

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### DM.EAU

La Chauvelière  
35 150 Janzé  
02 99 47 65 63 / [p.bernard@dm.eau.fr](mailto:p.bernard@dm.eau.fr)  
<http://www.dm.eau.fr/>



### AMETER

227 rue de Châteaugiron  
35 000 Rennes  
02 99.26 15 95 / [contact@ameter.fr](mailto:contact@ameter.fr)  
<http://www.ameter.fr/>



### ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

15 rue des Etals  
44 000 Nantes  
02 40 89 01 95  
[contact@antak.fr](mailto:contact@antak.fr)



### AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19  
50 240 Saint James cedex  
02 33 48 91 77  
[caroline.poder@wanadoo.fr](mailto:caroline.poder@wanadoo.fr)



### ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124  
35 091 RENNES cedex 9  
02 99 31 77 55 / [urba@archipole.fr](mailto:urba@archipole.fr)  
<http://www.archipole.fr/>



## ➔ Rapport de présentation

- Révision approuvée le 7 Octobre 2019

# SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme.....	5
1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme .....	9
1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme .....	10
1.4 Historique des trois Plans Locaux d'Urbanisme.....	14
1.5 Les modalités de concertation .....	15
1.6 Lexique des abréviations utilisées .....	16
<b>2. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>17</b>
2.1 Résumé non technique du diagnostic et de l'état initial de l'environnement .....	19
2.2 Résumé non technique des perspectives démographiques et des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels.....	25
2.3 Résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes .....	29
2.4 Résumé non technique des enjeux environnementaux .....	30
2.5 Résumé non technique de l'évaluation des orientations du PADD .....	32
2.6 Résumé non technique des incidences des dispositions réglementaires (OAP, Plan de zonage, règlement).....	36
2.7 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée : les secteurs susceptibles d'être impactés.....	42
2.8 Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 .....	46
2.9 Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Châteaugiron.....	47
<b>3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE .....</b>	<b>52</b>
3.1 Démarche de la commune de Châteaugiron vis-à-vis de l'évaluation environnementale .....	53
3.2 La démarche de demande d'examen au cas par cas.....	54
<b>4. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL .....</b>	<b>57</b>
4.1 Contexte général de la commune .....	59
4.2 Données socio-économiques.....	63
4.3 Cadre physique du territoire.....	76
4.4 Ressources en eau et gestion .....	81
4.5 Qualité de l'environnement.....	92
4.6 Prévention des risques .....	104
4.7 Vers une transition énergétique.....	121
4.8 Milieu naturel.....	127
4.9 L'activité agricole.....	142
4.10 Le paysage .....	147



---

4.11	Urbanisme .....	162
4.12	Bilan des PLU et perspectives d'évolution .....	209
4.13	Recensement des dispositions législatives, réglementaires et supra-communales .....	237
<b>5.</b>	<b>ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU.....</b>	<b>254</b>
5.1	Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.....	255
5.2	Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	264
5.3	Justification des règles et des zones du PLU .....	293
5.4	Articulations du PLU avec des normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communaux .....	344
<b>6.</b>	<b>INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER.....</b>	<b>376</b>
6.1	Généralités .....	377
6.2	Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures retenues .....	378
6.3	Evaluation des incidences du PLU liées aux sites Natura 2000 .....	451
<b>7.</b>	<b>LES INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>454</b>
7.1	Cadre de définition des indicateurs.....	455
7.2	Indicateurs.....	456



# 1. INTRODUCTION

## SOMMAIRE DU CHAPITRE

<b>1.1</b>	<b>L'objet du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>5</b>
1.1.1	LA COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON.....	5
1.1.2	PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION LEGISLATIVE .....	6
1.1.3	LES OBJECTIFS DE LA REVISION DES PLU .....	7
1.1.4	LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN .....	8
<b>1.2</b>	<b>Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>9</b>
<b>1.3</b>	<b>Le contenu du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>10</b>
1.3.1	LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	10
1.3.2	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	11
1.3.3	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	12
1.3.4	LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE.....	12
1.3.5	LES ANNEXES .....	12
<b>1.4</b>	<b>Historique des trois Plans Locaux d'Urbanisme</b> .....	<b>14</b>
<b>1.5</b>	<b>Les modalités de concertation</b> .....	<b>15</b>
<b>1.6</b>	<b>Lexique des abréviations utilisées</b> .....	<b>16</b>

## 1.1 L'OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

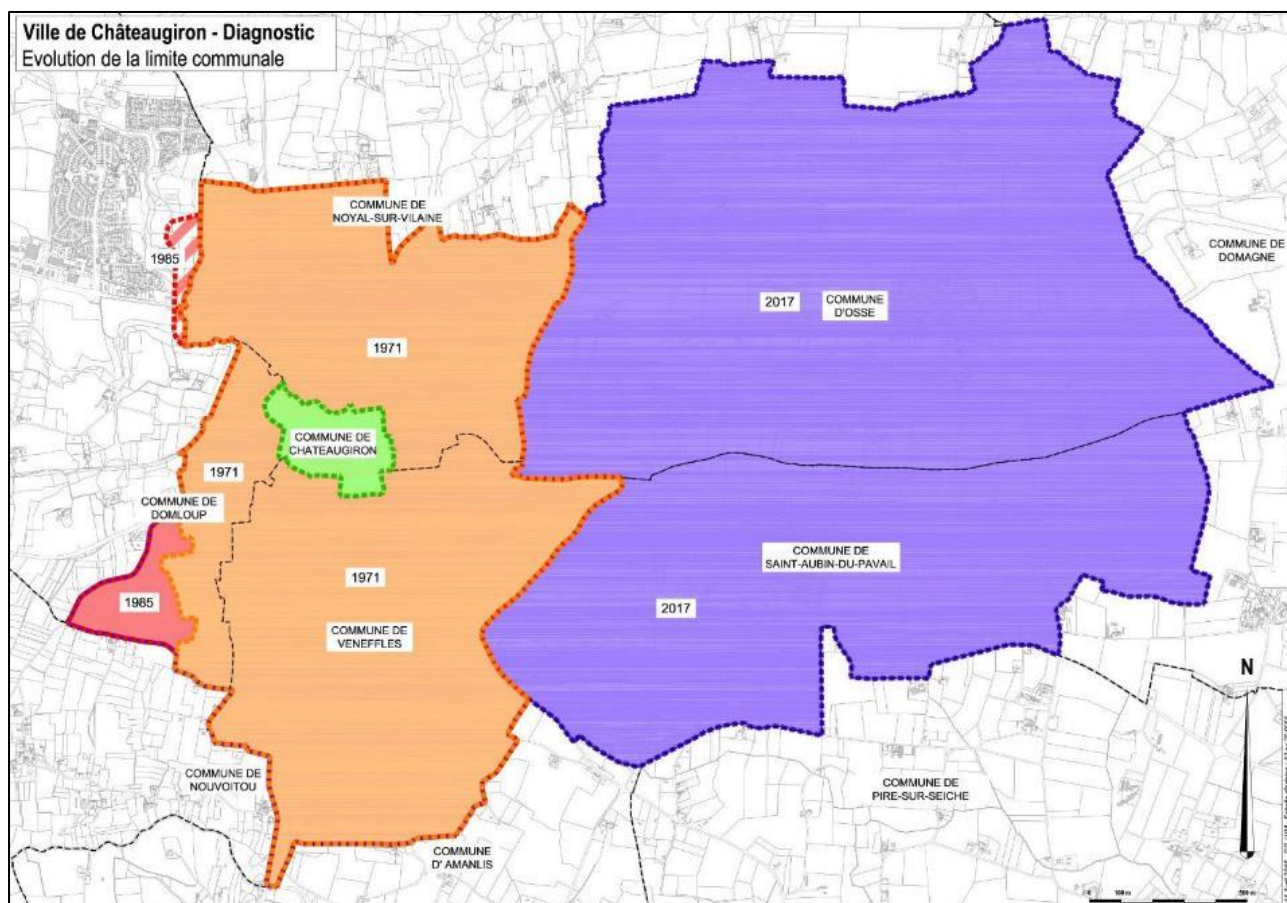
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la Commune.

### 1.1.1 LA COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON

L'arrêté préfectoral en date du 13 Juin 2016 décide la création de la Commune nouvelle de Châteaugiron, en lieu et place des communes de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

#### EVOLUTION DE LA LIMITE COMMUNALE DE CHATEAUGIRON



**Nota :** dans ce PLU et sauf mention particulière, la référence à Châteaugiron renvoie à la Commune nouvelle de Châteaugiron créée en 2017. Nous utiliserons le vocable de « Commune nouvelle de Châteaugiron » ou plus simplement de « Commune de Châteaugiron » pour désigner la commune de 2017. Les territoires d'avant 2017 porteront le nom de « Commune historique » de Châteaugiron, Ossé ou Saint-Aubin du Pavail.

Par ailleurs, pour les distinguer des communes historiques de Châteaugiron, d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail qui font référence au découpage administratif avant 2017, nous désignerons les entités urbaines sous le vocable de « ville de Châteaugiron », de « bourg d'Ossé » et de « bourg de Saint-Aubin du Pavail ».

---

## 1.1.2 PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION LEGISLATIVE

---

Une mise à jour des documents s'impose par rapport à l'évolution législative depuis les derniers PLU :

- la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003,
- les dispositions de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme,
- la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux,
- les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » du 23 novembre 2018,
- ...

### 1.1.3 LES OBJECTIFS DE LA REVISION DES PLU

Les objectifs exprimés par la Collectivité qui ont conduit à la révision des Plans Locaux d'Urbanisme actuels pour passer en un Plan Local d'Urbanisme unique ont été définis lors de la délibération du Conseil Municipal du 23 Janvier 2017 :

#### **Etablir un projet d'aménagement du territoire à l'échelle de la commune nouvelle :**

- Porter un projet d'aménagement et de développement cohérent dans le respect des communes historiques.
- Permettre l'émergence d'une collectivité attractive en terme économique, d'habitat, d'équipements, de services et d'activités, en capacité de porter des projets que chaque commune n'aurait pu ou difficilement pu porter seule.
- Etablir des complémentarités entre les communes afin de préserver et développer un service de proximité pour tous les habitants du territoire.

#### **Un PLU au service de la préservation d'un cadre de vie de qualité**

- Actualiser les perspectives de développement de la commune, à la fois autour de nouveaux secteurs d'urbanisation en extension urbaine, tout en veillant à une utilisation raisonnée de l'espace agricole et au sein de secteurs de renouvellement urbain.
- Répondre aux enjeux résidentiels de la commune en favorisant le maintien et l'accueil de nouvelles populations et en poursuivant la politique de mixité sociale et la diversification de l'offre en logement.
- Adapter le PLU, et notamment son règlement, aux nouveaux enjeux énergétiques et climatiques en facilitant la production d'énergie renouvelable, l'écoconstruction et la réduction des consommations énergétiques.
- Renforcer la prise en compte de l'environnement, de la protection et la préservation du paysage, du patrimoine et des enjeux du développement durable dans l'élaboration du projet communal.
- Valoriser les trames vertes et bleues de la commune dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité, de restauration des continuités écologiques.
- Poursuivre la restructuration et le réaménagement des entrées de ville
- Promouvoir les modes de transports doux (piétons, vélos, etc.) à l'échelle de la commune et favoriser ces liaisons avec les communes environnantes.
- Favoriser le développement d'une offre commerciale et de services de proximité dans le centre-ville.
- Favoriser le maintien des entreprises présentes et le développement de nouvelles activités sur les secteurs de développement économiques.

#### **La prise en compte du nouveau cadre réglementaire et des politiques d'aménagement supra-communales. Ainsi, à l'occasion de la révision du PLU, la commune nouvelle devra :**

- Intégrer les dispositions des documents de planification supra-communales :
  - Le SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015. A l'horizon 2030, il fixe les grandes orientations du Pays de Rennes en matière de développement, de commerce, de déplacement, de développement économique, protection de l'environnement, etc. Ce document confère à la commune de CHÂTEAUGIRON un statut de pôle structurant de bassin de vie qu'il convient de traduire dans le PLU.
  - Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron entré en révision fin 2014 et dont l'arrêt est prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.
- Se mettre en conformité avec le nouveau cadre législatif (et notamment de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014).

**Nota :** dans le présent Rapport de présentation et sauf mention particulière, toute référence à un article de loi se réfère au Code de l'urbanisme.





## 1.2 LE CADRE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

### Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme.

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

### Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

## 1.3 LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

### 1.3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

#### Article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

#### Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

La commune de Châteaugiron ne dispose pas de Natura 2000 et n'est pas commune littoral. L'évaluation environnementale du PLU a donc fait l'objet d'une demande au « cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Dans sa décision en date du 28 mars 2018, la MRAe considérant qu'au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune, le projet de révision du PLU de la commune de Châteaugiron est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dès lors, une démarche d'évaluation environnementale stratégique doit être menée pour valider les orientations du PLU, les dispositions prises pour les mettre en œuvre ainsi que les modalités retenues pour suivre l'avancement du projet et ses effets sur l'environnement.

Ainsi, la MRAe décide, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme, que le projet de révision des Plans Locaux d'Urbanisme de la commune de Châteaugiron n'est pas dispensé d'évaluation environnementale.

Le Rapport de présentation du PLU doit respecter l'article R. 151-3.

#### Article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

*« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

### **1.3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

#### Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

### 1.3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

#### Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »*

### 1.3.4 LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

#### Article L. 151-8 du Code de l'urbanisme.

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

#### Article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*

*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*

*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

#### Article L. 151-10 du Code de l'urbanisme.

*« Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »*

### 1.3.5 LES ANNEXES

#### Article L. 151-43 du Code de l'urbanisme.

*« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »*

Article R. 151-51 du Code de l'urbanisme.

« Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53. »

Article R. 151-52 du Code de l'urbanisme.

« Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13. »

Article R. 151-53 du Code de l'urbanisme.

« Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine. »

## 1.4 HISTORIQUE DES TROIS PLANS LOCAUX D'URBANISME

Les PLU des anciennes communes de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail ont connu plusieurs évolutions.

Commune historique de **Châteaugiron** :

- **Révision POS/PLU approuvée le 27 Novembre 2003**
- Modification n°1 approuvée le 30 Juin 2005
- Modification n°2 approuvée le 21 Décembre 2006
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 31 Mai 2007
- Modification n°3 approuvée le 26 Mars 2009
- Modification n°4 approuvée le 29 Octobre 2009
- Mise en compatibilité n°1 approuvée le 3 Décembre 2009
- Modification n°5 approuvée le 26 Mai 2011
- Modification n°6 approuvée le 14 Décembre 2012
- Modification n°7 approuvée le 28 Août 2014
- Modification n°8 approuvée le 25 Juin 2015
- Modification n°9 approuvée le 27 Août 2015
- Modification n°10 approuvée le 12 Mars 2018

Commune historique d'**Ossé** :

- **Révision POS/PLU approuvée le 7 Décembre 2004**
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 20 Novembre 2006
- Modification n°1 approuvée le 20 Novembre 2006
- Modification n°2 approuvée le 2 Juin 2008
- Révision simplifiée n°2 approuvée le 2 Juin 2008
- Modification n°3 approuvée le 10 Janvier 2011
- Modification n°4 approuvée le 1<sup>er</sup> Juillet 2013
- Révision simplifiée n°3 approuvée le 1<sup>er</sup> Juillet 2013
- Révision simplifiée n°4 approuvée le 1<sup>er</sup> Juillet 2013
- Révision simplifiée n°5 approuvée le 1<sup>er</sup> Juillet 2013
- Modification n°5 approuvée le 7 Avril 2014
- Modification n°6 approuvée le 12 Juin 2017

Commune historique de **Saint-Aubin du Pavail** :

- **Révision POS/PLU approuvée le 5 Février 2007**
- Modification n°1 approuvée le 1<sup>er</sup> Mars 2011

**Suite à la création de la Commune nouvelle de Châteaugiron le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, le Conseil Municipal prescrit le 23 Janvier 2017, la révision des trois PLU en un PLU unique.**

## **1.5 LES MODALITES DE CONCERTATION**

Le Conseil Municipal dans sa délibération du 23 Janvier 2017 prévoit de retenir les modalités de concertation pour la révision du PLU suivantes :

- Ouverture d'un registre en Mairie, à disposition des habitants aux horaires d'ouverture du secrétariat.
- Mise à disposition des documents référents au PLU (porter à connaissance, diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable), à disposition des habitants aux horaires d'ouverture.
- Organisation de réunions publiques d'information, au moment du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et avant l'arrêt du PLU.
- Parution d'articles dans le magazine municipal.
- Mise en ligne d'articles sur le site internet de la commune nouvelle.



**1.6 LEXIQUE DES ABREVIATIONS UTILISEES**

<b>ALUR</b>	Accès au <b>L</b> ogement et <b>U</b> rbanisme <b>R</b> énové
<b>AVAP</b>	Aire de <b>M</b> ise en valeur de l' <b>A</b> rchitecture et du <b>P</b> atrimoine
<b>CES</b>	Coefficient d' <b>E</b> mprise au <b>S</b> ol
<b>COS</b>	Coefficient d' <b>O</b> ccupation des <b>S</b> ols
<b>DAC</b>	Document d' <b>A</b> ménagement <b>C</b> ommercial
<b>DOO</b>	Document d' <b>O</b> rientation et d' <b>O</b> bjectifs
<b>ENE</b>	Engagement <b>N</b> ational pour l' <b>E</b> nvironnement
<b>EPCI</b>	Etablissement <b>P</b> ublic de <b>C</b> oopération <b>I</b> ntercommunale
<b>LGV</b>	Ligne à <b>G</b> rande <b>V</b> itesse
<b>MNIE</b>	<b>M</b> ilieus <b>N</b> aturels d' <b>I</b> ntérêt <b>E</b> cologique
<b>OAP</b>	Orientations d' <b>A</b> ménagement et de <b>P</b> rogrammation
<b>PAC</b>	Porter <b>A</b> <b>C</b> onnaissance
<b>PADD</b>	Projet d' <b>A</b> ménagement et de <b>D</b> éveloppement <b>D</b> urables
<b>PCET</b>	Plan <b>C</b> limat <b>E</b> nergie <b>T</b> erritorial
<b>PEM</b>	Pôle d' <b>E</b> changes Multimodal
<b>PLH</b>	Programme <b>L</b> ocal de l' <b>H</b> abitat
<b>PLU</b>	Plan <b>L</b> ocal d' <b>U</b> rbanisme
<b>POS</b>	Plan d' <b>O</b> ccupation des <b>S</b> ols
<b>PPA</b>	Personne <b>P</b> ublique <b>A</b> ssociée
<b>PVAP</b>	Plan de <b>V</b> alorisation de l' <b>A</b> rchitecture et du <b>P</b> atrimoine
<b>SCoT</b>	Schéma de <b>C</b> ohérence <b>T</b> erritoriale
<b>SAGE</b>	Schéma d' <b>A</b> ménagement et de <b>G</b> estion des <b>E</b> aux
<b>SDAGE</b>	Schéma <b>D</b> irecteur d' <b>A</b> ménagement et de <b>G</b> estion des <b>E</b> aux
<b>SRCE</b>	Schéma <b>R</b> égional de <b>C</b> ohérence <b>E</b> cologique
<b>SPR</b>	Site <b>P</b> atrimonial <b>R</b> emarquable
<b>STECAL</b>	Secteurs de <b>T</b> aille <b>E</b> t de <b>C</b> apacité d' <b>A</b> ccueil <b>L</b> imitées
<b>TVB</b>	Trame <b>V</b> erte et <b>B</b> leue
<b>UH</b>	<b>U</b> rbanisme et <b>H</b> abitat
<b>ZAC</b>	Zone d' <b>A</b> ménagement <b>C</b> oncerté
<b>ZAD</b>	Zone d' <b>A</b> ménagement <b>D</b> ifféré
<b>ZNIEFF</b>	Zone <b>N</b> aturelle d' <b>I</b> ntérêt <b>E</b> cologique <b>F</b> aunistique et <b>F</b> loristique
<b>ZPPAU</b>	Zone de <b>P</b> rotection du <b>P</b> atrimoine <b>A</b> rchitectural et <b>U</b> rban

## 2. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### SOMMAIRE DU CHAPITRE

<b>2.1</b>	<b>Résumé non technique du diagnostic et de l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>19</b>
2.1.1	SITUATION.....	19
2.1.1	DEMOGRAPHIE .....	19
2.1.2	LOGEMENT .....	20
2.1.3	EMPLOI, ECONOMIE .....	20
2.1.4	EQUIPEMENTS .....	20
2.1.5	MILIEU PHYSIQUE .....	21
2.1.6	MILIEU NATUREL.....	21
2.1.7	LES ESPACES AGRICOLES .....	22
2.1.8	PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	22
2.1.9	RISQUES MAJEURS ET NUISANCES .....	23
2.1.10	GESTION DE L'EAU.....	23
2.1.11	GESTION DES DECHETS .....	24
2.1.12	CLIMAT, AIR ET ENERGIE .....	24
<b>2.2</b>	<b>Résumé non technique des perspectives démographiques et des objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels.....</b>	<b>25</b>
2.2.1	LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES.....	25
2.2.2	SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2019-2034.....	26
2.2.3	OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS .....	27
<b>2.3</b>	<b>Résumé non technique de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes .....</b>	<b>29</b>
<b>2.4</b>	<b>Résumé non technique des enjeux environnementaux .....</b>	<b>30</b>
<b>2.5</b>	<b>Résumé non technique de l'évaluation des orientations du PADD .....</b>	<b>32</b>
<b>2.6</b>	<b>Résumé non technique des incidences des dispositions réglementaires (OAP, Plan de zonage, règlement).....</b>	<b>36</b>
2.6.1	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES ESPACES NATURELS PROTEGES OU INVENTORIES ET MESURES PROPOSEES .....	36
2.6.2	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MESURES PROPOSEES .....	37
2.6.3	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES ESPACES AGRICOLES ET MESURES PROPOSEES .....	37
2.6.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA CONSOMMATION FONCIERE ET MESURES PROPOSEES.....	37

2.6.5	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR L'EAU POTABLE ET MESURES PROPOSEES .....	38
2.6.6	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES EAUX USEES ET MESURES PROPOSEES .....	38
2.6.7	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES ET MESURES PROPOSEES.....	39
2.6.8	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE PAYSAGE ET MESURES PROPOSEES .....	39
2.6.9	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE PATRIMOINE ET MESURES PROPOSEES.....	40
2.6.10	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES RISQUES ET MESURES PROPOSEES.....	40
2.6.11	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES NUISANCES ET MESURES PROPOSEES .....	41
2.6.12	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES NUISANCES ET MESURES PROPOSEES.....	41
<b>2.7</b>	<b>Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement par une approche spatialisée : les secteurs susceptibles d'être impactés.....</b>	<b>42</b>
2.7.1	LES SECTEURS D'AMENAGEMENT BENEFICIANT D'UNE OAP .....	42
2.7.2	L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) .....	44
<b>2.8</b>	<b>Résumé non technique de l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 .....</b>	<b>46</b>
<b>2.9</b>	<b>Résumé non technique des critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU de Châteaugiron.....</b>	<b>47</b>

## 2.1 RESUME NON TECHNIQUE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1.1 SITUATION

Située au sud-est de Rennes, en Ile-et-Vilaine, la commune de Châteaugiron s'étend sur une superficie de 2 352 hectares.

La création de la commune nouvelle de Châteaugiron regroupe les trois communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. La commune nouvelle de Châteaugiron regroupe en 2015 9 561<sup>1</sup> habitants.

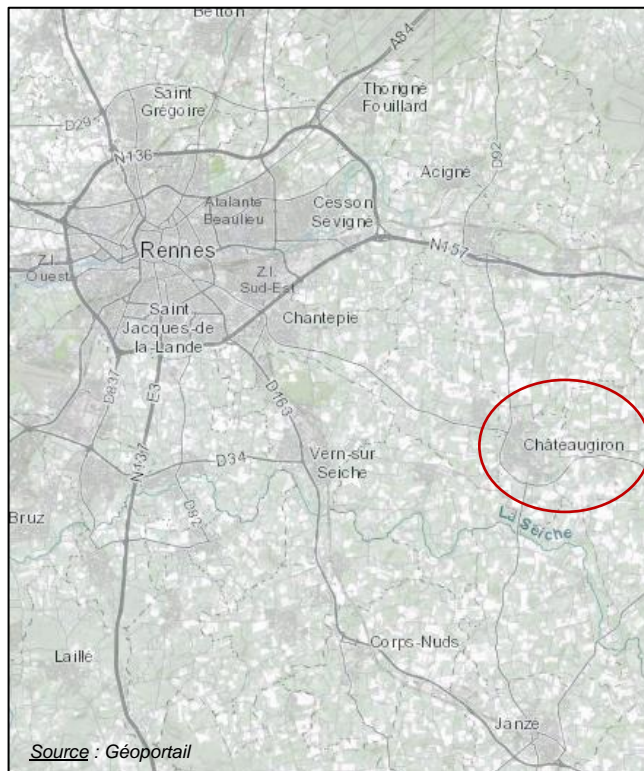
La commune de Châteaugiron est un territoire riche d'histoire, son patrimoine hérité du Moyen-Age lui confère une silhouette reconnaissable de loin.

A proximité de la métropole Rennaise, la commune se situe dans un contexte rural, à l'écart des grands axes nationaux.

Elle est cependant bien desservie par plusieurs voies départementales :

- la RD 463, de Rennes à Moulins,
- la RD 92, de Janzé à Noyal-sur-Vilaine.

La commune est également membre du Pays de Châteaugiron Communauté créée en 1993, qui regroupe 6 communes (la commune nouvelle de Châteaugiron, Chancé, Domloup, Noyal-sur-Vilaine, Piré-sur-Seiche, et Servon-sur-Vilaine).



La Communauté de Communes fait également partie du Pays de Rennes, constitué de 77 communes de 4 EPCI différents, Il organise la concertation à l'échelle du bassin de vie Rennais, afin de mettre en cohérence les différentes politiques.

### 2.1.1 DEMOGRAPHIE

Châteaugiron comptait 9 434 habitants en 2014. Depuis 1968, la population a été multipliée par 3,4. A l'échelle du département le taux annuel moyen de croissance de la population est de 1,1%. Au regard, de ce taux, Châteaugiron peut être qualifié de territoire attractif.

Globalement, le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité, induisant une croissance démographique naturelle sur le territoire. Toutefois, les plus fortes croissances démographiques découlent d'un solde migratoire positif.

La démographie de Châteaugiron, à l'instar de la tendance nationale, montre un vieillissement de sa population avec l'augmentation de la part des 45 ans et plus et la diminution de la part des 0-44 ans. Le phénomène de vieillissement de la population, encore marqué malgré la dynamique démographique du territoire, pose la question de l'adaptation des logements et des équipements du territoire.

<sup>1</sup> Source : INSEE RP 2015 Châteaugiron

### 2.1.2 LOGEMENT

Châteaugiron comptait 3 806 logements en 2014, dont 94% de résidences principales. Le parc est en constante augmentation et suit une progression régulière depuis les années 60.

Le taux d'occupation des logements poursuit sa diminution et atteignait 2,6 habitants en 2014 (il était de 3,6 en 1968). Cela est lié au phénomène de décohabitation (multiplication des séparations, vie en couple plus tardive, durée de vie qui s'allonge, ...) et induit d'une part la nécessité d'adapter le parc de logement au parcours résidentiel du territoire et, d'autre part, de créer des logements pour simplement maintenir la population.

La part du logement vacant est de 4,8 %. Il est d'usage de considérer un taux de vacance de 6-7 % comme raisonnable pour la fluidité du parcours résidentiel, un taux plus faible reflétant une tension sur le marché du logement.

Le parc de logement est nettement dominé par l'habitat individuel, caractérisé par la prédominance des maisons et un nombre moyen de pièces d'environ 4,9. La tendance actuelle montre un développement des appartements sur le territoire.

Au premier janvier 2016, la commune de Châteaugiron proposait 251 logements sociaux, soit environ 6,6 % de l'ensemble du parc. Une forte demande reste en attente et recherche des logements locatifs de taille moyenne (2 à 3 pièces) et aussi plus grands (4 pièces).

### 2.1.3 EMPLOI, ECONOMIE

En 2014, il était comptabilisé 2 231 emplois à Châteaugiron. Le nombre d'emploi a progressé de 14,6 % par rapport à 2009.

L'indicateur de concentration d'emploi est en hausse et correspond à 50,2 %. Cela signifie qu'en 2014, 50,2 % des actifs ayant un emploi pourraient en trouver un dans la commune. Lorsque l'indicateur est inférieur à 100 %, il faut considérer l'économie de la commune comme résidentielle.

Châteaugiron comptait 6 069 personnes en âge de travailler en 2014 (il s'agit de la population des 15 à 64 ans). Un chiffre en augmentation corrélé à l'augmentation de la population sur le territoire. La part des actifs était également en augmentation, passant de 78,6 % à 79,5 % entre 2009 et 2014. En 2014, Châteaugiron comptabilisait 4 825 actifs, dont 4 486 occupaient un emploi. La part des actifs au chômage (au sens du recensement) a augmenté de 1 point et représente 5,6 % des actifs.

### 2.1.4 EQUIPEMENTS

La commune de Châteaugiron est dotée de plusieurs équipements administratifs et de services.

La commune compte 5 écoles dont 3 sur Châteaugiron, 1 sur Ossé et 1 sur Saint-Aubin du Pavail. Ces 5 établissements totalisaient en 2017, 1 439 élèves (80 de plus qu'en 2014), répartis dans 56 classes. La commune compte aussi 2 collèges situés dans la ville de Châteaugiron totalisant 1 157 collégiens. La Commune de Châteaugiron ne dispose pas de lycée sur son territoire. Toutefois, elle s'est portée candidate auprès de la Région pour accueillir un lycée. La Région a fait le choix en juillet 2018 de créer un lycée sur la Commune de Châteaugiron. Il existe aussi un Pôle Petite Enfance sur Châteaugiron regroupant notamment la crèche Libellule, et un espace jeux « Les Pitchouns ». Par ailleurs, une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM), vient d'ouvrir à Châteaugiron, à la Perdriots.

Le bilan montre que le niveau d'équipement scolaire permet de répondre aux besoins des prochaines années. Cependant, il ne permet pas de couvrir l'ensemble de la période du PLU. Pour anticiper les futurs besoins d'accueil scolaire à l'échelle du PLU, une étude approfondie sera lancée.

La commune possède de nombreux équipements liés au sport, aux loisirs et au tourisme. Certains équipements ont une aire d'attractivité qui dépasse la Commune de Châteaugiron, comme la salle du Zéphyr, la piscine...

Enfin, la Commune dispose d'un Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendants (EHPAD) « Les Jardins du Castel », et de la résidence du Prévôt, tous deux situés sur la ville de Châteaugiron.

### 2.1.5 MILIEU PHYSIQUE

Le territoire de Châteaugiron présente un relief relativement vallonné. Il est marqué par la vallée de l'Yaigne qui traverse le territoire d'Est en Ouest et scinde le territoire communal en deux grandes entités clairement identifiables :

- Au Sud, un plateau au rebord duquel s'est développée la ville de Châteaugiron ; il est délimité au Nord par le versant Sud de l'Yaigne (coteau abrupt) et au Sud par le versant Nord de la Seiche. Ce secteur Sud comprend le secteur de Saint-Aubin du Pavail ;
- Au Nord, un secteur au relief plus accidenté et rythmé par les vallons des ruisseaux affluents de l'Yaigne. Un secteur dans lequel s'est développé le quartier de la Haute Rennaise, ainsi que le secteur d'Ossé.

La commune de Châteaugiron s'étend sur le bassin de Rennes. La formation de ce bassin s'explique par le dépôt à l'ère primaire de boues sableuses, calcaires, plus ou moins argileuses. Une seule carrière est identifiée dans le secteur de Châteaugiron : il s'agit d'une ancienne carrière à ciel ouvert située à l'Est de l'agglomération, entre l'Yaigne et la route départementale RD 34. Cette carrière permettait l'exploitation de Quartzite, une roche dure de couleur claire issue d'un grès qui a subi une métamorphie (transformation liée à une élévation de la pression/température de la roche).

### 2.1.6 MILIEU NATUREL

Aucun site Natura 2000 n'est présent ou recensé sur le territoire communal. Le site le plus proche est à plus de 10 km au Nord de la limite communale. Il s'agit du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025).

Aucune ZNIEFF n'interfère le territoire communal. Toutefois dans un rayon de 5 km, on note la présence d'une ZNIEFF de type 1 « Bois de Gervis » (530009068) : Il s'agit d'un bois assez diversifié caractérisé par la variété des essences arborescentes et dans une strate buissonnante localement fournie.

La commune appartient au bassin versant (BV) de la Vilaine et se caractérise par un important réseau hydrographique. Elle compte environ 34 km de cours d'eau dont l'Yaigne, qui traverse le territoire de l'Est vers l'Ouest, coupant le territoire en deux parties, le ruisseau du Bois de Gervis qui dessine la limite d'urbanisation Est de la partie Nord de Châteaugiron, le ruisseau de Veneffles qui traverse le village pour rejoindre la Seiche, le ruisseau de Téby, émergeant au cœur de Saint-Aubin du Pavail pour rejoindre l'Yaigne, le ruisseau du Rimon qui délimite l'extrémité Ouest du territoire ainsi que d'autres chevelus rejoignant l'Yaigne. Le réseau hydrographique représente un élément très structurant du territoire qui justifie le découpage du relief et explique en partie l'évolution de l'urbanisation. Il constitue des coupures au développement urbain, des éléments à franchir non négligeables.

Un inventaire « zone humide » a été réalisé à l'échelle communale, en parallèle de l'élaboration du PLU. Les zones humides inventoriées sur la commune couvrent une surface de 110 ha, soit 4,6 % du territoire.

La longueur totale de bocage est d'environ 82 km et la surface boisée couvre environ 22 ha, soit moins de 1 % du territoire.

On relève plusieurs réservoirs de biodiversité sur le territoire qui peuvent être classés par sous-groupes, en fonction de leur richesse écologique et du type de milieux en présence. Les réservoirs de biodiversité majeurs sont les MNIE et les zones humides à fonction de biodiversité importante, tandis que les réservoirs de biodiversité secondaires sont les zones humides aux abords des cours d'eau et les espaces boisés d'au moins 0,5 ha. Ces réservoirs sont situés principalement le long de l'Yaigne et ses affluents

Les corridors écologiques majeurs (défini au SCoT du Pays de Rennes) se trouvent au niveau de la limite communale Ouest et de l'Yaigne, près du croisement de la RD 463 et de la RD 92, au niveau du secteur bocager et de l'affluent de l'Yaigne au Sud-Ouest du centre urbain de Saint-Aubin du Pavail et enfin concerne le secteur bocager au Sud-Est de l'Ossé.

Les corridors écologiques secondaires se situent le long de la vallée de l'Yaigne et les vallons de ses affluents, au niveau du secteur bocager de l'Est de Saint-Aubin du Pavail au Sud d'Ossé, au niveau du ruisseau traversant Veneffles et à travers le secteur bocager transversal dans le Nord du territoire, reliant le secteur de la Graletais au Sud du Bois de Gervis.

Enfin, les principaux obstacles et points de fragilité sont les espaces bâtis, la voie ferrée au Nord du territoire, qui limite les déplacements Nord-Sud ; la RD 463 et la RD 92 à l'Ouest du territoire, qui limite également les déplacements Est-Ouest.

### 2.1.7 LES ESPACES AGRICOLES

L'activité agricole est prépondérante sur la commune nouvelle de Châteaugiron, même si sur la commune historique de Châteaugiron, elle n'occupait que 50% du territoire. Le recensement général agricole 2000 comptabilisait 1 678 hectares de surface agricole utilisée communale et 56 exploitations. Au recensement agricole 2010, le nombre total d'exploitations est de 44 et recouvre 1 480 hectares de surface agricole utilisée communale. Le nombre d'exploitations accuse ainsi une baisse de 21 % en 10 ans, et une perte de la surface agricole. Dans le même temps, la taille des exploitations a augmenté. On constate également un vieillissement de la population agricole. Par ailleurs la part des exploitations sans successeur est passée de 11 % en 2000 à 21 % en 2010, ce qui montre une incertitude grandissante sur les successions.

L'orientation principale est la polyculture élevage, même si celle-ci a eu tendance à diminuer entre 2000 et 2010, au profit de la deuxième orientation consacrée à la production laitière. Viennent ensuite les grandes cultures et les ovins avec une proportion stable entre 2000 et 2010 (source : recensement agricole 2000 et 2010).

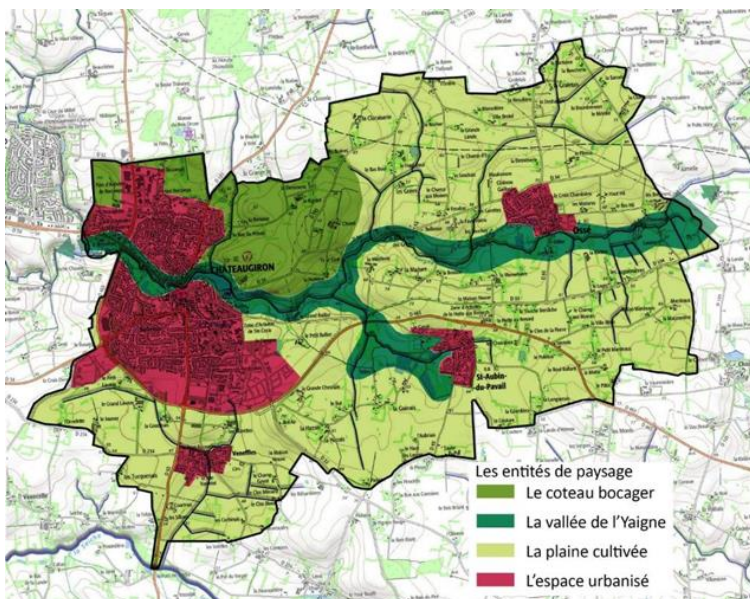
### 2.1.8 PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le territoire communal présente quatre grandes entités de paysage ayant chacune des caractéristiques bien marquées :

- le coteau bocager situé au nord de la ville de Châteaugiron sur les pentes les plus marquées,
- la vallée de l'Yaigne et de ses affluents qui traverse le territoire d'est en ouest,
- la plaine cultivée,
- les espaces urbanisés

Les 60 dernières années, le paysage de Châteaugiron a évolué de façon très importante :

- altération du bocage,
- développement accéléré de l'urbanisation,
- création d'infrastructures importantes



Le territoire de Châteaugiron possède 4 entités urbanisées distinctes : la ville de Châteaugiron, les bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail et le village de Veneffles. Chacune possède ses propres caractéristiques liées notamment à son implantation dans la topographie du territoire.

La commune de Châteaugiron possède un patrimoine atypique qu'il convient de protéger et de valoriser. Elle se compose de plusieurs éléments symboliques et identitaires. La silhouette de la ville de Châteaugiron se distingue par la présence du château, de l'église et du prieuré de Sainte-Croix.

La commune nouvelle possède également un petit patrimoine rural important. On y trouve des croix, vierges, lavoirs, puits, fours à pain...

Compte-tenu de l'ancienneté de la ZPPAU, les élus ont souhaité moderniser leur document en lançant une transformation de la ZPPAU en Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Pour assurer une cohérence entre la révision des PLU et la transformation de la ZPPAU en AVAP, ces deux missions sont menées en parallèle par un même groupement de bureaux d'étude.



### 2.1.9 RISQUES MAJEURS ET NUISANCES

La commune est en zone de sismicité faible (zone 2) et est soumise à un aléa nul à faible pour le risque retrait-gonflement des argiles.

La commune est exposée au risque inondation par débordement de cours d'eau. Les inondations de la Seiche résultent principalement de périodes de pluviométrie excessive sur le bassin versant, entraînant la saturation des sols. Le phénomène d'inondation se caractérise par une crue lente de plaine. Cette dernière résulte de pluies prolongées sur des sols assez perméables et peu pentus, où le ruissellement est long à se déclencher.

Dans le but d'assurer une prévention réglementaire des personnes et des biens vis à vis de ces inondations répétées, un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) Seiche - Ise a été prescrit par arrêté préfectoral le 10 décembre 2001. Le PPRI couvre l'extrémité Sud de Châteaugiron, sur une surface d'environ 2 ha. La pointe Sud de Châteaugiron est identifiée en « zone vulnérable faible ». La route qui part de la RD 92 pour rejoindre le hameau Laval d'Amanlis peut être sujette à des inondations coupant la circulation sur cet axe.

La commune est aussi exposée au risque inondation par remontées de nappes. D'après le site d'information sur les remontées de nappes, débordements, ruissellements, inondations, crues, Châteaugiron présente une sensibilité variable sur son territoire concernant l'aléa de remontée de nappe. Plusieurs secteurs de nappes sub-affleurantes ponctuent le territoire, particulièrement le long de l'Yaigne et de ses affluents, ainsi que le long du ruisseau de Veneffles. La zone bâtie de Saint-Aubin du Pavail présente une sensibilité très forte, comme la zone du ruisseau du bois de Gervis et le secteur Nord-Est du territoire. Pour le reste du territoire, l'aléa apparaît en majorité très faible.

En matière de risques technologiques, on dénombre 6 ICPE sur le territoire de Châteaugiron, dont aucune n'est classée SEVESO. Le territoire de la commune de Châteaugiron est traversé par un flux de transport de matières dangereuses. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit qui s'effectue par voies ferroviaires (ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire) et par canalisation d'hydrocarbures. Le gazoduc desservant le secteur traverse Châteaugiron, rend de fait la commune vulnérable.

Concernant les sites et sols pollués, sur la commune de Châteaugiron, aucun site (potentiellement) pollué n'est identifié dans la base de données BASOL du BRGM, tandis que la base de données BASIAS du BRGM, liste 15 sites industriels et activités de service, dont 2 non localisés, et 3 sont encore en fonction : il s'agit d'une station-service, d'un garage et d'une imprimerie/menuiserie. Par ailleurs, dans le cadre du recensement des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), la DREAL a repéré un unique secteur pouvant être pollué qui se trouve à l'Est de Saint-Aubin du Pavail. Toutefois, les élus et techniciens de la commune de Châteaugiron n'ont pas connaissance qu'il y ait eu une ancienne décharge à cet endroit.

Enfin, en matière de bruit, la carte du classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit, indique une pénétrante dans le centre de Châteaugiron. Il s'agit de la RD 463 qui se prolonge en RD 501 : classé en cat.3 impliquant un secteur affecté de 100 mètres.

### 2.1.10 GESTION DE L'EAU

L'observatoire national des services d'eau et assainissement indique que la commune de Châteaugiron est couverte par deux structures de production et de distribution d'eau potable :

- Le Syndicat Mixte des Eaux de la Valière (SYMEVAL), qui assure la production de l'eau potable ;
- Le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Châteaubourg, qui assure la distribution.

La commune de Châteaugiron ne comprend pas de captage d'alimentation en eau potable (source : SMG35, Syndicat Mixte de Gestion pour l'Approvisionnement en Eau Potable de l'Ille et Vilaine).

En matière d'eaux usées, sur la commune nouvelle de Châteaugiron, Il existe deux systèmes de d'assainissement :

- Réseaux de collecte des secteurs agglomérés de Châteaugiron et d'Ossé raccordés à la station intercommunale du SISEM (syndicat intercommunal de la station d'épuration de Montgazon)
- Réseaux de collecte et station d'épuration de Saint-Aubin-du-Pavail.

Les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé sont raccordées à une station d'épuration intercommunale qui traite également les eaux usées des secteurs urbains de Nouvoitou et Domloup. La collecte des eaux usées est de compétence communale (réseaux), l'exploitation est gérée en régie par la

commune. Le traitement (station d'épuration) est délégué au SISEM (syndicat intercommunal de la station d'épuration de Montgazon). La station d'épuration de type « Boues activées », dont l'exploitation est déléguée à l'entreprise Véolia-eau, a une capacité nominale de traitement de 16 000 équivalent-habitants. La charge résiduelle de traitement serait de l'ordre de 2 300 Eq-hab. (13 000 Eq-hab. reçus + 700 Eq-hab. préservés pour les entreprises). Une étude diagnostic des réseaux de la commune de Châteaugiron doit débuter en 2018-2019, suite à un appel d'offre lancé à l'échelle d'un groupement de communes. Au cours des 15 prochaines années, avec le développement de l'urbanisation, la station pourrait arriver à saturation. Le SISEM conscient de cette situation, a lancé une étude concernant le fonctionnement actuel, et sur le dimensionnement d'une future station d'épuration. Enfin, il est programmé un schéma directeur des eaux usées pour établir le programme de travaux sur le réseau d'eau usées communal et ainsi réduire les eaux parasites.

Le secteur urbain de Saint-Aubin du Pavail est raccordé à une station d'épuration de type « Lagunage naturel + traitement complémentaire par champ d'irrigation ». Elle a une capacité nominale de traitement de 800 équivalent-habitants et la charge organique résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 520 Eq-hab. La charge hydraulique étant un peu forte, des travaux sur les réseaux seront à réaliser pour limiter les apports d'eaux parasites.

---

### **2.1.11 GESTION DES DECHETS**

Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) est le service qui gère la compétence « déchets » pour le Pays de Châteaugiron, et aussi pour Vitré Communauté et le Pays de la Roche aux Fées. Cela représente 68 communes et 132 600 habitants. Le SMICTOM a en charge la collecte, le tri, le traitement et la prévention des déchets ménagers recyclables et non-recyclables.

Il gère aussi les 12 déchetteries réparties sur son territoire, le centre de tri et le centre de valorisation énergétique des déchets situés à Vitré.

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées en porte-à-porte, ou en bornes d'apport volontaire. Une collecte séparée du papier est disponible via des bornes dans les déchetteries et en bornes d'apport volontaire. Les emballages en verre recyclables sont collectés par un maillage de 300 bornes d'apport volontaire réparties sur l'ensemble du territoire. Dans les 12 déchetteries du territoire, sont collectés les déchets encombrants ou dangereux qui ne trouvent pas leur place dans la collecte ordinaire.

Pour la zone agglomérée de Châteaugiron, la collecte des déchets recyclables s'effectue le mardi. Pour les campagnes/ lieux-dits de Châteaugiron, le secteur d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, la collecte des déchets recyclables et des déchets ménagers a lieu le mercredi.

---

### **2.1.12 CLIMAT, AIR ET ENERGIE**

La commune se caractérise par un climat océanique altéré. La température moyenne annuelle est assez élevée (12,5°C) avec un nombre de jours froids faible (entre 4 et 8/an) et chauds soutenu (entre 15 et 23/an). L'amplitude thermique annuelle (juillet-janvier) est proche du minimum et la variabilité interannuelle moyenne. Les précipitations, moyennes en cumul annuel (800-900 mm) tombent surtout l'hiver, l'été étant assez sec. Cette situation est menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

D'une manière générale, sur la commune, la qualité de l'air est globalement bonne et que les quelques pics de pollutions qui peuvent être enregistrés ne proviennent pas pour l'essentiel du territoire communal, mais ont plutôt une origine plus globale (aux différentes échelles : mondiale, nationale, voire régionale et départementale). Toutefois, l'implantation des fonctions urbaines (habitations, activités, commerces, équipements) doit permettre de limiter les déplacements motorisés individuels et favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux.

Enfin, au niveau énergétique, la répartition des modes de chauffage principaux montre la prédominance de l'électricité. Par ailleurs, la commune de Châteaugiron est desservie en gaz naturel. Le territoire bénéficie d'un ensoleillement annuel situé dans la fourchette basse des valeurs nationales, mais présente toutefois un vrai potentiel, sous condition d'étudier les orientations favorables et les contraintes d'exposition (ombre portée). D'après le Schéma Régional Eolien Breton, arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012, puis annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 23 octobre 2015, les secteurs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail se situent en zone favorable au développement de l'éolien.

## 2.2 RESUME NON TECHNIQUE DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

### 2.2.1 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

La commune nouvelle de Châteaugiron a connu une variation importante de son taux annuel de population municipale au cours des différentes périodes, mais avec un taux toujours supérieur ou égale à 2,2 depuis 1975 :

Châteaugiron	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle globale de la population en %	1,3	5,9	3,0	3,1	2,2	2,6

*Variation annuelle globale de la population de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)*

La croissance démographique annuelle moyenne de Châteaugiron sur la dernière période 2009-2014 est de 2,6 %.

Sur un scénario avec un taux de croissance annuel de **1,95%**, entre 2019 et 2034 la population municipale augmenterait de 3 470 habitants, et il faudrait produire environ 1 950 logements :

Taux de croissance démographique annuel de	1,95
Population en 2019	10 329 habitants
Population en 2034	13 799 habitants
Augmentation de la population	3 470 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>231 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 051 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	6 000 logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	<b>1 949 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>130 logements par an</i>

**Ce scénario a été retenu car il répond à la volonté communale** de poursuivre l'accueil de populations nouvelles pour renforcer le statut de « *pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron et de « pôles de proximité » des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail tels que définis par le SCoT, tout en assurant une maîtrise du développement démographique. Ce scénario correspond à un rythme « soutenable » au regard notamment du niveau d'équipements qui est en mesure d'accueillir cette population nouvelle (voir au chapitre « 4.2.4 Les équipements », notamment la partie traitant des écoles et de la vie scolaire), de la maîtrise des finances publiques, et des ambitions communales de conforter la place de Châteaugiron au sein du Pays de Châteaugiron. Par ailleurs, ce taux de croissance prend en compte le ralentissement démographique à partir de 2023 tel que indiqué dans le SCoT.

En effet, le taux de croissance démographique annuel de **1,95 sur la période 2019-2034** est une moyenne qui peut se décomposer en deux parties, donnée à titre indicatif :

- la première période **de 2019 à 2022 avec un taux à 2,2%** constitue un premier ralentissement de la croissance démographique par rapport au 2,6% de croissance démographique annuel couvrant la période 2009-2014,
- puis **de 2023 à 2034, un taux de 1,85** intégrant le ralentissement prévu par le SCoT.

Sur cette base, et à titre indicatif, le tableau ci-dessous montre la ventilation sur les deux périodes :

<b>Taux de croissance démographique annuel 2015-2022 de</b>	<b>2,20</b>
<b>Taux de croissance démographique annuel 2023-2034 de</b>	<b>1,85</b>
Population en 2019	10 431 habitants
Population en 2023	11 340 habitants
Population en 2034	13 874 habitants
Augmentation de la population	3 443 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>230 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 091 logements
Cohabitation en 2023	2,50 habitants par logement
Nombre de logements en 2023	4 172 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	6 032 logements
<b>Augmentation du nombre de logements 2019-2034</b>	<b>1 941 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>129 logements par an</i>

## 2.2.2 SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2034

Au regard des évolutions démographiques, du rythme de constructions de logements des dernières années, et du projet communal, la commune nouvelle de Châteaugiron se donne pour objectif un rythme de croissance démographique annuel de 1,95 sur la période 2019-2034, soit, en tenant compte de l'évolution de la décohabitation observée, une augmentation d'environ **1 950 logements**.

Pour répondre au besoin de logements sur la période 2019-2034, le PLU prévoit la répartition suivante :

**202** logements liés aux opérations en cours ou programmées

**4** logements liés au changement de destination en secteur rural

**44** logements liés à la densification urbaine/dents creuses/cœurs d'îlots

**1 700** logements liés aux nouveaux secteurs

Les 1 700 logements pourront être créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'urbanisation. La recherche de secteurs en renouvellement urbain est privilégiée.

## 2.2.3 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

### 2.2.3.1 HABITAT

En tenant compte des programmes déjà engagés, des secteurs de renouvellement urbain identifiés et des objectifs de densité affichés dans le SCoT, environ **72 hectares en extension urbaine** devraient suffire pour répondre aux besoins en logements sur la période 2019-2034.

A titre de comparaison, les PLU des communes historiques prévoient 95 ha de zones à urbaniser dédiées à de l'habitat.

#### **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

La commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'habitat** à environ **72 hectares d'extension** (soit environ 4,8 ha par an), avec la répartition suivante par commune historique :

- commune historique de Châteaugiron : environ 46 hectares,
- commune historique d'Ossé : environ 14 hectares,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 12 hectares.

### 2.2.3.2 ACTIVITE ET COMMERCE

L'objectif est de poursuivre le développement économique (zone d'activités de Beaujardin, zone d'activités de Rocomps, zone d'activités du Pavail) et d'anticiper les mutations urbaines (requalification du secteur de Sainte-Croix en secteur d'habitat). La mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix inscrit la commune dans une période charnière en matière économique.

#### **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

La commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'activité et de commerce** à environ **17 hectares d'extension** (soit environ 1,1 ha par an), avec la répartition suivante par commune historique :

- commune historique de Châteaugiron : environ 14 hectares,
- commune historique d'Ossé : aucun développement,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 3 hectares.

### 2.2.3.3 EQUIPEMENTS

La commune a globalement un bon niveau d'équipement.

Avec la création de la commune nouvelle de Châteaugiron, des enjeux de mutualisation et de synergie des équipements existants est en cours de définition (relocalisation de la déchèterie, des différents services techniques...).

Il s'agit également de conforter les pôles d'équipements existants (ZAC de la Perdriotais, le pôle d'équipements en cours de restructuration et d'extension sur Ossé, et le pôle d'équipements sur Saint-Aubin du Pavail (cimetière, école...)).

La commune nouvelle de Châteaugiron doit également conforter le statut de « *pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron, tel que défini par le SCoT. A titre d'exemple, la ville a été retenue pour l'implantation d'un nouveau lycée dont l'usage concerne également les communes environnantes.

**OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

La commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'équipement** à environ **21 hectares d'extension** (soit environ 1,4 ha par an), avec la répartition suivante par commune historique :

- commune historique de Châteaugiron : environ 13 hectares,
- commune historique d'Ossé : environ 1 hectare,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 7 hectares.

**2.2.3.4 BILAN**

Par rapport aux PLU des communes historiques qui regroupent un total d'environ 155 ha de zones à urbaniser, les objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels ainsi définis assurent une meilleure maîtrise du développement, avec un objectif global de 110 ha d'extension urbaine.

## **2.3 RESUME NON TECHNIQUE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES**

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes. Le SCoT est un document intégrateur des documents de rang supérieur.

Le projet de PLU est également compatible avec les documents suivants :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine,
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Plan Climat- Air Energie Territorial (PCAET),
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),
- le Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire Bretagne (ScoRAN) et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN).



## 2.4 RESUME NON TECHNIQUE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thématiques	Enjeux
<p>Environnement Physique (Géologie, Topographie, Climats, Hydrographie)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives...)</li> <li>➤ Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne.</li> <li>➤ Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif.</li> <li>➤ Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle.</li> <li>➤ Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense.</li> <li>➤ Tenir compte des risques de pollution.</li> <li>➤ Gérer de manière optimale les eaux pluviales.</li> <li>➤ Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées.</li> <li>➤ Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes.</li> <li>➤ Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif (une étude sera lancée sur la zone d'activités du Pavail).</li> <li>➤ Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).</li> </ul>
<p>Biodiversité et milieux naturels (Patrimoine remarquable, Biodiversité ordinaire d'intérêt local)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité.</li> <li>➤ Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes.</li> <li>➤ Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.</li> <li>➤ Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ».</li> <li>➤ Contenir le développement des espèces invasives.</li> <li>➤ Promouvoir l'utilisation d'essences locales.</li> <li>➤ Protéger et valoriser les haies.</li> <li>➤ Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.</li> <li>➤ Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.</li> <li>➤ Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.</li> </ul>
<p>Usages du sol &amp; dimensions sociales (Activités agricoles, Urbanisation globale, Activités économiques, habitat)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer le maintien d'une agriculture pérenne</li> <li>➤ Préserver et économiser la ressource en eau (maîtrise des rejets, récupération des eaux pluviales...)</li> <li>➤ Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement, ...)</li> <li>➤ Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...)</li> <li>➤ Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique</li> </ul>
<p>Mobilité (Infrastructures, Offre de transports, Cheminements doux)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité</li> <li>➤ Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (constructions bioclimatiques, déplacements doux...)</li> </ul>

<p>Cadre de vie <i>(Paysage, Risques et Nuisances, Déchets, Ressources en énergie)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...)</li><li>➤ Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...)</li><li>➤ Réduire les déchets et les sources de pollutions</li><li>➤ Protéger le territoire contre les risques (inondations...)</li><li>➤ Améliorer la prise en compte de risques sismiques, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses</li><li>➤ Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués</li><li>➤ Maîtriser la demande en énergie</li><li>➤ Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages</li></ul>
--	---

## **2.5 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES ORIENTATIONS DU PADD**

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tout en prenant en compte les enjeux retenus. L'évaluation environnementale reprend les grands objectifs affichés dans le PADD par thématique et décline une analyse multicritère. Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées. Le tableau page suivante est une synthèse de cette évaluation. Il croise les objectifs du PADD et les enjeux environnementaux du territoire de Châteaugiron (l'indication dans le tableau « @ » correspond à des points de vigilance).



		ENJEUX ENVIR							
		Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives...)	Assurer la qualité paysagère des espaces de ville/lisières urbaines...)	Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...)	Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité. Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes. Protéger les milieux naturels, et notamment «humides»	Protéger et valoriser les haies. Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation	Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.	Assurer le maintien d'une agriculture pérenne	
C A D R E	Préserver et améliorer la lisibilité des grandes entités paysagères	++		+	+	+		+	
	Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain	++	++						
	Requalifier le quartier de la Sainte-Croix		+						
	Améliorer la qualité des voies et espaces publics		+	++				+	
	Conforter les espaces verts en milieu urbain								
	Gérer le traitement des limites parcellaires		++						
	Favoriser l'intégration des lisières urbaines, très exposées aux vues lointaines		++					+	+
	Proposer une offre diversifiée de logements								
	Développer l'offre de logements en fonction de la position de chaque entité urbaine								
	H A B I T A T	Assurer la requalification du secteur de la Sainte-Croix	+						+
Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres		+							
Rapprocher Venettes et Châteaugiron			+/-						+/-
Poursuivre la politique fondrière pour maîtriser le développement communal et le prix du foncier									
Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme		+		+			+/-		
Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique									
Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres									
Conforter les zones d'activités existantes et prévoir des développements									
Conforter la zone commerciale UNIVER									++
Concilier le maintien de l'activité agricole avec le développement communal									
D E P L A C E M E N T S	Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire								
	Améliorer la circulation urbaine et développer les liaisons interquartiers								
	Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture			+					
	Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNI, zones humides...), mais également la nature ordinaire en agglomération		+		++			++	+/-
	Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement	+			++		+		
	Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement						+	+	
	Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole						++		+
	Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés								++
	Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables								
	Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air...)								
E Q U I P E & S R V I	Doter Châteaugiron d'un niveau d'équipements structurant en cohérence avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie » tel que défini par le SCOT								
	Favoriser les synergies avec les communes proches de Châteaugiron et à l'échelle communautaire								
	Développer la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et renforcer les spécificités locales								
	Conforter la vocation première des pôles d'équipements existants								
	Moderniser les structures existantes								
	Créer de nouvelles structures pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs								
	Développer l'accès aux services de communications électroniques								



## **2.6 RESUME NON TECHNIQUE DES INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT)**

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement. Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté. Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Consommation foncière
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

### **2.6.1 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES ESPACES NATURELS PROTEGES OU INVENTORIES ET MESURES PROPOSEES**

La commune nouvelle ne dispose d'aucun site Natura 2000 sur son territoire. La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à plus de 10 km au Nord de la limite communale : il s'agit du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025). Le site s'avère être un élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier. Le territoire communal et le site Natura 2000 sont séparés par des voiries comme la RD 157 et par des zones urbanisées comme des communes de Thorigné-Fouillard, Acigné et Noyal-sur-Vilaine. En outre, le PLU de Châteaugiron prévoit, dans ses orientations, de préserver et mettre en valeur les milieux naturels. Bien qu'aucun habitat d'intérêt communautaire ne soit présent sur la commune, et que la zone Natura 2000 est distante de 5 km du territoire communal, des espèces communautaires peuvent y séjourner, ou être de passage. Le PLU intègre des dispositions spécifiques (Trame Verte et Bleue préservée à travers des espaces boisés classés, des boisements, des haies, des zones humides et des cours d'eau protégés) qui permettent de préserver les habitats naturels présents sur la commune et qui auront des effets bénéfiques sur la préservation des écosystèmes. Au vu des éléments précédents, le projet de PLU n'aura pas d'incidences notables sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025).

Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune nouvelle. La ZNIEFF la plus proche se trouve plus au nord à environ 900 mètres de la limite communale. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Bois de Gervis » (530009068) qui est un bois assez diversifié caractérisé par la variété des essences arborescentes et dans une strate buissonnante localement fournie. Le projet de PLU ne génère donc aucune incidence directe sur cette ZNIEFF. En outre, les dispositions prises dans le cadre du PLU pour la protection et la préservation des milieux naturels seront indirectement bénéfiques pour les espèces qui fréquentent le Bois de Gervis et qui ponctuellement pourront venir sur le territoire de la commune nouvelle de Châteaugiron.

## **2.6.2 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MESURES PROPOSEES**

Malgré l'urbanisation et le développement démographique, le projet souhaite préserver l'identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de l'environnement, en limitant la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels. Ainsi, dans le but de garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites, le PLU protège les espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi les continuités écologiques. L'ensemble des continuités écologiques identifié est indiqué au Plan de zonage par une trame spécifique « Trame verte et bleue » identifiée au titre l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Dans cette trame, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU doivent permettre de maintenir les continuités écologiques.

Cette volonté de protéger les éléments de la perméabilité écologique se traduit par la mise en place de mesures de protection. Ainsi, en plus du zonage (**Na...**), des dispositions spécifiques complémentaires au zonage ont été prises dans le PLU et permettent de préserver les habitats naturels présents sur Châteaugiron :

- Protection des 110 ha de zones humides (L. 151-23 du CU)
- Protection des 34,4 km de cours d'eau (L. 151-23 du CU)
- Protection des 81 km de maillage bocager (L. 151-23 du CU)
- Protection des 22 ha de boisements au titre des EBC (L. 113-1 du CU)

En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supracommunaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU intègre dans son projet la problématique des espèces invasives en listant les espèces invasives à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins (*source : SAGE Vilaine*).

## **2.6.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES ESPACES AGRICOLES ET MESURES PROPOSEES**

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Pour ce faire, le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles. La zone **A**, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le zonage identifie un secteur **Aa** correspondant aux secteurs agricoles. Le Règlement écrit y autorise notamment les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et celles liées aux activités de diversification de l'activité agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le PLU a également appliqué un zonage spécifique pour le centre équestre, ce dernier est classé en secteur **Ab** et s'étend sur 2,8 ha. Enfin, 2 secteurs sont classés en secteur **As** et liés à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

De plus, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

## **2.6.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA CONSOMMATION FONCIERE ET MESURES PROPOSEES**

En analysant l'évolution de l'occupation de sols au Plan de zonage, on s'aperçoit que la révision du PLU de la nouvelle commune de Châteaugiron représente une moins-value pour les espaces agro-naturels avec une diminution de 45,1 ha par rapport au précédent PLU. Il est constaté également une réduction des espaces naturels et agricoles au profit de zones urbanisées (augmentation de 107 ha) qui s'explique par l'urbanisation réalisée ces dernières années. Dans le projet de PLU, la surface dédiée à l'urbanisation future est réduite par rapport au précédent projet, passant de près de 154,8 ha à 92,9 ha, permettant ainsi de réduire les incidences sur les espaces naturels et agricoles.



Zones	PLU en cours		PLU de 2019		Evolutions	
	Surfaces (ha)	% du territoire	Surfaces (ha)	% du territoire	Delta (ha)	% du territoire
<b>U</b>	301,9	12,8	408,9	17,3	107,0	4,5
<b>AU</b>	154,8	6,5	92,9	3,9	-61,9	-2,6
<b>A</b>	1 478,9	62,5	1 451,4	61,4	-27,5	-1,2
<b>N</b>	429,0	18,1	411,4	17,4	-17,6	-0,7
<b>Total</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>		
Territoires artificialisés (U+AU)	456,7	19,3	501,8	21,2	45,1	1,9
Territoires agro-naturels (A+N)	1 907,9	80,7	1 862,8	78,8	-45,1	-1,9

### 2.6.5 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR L'EAU POTABLE ET MESURES PROPOSEES

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle. La commune nouvelle souhaite construire environ 1 950 nouveaux logements sur les 15 prochaines années. Cela devrait permettre à la commune d'atteindre environ 13 799 habitants à l'horizon 2034. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable. L'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire d'environ 296 000 m<sup>3</sup>/an. L'eau potable provient du SYMEVAL qui exporte au SIE de Chateaubourg près de 4,4 Million de m<sup>3</sup> par an en moyenne. Les 296 000 m<sup>3</sup> d'eau potable supplémentaire à distribuer par an, générés par le développement de l'urbanisation sur Châteaugiron, représentent moins de 0,7 % du volume exporté au SIE de Chateaubourg par SYMEVAL, ce qui est négligeable. Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable ne se trouve sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

### 2.6.6 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES EAUX USEES ET MESURES PROPOSEES

Les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé sont raccordées à une station d'épuration intercommunale qui traite également les eaux usées des secteurs urbains de Nouvoitou et Domloup. Cette station d'épuration de type « Boues activées » dont l'exploitation est déléguée à l'entreprise Véolia eau, a une capacité nominale de traitement de 16 000 équivalent-habitants. La charge résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 2 300 Eq-hab. (13 000 Eq-hab. reçus + 700 Eq-hab. préservés pour les entreprises), ce qui représente environ 884 logements (2,6 habitants/logement). Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 1 500 logements sur Châteaugiron (100 log/an) et 225 sur Ossé (15 log/an), au cours des 15 prochaines années. En moyenne, le projet de PLU prévoit environ 115 logements en plus par an à raccorder à la station intercommunale. Si on prend en compte, la charge résiduelle de 2 300 EH et la possibilité de raccorder encore au maximum 884 logements, l'actuelle station d'épuration du SISEM ne sera pas en mesure d'absorber l'ensemble des charges supplémentaires d'eaux usées générées par le développement de l'urbanisation sur les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé. Si on prend en compte uniquement le développement de l'urbanisation de Châteaugiron et d'Ossé, elle arrivera à saturation dans 7 ans, soit en 2025. Toutefois, il faut également prendre en compte le développement de l'urbanisation sur Nouvoitou et Domloup puisque ces 2 communes sont également raccordées à la STEP intercommunal. Dans ce cas, la station arriverait à saturation à l'horizon 2022 (4 ans). Le SISEM conscient de cette situation, a lancé une étude concernant la situation actuelle, la recherche de la source d'apport qui engendre une variation actuellement, et sur le dimensionnement d'une future station d'épuration intégrant également les développements urbains des communes de Nouvoitou et Domloup. Une étude diagnostic des réseaux de la commune de Châteaugiron doit commencer (2018-2019), suite à un appel d'offre lancé à l'échelle d'un groupement de communes. Enfin, il est programmé un schéma directeur des eaux usées pour établir le programme de travaux sur le réseau d'eau usée communal et ainsi réduire les eaux parasites. Ce programme

tient compte de l'incidence des eaux parasites sur le réseau et sur le fonctionnement de l'épuration dans le contexte d'évolution de la population sur l'agglomération.

Le secteur urbain de Saint-Aubin-du-Pavail est raccordé à une station d'épuration de type « Lagunage naturel + traitement complémentaire par champ d'irrigation ». Elle a une capacité nominale de traitement de 800 équivalent-habitants. La charge organique résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 520 Eq-hab, ce qui représente un potentiel de raccordement de 200 logements (2,6 habitants/logement). Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 225 logements, au cours des 15 prochaines années (15 log/an). L'actuelle station d'épuration de Saint-Aubin du Pavail arrivera donc à saturation à l'horizon 2029, soit 5 ans avant la fin du PLU. Il faudra donc que la commune engage une réflexion à l'échelle de 10 ans sur les bases du fonctionnement réel de la station, des apports réels et de l'évolution du taux d'occupation des logements (2,6 personnes par ménage actuellement mais 2,3 prévus en 2034). Des travaux sur les réseaux seront à réaliser également pour limiter les apports d'eaux parasites.

### **2.6.7 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES ET MESURES PROPOSEES**

Le PLU affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations énergétiques à travers la préservation des ressources. Le PLU entend aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables en ne faisant pas obstacle et en autorisant l'utilisation des énergies renouvelables. La problématique des déplacements est également mise en avant, notamment à travers le développement des liaisons douces non motorisées au sein du tissu aggloméré, entre les quartiers et les principaux équipements et commerces. Ce développement des liaisons douces aura des incidences positives sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques. En outre, le PLU oriente le développement urbain sur les tissus agglomérés et limite très fortement l'urbanisation en milieu rural, ce qui permet d'induire une diminution des déplacements motorisés vers l'extérieur de la commune et ainsi réduire les consommations énergétiques.

### **2.6.8 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE PAYSAGE ET MESURES PROPOSEES**

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les espaces naturels du territoire qui participent à la trame verte et bleue, notamment la vallée de l'Yaigne, ont été identifiés en zone Na et sont protégés soit au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC pour boisements), soit au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (Haies bocagères, cours d'eau, zones humides).

La topographie accidentée du territoire favorise les cônes de vues à préserver, notamment des vues lointaines dégagées depuis la plaine et des vues lointaines dégagées à partir de points hauts. D'une manière générale, les sites sensibles du point de vue paysagé ont été préservés au maximum, notamment sur les sites où des points de vue lointains se dégagent.

En terme de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage. Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP. La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage.

En définitive, le Plan de zonage, le Règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces naturels et des espaces paysagers du territoire.

### **2.6.9 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE PATRIMOINE ET MESURES PROPOSEES**

Le patrimoine monumental de Châteaugiron s'illustre principalement par son emblématique château construit à partir du XI<sup>ème</sup> siècle, centre névralgique de la cité. Le PLU a intégré le fait que le château soit protégé au titre des monuments historiques.

Au-delà du château, le territoire possède une forte valeur patrimoniale par la présence de nombreux édifices majeurs, constitutifs de l'histoire de la ville : aumônerie, séminaire, église, halles, logis, chapelle... Ces éléments de patrimoine ne font l'objet d'aucune protection officielle à ce jour, mais ces constructions à caractère patrimonial sont à conserver ou à restaurer selon le Règlement du PLU. Seules les démolitions nécessaires à la mise en valeur de la construction ou pour un état de ruine constaté peuvent être autorisées.

Le bâti rural dispersé sur le territoire communal, est souvent caractérisé par des bâtiments anciens de sites d'exploitations agricoles dont l'activité est toujours en cours ou a cessée. Des bâtiments d'habitations, plus récents, sont également disséminés sur le territoire. Certains de ces bâtiments présentent un caractère patrimonial et/ou architectural à préserver. Ainsi, le Plan de zonage du PLU identifie le « Patrimoine architectural » situé en zones **A** et/ou **N** à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Pour assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine, la commune historique de Châteaugiron a élaboré en 1988 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Pour accompagner les évolutions de la ville, d'une part, sur les plans démographiques, économiques et urbains et d'autre part pour tenir compte des techniques et des objectifs du développement durable, la commune a décidé de transformer la ZPPAU en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette procédure est menée simultanément à celle de la révision du PLU pour faciliter leur mise en cohérence. La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Ainsi, l'ensemble du périmètre de l'AVAP a été intégré dans le PLU en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dernier constituant une Servitude d'Utilité Publique. Le Règlement écrit du PLU précise que tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU et qu'en cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU. Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP) est identifié sur le Plan de zonage du PLU. Ce périmètre comprend une partie des zones suivantes : **UC, UE, UL, UP, 1AUL, A** et **N**. En définitive, l'AVAP est bien intégrée dans le PLU en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'AVAP complète positivement les enjeux et périmètres de protection par une approche culturelle. Patrimoine culturel et patrimoine naturel s'associent dans ces objectifs de conservation. La mise en place de l'AVAP et son intégration dans le PLU en tant que SPR génèrent des incidences principalement positives (voir chapitre « secteurs susceptibles d'être impactés »).

Enfin, la commune se caractérise par un patrimoine d'intérêt archéologique, principalement à travers le site du château médiéval et du bourg castral attenant. Mais les nombreuses zones de présomptions et de prescriptions archéologiques attestent d'une présence humaine encore plus ancienne, remontant, pour les sites reconnus, jusqu'à l'âge du fer. Ce patrimoine archéologique est également pris en compte dans les dispositions réglementaires du projet de PLU. Un tableau et une carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du PLU.

La préservation du patrimoine est également inscrite dans les OAP puisque 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation sont liées au patrimoine, conformément à l'article R. 151-7 du Code de l'urbanisme.

### **2.6.10 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES RISQUES ET MESURES PROPOSEES**

La commune est concernée aussi par le risque d'inondation par débordement de la Seiche. Le PPRi Seiche – Ise couvre l'extrémité Sud de Châteaugiron, sur une surface d'environ 2 ha. La vulnérabilité est faible à moyenne, mais l'ensemble de la zone inondable est considérée comme zone d'expansion de crue, et doit, à ce titre, être préservée. Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le Plan de zonage par une trame spécifique et les zones à urbaniser sont éloignées des cours d'eau et des zones inondables. Le Règlement écrit du PLU précise également les dispositions à respecter au sein des zones inondables, parmi lesquelles notamment l'interdiction de toute nouvelle construction, sous-sols ou remblais.

Dans l'ensemble, le PLU prend en compte les risques naturels et technologiques connus et les projets envisagés visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés.

### **2.6.11 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES NUISANCES ET MESURES PROPOSEES**

---

La commune est traversée par la RD 463 qui se prolonge en RD 501. Elle est classée en catégorie 3 impliquant un secteur affecté de 100 mètres. Le PLU prend en compte ces axes bruyant puisque les « Périmètres d'isolement acoustique » figurent au Plan de zonage. Par ailleurs, l'ensemble des zones **AU** s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

### **2.6.12 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES NUISANCES ET MESURES PROPOSEES**

---

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le Règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

Enfin, l'augmentation de la population prévue par le PLU, va entraîner une augmentation des volumes de déchets. Les nouvelles habitations seront gérées collectivement, conformément aux préconisations de l'organisme chargé de la collecte.

## 2.7 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISEE : LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée.

Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique.

Il s'agit d'une part des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP. Ces derniers font l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale

En outre, parallèlement à la révision du PLU, la commune mène la transformation de sa ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain) en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique qui doit être pris en compte dans le PLU. Une analyse des incidences de la mise en place de l'AVAP et de son intégration dans le PLU a été faite dans le cadre du présent rapport.

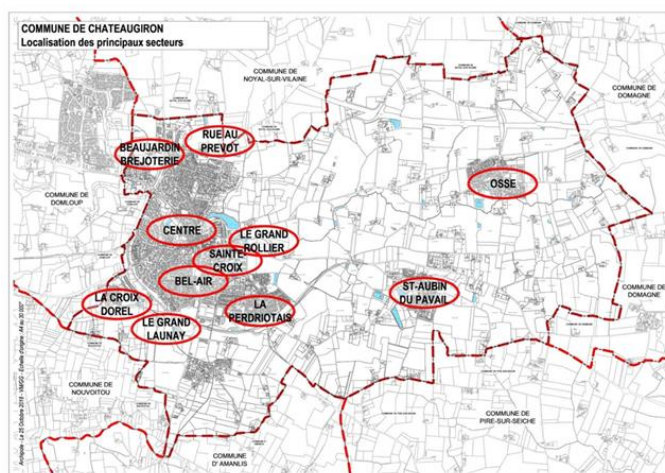
### 2.7.1 LES SECTEURS D'AMENAGEMENT BENEFICIANT D'UNE OAP

Le Plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 14 secteurs de développement sur le territoire communal, principalement des zones d'habitat, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement

Les OAP sont des outils du PLU qui précisent certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les OAP définissent des principes d'aménagement qui sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme). Elles sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

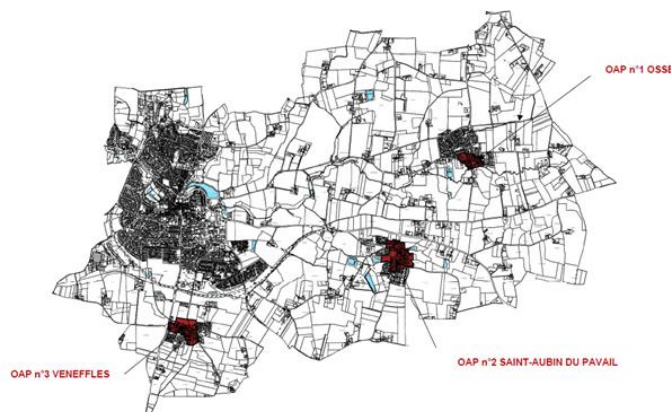
Le projet de PLU de Châteaugiron comprend 11 secteurs d'OAP par secteur :

- Ville de Châteaugiron - Le Centre Nord ;
- Ville de Châteaugiron - Le Centre Ouest ;
- Ville de Châteaugiron - Le Centre Sud ;
- Ville de Châteaugiron - Bel-Air ;
- Ville de Châteaugiron - Sainte-Croix ;
- Ville de Châteaugiron - Le Grand Rollier ;
- Ville de Châteaugiron - La Perdriots ;
- Ville de Châteaugiron - Le Grand Launay / La Gaudinays ;
- Ville de Châteaugiron - Le centre Univer / La Croix Dorel ;
- Ville de Châteaugiron - Rocomps ;
- Ville de Châteaugiron - Rue de Noyal-sur-Vilaine ;
- Ville de Châteaugiron - Rue au Prévôt ;
- Ossé - La ZAC de l'Yaigne / La Croix Chambière ;
- Ossé - Le secteur Sud-Ouest ;
- Saint-Aubin du Pavail - Le secteur Nord ;
- Saint-Aubin du Pavail - Le Champ Gacel ;
- Saint-Aubin du Pavail - Le secteur Sud.



A ces secteurs, il faut aussi ajouter 3 OAP liés au patrimoine :

- OAP n°1 Ossé ;
- OAP n°2 Saint-Aubin du Pavail ;
- OPA n°3 Veneffles.



L'urbanisation des différents sites de projet aura nécessairement des incidences sur l'environnement.

L'urbanisation de certains secteurs soumis à OAP génère la consommation d'espaces agricoles, d'espaces verts et l'imperméabilisation des sols. Cependant, le PLU prévoit un grand nombre de mesures dont l'application permettra d'éviter ou de réduire de manière significative ces incidences.

En effet, pour réduire ces impacts, le projet de PLU a privilégié le développement de l'urbanisation au sein des tissus agglomérés. Cette mesure évite l'artificialisation des sols et assure ainsi la préservation des paysages et des milieux naturels les plus emblématiques et le maintien des espaces agricoles et naturels. Les OAP prévoient un nombre minimum de logements (densité minimale) concourant à la maîtrise de la consommation d'espace, évitant une consommation trop importante de terres agricoles et naturelles. Par ailleurs, des haies bocagères sont identifiées sur les terrains dévolus à l'urbanisation future. Afin de les préserver, elles sont prises en compte et conservées dans les OAP. Au niveau paysager, si l'urbanisation modifie l'ambiance et les perceptions, la densité du bâti et le nombre de logements prévus sont en cohérence avec le bâti environnant.

D'une manière générale, les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain de la majorité des sites bénéficiant d'une OAP. Elles sont globalement toutes prises en compte dans les orientations d'aménagement ou au travers des dispositions réglementaires, permettant des impacts du PLU sur l'environnement que l'on peut qualifier de faibles. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

Toutefois, plusieurs points de vigilance sont à prendre en compte, notamment sur la qualité architecturale (formes et matériaux utilisés) proposée et sur la qualité et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux. Le traitement de l'espace et la visibilité de l'urbanisation sont également des points importants. Enfin, pour chaque zone de projet, il faudra s'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.

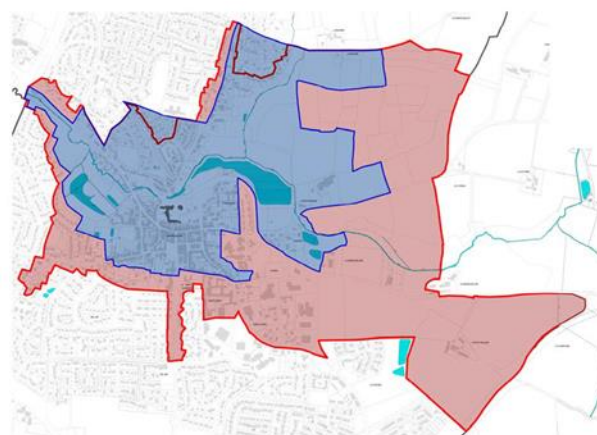
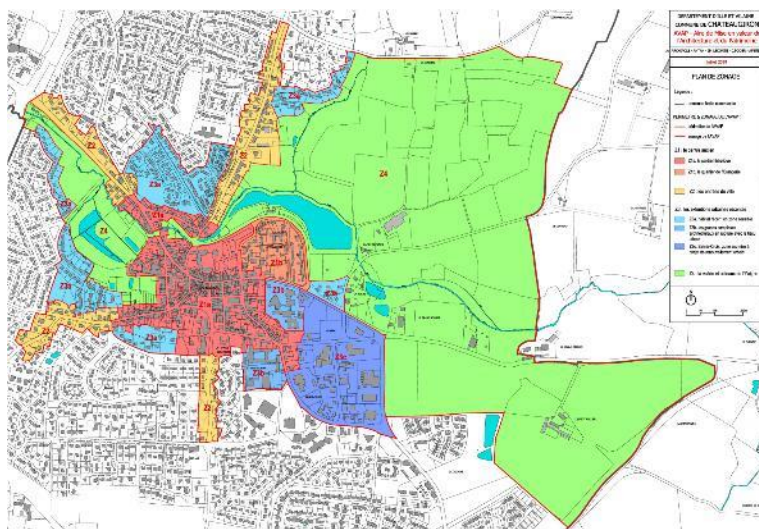


## 2.7.2 L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Pour assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine, la commune historique de Châteaugiron a élaboré en 1988 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Pour accompagner les évolutions de la ville, d'une part, sur les plans démographiques, économiques et urbains et d'autre part pour tenir compte des techniques et des objectifs du développement durable, la commune a décidé de transformer la ZPPAU en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette procédure est menée simultanément à celle de la révision du PLU pour faciliter leur mise en cohérence

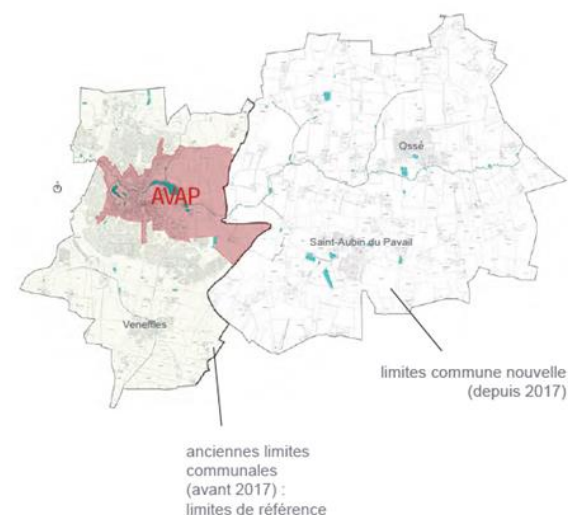
La réflexion sur la délimitation du périmètre de l'AVAP a mené à la transformation et à l'extension du périmètre de la ZPPAU existante datant de 1987. Le périmètre de l'AVAP reprend, à l'exception de deux zones pavillonnaires, le périmètre de la ZPPAU.

Le périmètre de l'AVAP se compose de 4 secteurs aux caractéristiques et enjeux spécifiques et de 7 sous trames.



Périmètre actuel de la ZPPAU (89,9 ha.)

Projet de périmètre de l'AVAP (204,3 ha.)



Emprise de l'AVAP sur la commune

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Ainsi, l'ensemble du périmètre de l'AVAP a été intégré dans le PLU en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Le Règlement écrit du PLU précise que tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU et qu'en cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP) est identifié sur le Plan de zonage du PLU. Ce périmètre comprend une partie des zones suivantes du PLU : **UC**, **UE**, **UL**, **UP**, **A** et **N**.

- La zone **Z1a** (centre historique) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UCa** qui correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron,
- La zone **Z1b** (quartier de l'orangerie) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron)
- La zone **Z2** (entrées de ville) de l'AVAP est classée au PLU en zones **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron) et **UEa** (extensions autour du centre).
- La zone **Z3a** (habitat récent en zone sensible) de l'AVAP est classée au PLU en zones **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron), **UEa** (extensions autour du centre) et **UPb** (secteur en mutation, densité moins importante).

- La zone **Z3b** (Grand complexes architecturaux en rupture avec le tissu urbain) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UL**. La zone **UL** correspond aux secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs.
- La zone **Z3c** (Sainte Croix) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UPa**. Elle correspond à une zone en mutation qui se caractérise par une densité importante. Une partie figure en zone **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron).
- La zone **Z4** (la vallée et les coteaux de l'Yaigne) de l'AVAP est classée au PLU essentiellement en zone naturel **N (Na, Ne, Nb)**. Quelques secteurs sont classés en zones **Aa, UL** et **AUL**.

L'AVAP est bien intégrée dans le PLU en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'AVAP complète positivement les enjeux et périmètres de protection par une approche culturelle. Patrimoine culturel et patrimoine naturel s'associent dans ces objectifs de conservation. La mise en place de l'AVAP et son intégration dans le PLU en tant que SPR génèrent des incidences principalement positives :

- Identification des différentes entités paysagères en présence dans le périmètre.
- Recensement des points de vue remarquables, qu'ils soient en point haut ou sur plaine ouverte, possédant plusieurs accroches visuelles sur des éléments architecturaux.
- Recensement des vues urbaines sur le patrimoine monumental.
- Volonté de valoriser la vallée de l'Yaigne.
- Volonté de traiter les fonds de parcelles et limites parcellaires des extensions urbaines à proximité immédiate du centre ancien et des entités naturelles.
- Identification des différentes entités urbaines en présence et description de leurs caractéristiques singulières.
- Préservation des monuments historiques.
- Conservation du patrimoine du tissu urbain ancien.
- Valorisation du patrimoine archéologique potentiel lié aux zones de présomption de prescriptions archéologiques.
- Intégration et prise en compte dans le périmètre de l'AVAP (SPR) des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue.
- Intégration et prise en compte dans le périmètre de l'AVAP (SPR) des éléments de nature en ville.
- Gestion et incitation de la construction en milieu urbain déjà constitué.
- Protection des zones à dominante naturelle (Z4 dans l'AVAP, Zone Na dans le PLU).
- Prise en compte des risques naturels le long de l'Yaigne.
- Promotion de la durabilité du bâti ancien et des formes urbaines anciennes. Pour le bâti ancien antérieur au début du XX<sup>ème</sup> siècle, l'objectif est de valoriser le comportement thermique du bâti en développant des principes d'amélioration thermique adaptés au bâti.
- Incitation au renforcement de la qualité thermique des édifices récents sans qualité patrimoniale.
- Pour le bâti neuf, l'objectif est de prendre en compte dès à présent et dès la conception les enjeux de réduction de la consommation énergétique, basés sur les réglementations thermiques en vigueur, et d'intégrer les principes d'une conception bioclimatique du bâti. La préservation de la qualité patrimoniale majeure du paysage urbain sera par contre une contrainte de premier ordre lors de l'élaboration d'un tel projet.
- Vigilance apportée sur la nature et l'intégration des installations d'exploitation d'énergie renouvelables autorisées (éoliennes, panneaux solaires).
- Intégration d'une étude des micro-climats en présence et des orientations dans l'optique de préconiser l'exploitation de l'énergie solaire.
- Conservation et création de nouvelles liaisons douces.

Les principaux points de vigilance concernent la qualité architecturale (formes et matériaux traditionnels à privilégier), l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi que le traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel et enfin la nature et l'intégration des installations d'exploitation d'énergies renouvelables autorisées (Éoliennes, panneaux solaires).



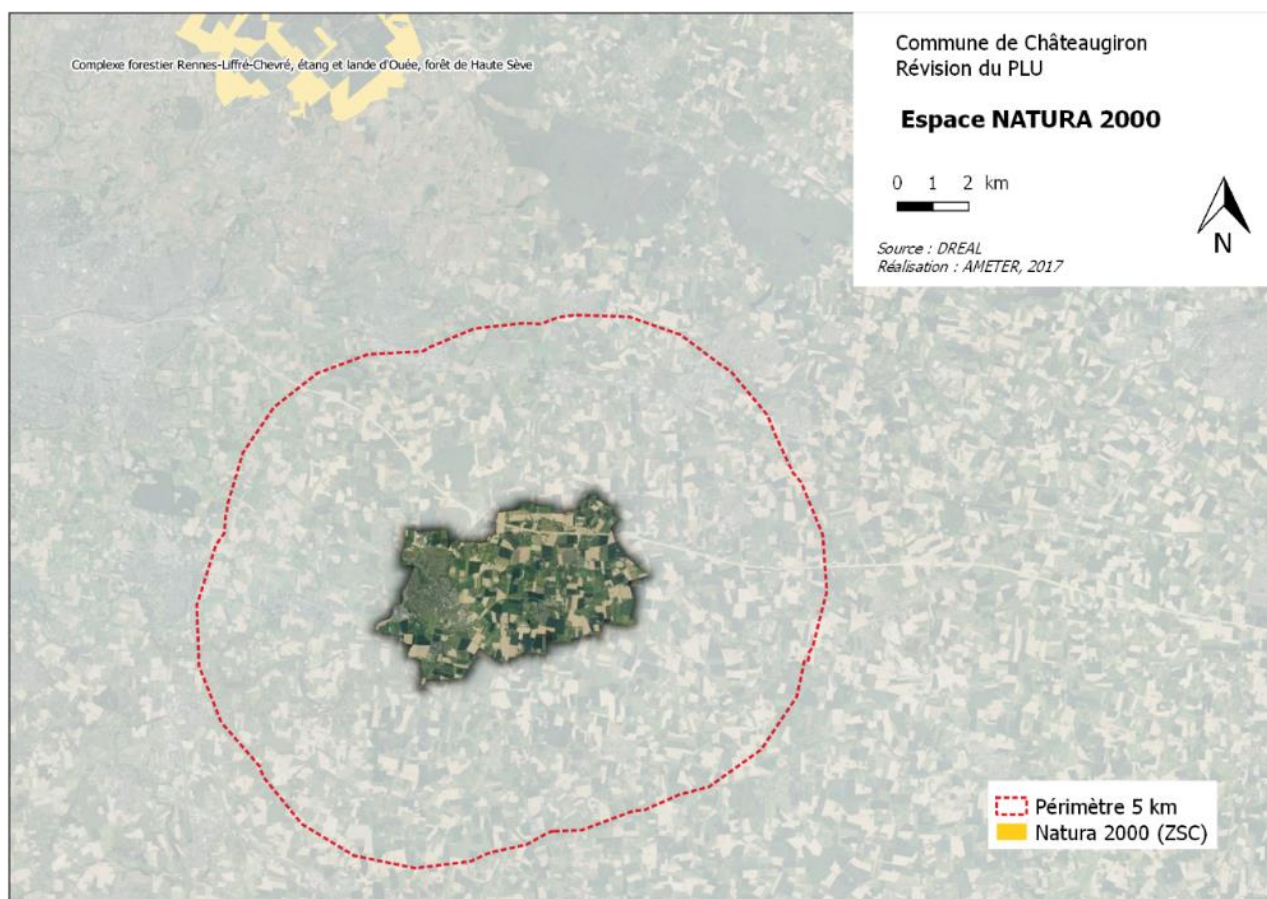
## 2.8 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Le chapitre vise à analyser les incidences probables, directes ou indirectes, du projet de PLU sur les sites Natura 2000.

La commune de Châteaugiron ne dispose d'aucun site Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 10 km au Nord de la limite communale : il s'agit du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025). Le site s'avère être un élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

L'évaluation des incidences Natura 2000 se base sur les données de l'INPN et de l'évaluation des incidences du projet de PLU. Le PLU de Châteaugiron prévoit, dans ses orientations, de préserver et mettre en valeur les milieux naturels. Le périmètre du site Natura 2000 n'est pas localisé sur le territoire de Châteaugiron. Il en est séparé par des voiries comme la RD 157 et par des zones urbanisées comme des communes de Thorigné-Fouillard, Acigné et Noyal-sur-Vilaine.

Au vu de ces éléments, les incidences du projet de PLU de Châteaugiron sur le site Natura 2000 du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025) sont donc considérées comme nulles.



## 2.9 RESUME NON TECHNIQUE DES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU DE CHATEAUGIRON

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire.

Au total, une cinquantaine d'indicateurs sont proposés et feront l'objet d'un suivi spécifique. Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune doit réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les 5 ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
<b>Trame Verte</b>	Linéaire de haie sur le territoire	5 ans	81 km	PLU – Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du L. 151-23 du CU	5 ans	81 km	PLU – Commune
	Superficie des boisements sur le territoire	5 ans	22 ha	PLU – Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L. 113-1 du CU (EBC)	5 ans	22 ha	PLU – Commune
	Nombre de déclaration pour abatage haie/boisement	5 ans	/	Commune
	Nombre de déclaration pour abatage EBC	5 ans	/	Commune
	Superficie nouvellement plantée (par mesures compensatoires)	5 ans	/	Commune
Linéaire de haies nouvellement plantées	5 ans	/	Commune	
<b>Trame bleue</b>	Superficie de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	5 ans	110,15 ha	Inventaire ZH (2017)
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	5 ans	/	Commune – SAGE (Futurs inventaires)
	Linéaire cours d'eau	5 ans	34,4 km	Inventaire Bassin Versant de la Seiche (2017/2018)
	Qualité des eaux : Yaigne	1 an	Médiocre à mauvais	Agence de l'eau Loire-Bretagne (2016)

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
<b>Eau potable</b>	Dépassement des normes de qualité	1 an	/	SIE de Châteaubourg / SYMEVAL
	Consommation	1 an	152 m <sup>3</sup> /an/abonné	SIE de Châteaubourg (2016)
<b>Eaux usées - Collectif</b>	Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées en 2017	1 an	55 km	Commune
	Capacité de la STEP de Montgazon en 2017	1 an	16 000 EH	Commune
	Charge reçue de la STEP de Montgazon en 2017	1 an	13 000	Commune
	Capacité de la STEP de Saint-Aubin du Pavail en 2017	1 an	800 EH	Commune
	Charge reçue de la STEP de Saint-Aubin du Pavail en 2017	1 an	390 EH	Commune
	Quantité de boue produite	1 an	/ TMS / an	Commune
	Dépassement des normes de qualité en STEP	1 an	/	Commune
<b>Eaux usées - Autonome</b>	Nombre de contrôles effectués	1 an	252	SPANC (2016)
	Taux de conformité des installations	1 an	84 %	SPANC (2016)
<b>Espace à urbaniser</b>	Superficie de zones AU	5 ans	92,5 ha	PLU – Commune
<b>Espace Naturel</b>	Superficie des zones naturelles	5 ans	413,4 ha	PLU – Commune
	Superficie des zones agricoles	5 ans	1 451,7 ha	PLU – Commune
<b>Espace Agricole</b>	Nombre d'exploitations agricoles	5 ans	21	Commune
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre (dont accordé/refusé)</li> <li>• Emprise au sol moyenne</li> <li>• Hauteur moyenne des constructions</li> <li>• Nombre de logement de fonction</li> </ul>	1 an	/	Commune

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
<b>Patrimoine bâti</b>	Conservation du patrimoine bâti remarquable	5 ans	329 sites /édifices	PLU – Commune Base de données MH et inventaire général du culturel (2018)
<b>Déplacement</b>	Linéaire liaisons douces	5 ans	42,78 km	Commune – Département (2016)
	Linéaire liaison routière	5 ans	149,80 km	Commune – Département (2016)
<b>Sécurité routière</b>	Nombre d'accident routier	1 an	1	Commune – Département (2015)
<b>Déchets</b>	Quantité de déchets produits	1 an	497 kg / hab / an	SMICTOM (2016)
	Taux de valorisation matière et organique	1 an	48,2 %	SMICTOM (2016)
<b>Population</b>	Population	5 ans	9 434 hab.	INSEE RP2014
<b>Logement</b>	Nombre de logements vacants	5 ans	186 (4,8%)	INSEE RP2014
	Production globale de logement	5 ans	/	Commune
	Production de logements sociaux publique	5 ans	/	Commune
	Nombre de résidence secondaire	5 ans	47 (1,2%)	INSEE RP2014
	Densité de logement construit	5 ans	/	Commune / Agenda 21
<b>Énergie</b>	Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande subvention	5 ans	/	Commune, ADEME
<b>Qualité de l'air</b>	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	5 ans	/	Air Breizh
<b>Risques</b>	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat) au cours des 30 dernières années	5 ans	3 arrêtés	Commune DDTM
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune	5 ans	6 ICPE (2017)	Commune DDTM
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	5 ans	/	Commune
<b>Pollutions des sols</b>	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution	5 ans	15 sites BASIAS dont 3 en fonctionnement (2017)	Commune

<b>Thématique</b>	<b>Indicateur</b>	<b>Périodicité</b>	<b>Etat 0</b>	<b>Source</b>
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	5 ans	0 site BASOL (2017)	Commune



## **3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE**

### **SOMMAIRE DU CHAPITRE**

<b>3.1</b>	<b>Démarche de la commune de Châteaugiron vis-à-vis de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>53</b>
3.1.1	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	53
<b>3.2</b>	<b>La démarche de demande d'examen au cas par cas .....</b>	<b>54</b>
3.2.1	METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE.....	54

## 3.1 DEMARCHE DE LA COMMUNE DE CHATEAUGIRON VIS-A-VIS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 3.1.1 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement qu'est susceptible d'engendrer la mise en œuvre du document d'urbanisme.

La procédure d'évaluation environnementale est issue de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la Directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui vient renforcer la démarche d'évaluation, déjà introduite par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

La procédure a été modifiée par le **décret n°2016-1110 du 11 août 2016** relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

La réalisation d'une évaluation environnementale est depuis codifiée par le Code de l'environnement à l'article R. 122-17.

Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés dans une liste de 54 propositions. On citera par exemple :

- 16° Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, à l'exception de ceux mentionnés au II de l'article L. 122-4 du même Code.
- 47° Schéma de cohérence territoriale et plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 144-2 du Code de l'urbanisme.
- 48° Plan local d'urbanisme intercommunal qui tient lieu de plan de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du Code des transports.
- 51° Carte communale dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.
- 52° Plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.
- 53° Plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement.
- 54° Plan local d'urbanisme situé en zone de montagne qui prévoit la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 122-19 du Code de l'urbanisme.



## 3.2 LA DEMARCHE DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

La commune de Châteaugiron ne dispose pas de Natura 2000 et n'est pas commune littoral. L'évaluation environnementale du PLU a donc fait l'objet d'une demande au « cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Dans sa décision en date du 28 mars 2018, la MRAe considérant qu'au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune, le projet de révision du PLU de la commune de Châteaugiron est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dès lors, une démarche d'évaluation environnementale stratégique doit être menée pour valider les orientations du PLU, les dispositions prises pour les mettre en œuvre ainsi que les modalités retenues pour suivre l'avancement du projet et ses effets sur l'environnement.

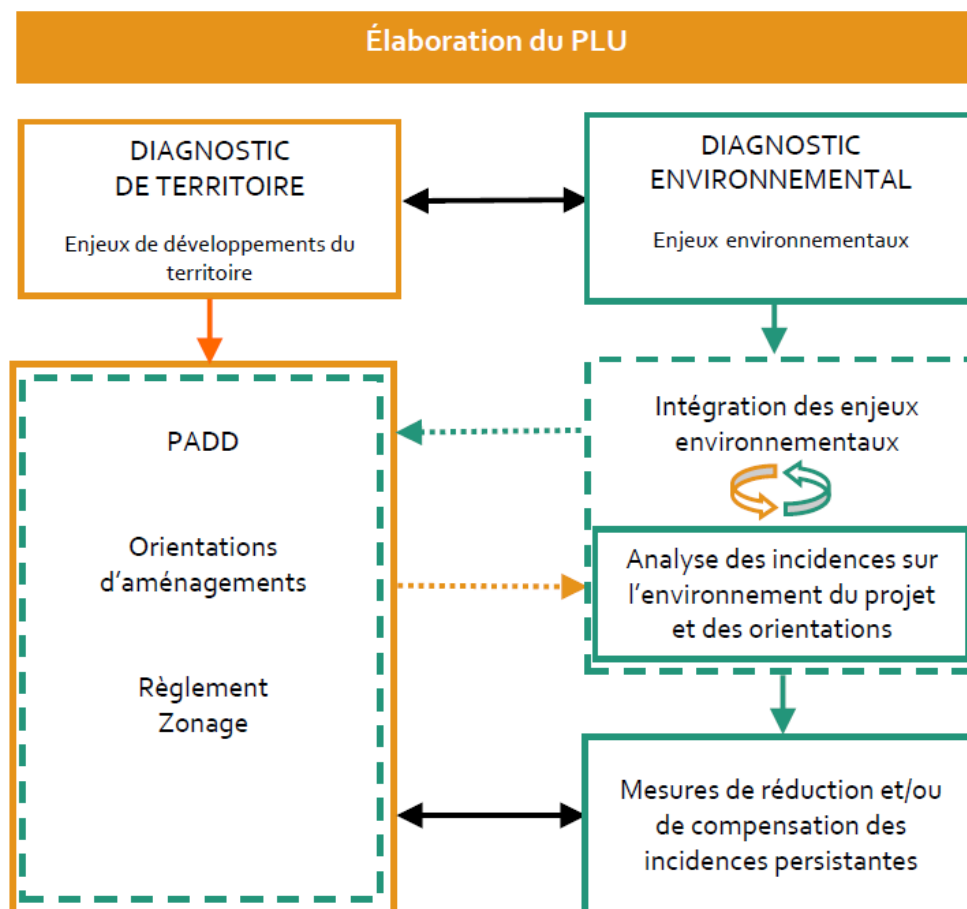
Ainsi, la MRAe décide, en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme, que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteaugiron n'est pas dispensé d'évaluation environnementale.

Concernant l'AVAP, la MRAe a jugé dans sa décision du 16 Août 2018 que l'évaluation des incidences de l'AVAP sera intégrée à celle du Plan Local d'Urbanisme. Un chapitre lui est consacré.

### 3.2.1 METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE

Le travail d'évaluation des incidences du PLU de Châteaugiron sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD et des pièces réglementaires (Plan de zonage et Règlement).

C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre :



*PLU-Evaluation environnementale : une approche itérative*

L'évaluation environnementale a donc aidé à construire un projet qui intègre les enjeux environnementaux à partir d'un **travail itératif avec les élus, les techniciens de la Mairie, l'équipe mandataire** (agence Archipole, atelier C. Poder, cabinet Améter, cabinet DM.EAU), **les Personnes Publiques Associées**. Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques interdisciplinaires (urbains, environnementaux, paysagers, socio-démographiques...) notamment pendant les réunions de travail. Parallèlement, la **démarche de concertation** a permis d'enrichir le projet, notamment lors **d'ateliers participatifs**.

L'évaluation environnementale a été réalisée dans les limites dictées par l'article L. 121-11 du Code de l'Urbanisme, rappelées ci-après :

*« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur ».*

Concernant ce dernier point, il est rappelé que les projets susceptibles d'avoir des incidences environnementales devront faire l'objet en phase ultérieure (AVP/PRO - PC) d'une évaluation environnementale pour certains et le cas échéant, d'un document d'incidences Natura 2000 précis et ciblé à leur échelle.

Suivant les principes énoncés précédemment, l'état initial a fait l'objet, pour chaque domaine de l'environnement, d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par l'équipe mandataire, dont un urbaniste, une paysagiste, une ingénieure écologue et un docteur en agronomie.

L'évaluation des incidences a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU de Châteaugiron tout au long de sa construction.



## 4. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL

### SOMMAIRE DU CHAPITRE

<b>4.1</b>	<b>Contexte général de la commune .....</b>	<b>59</b>
4.1.1	SITUATION.....	59
4.1.2	HISTORIQUE .....	60
<b>4.2</b>	<b>Données socio-économiques.....</b>	<b>63</b>
4.2.1	LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	63
4.2.2	LE PARC DE LOGEMENTS.....	67
4.2.3	L'ECONOMIE DE CHATEAUGIRON .....	69
4.2.4	LES EQUIPEMENTS.....	72
<b>4.3</b>	<b>Cadre physique du territoire.....</b>	<b>76</b>
4.3.1	CLIMAT .....	76
4.3.2	TOPOGRAPHIE.....	78
4.3.3	GEOLOGIE.....	80
<b>4.4</b>	<b>Ressources en eau et gestion .....</b>	<b>81</b>
4.4.1	HYDROGEOLOGIE .....	81
4.4.2	HYDROGRAPHIE .....	83
4.4.3	GESTION DE L'EAU.....	84
4.4.4	PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ET A SA GESTION .....	91
<b>4.5</b>	<b>Qualité de l'environnement.....</b>	<b>92</b>
4.5.1	QUALITE DE L'AIR.....	92
4.5.2	BRUIT .....	95
4.5.3	GESTION DES DECHETS .....	99
4.5.4	PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT .....	102
<b>4.6</b>	<b>Prévention des risques .....</b>	<b>104</b>
4.6.1	RISQUES NATURELS.....	104
4.6.2	RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	114
4.6.3	PRINCIPAUX ENJEUX LIES AUX RISQUES MAJEURS.....	119
<b>4.7</b>	<b>Vers une transition énergétique.....</b>	<b>121</b>
4.7.1	SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE .....	121
4.7.2	PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DU PAYS.....	122
4.7.3	CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT .....	123
4.7.4	SOLAIRE THERMIQUE ET PHOTOVOLTAÏQUE.....	124

4.7.5	EOLIEN .....	125
4.7.6	PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN ENERGIE .....	126
<b>4.8</b>	<b>Milieu naturel.....</b>	<b>127</b>
4.8.1	PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE .....	127
4.8.2	TRAME VERTE ET BLEUE .....	129
4.8.3	PRINCIPAUX ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL ET A LA BIODIVERSITE.....	141
<b>4.9</b>	<b>L'activité agricole.....</b>	<b>142</b>
<b>4.10</b>	<b>Le paysage .....</b>	<b>147</b>
4.10.1	LE CONTEXTE PAYSAGER .....	147
4.10.2	PERCEPTION DU PAYSAGE COMMUNAL.....	150
4.10.3	DES PAYSAGES CONTRASTES .....	152
4.10.4	UNE EVOLUTION ACCELEREE .....	154
4.10.5	L'ESPACE URBANISE .....	156
<b>4.11</b>	<b>Urbanisme .....</b>	<b>162</b>
4.11.1	ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	162
4.11.2	TYPOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE .....	164
4.11.3	FONCTIONNEMENT.....	182
4.11.4	LES POLARITES.....	199
<b>4.12</b>	<b>Bilan des PLU et perspectives d'évolution .....</b>	<b>209</b>
4.12.1	BILAN DES PLANS LOCAUX D'URBANISME .....	209
4.12.2	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES .....	211
4.12.3	POTENTIEL D'URBANISATION RESTANT AUX PLU.....	214
4.12.4	OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS .....	223
<b>4.13</b>	<b>Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales .....</b>	<b>237</b>
4.13.1	DISPOSITIONS LEGISLATIVES .....	237
4.13.2	DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX .....	237
4.13.3	ENJEUX A DEVELOPPER .....	253

## 4.1 CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

### 4.1.1 SITUATION

Située au sud-est de Rennes, en Ile-et-Vilaine, la commune de Châteaugiron s'étend sur une superficie de 2 352 hectares.

La création de la commune nouvelle de Châteaugiron regroupe les trois communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. La commune nouvelle de Châteaugiron regroupe en 2015 9 561<sup>2</sup> habitants.

La commune de Châteaugiron est un territoire riche d'histoire, son patrimoine hérité du Moyen-Age lui confère une silhouette reconnaissable de loin.

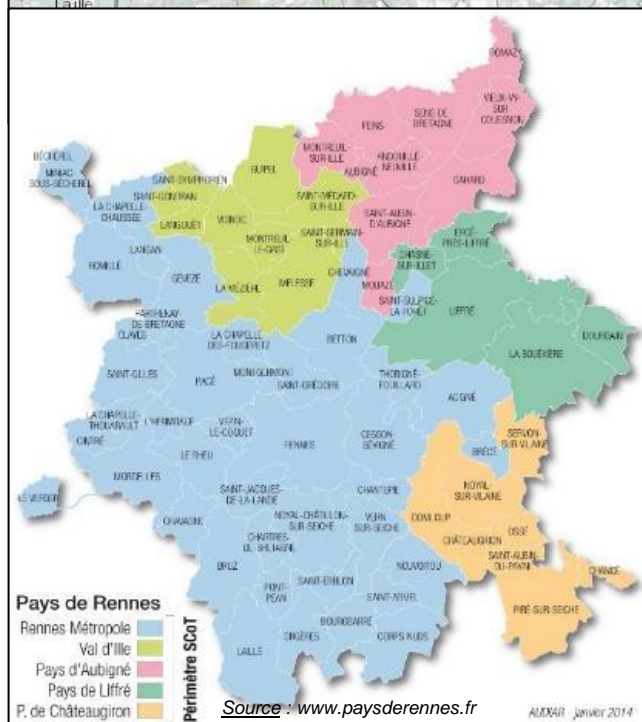
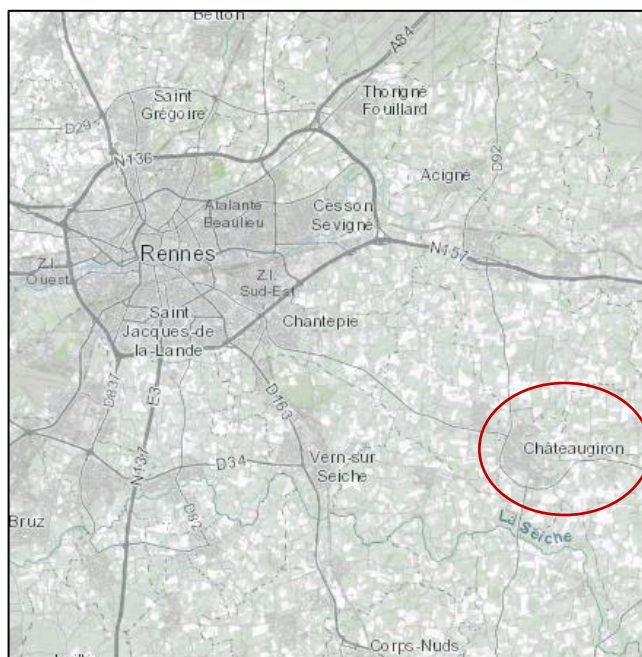
A proximité de la métropole Rennaise, la commune se situe dans un contexte rural, à l'écart des grands axes nationaux.

Elle est cependant bien desservie par plusieurs voies départementales :

- la RD 463, de Rennes à Moulins,
- la RD 92, de Janzé à Noyal-sur-Vilaine.

La commune est également membre du Pays de Châteaugiron Communauté créée en 1993, qui regroupe 6 communes (la commune nouvelle de Châteaugiron, Chancé, Domloup, Noyal-sur-Vilaine, Piré-sur-Seiche, et Servon-sur-Vilaine).

La Communauté de Communes fait également partie du Pays de Rennes, constitué de 77 communes de 4 EPCI différents, Il organise la concertation à l'échelle du bassin de vie rennais, afin de mettre en cohérence les différentes politiques.



<sup>2</sup> Source : INSEE RP 2015 Châteaugiron

## 4.1.2 HISTORIQUE

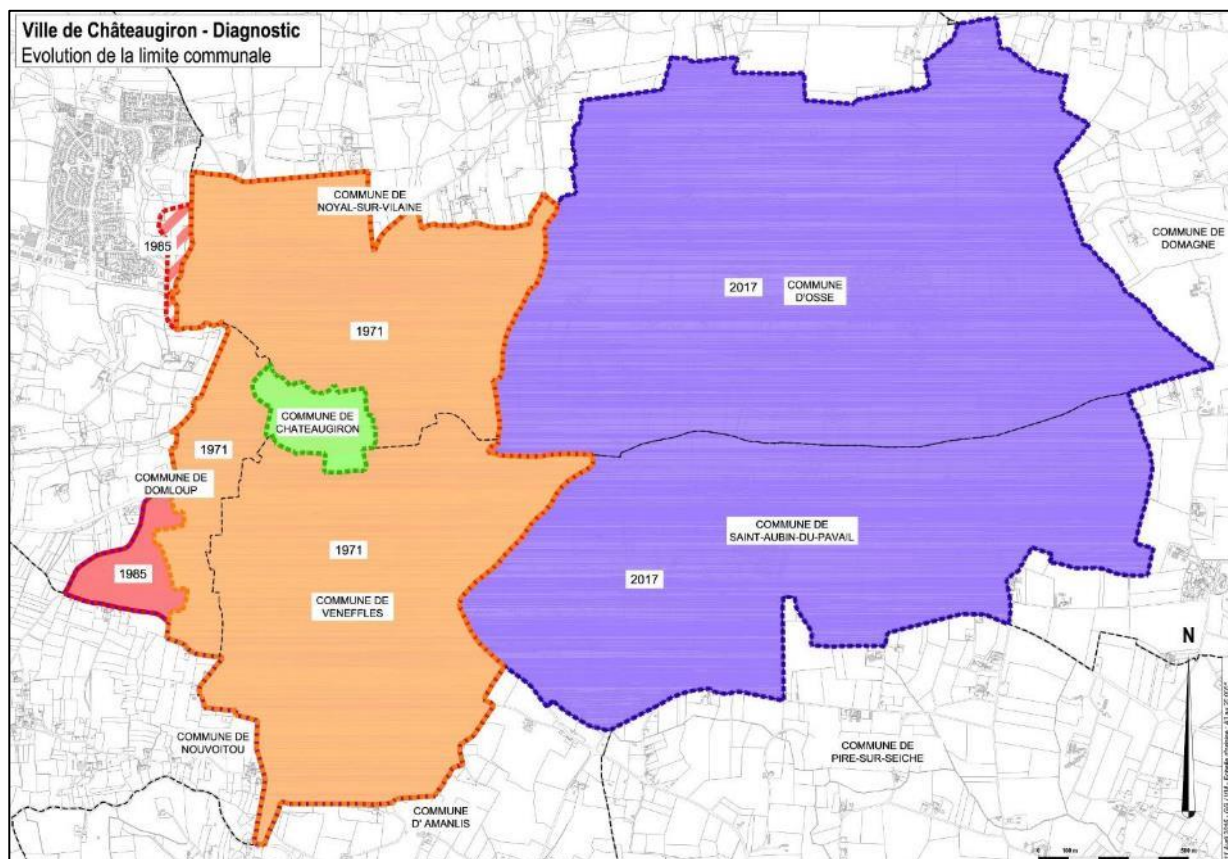
### 4.1.2.1 EVOLUTION DES LIMITES TERRITORIALES

Le territoire de Châteaugiron a connu plusieurs évolutions de ses limites.

Avant 1971, la commune ne représente que 52 hectares. La commune fusionne ensuite avec Veneffles et s'étend également sur Noyal-sur-Vilaine et Domloup, elle représente alors une superficie de 798 hectares.

En 1985 elle s'étend davantage sur Noyal-sur-Vilaine mais rétrocède une partie de ses terres à Domloup, sa superficie est alors de 870 hectares.

Enfin, au 1<sup>er</sup> janvier 2017 création de la commune nouvelle de Châteaugiron qui regroupe les trois communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et recouvre désormais 2 352 hectares.



### 4.1.2.2 EVOLUTIONS DES TERRITOIRES DES COMMUNES HISTORIQUES DE 1952 A AUJOURD'HUI

#### 4.1.2.2.1 CHATEAUGIRON

Dans les années 1950 la commune de Châteaugiron alors peu étendue est composée d'un noyau urbain compact, articulé autour du château et de la place des Gâtes. Quelques faubourgs marquent les entrées du bourg et le secteur de la Glaume n'est alors qu'une prairie cultivée.

Avant 1970, la commune se développe petit à petit au Sud et au Nord-Est, à proximité de l'Orangerie. Après avoir étendu son périmètre, c'est dans les années 1970-1980 que la commune connaît un développement majeur. En effet, d'importantes extensions à l'Ouest transforment la commune, la Glaume se retrouve alors entre le centre historique et les habitations nouvelles. Pour répondre à l'arrivée de nouvelles populations, la commune crée un groupe scolaire et développe une zone d'activités dans le secteur de Sainte-Croix. Près de l'étang au pied du château, la commune aménage les espaces verts et étend le cimetière.

Dans les années 1990 la commune poursuit sa croissance. A l'Ouest, une nouvelle zone d'habitat est créée ainsi qu'un supermarché. Au Nord une zone d'activités vient compléter celle de Sainte-Croix. De plus, pour



répondre au trafic engendré par l'augmentation de la population la RD 92 dessert désormais l'Ouest de Châteaugiron. Le pôle d'équipements du secteur Sainte-Croix se développe également.

Au début des années 2000, l'habitat se développe au Nord et au Sud, le tracé de la RD 92 se poursuit alors vers le Sud. La Glaume devient un véritable espace naturel en cœur de ville.

Après 2010, la commune connaît la finalisation de la RD 92/RD 463. Le développement de l'habitat se poursuit au Nord et au Sud. Le supermarché est délocalisé et la zone commerciale Univer est créée.

On note également un rapprochement entre les pôles urbains de Châteaugiron et Domloup, et entre Châteaugiron et Veneffles.

#### **4.1.2.2.2 OSSE**

Dans les années 50, la commune d'Ossé est composée de nombreux vergers, le village se structure en deux voies perpendiculaires autour desquelles s'articulent les quelques habitations et commerces. Le village se développe peu jusque dans les années 80 tandis que les vergers disparaissent petit à petit du paysage.

Dès 1980, des pavillons d'habitations se développent au Nord du village. A partir des années 90, le développement urbain s'accélère, de nouvelles zones d'habitations se développent toujours en partie Nord et des secteurs spécialisés apparaissent : pôle d'équipements... La commune aménage également un étang à l'ouest, support du développement urbain des années 2000. Le village devient progressivement un petit bourg.

Le paysage communal fut impacté par la Ligne à Grande Vitesse (LGV) qui traverse le territoire de la commune historique d'Est en Ouest.

#### **4.1.2.2.3 SAINT-AUBIN DU PAVAIL**

La commune historique de Saint-Aubin du Pavail est caractérisée dans les années 50 par de nombreux vergers, le village se compose alors de seulement quelques bâtiments articulés autour de l'église. C'est à partir des années 80 que le village commence à se développer et que les premiers quartiers d'habitat voient le jour. Le développement urbain se fait majoritairement au Sud du village. C'est également l'installation des premières activités le long de la RD 463 actuelle. Dans les années 90, la commune aménage un espace vert ainsi que des lagunes au Sud du village. Un espace d'équipements de plein-air est également aménagé à l'Ouest.

Aujourd'hui, l'urbanisation de Saint-Aubin du Pavail s'articule autour de la coulée verte (espace naturel central). La zone d'activités du Pavail s'est développée de l'autre côté de la RD 463 par rapport au village, et accueille de nouvelles activités. Le village devient progressivement un petit bourg.

A l'échelle de la commune historique, les vergers ont disparu et le remembrement a modifié le parcellaire.

La croissance urbaine observée entre les années 50 et aujourd'hui a changé le statut des différentes entités urbaines : ainsi, le bourg de Châteaugiron devient une petite ville, et les villages d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, deviennent de petits bourgs.

Le village de Veneffles a connu peu de croissance durant cette période, mais le développement de la ville de Châteaugiron vers le sud a rapproché ces deux entités, dont une partie du fonctionnement urbain est déjà commun. En effet, la liaison douce passant sous la RD 463 permet aux habitants de Veneffles de rejoindre directement le pôle d'équipements.





## 4.2 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

### 4.2.1 LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Sauf indications contraires, les données sont issues du recensement 2014 de l'INSEE, population légale en vigueur en 2017.

Les données retenues sont issues de la compilation des données des trois communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail qui forment désormais la commune nouvelle de Châteaugiron.

Afin de faciliter le traitement de certaines données, parfois ces dernières sont appréciées par commune historique.

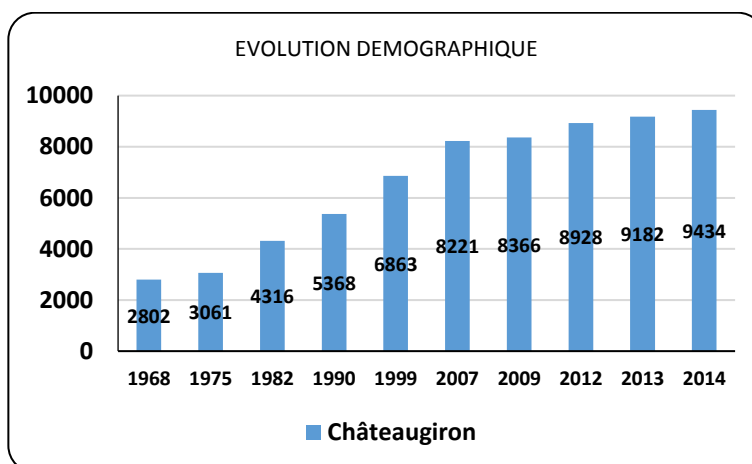
Lorsqu'il est fait mention de la commune de Châteaugiron, il s'agit de la nouvelle commune. Dans le cas contraire, il est indiqué qu'il s'agit de la commune « historique » de Châteaugiron.

#### 4.2.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION

La population de Châteaugiron suit une croissance assez régulière depuis 1968. La période entre 1975 et 1982 a connu une croissance un peu plus marquée, caractérisée par une variation moyenne annuelle de 5,9% alors qu'elle se situe entre 2,2 et 3% pour les périodes suivantes.

Châteaugiron comptait 9 434 habitants en 2014. Depuis 1968, la population a été multipliée par 3,4.

A l'échelle du département le taux annuel moyen de croissance de la population est de 1,1%. Au regard, de ce taux, Châteaugiron peut être qualifiée de territoire attractif.



*Evolution démographique de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)*

Châteaugiron	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle globale de la population en %	1,3	5,9	3,0	3,1	2,2	2,6

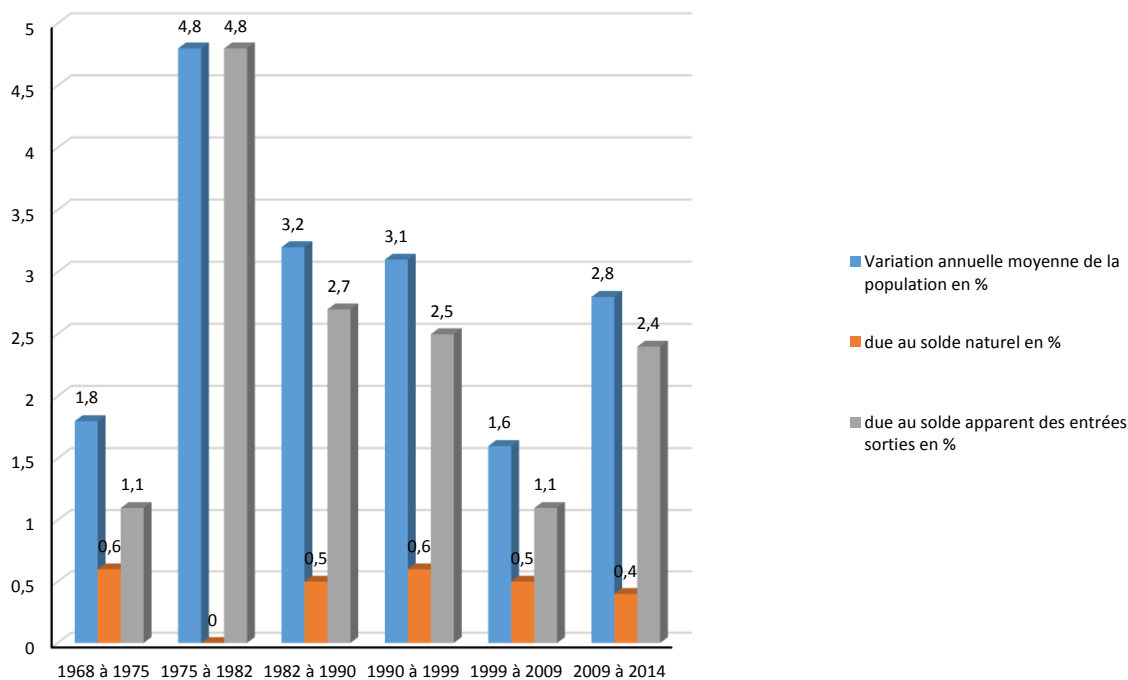
*Variation annuelle globale de la population de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)*

Globalement, le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité, induisant une croissance démographique naturelle sur le territoire. Toutefois, les plus fortes croissances démographiques découlent d'un solde migratoire positif.

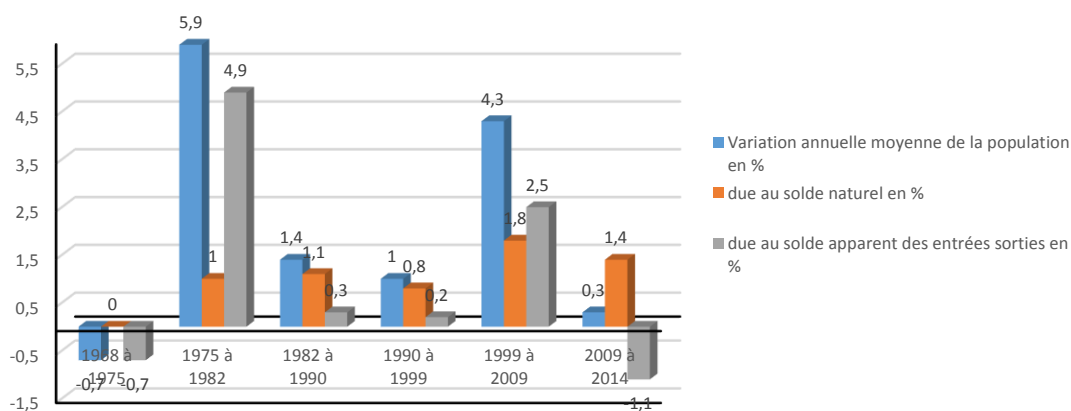
Sur la période 2009-2014, la croissance démographique est liée pour 86 % à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire de la commune historique de Châteaugiron, en grande partie expliqué par le phénomène de périurbanisation de la métropole Rennaise.

Pour les secteurs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, moins soumis à la périurbanisation, le rapport entre le solde naturel et le solde migratoire est plutôt équilibré à Saint-Aubin du Pavail, tandis qu'à Ossé, le solde naturel positif justifie l'augmentation de la population.

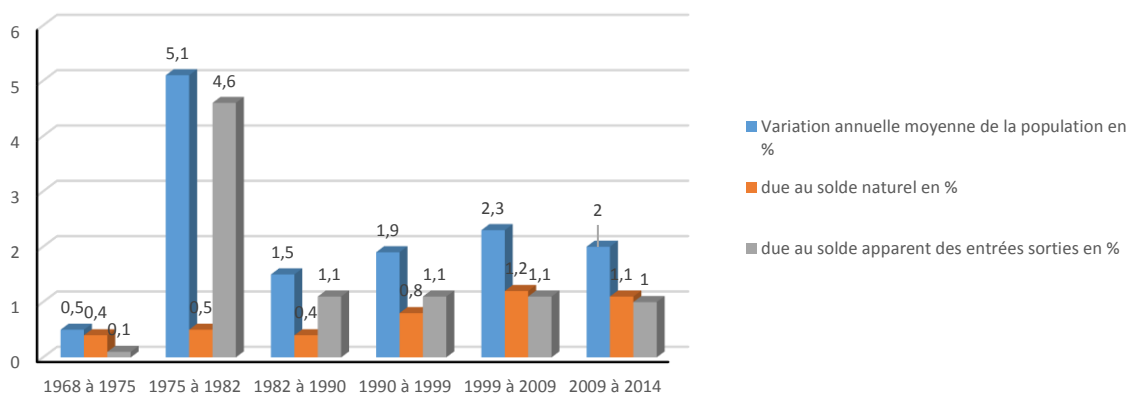
VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN % - CHATEAUGIRON



VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN % - OSSE



VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN % - ST-AUBIN-DU-PAVAIL



Variation annuelle de la population des communes historiques de Châteaugiron, Ossé, Saint-Aubin du Pavail (source : RP2014, INSEE)

#### 4.2.1.2 PROJECTION DE LA POPULATION

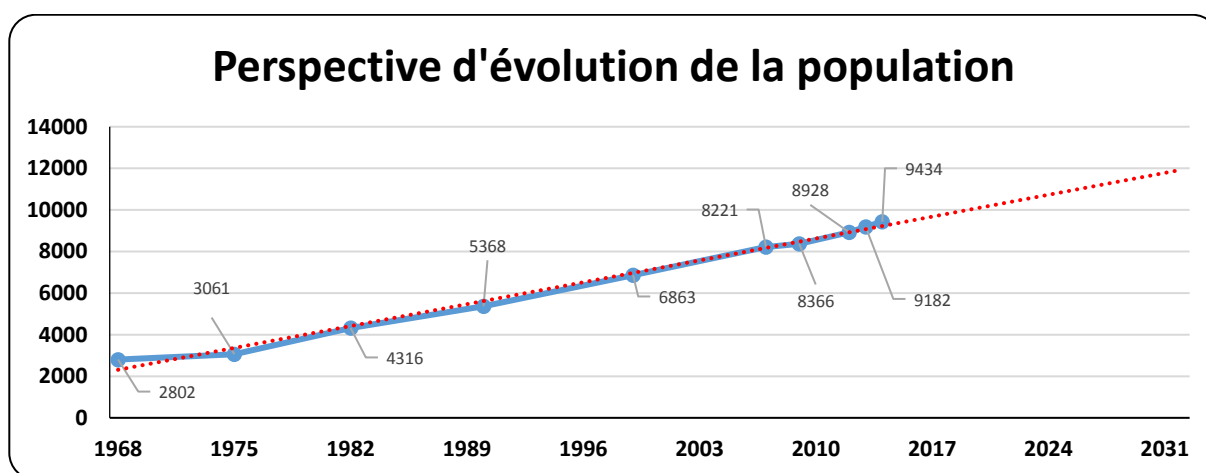
##### 4.2.1.2.1 RAPPEL DU SCOT

Le SCoT du Pays de Rennes ne définit pas de seuils de croissance démographique à atteindre par territoire, seulement un objectif global d'accueil de 86 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, pour l'ensemble du Pays.

Cette question démographique est traitée sous l'approche de la création de nouveaux logements. Concernant le Pays de Châteaugiron Communauté, il est fixé une production annuelle minimum de 195 logements.

##### 4.2.1.2.2 SCENARI DE PROJECTION

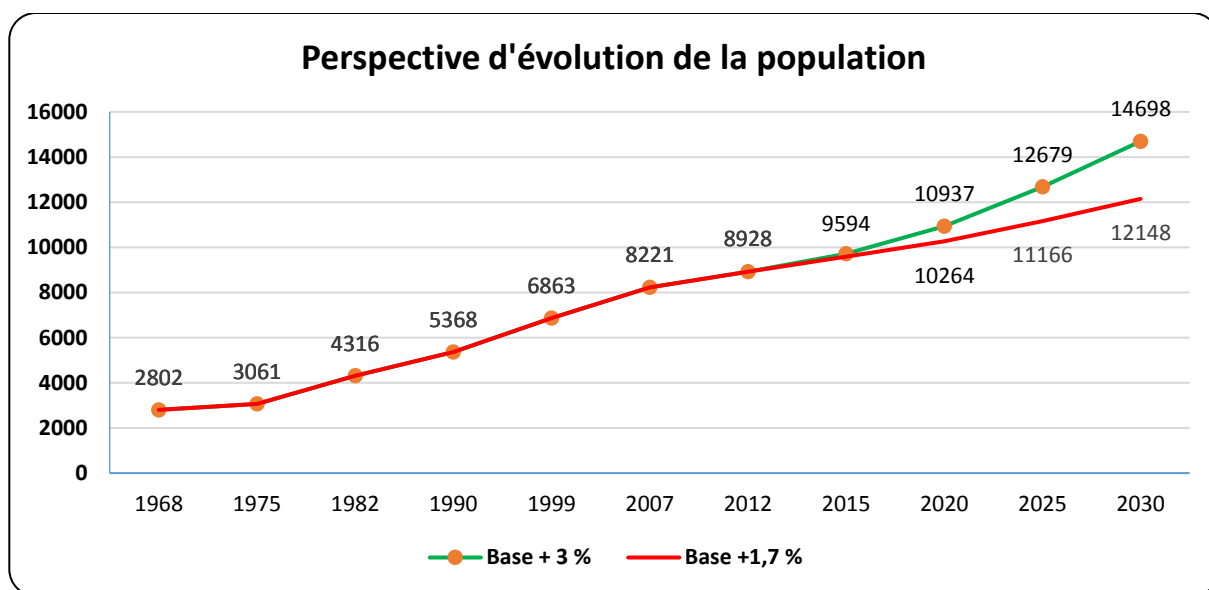
En projetant une croissance linéaire de la démographie de Châteaugiron, la population comptera environ 12 000 habitants en 2030.



Scénarii de projection démographique à partir des données de l'INSEE - commune de Châteaugiron (« au fil de l'eau »)



En posant comme autre hypothèse une croissance annuelle moyenne de 3 %, la population de Châteaugiron comptera près de 14 700 habitants en 2030.

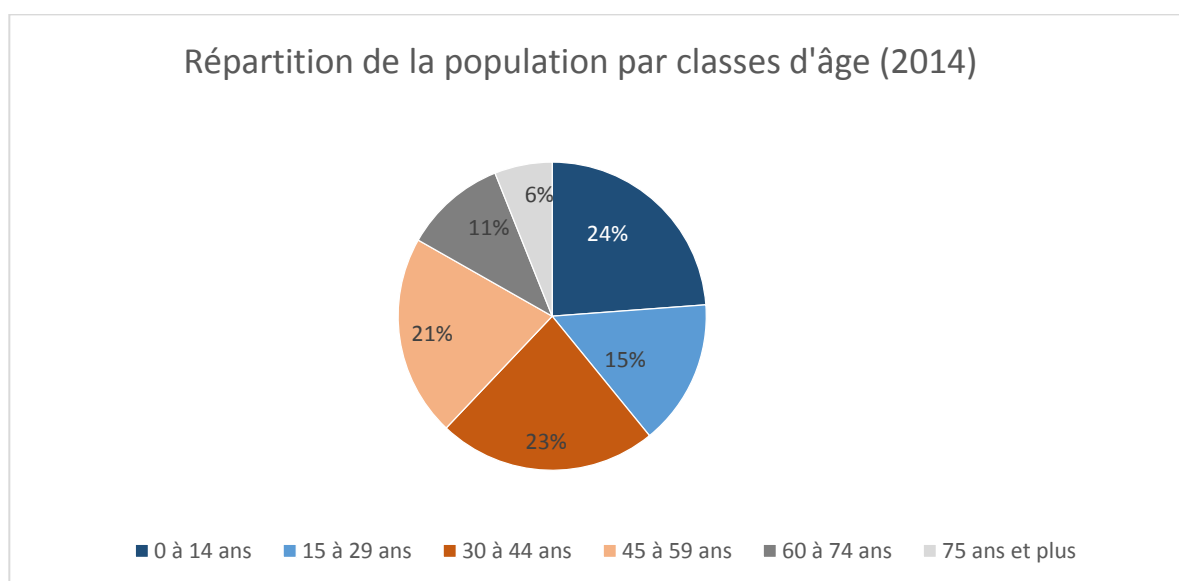


*Scénarii de projection démographique base + 3% sur la commune de Châteaugiron*

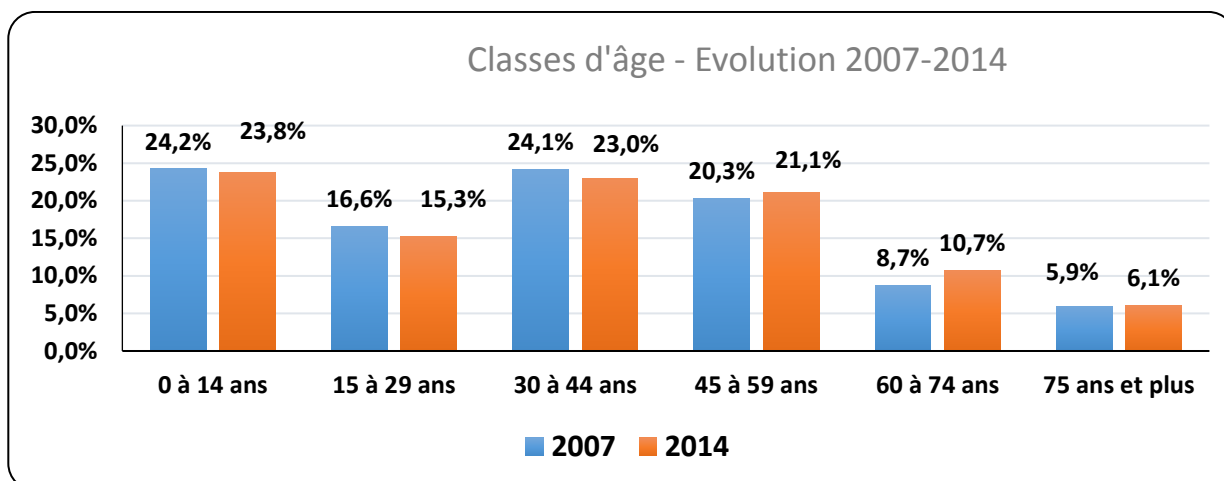
#### 4.2.1.3 LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

La démographie de Châteaugiron, à l'instar de la tendance nationale, montre un vieillissement de sa population avec l'augmentation de la part des 45 ans et plus et la diminution de la part des 0-44 ans.

Dans le détail et comparativement aux données départementales, Châteaugiron possède une part plus importante des 0-14 ans soulignant la dynamique démographique en cours grâce à l'accueil de couples avec jeunes enfants. La classe suivante 15-29 ans est plus faible qu'au niveau départemental, soulignant la proximité du pôle universitaire de Rennes attirant les jeunes. La part des 30-44 ans et 45-59 ans est aussi plus élevée qu'à l'échelle départementale, phénomène lié aux territoires périurbains dynamiques. Enfin, la part des plus anciens 60-74 ans et 75 et plus est plus faible qu'au niveau départemental.



*Répartition de la population de Châteaugiron par classe d'âge (source : RP2014, INSEE)*



Evolution démographique de la commune de Châteaugiron par classe d'âge (source : RP2014, INSEE)

Le phénomène de vieillissement de la population, encore marqué malgré la dynamique démographique du territoire, pose la question de l'adaptation des logements et des équipements du territoire.

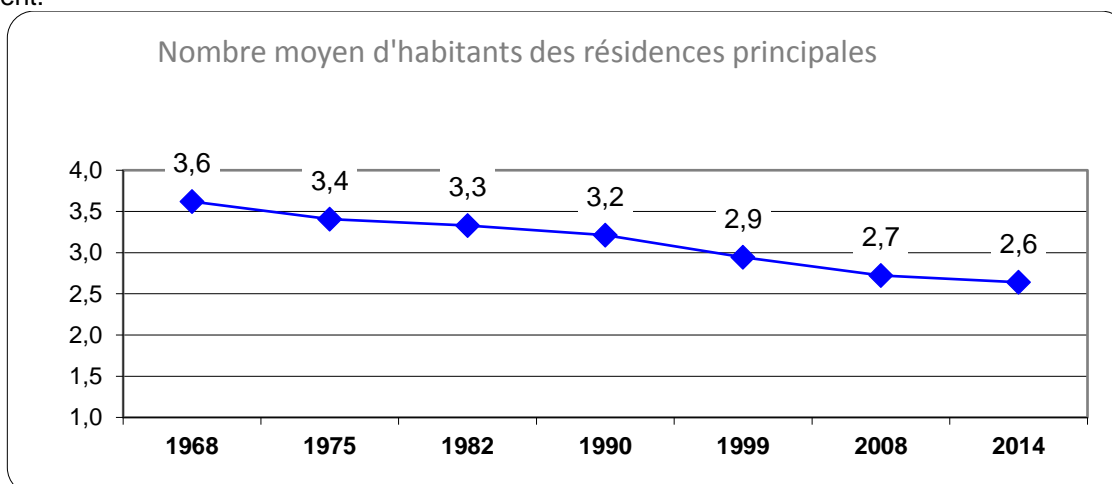
## 4.2.2 LE PARC DE LOGEMENTS

### 4.2.2.1 LE DESSERVEMENT DES MENAGES

Châteaugiron comptait 3 806 logements en 2014, dont 94% de résidences principales. Le parc est en constante augmentation et suit une progression régulière depuis les années 60.

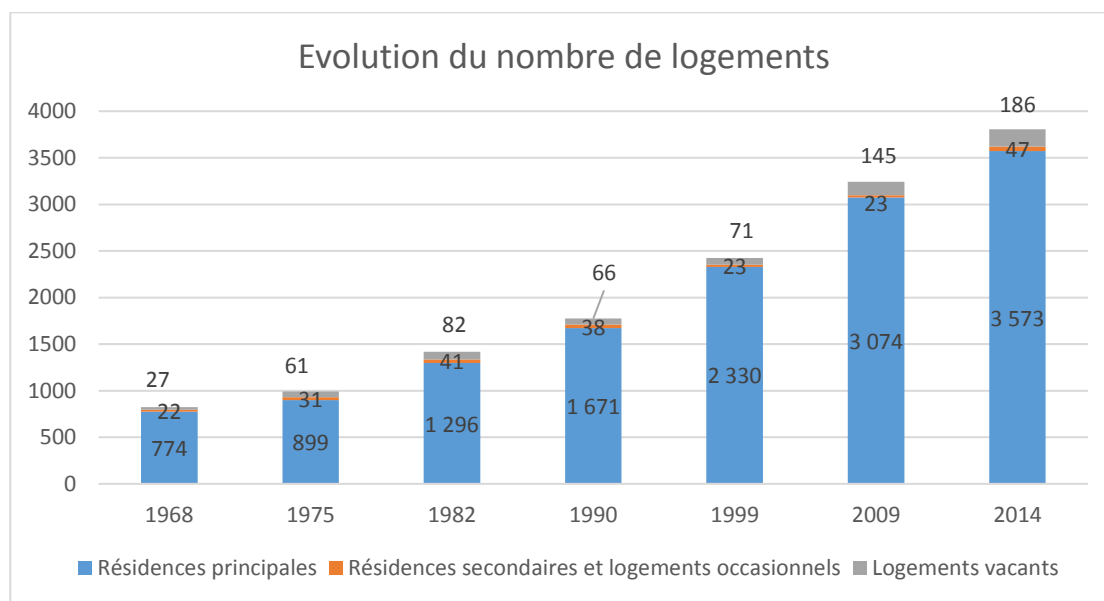
Le taux d'occupation des logements poursuit sa diminution et atteignait 2,6 habitants en 2014 (il était de 3,6 en 1968). Cela est lié au phénomène de décohabitation (multiplication des séparations, vie en couple plus tardive durée de vie qui s'allonge, ...) et induit d'une part la nécessité d'adapter le parc de logement au parcours résidentiel<sup>3</sup> du territoire et, d'autre part, de créer des logements pour simplement maintenir la population.

La part du logement vacant est de 4,8 %. Il est d'usage de considérer un taux de vacance de 6-7 % comme raisonnable pour la fluidité du parcours résidentiel, un taux plus faible reflétant une tension sur le marché du logement.



Nombre moyen d'habitants des résidences principales de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

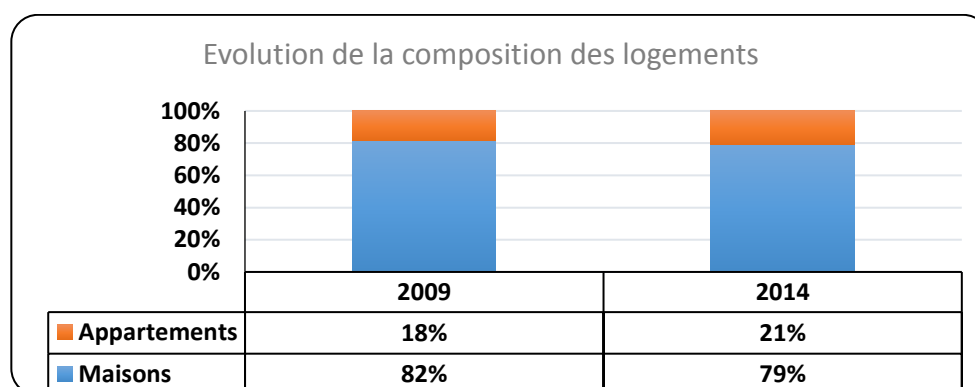
<sup>3</sup> Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.



Evolution du nombre de logements de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

Le parc de logement est nettement dominé par l'habitat individuel, caractérisé par la prédominance des maisons et un nombre moyen de pièces d'environ 4,9.

La tendance actuelle montre un développement des appartements sur le territoire.



Evolution de la composition des logements de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

Au premier janvier 2016, la commune de Châteaugiron proposait 251<sup>4</sup> logements sociaux, soit environ 6,6 % de l'ensemble du parc<sup>5</sup>. Une forte demande reste en attente et recherche des logements locatifs de taille moyenne (2 à 3 pièces) et aussi plus grands (4 pièces).

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	20	13	3
T2	67	23	9
T3	89	35	14
T4	62	28	5
T5	13	3	1
T6 et plus	0	0	0

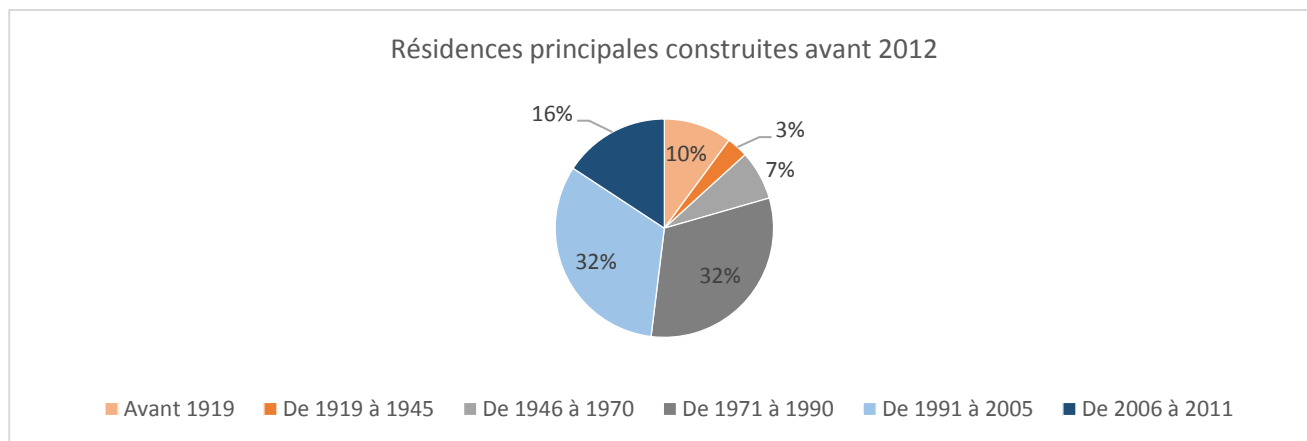
Chiffres clés du logement social de la commune de Châteaugiron (source : Répertoire du parc locatif social)

<sup>4</sup> Source : Répertoire du parc locatif social (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>)

<sup>5</sup> Selon le parc recensé en 2014 (RP2014 INSEE)

Comparativement aux données départementales, le parc de logements de la commune de Châteaugiron se caractérise par une part plutôt importante de logements construits après 1970 (79,5 % contre 64 % pour le département).

20,5 % des logements ont donc été construits avant 1970, date à laquelle aucune réglementation thermique n'existait (la première réglementation thermique datant de 1974). Sans un travail de rénovation thermique de ces bâtiments, les logements restent très énergivores et cela impacte le budget des ménages.



Résidences principales réparties par année d'achèvement de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

### 4.2.3 L'ECONOMIE DE CHATEAUGIRON<sup>6</sup>

En 2014, il était comptabilisé 2 231 emplois à Châteaugiron. Le nombre d'emploi a progressé de 14,6 % par rapport à 2009.

#### 4.2.3.1 INDICATEURS DE CONCENTRATION D'EMPLOI

L'indicateur de concentration d'emploi permet d'apprécier l'attractivité d'un territoire. Il établit le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi. À Châteaugiron, cet indicateur est en hausse et correspond à 50,2 %. Cela signifie qu'en 2014, 50,2 % des actifs ayant un emploi pourraient en trouver un dans la commune.

Lorsque l'indicateur est inférieur à 100 %, il faut considérer l'économie de la commune comme résidentielle.

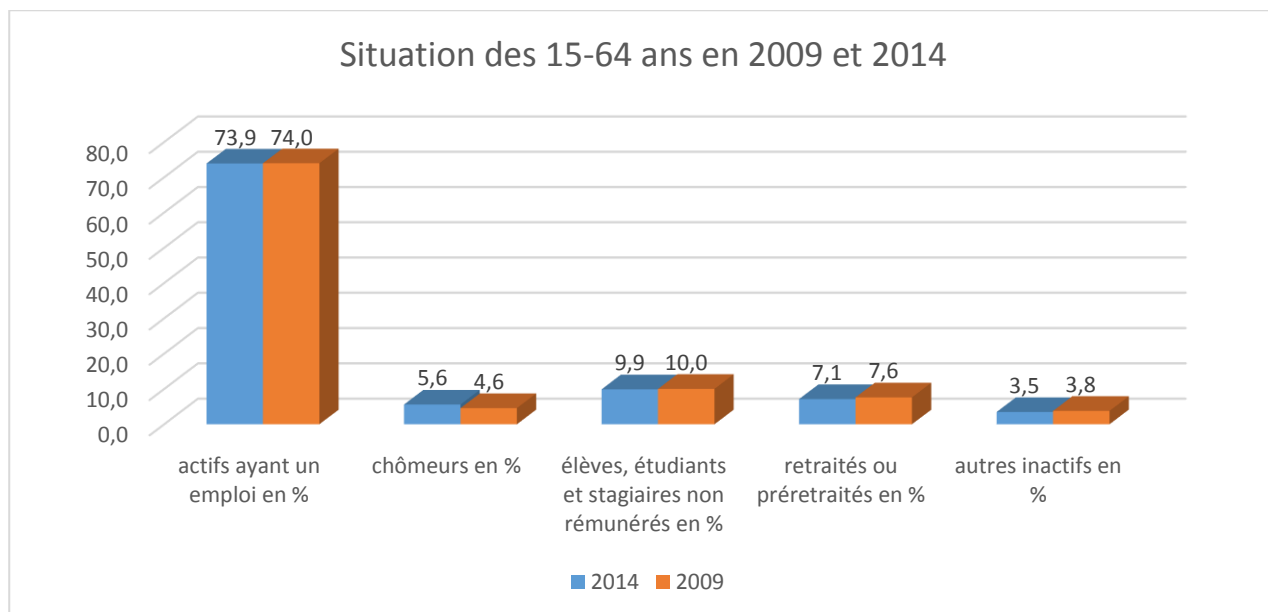
#### 4.2.3.2 TAUX D'ACTIVITE

Châteaugiron comptait 6 069 personnes en âge de travailler en 2014 (il s'agit de la population des 15 à 64 ans). Un chiffre en augmentation corrélé à l'augmentation de la population sur le territoire. La part des actifs était également en augmentation, passant de 78,6 % à 79,5 % entre 2009 et 2014. En 2014, Châteaugiron comptabilisait 4 825 actifs, dont 4 486 occupaient un emploi.

La part des actifs au chômage (au sens du recensement) a augmenté de 1 point et représente 5,6 % des actifs.

<sup>6</sup> Les données sur l'économie sont issues du RP 2014





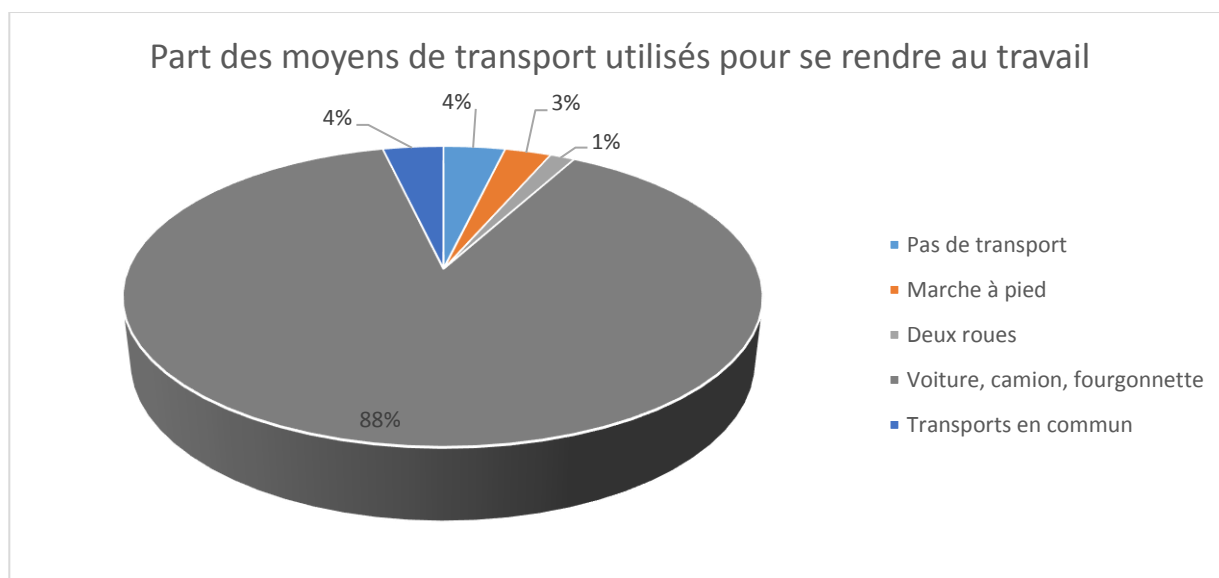
*Evolution de la répartition de la population de Châteaugiron par type d'activité (source : RP2014, INSEE)*

#### 4.2.3.3 DEPLACEMENT DOMICILE-TRAVAIL

En 2014, pour les communes historiques, près de 17 % des actifs sur le territoire de Châteaugiron, près de 10 % pour Ossé et près de 11 % pour Saint-Aubin du Pavail résidaient dans la commune où ils travaillaient.

La forte proportion de personnes ne travaillant pas sur le territoire induit de nombreux déplacements domicile-travail et souligne la dépendance de la commune avec les bassins d'emplois voisins.

Sur l'ensemble de la nouvelle commune, la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail montre la prédominance des transports individuels motorisés (88 %).

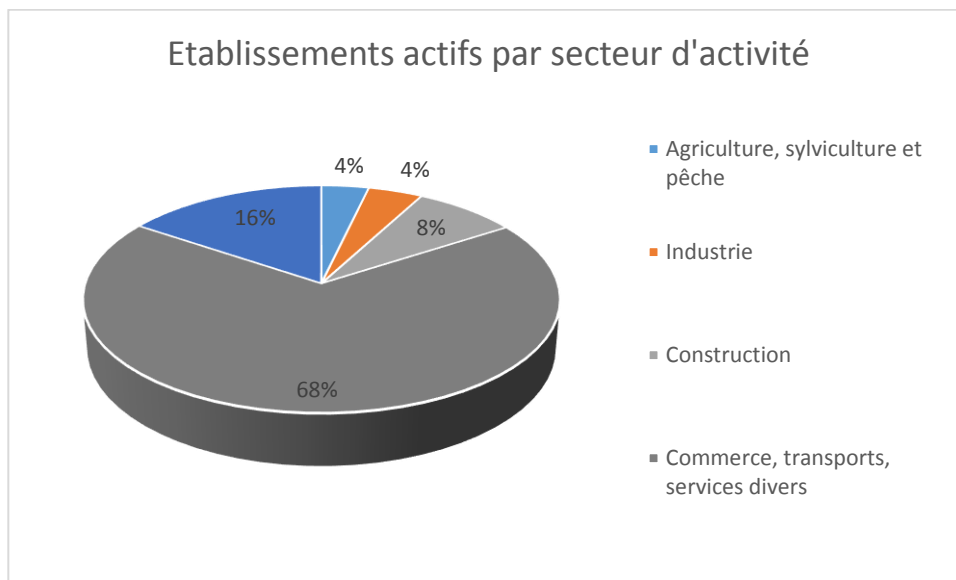


*Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail par la population de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)*

#### 4.2.3.4 LES ETABLISSEMENTS

Châteaugiron comptait 710 établissements au 31 décembre 2015, totalisant 1 772 postes salariés.

Le secteur d'activités le plus représenté est celui des « commerces, transports, services divers », il représente plus de la moitié des établissements, caractérisant une économie à dominante tertiaire.



Répartition des établissements par secteur d'activité à Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

## 4.2.4 LES EQUIPEMENTS

### 4.2.4.1 PETITE ENFANCE

Il existe un Pôle Petite Enfance sur Châteaugiron regroupant notamment la crèche Libellule, et un espace jeux « Les Pitchouns ». Par ailleurs, une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM), vient d'ouvrir à Châteaugiron, à la Perdriots.

### 4.2.4.2 ECOLES ET VIE SCOLAIRE

#### 4.2.4.2.1 ECOLES PRIMAIRES

La commune compte 5 écoles :

##### Sur Châteaugiron :

- L'école publique le Centaure - Maternelle
- L'école publique la Pince Guerrière - Elémentaire
- L'école privée Sainte-Croix - Maternelle / Elémentaire

##### Sur Ossé :

- L'école privée Saint-Pascal - Maternelle / Elémentaire

##### Sur Saint-Aubin du Pavail :

- L'école privée Saint-Jean-Baptiste - Maternelle / Elémentaire

Effectifs scolaires en primaire	Septembre 2014	Septembre 2017	Evolutions
Ecole publique maternelle - Le Centaure	240	255	15
Ecole publique élémentaire - La Pince Guerrière	434	428	-6
Ecole privée primaire - Sainte-Croix	482	527	45
Ecole privée primaire - Saint-Pascal	153	152	-1
Ecole privée primaire - Saint-Jean-Baptiste	50	77	27
<b>Total</b>	<b>1 359</b>	<b>1 439</b>	<b>80</b>

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Châteaugiron)

Entre 2014 et 2017 (3 ans), les effectifs scolaires ont augmenté de 80 élèves sur la commune, soit une moyenne de 27 élèves par an. En poursuivant cette tendance, l'augmentation prévisible sur la période du PLU 2019-2034 (15 ans), serait d'environ 400 élèves (la période 2019-2034 correspond aux rentrées de septembre 2018 à celle de septembre 2033). En se basant sur une trentaine d'élèves par classe, il faudrait prévoir environ 13 classes supplémentaires.

Nombre de classes en primaire	Septembre 2017	Capacité restante ou création	Total
Ecole publique maternelle - Le Centaure	9	4	13
Ecole publique élémentaire - La Pince Guerrière	17	3	20
Ecole privée primaire - Sainte-Croix	20	4	24
Ecole privée primaire - Saint-Pascal	6	3	9
Ecole privée primaire - Saint-Jean-Baptiste	4	2	6
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>72</b>

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Châteaugiron)

Ce tableau montre que les possibilités de création de nouvelles classes dans les établissements actuels est de 16 classes, ce qui donne une marge de 3 classes par rapport à la progression estimée sur la période 2019-2034.

#### 4.2.4.2.2 COLLEGES

La commune compte 2 collèges situés dans la ville de Châteaugiron :

- Le collège privé de Sainte-Croix
- Le collège public Victor Segalen

Effectifs scolaires des collèges	Septembre 2014	Septembre 2017	Evolutions
Collège privé - Sainte-Croix	508	556	48
Collège public - Victor Segalen	645	601	-44
<b>Total</b>	<b>1 153</b>	<b>1 157</b>	<b>4</b>

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Châteaugiron)

Entre 2014 et 2017 (3 ans), le nombre de collégiens a très peu augmenté : 4 élèves. Toutefois, ce chiffre n'est pas représentatif de l'accroissement de l'effectif scolaire. En effet, la diminution du nombre de scolaires inscrit au collège Victor Segalen est liée à l'ouverture d'un collège à Vern-sur-Seiche en 2010. Aussi, pour prendre en compte l'augmentation sur ce collège, nous nous appuyons sur l'augmentation de la période précédant l'ouverture du collège de Vern-sur-Seiche.

Effectifs scolaires des collèges sur 3 ans	Année N	Année N+3	Evolutions
Collège privé - Sainte-Croix (2014-2017)	508	556	48
Collège public - Victor Segalen (2011-2014)	629	645	16
<b>Total</b>	<b>1 137</b>	<b>1 201</b>	<b>64</b>

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Châteaugiron)

Sur cette nouvelle base, l'évolution du nombre de collégiens sur 3 ans est estimée à 64 élèves, soit sur la période 2019-2034 (15 ans), une augmentation d'environ 320 élèves.

Effectifs scolaires des collèges	Septembre 2017	Capacité d'accueil restant	Capacité totale
Collège privé - Sainte-Croix	556	97	653
Collège public - Victor Segalen	601	99	700
<b>Total</b>	<b>1 157</b>	<b>196</b>	<b>1 353</b>

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Châteaugiron)

Ce tableau montre que la capacité d'accueil restant pour la rentrée de 2018 est d'environ 196 élèves. Par rapport à l'augmentation estimée de 320 élèves sur la période 2019-2034, on observe un déficit de 124 élèves. Les élus ont entamé des démarches auprès des instances publiques/privées pour prendre en compte ce besoin futur et anticiper les actions à engager pour y répondre.

#### 4.2.4.2.3 LYCEE

La Commune de Châteaugiron ne dispose pas de lycée sur son territoire. Toutefois, elle s'est portée candidate auprès de la Région pour accueillir un lycée. La Région a fait le choix en juillet 2018 de créer un lycée sur la Commune de Châteaugiron. A ce stade, il n'y a pas de projet d'aménagement de défini. La localisation de ce futur équipement se fera à partir de l'entrée de ville Sud, avenue Pierre le Treut, à proximité du pôle d'équipements regroupant le Zéphyr, une piscine et divers équipements de sports. Le secteur est très bien desservi ; il se trouve à proximité de la RD 92/RD 463 et du rond-point d'accès Sud de la ville.

#### 4.2.4.2.4 CONCLUSION

Le bilan montre que le niveau d'équipement scolaire permet de répondre aux besoins des prochaines années. Cependant, il ne permet pas de couvrir l'ensemble de la période du PLU. Pour anticiper les futurs besoins d'accueil scolaire à l'échelle du PLU, une étude approfondie sera lancée.

#### 4.2.4.3 EQUIPEMENTS LIES AU SPORT, A LA CULTURE, AUX LOISIRS ET AU TOURISME

---

La commune possède de nombreux équipements liés au sport, aux loisirs et au tourisme. Certains équipements ont une aire d'attractivité qui dépasse la Commune de Châteaugiron, comme la salle du Zéphyr, la piscine...

##### Sur Châteaugiron :

- La Base de loisirs (terrains multisports, tennis et parcours santé)
- Le Boulodrome
- Le Camping intercommunal « *Les Grands Bosquets* »
- Le Centre aquatique intercommunal « *Inoxia* »
- L'école de musique « *Paul le Flem* »
- Le Cinéma « *Paradisio* »
- Le Dojo
- La Ludothèque
- L'Office du tourisme du Pays de Châteaugiron
- Le Pôle tennis intercommunal « *Les Courts du Bois* »
- La Salle de la Gironde
- La Salle des Tisserands
- La Salle du Séminaire
- La Salle « *Solange Chénéde* »
- Le Stade de Châteaugiron
- Le Centre d'art « *Les 3 CHAT* »
- Le Cyberspace
- La salle polyvalente « *Le Zéphyr* »
- La Médiathèque « *L'Odysée* »
- La Salle à louer « *L'Orangerie* »

##### Sur Ossé :

- La Salle communale « *L'Osséenne* »
- La Médiathèque « *L'Odysée* »
- Le Stade

##### Sur Saint-Aubin du Pavail :

- La Salle polyvalente « *Saint-Aubin* »
- Le Stade
- La Médiathèque « *Phileas Fogg* »

#### 4.2.4.4 EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET SERVICES

---

La commune de Châteaugiron est dotée de plusieurs équipements administratifs et de services :

##### Sur Châteaugiron :

- La Mairie
- La Poste
- Le Pays de Châteaugiron Communauté

##### Sur Ossé :

- La Mairie déléguée

##### Sur Saint-Aubin du Pavail :

- La Mairie déléguée

#### **4.2.4.5 STRUCTURES D'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES**

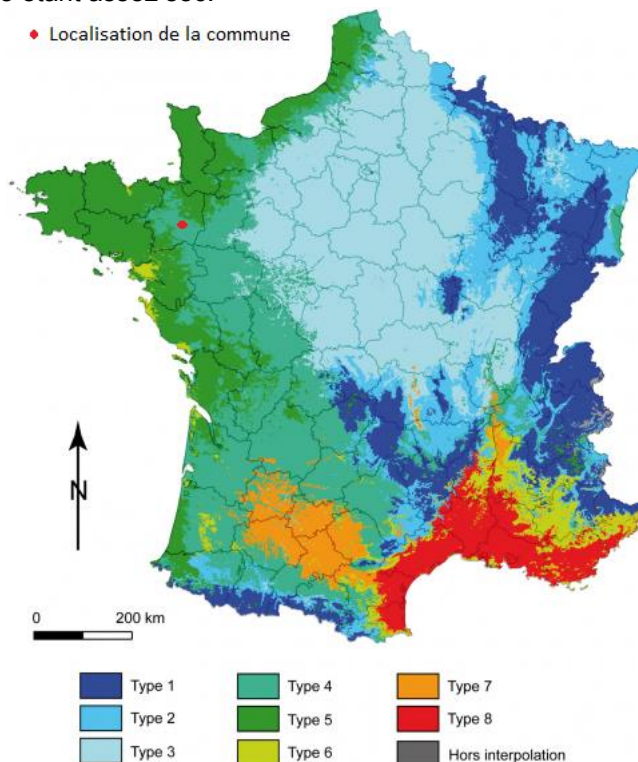
---

La Commune dispose d'un Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendants (EHPAD) « *Les Jardins du Castel* », et de la résidence du Prévôt, tous deux situés sur la ville de Châteaugiron.

## 4.3 CADRE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

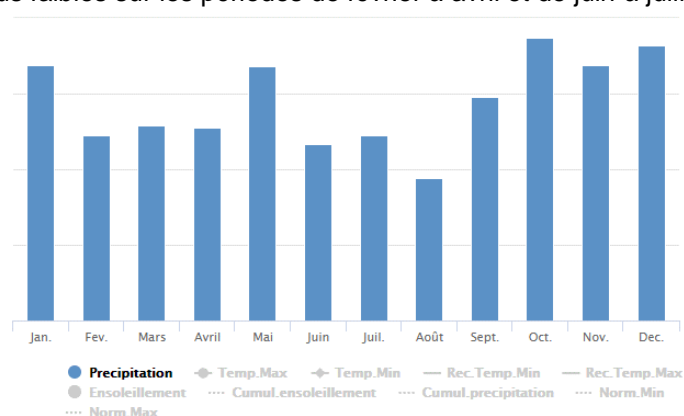
### 4.3.1 CLIMAT

La partie centrale de l'Ille-et-Vilaine est caractérisée par un climat de type océanique altéré. Sur ces territoires la température moyenne annuelle est assez élevée (12,5°C) avec un nombre de jours froids faible (entre 4 et 8/an) et chauds soutenu (entre 15 et 23/an). L'amplitude thermique annuelle (juillet-janvier) est proche du minimum et la variabilité interannuelle moyenne. Les précipitations, moyennes en cumul annuel (800-900 mm) tombent surtout l'hiver, l'été étant assez sec.



Typologie climatique du territoire français en 8 classes  
(source : Les types de climats en France, une construction spatiale)

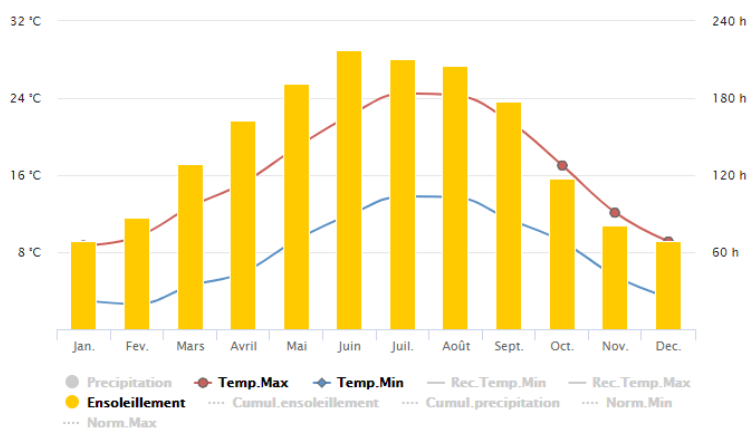
La pluviométrie annuelle enregistrée par la station de Rennes, située à environ 15 km à l'Ouest de Châteaugiron, est d'environ 690 mm. Elle est répartie sur toute l'année et enregistre un minimum marqué en août et des hauteurs plus faibles sur les périodes de février à avril et de juin à juillet.



Normales climatiques annuelles de la Station de Rennes (source : Météo France)

Les températures et l'ensoleillement enregistrés à cette même station indiquent une durée d'ensoleillement moyen annuel d'environ 1 720 h.

Les températures moyennes maximales sont peu élevées ; elles n'atteignent pas 24°C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids vont de décembre à février avec des températures variant entre 3°C et 9°C.

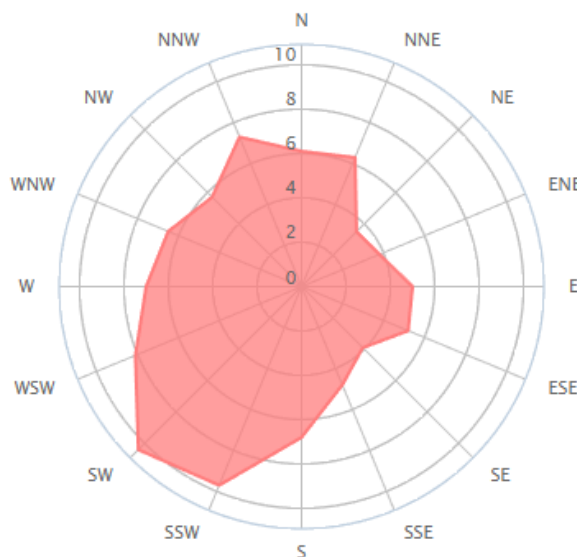


Normales climatiques annuelles de la Station de Rennes (source : Météo France)

La rose des vents de Rennes St-Jacques montre sur l'année une prédominance des vents soufflant en direction du quart Sud-Ouest.

Dans le détail, la zone est également traversée par des vents en direction du Nord de mars à août

Distribution de la direction du vent en (%)  
Année



Rose des vents de la Station de Rennes (source : Windfinder)

Les évolutions du climat se mesurent à l'échelle mondiale et non dans les diagrammes présentés ci-avant. Néanmoins, elles représentent un enjeu majeur puisque, à l'échelle du globe, la température moyenne mondiale a augmenté d'environ 0,6°C depuis 1860, avec une accélération au cours des vingt-cinq dernières années.

Les risques à l'échelle de Châteaugiron sont de deux ordres : l'intensité de la chaleur urbaine (de 1 à 2°C en fonction des saisons) et l'accroissement des phénomènes d'inondabilité.



### 4.3.2 TOPOGRAPHIE

Le territoire de Châteaugiron présente un **relief relativement vallonné**. Il est marqué par la **vallée de l'Yaigne** qui traverse le territoire d'Est en Ouest et scinde le territoire communal en deux grandes entités clairement identifiables :

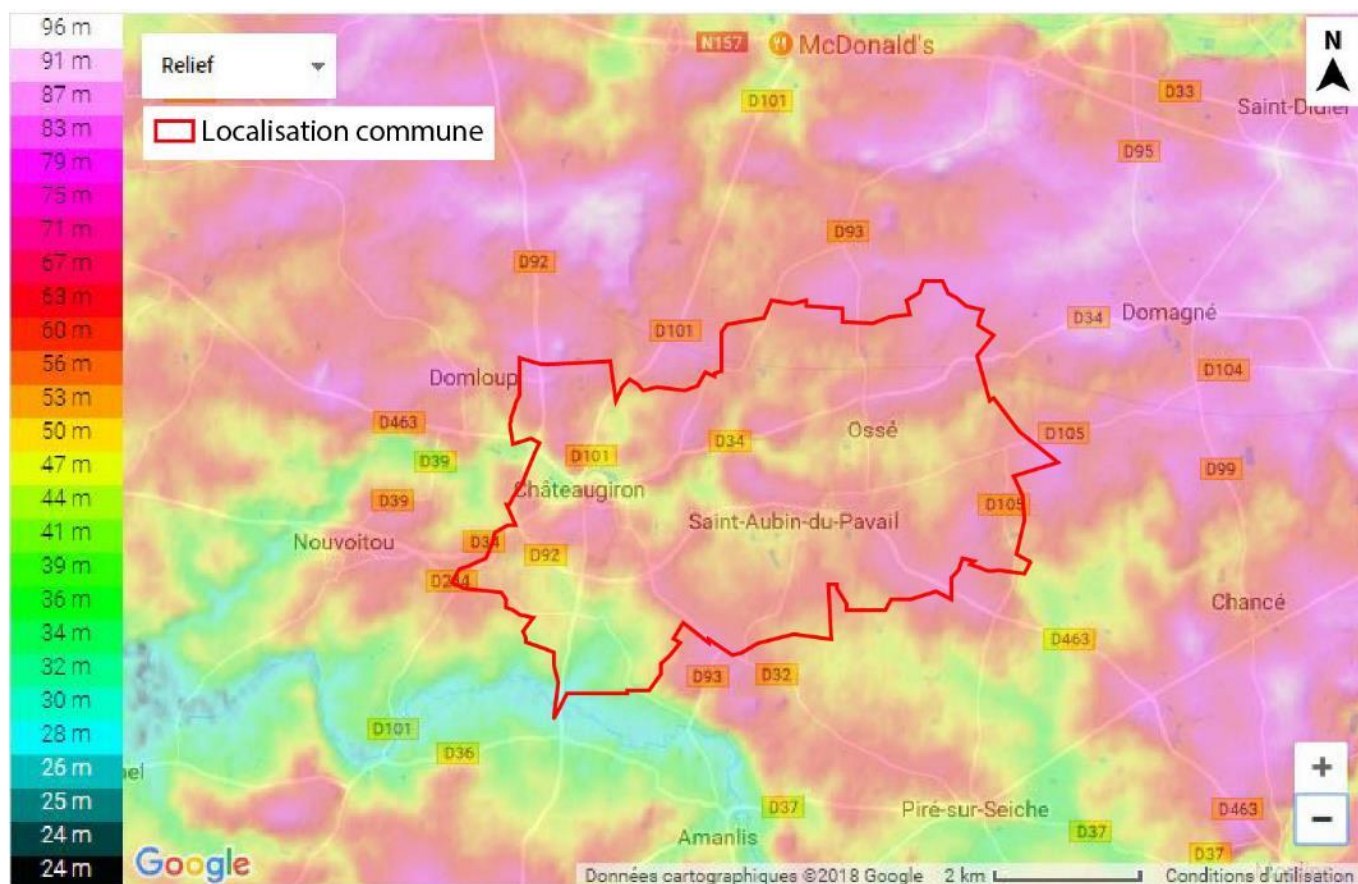
- **Au Sud, un plateau** au rebord duquel s'est développée la ville de Châteaugiron ; il est délimité au Nord par le versant Sud de l'Yaigne (coteau abrupt) et au Sud par le versant Nord de la Seiche de dénivelé beaucoup plus doux, en moyenne une pente à 1,6 %. Ce secteur Sud comprend le secteur de Saint-Aubin du Pavail ;
- **Au Nord, un secteur au relief plus accidenté** et rythmé par les vallons des ruisseaux affluents de l'Yaigne. Un secteur dans lequel s'est développé le quartier de la Haute Rennaise, ainsi que le secteur d'Ossé.

En moyenne, la pente du point haut vers l'Yaigne est de 2,3 %.

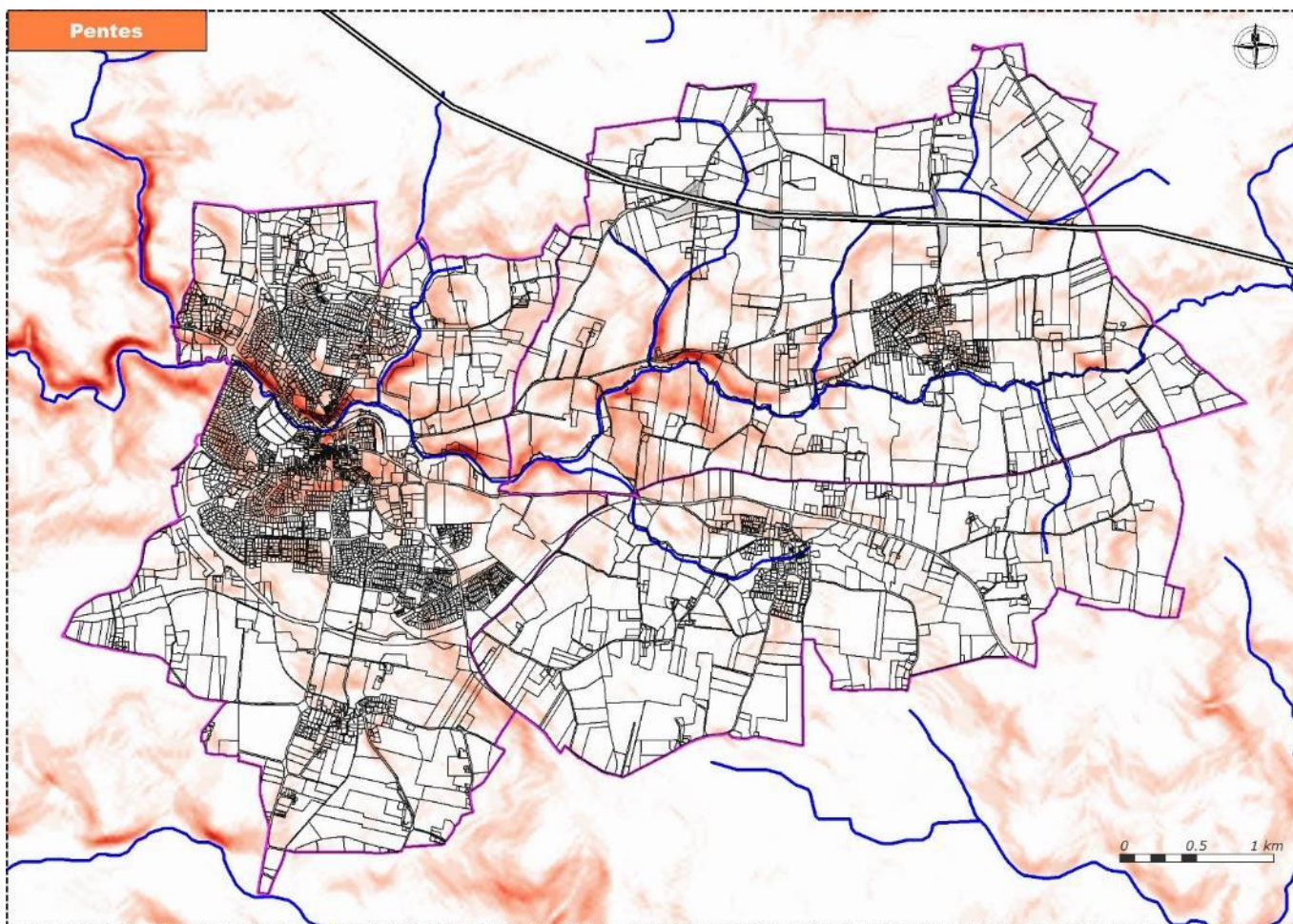
Le **point culminant du territoire s'élève à 75 m au Nord-Est** et le village de Veneffles au Sud-Ouest enregistre une altitude de 45 m.

Au fil du temps, les cours d'eau ont façonné le paysage et modelé des fortes pentes à leurs abords.

Plusieurs secteurs bâtis possèdent une orientation Sud favorable à l'exploitation des apports énergétiques solaires.



Carte topographique de Châteaugiron (source : topographic-map.com)



Carte des fortes pentes de Châteaugiron (source : IGN RGE ALTI)

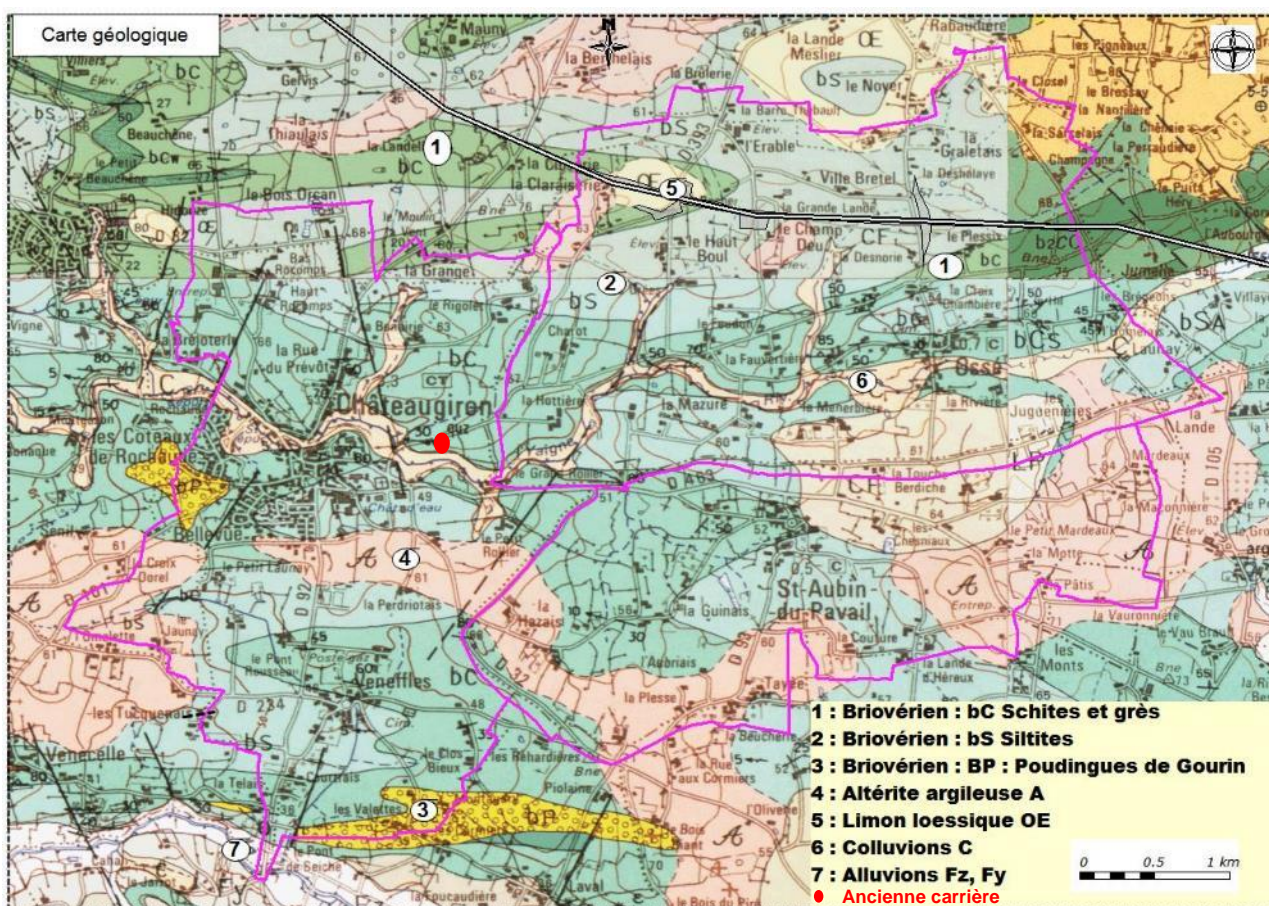
La topographie constitue une contrainte à l'urbanisation et conditionne l'implantation des constructions à usage d'habitation et de commerce. L'urbanisation de la nouvelle commune de Châteaugiron est principalement implantée sur la commune historique de Châteaugiron, au niveau de l'Yaigne.



### 4.3.3 GEOLOGIE

La commune de Châteaugiron s'étend sur le bassin de Rennes. La formation de ce bassin s'explique par le dépôt à l'ère primaire de boues sableuses, calcaires, plus ou moins argileuses.

Durcis et transformés au cours des temps, ces dépôts sont des roches sédimentaires regroupées sous forme de schistes briovériens, c'est-à-dire de roches tendres, gris verdâtres, facilement altérées sous notre climat. Ces dépôts, en se décomposant, donnent une terre épaisse, qui constitue l'essentiel du bassin. C'est à la fois un bassin d'érosion dû à la faible résistance des schistes briovériens, et un bassin structural dû à un affaissement.



Carte géologique de Châteaugiron (Source : BRGM)

#### 4.3.3.1 LOCALISATION DES CARRIERES

Une seule carrière est identifiée dans le secteur de Châteaugiron : Il s'agit d'une ancienne carrière à ciel ouvert située à l'Est de l'agglomération, entre l'Yaigne et la route départementale RD 34.

Cette carrière permettait l'exploitation de Quartzite, une roche dure de couleur claire issue d'un grès qui a subi une métamorphie (transformation liée à une élévation de la pression/température de la roche).

## 4.4 RESSOURCES EN EAU ET GESTION

### 4.4.1 HYDROGEOLOGIE

#### 4.4.1.1 MASSES D'EAU SOUTERRAINE

La notion de masse d'eau a été introduite en Europe dans le droit de l'environnement par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) 2000/60 du 23 octobre 2000. Une masse d'eau constitue le découpage territorial élémentaire des milieux aquatiques, destinée à être l'unité de gestion de la DCE. Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux et leur état est évalué pour chacune.

Il existe 5 catégories de masses d'eau : des cours d'eau, des plans d'eau, de transition (ce sont les estuaires), côtières (pour les eaux marines le long du littoral) et souterraines.

Une **masse d'eau souterraine** correspond à un « volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères ».

Le territoire de Châteaugiron est concerné par la masse d'eau souterraine suivante :



Cartographie de la masse d'eau souterraine « Vilaine » (source : ADES)

*Masse d'eau souterraine FRGG015*

Nom : Vilaine

Type : Socle

Écoulement : Entièrement libre.

Qualité : **Médiocre pour les paramètres « Nitrates »**

L'état des lieux de 2013 du SDAGE Loire Bretagne a jugé la masse d'eau souterraine « Vilaine »

(FRGG015) comme ayant un état chimique médiocre, dont les causes sont les nitrates et les pesticides, ainsi qu'un état quantitatif médiocre.



**Bassin Loire-Bretagne**

Département :ILLE-ET-VILAINE et MANCHE

**Etat chimique 2013 des eaux souterraines**

Données 2008 à 2013

**Etat et objectifs chimiques****Masses d'eau en bon état**

- Bon état et objectif 2015
- Bon état et objectif 2021 ou 2027

**Masses d'eau en état médiocre et objectif 2021 ou 2027**

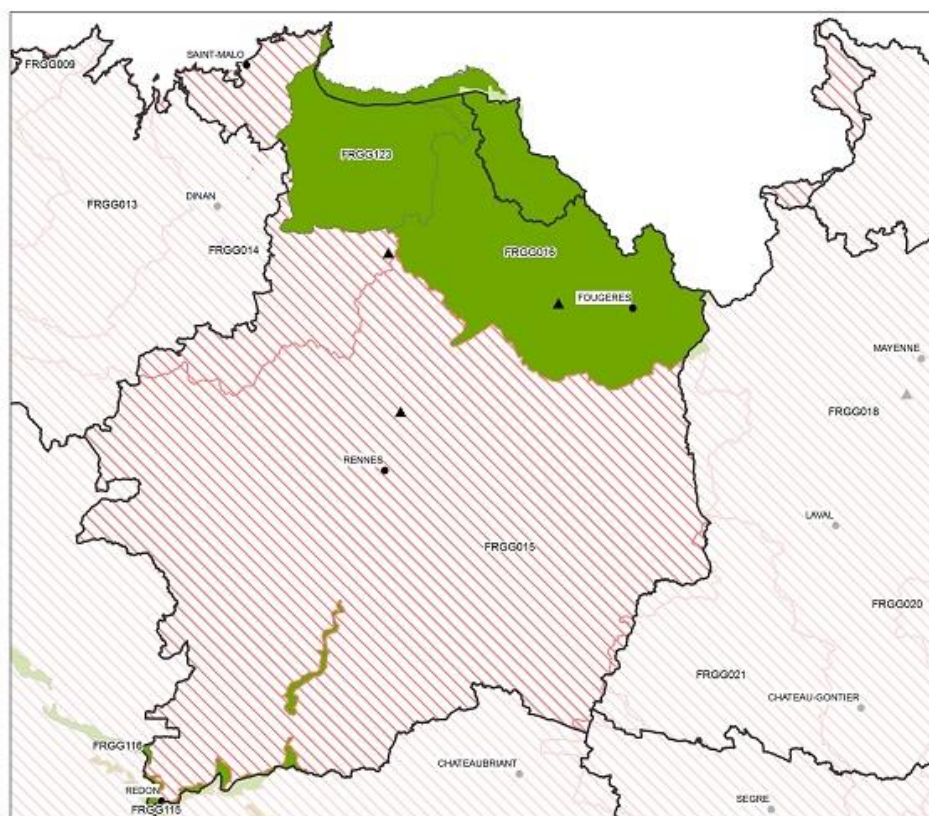
- Cause nitrates
- Cause pesticides
- Cause nitrates et pesticides

**Tendance significative et durable à la hausse**

- Cause nitrates
- Cause pesticides
- Cause nitrates et pesticides

- villes principales
- départements

0 7 14 Kilomètres

©BD CarthAgt Loire-Bretagne 2010 - DEP - 23/11/2015  
Agence de l'eau Loire Bretagne 2013

Carte de l'état chimique des masses d'eaux souterraines d'Ille et Vilaine (source : Agence de l'eau Loire Bretagne 2013)

Masse d'eau	Etat chimique	Etat quantitatif	Objectif chimique	Objectif quantitatif	Risques 2021
FRGG015	Médiocre	Bon état	2027	2015	Nitrates, chimique et global

Les aquifères de socle sont de deux types :

- Horizon supérieur peu profond, constitué sur quelques mètres à quelques dizaines de mètres d'épaisseur de roches altérées, aux caractéristiques comparables à celles d'un milieu poreux ;
- Horizon inférieur profond, milieu fissuré constitué par la roche saine où les circulations dépendent des réseaux plus ou moins denses de fissures et fractures ouvertes et interconnectées.

L'épaisseur de l'aquifère est relativement importante : dans plus de 50 % des cas, elle est supérieure à 45 m.

Globalement, toutes utilisations confondues, les prélèvements annuels d'eau souterraine sont vraisemblablement compris entre 35 et 45 millions de m<sup>3</sup>. Ces volumes ne sont pas représentatifs de la ressource potentiellement mobilisable, ils restent marginaux comparés aux écoulements totaux (eaux souterraines et superficielles) qui sont de l'ordre de 2 500 millions de m<sup>3</sup> par an (*Données : SAGE Vilaine*).

#### 4.4.1.2 ZONAGES REGLEMENTAIRES

La commune de Châteaugiron n'est pas concernée par les zones de répartition des eaux (ZRE) dans le Bassin Loire-Bretagne.

##### 4.4.1.2.1 REGISTRE DES ZONES SENSIBLES ET DES ZONES VULNERABLES

Le registre des zones sensibles concerne les zones réglementairement définies qui visent à protéger les eaux de surfaces et les eaux souterraines contre les pollutions liées à l'azote et au phosphore, ainsi que les pollutions microbiologiques. Elles sont au nombre de deux :

- Les **zones sensibles** liées à la directive n°91/271/CEE du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux urbaines résiduaires qui impose, entre autres, le traitement de l'azote et/ou du phosphore sur les rejets des stations d'épuration des agglomérations de plus de 10 000 Equivalent Habitant (EH<sup>7</sup>) ;
- Les **zones vulnérables** liées à la Directive n°91/676/CEE du 12 décembre 1991, concernant la protection des eaux contre la **pollution par les nitrates**, à partir de sources agricoles.

**La commune de Châteaugiron fait partie de la liste des communes désignées en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Loire-Bretagne, et est incluse dans un périmètre de zones sensibles sujettes à l'eutrophisation.**

#### 4.4.2 HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique comprend principalement :

- L'Yaigne, qui traverse le territoire de l'Est vers l'Ouest, coupant le territoire en deux parties ;
- Le ruisseau du Bois de Gervis, qui dessine la limite d'urbanisation Est de la partie Nord de Châteaugiron ;
- Le ruisseau de Veneffles, qui traverse le village pour rejoindre la Seiche ;
- Le ruisseau de Tébry, émergeant au cœur de Saint-Aubin du Pavail pour rejoindre l'Yaigne ;
- Le ruisseau du Rimon, qui délimite l'extrémité Ouest du territoire ;
- Ainsi que d'autres chevelus rejoignant l'Yaigne.

Le réseau hydrographique représente un élément très structurant du territoire qui justifie le découpage du relief et explique en partie l'évolution de l'urbanisation. Il constitue des coupures au développement urbain, des éléments à franchir non négligeables.

La commune appartient au bassin versant (BV) de la Vilaine, et est localisée sur 4 sous-bassins importants :

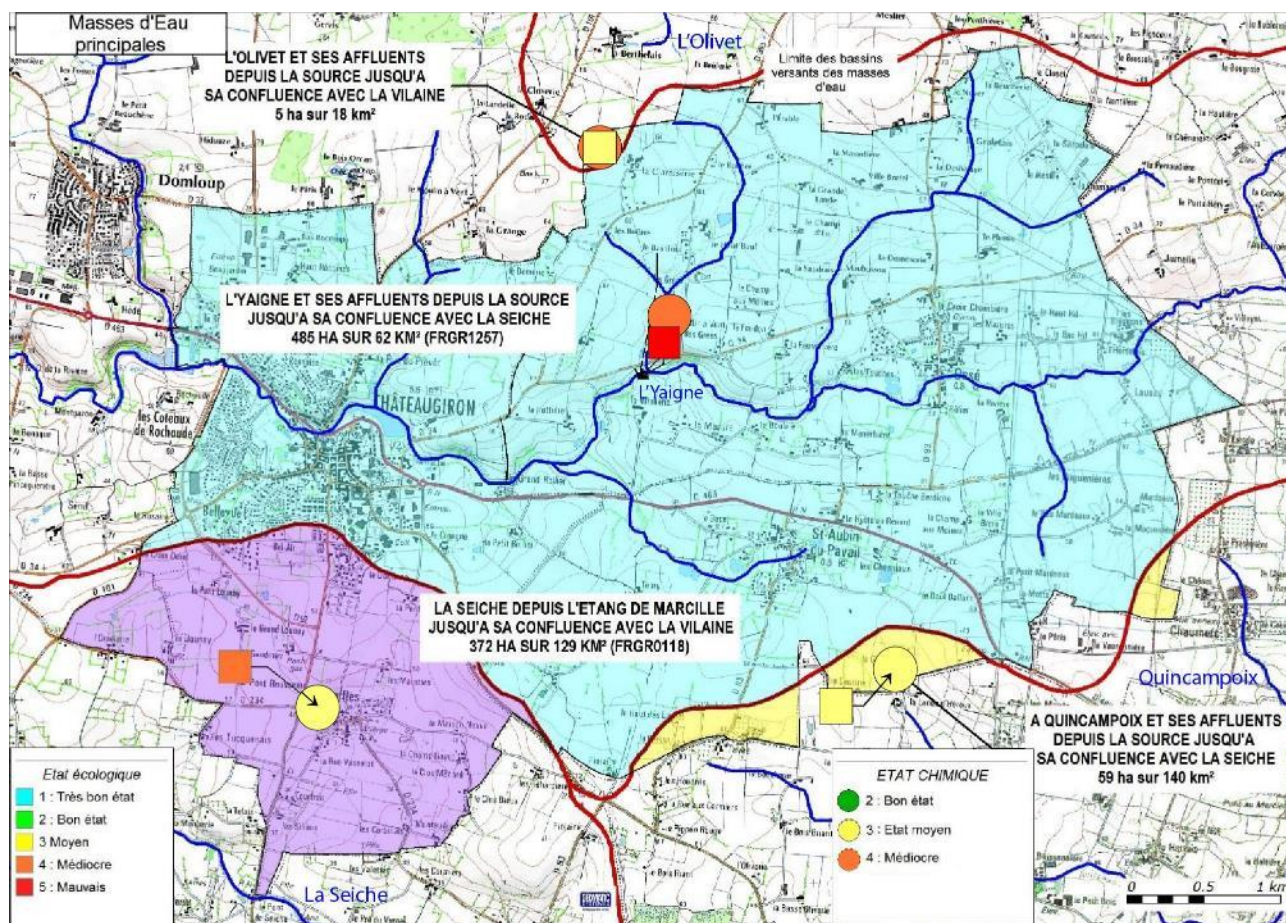
- BV de l'Yaigne qui couvre une surface importante de la commune, et englobe les espaces urbanisés du centre de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du-Pavail ;
- BV de la Seiche, au Sud-Ouest, qui intègre le village de Veneffles ;
- BV de la Quincampoix, sur la bordure Sud-Est de la commune ;
- BV de l'Olivet, qui couvre une petite surface de la commune au Nord, dans la partie centrale (5 ha).

Les données de 2013 de l'Agence Loire Bretagne indiquent que l'état chimique des cours d'eau apparaît « moyen » à « médiocre » tandis que sur le plan écologique la qualité des cours d'eau est « moyenne » à « mauvaise ».

---

<sup>7</sup> EH : Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour. La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour.





Qualité des masses d'eaux superficielles (source : Agence de l'eau Loire Bretagne, 2013)

La prise en considération de l'état des masses d'eau et des pressions qu'elles subissent - tant qualitatives que quantitatives (par exemple prélèvements en eau potable ou agricoles) - est primordiale dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. En effet, les pressions pourraient s'accroître avec un renforcement de l'urbanisation.

### 4.4.3 GESTION DE L'EAU

#### 4.4.3.1 EAU POTABLE

L'observatoire national des services d'eau et assainissement indique que la commune de Châteaugiron est couverte par deux structures de production et de distribution d'eau potable :

- Le Syndicat Mixte des Eaux de la Valière (SYMEVAL), qui assure la production de l'eau potable ;
- Le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Châteaubourg, qui assure la distribution.

La commune de Châteaugiron ne comprend pas de captage d'alimentation en eau potable (source : SMG35, Syndicat Mixte de Gestion pour l'Approvisionnement en Eau Potable de l'Ille et Vilaine).

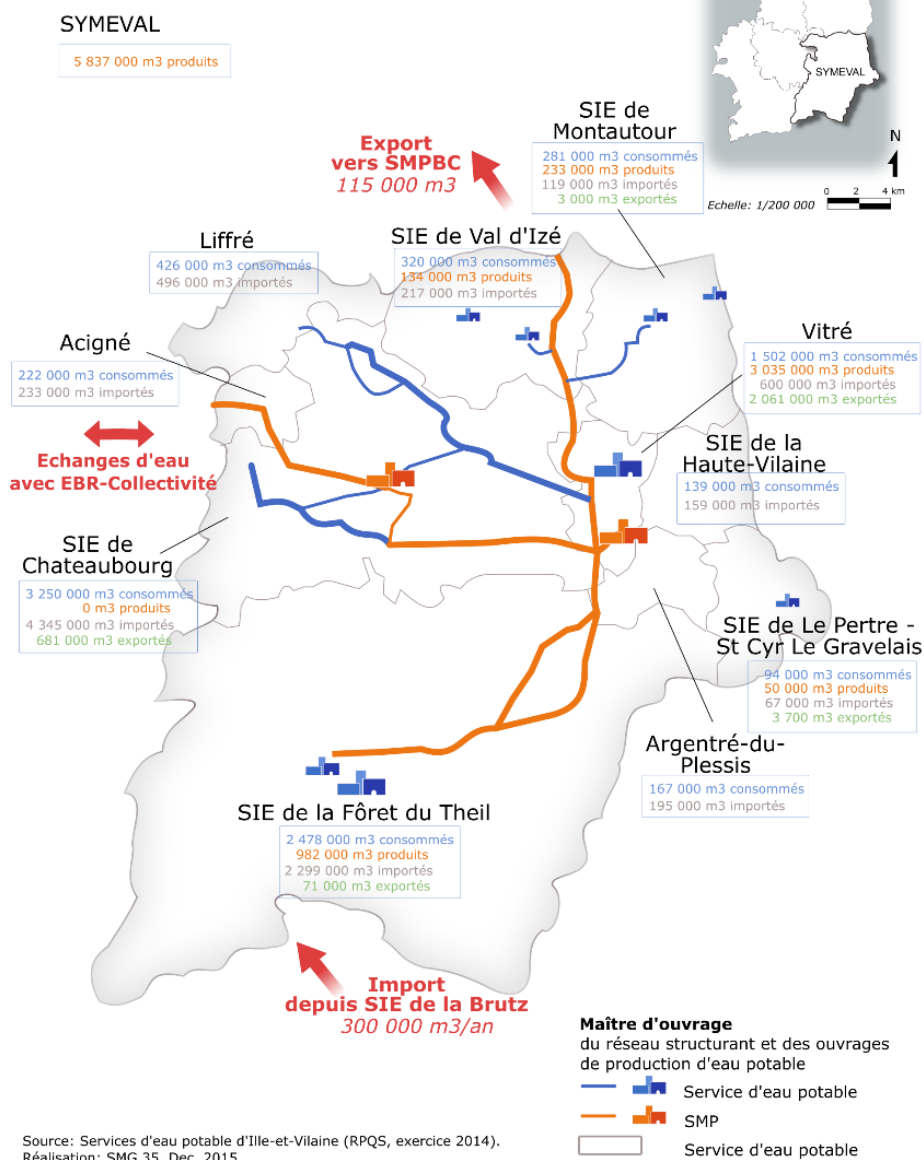
#### 4.4.3.1.1 LA PRODUCTION

Le SYMEVAL a été créé en 1977. Sa création est liée à celle des trois barrages de la Vilaine amont (Valière, Haute Vilaine, Cantache) devant jouer trois rôles complémentaires :

- Alimentation en eau potable ;
- Soutien d'étiage ;
- Écrêtage des crues.

Le SYMEVAL regroupe au total 87 communes et représente environ 165 000 habitants, soit 16 % de la population<sup>8</sup> d'Ille-et-Vilaine. Avec l'exploitation de la nouvelle usine du Plessis Beuscher à Chateaubourg, le SYMEVAL assure environ 60 % des besoins de son territoire.

#### Alimentation en eau potable du SYMEVAL



<sup>8</sup> Données INSEE, populations légales 2011.



Le SYMEVAL exploite deux ressources :

- La retenue de la Valière ;
- La prise d'eau du Plessis-Beuscher en Vilaine à Chateaubourg, depuis l'automne 2013.

Ouvrage	Débit nominal [m³/h]	Prélèvement 2014 [m³]	Prélèvement 2015 [m³]	Variation 2014/2015	Observations
Retenue de La Valière (Partie qui alimente La Billerie) VITRE	700	4 215 378	3 812 311	-9,56 %	Respect de l'A.P d'autorisation de prélèvement du 2 juin 1976
Prise d'eau Le Plessis-Beuscher (Vilaine) CHATEAUBOURG	600	2 421 557	3 311 598	+36,75 %	Respect de l'A.P d'autorisation de prélèvement du 12 avril 2012
<b>Total des prélèvements [m³]</b>		<b>6 636 935</b>	<b>7 123 909</b>	<b>+7,34 %</b>	

Source : Rapport annuel exercice 2015 - SYMEVAL

Le SYMEVAL possède deux usines de production :

- L'usine de traitement de La Billerie à Vitré ;
- L'usine de traitement Le Plessis-Beuscher à Châteaubourg.

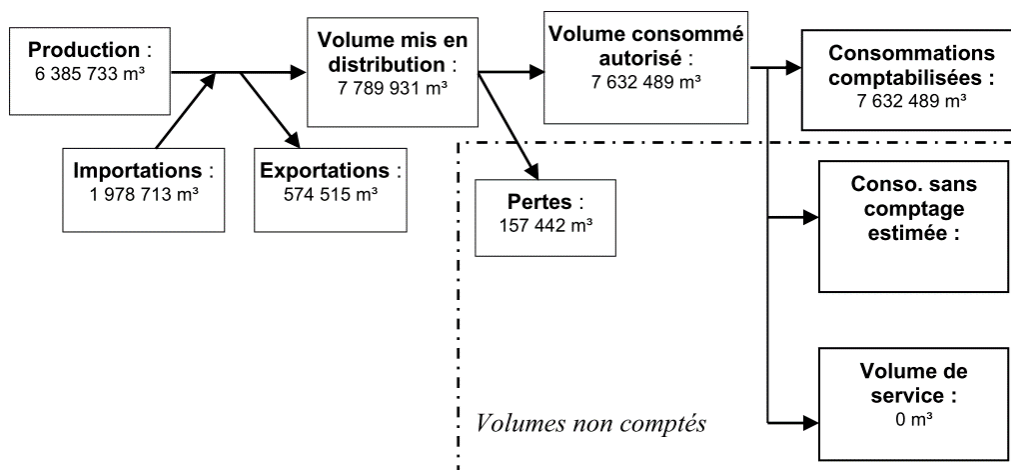
Ouvrage	Capacité de production [m³/j]	Production 2014 [m³]	Production 2015 [m³]	Variation 2014/2015	Observations
Usine de traitement de La Billerie VITRE		3 717 102	3 338 634	-10,18 %	
Usine de traitement Le Plessis-Beuscher CHATEAUBOURG	12 000	2 120 289	3 047 099	+43,71 %	
<b>Total produit [m³]</b>		<b>5 837 391</b>	<b>6 385 733</b>	<b>+9,39 %</b>	

Source : Rapport annuel exercice 2015 - SYMEVAL

En complément de sa production propre, le SYMEVAL importe de l'eau depuis Vitré (1,7 million de m³) et depuis la collectivité Eau du Bassin Rennais (près de 190 000 m³).

Total des ressources [m³]	2014	2015	Variation	Part 2015
Ressources propres	5 837 391	6 385 733	+9,39 %	76,34%
Importations	2 164 910	1 978 713	-8,60 %	23,66%
<b>Total général</b>	<b>8 002 301</b>	<b>8 364 446</b>	<b>+4,52 %</b>	<b>100%</b>

Source : Rapport annuel exercice 2015 - SYMEVAL



Source : Rapport annuel exercice 2015 - SYMEVAL

En 2015, sur le territoire de SYMEVAL, ce sont près de 7,8 millions de m<sup>3</sup> mis en distribution.

Une convention de vente a été passée en 2005 pour une durée de 12 ans avec le SIE de Chateaubourg qui alimente Châteaugiron. La convention définit un volume maximum de 9 300 m<sup>3</sup>/jour.

En 2015, le volume exporté au SIE de Chateaubourg est de 4,4 Million de m<sup>3</sup> représentant près de 58% de l'ensemble des exportations.

Les résultats du contrôle réglementaire sur la qualité de l'eau montrent une **conformité aux seuils réglementaires fixés pour les éléments indésirables et les pesticides recherchés.**

#### 4.4.3.1.2 LA DISTRIBUTION

Châteaugiron intègre le service d'eau potable du Syndicat des Eaux de Chateaubourg, au même titre que 20 autres communes. L'ensemble représentant 50 500 habitants.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société Véolia Eau en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2007, pour une durée de 12 ans.

Véolia Eau a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.

Le syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété de ses ouvrages.

L'eau est distribuée à 22 087 abonnés, dont 4 104 pour la commune nouvelle de Châteaugiron (soit 18,6 %).

Le syndicat ne possède pas de ressource propre et importe la totalité de l'eau distribuée depuis le SYMEVAL.

Total des ressources [m <sup>3</sup> ]	2015	2016	Variation	Part 2016
Ressources propres	-	-	-	-
Importations	4 406 827	4 576 790	+3,86 %	100%
<b>Total général</b>	<b>4 406 827</b>	<b>4 576 790</b>	<b>+3,86 %</b>	<b>100%</b>

Source : Rapport annuel exercice 2016 – SI des eaux de Châteaubourg

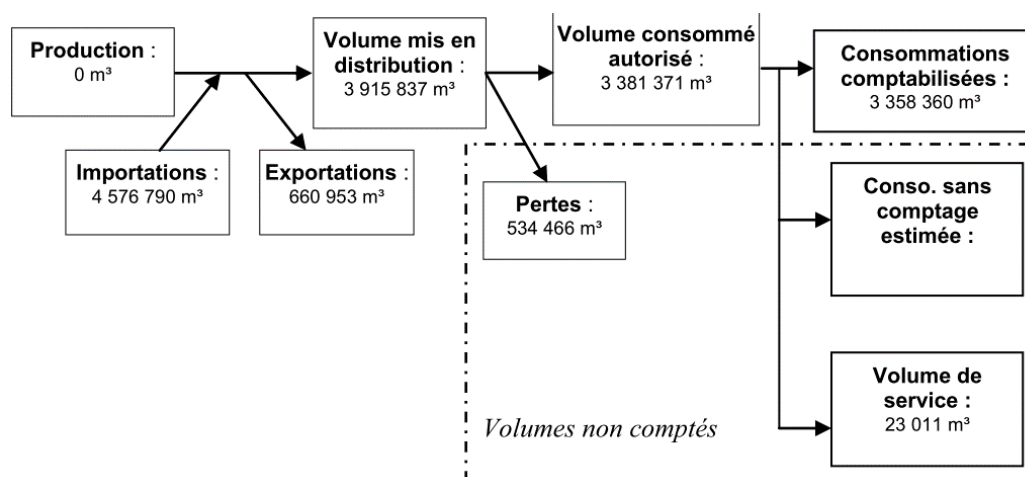
Volumes [m <sup>3</sup> ]	2015	2016	Variation
Volume produit			
Volume importé	4 406 827	4 576 790	+3,86 %
Volume exporté	- 700 113	- 660 953	-5,59 %
<b>Volume mis en distribution</b>	<b>3 706 714</b>	<b>3 915 837</b>	<b>+5,64 %</b>
Volume vendu aux abonnés domestiques	1 739 674	1 804 814	+3,74 %
Volume vendu aux abonnés non domestiques	1 461 536	1 553 546	+6,30 %
<b>Volume total vendu aux abonnés</b>	<b>3 201 210</b>	<b>3 358 360</b>	<b>+4,91 %</b>

Source : Rapport annuel exercice 2016 – SI des eaux de Châteaugiron

En 2016 la consommation moyenne par abonné s'élève à 152 m<sup>3</sup> par an, elle était de 149 m<sup>3</sup> en 2015.

Le linéaire du réseau du SIE de Châteaugiron représente 1 062 km.

Les résultats du contrôle réglementaire sur la qualité de l'eau du SIE de Châteaugiron et du SYMEVAL montrent une conformité aux seuils réglementaires fixés pour les éléments indésirables et les pesticides recherchés.



Source : Rapport annuel exercice 2016 – SI des eaux de Châteaugiron

Le rendement du réseau de distribution pour le SYMEVAL était de 98,1 % en 2015 et de 88,3 % pour le SIE de Châteaugiron en 2016.

#### 4.4.3.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales est à l'étude à l'échelle du Pays de Châteaugiron Communauté.

##### 4.4.3.2.1 L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La collecte des eaux usées de Châteaugiron est gérée en régie par la commune.

La commune a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Elle possède la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Le réseau de collecte de la nouvelle commune est presque entièrement séparatif et se compose de :

- 55 km de canalisation (dont 0,2 km en unitaire sur la commune historique de Châteaugiron) ;
- 11 postes de refoulement ;
- 1 bassin de stockage.

Le traitement des eaux usées issues des communes historiques de Châteaugiron et d'Ossé est confié au Syndicat Intercommunal de la Station d'Épuration de Montgazon (SISEM), qui a délégué cette compétence à Véolia eau.

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Montgazon, située à Domloup, capable de traiter la pollution de 16 000 EH et qui assure un traitement par boues activées et centrifugation. Elle a été mise en service en 2012. Le débit de référence est de 2 930 m<sup>3</sup>/jour.

Le rejet de l'eau traitée se fait dans l'Yaigne.

Les boues résiduelles d'épuration sont traitées de deux façons :

- D'une part par épandage agricole (32 tonnes en 2015) ;
- D'autre part par incinération (134 tonnes en 2015).

Sur ces dernières années, la charge organique reçue par la station de Montgazon (mesurée mensuellement pour le paramètre DBO5) indique qu'il existe de fortes variations de charge en entrée. La station traite des eaux domestiques (habitation) et industrielles. Après avoir demandé une analyse du fonctionnement à l'exploitant, la charge moyenne actuelle (2018) retenue en entrée de station est de 13 000 Eq-hab. Dans le parc industriel, raccordé sur le réseau de l'intercommunalité, les entreprises déverseraient environ 1 000 Eq-hab sur 1 700 Eq-hab. autorisés (analyse des autorisations de rejet dans le réseau public et des conventions de rejet). Une marge de 700 Eq-hab est donc à "préserver" pour ces entreprises. A hauteur de leurs conventions, la charge maximale autorisée de 1 700 Eq-hab., représentera moins de 11% de la capacité nominale de traitement de la station (16 000 Eq-hab). L'effluent est, en 2018, majoritairement domestique (à 92% de la charge entrante). Sur la base de ces analyses, la charge résiduelle de traitement serait de l'ordre de 2 300 Eq-hab. (13 000 Eq-hab. reçus + 700 Eq-hab. préservés pour les entreprises), ce qui représente un potentiel de raccordement d'environ 884 logements (2,6 habitants/logement).

Avec le développement de l'urbanisation à moyen terme sur Châteaugiron, Ossé, Domloup et Nouvoitou, la STEP pourrait arriver à saturation à l'horizon 2022-2023. Le SISEM conscient de cette situation, a lancé une étude portant sur le fonctionnement actuel, la recherche de la source d'apport qui engendre une variation actuellement et sur le dimensionnement d'une future station d'épuration



Vue aérienne de la station d'épuration de Montgazon (source : google maps)

La commune historique de Saint-Aubin du Pavail conserve ses bassins de lagunage. Mise en service en janvier 1994, la station possède une capacité nominale de 800 EH et un débit nominal de 120 m<sup>3</sup>/j. La station ne possède pas de rejet en ruisseau, mais en bassin de submersion.

En 2017, la station a reçu 197 Eq-hab., Sur les 5 dernières années la moyenne des charges reçues (bilans annuels réalisés pour l'autosurveillance) indique que la station reçoit 280 Eq-hab., soit 35 % de sa capacité organique nominale. Sur la base de ces données, la charge organique résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 520 Eq-hab, ce qui représente un potentiel de raccordement de 200 logements (2,6 habitants/logement).

A moyen terme, il faudra que la commune engage une réflexion à l'échelle de 10 ans sur les bases du fonctionnement réel de la station, des apports réels et de l'évolution du taux d'occupation des logements. La charge hydraulique étant un peu forte, des travaux sur les réseaux seront à réaliser pour limiter les apports d'eaux parasites.

#### **4.4.3.2.2 L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

L'assainissement non collectif désigne tout système d'assainissement (fosse septique, bac dégraisseur, filtre à pouzzolane et épandage) effectuant la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques sur une parcelle privée.

Ce mode d'assainissement efficace permet de disposer de solutions économiques pour l'habitat dispersé.

Pour Châteaugiron, le SPANC est géré par la Communauté de communes qui a souhaité déléguer ce service auprès de Véolia eau.

Le SPANC assure :

- La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages ;
- La vérification périodique de leur bon fonctionnement (tous les 8 ans) ;
- Le contrôle dans le cadre d'une vente.

Pour l'année 2016, 252 contrôles de bon fonctionnement ont été réalisés et montrent une **conformité des installations de 84 %**.

#### **4.4.3.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales est à l'étude à l'échelle de la communauté de communes.



**4.4.4 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ET A SA GESTION****Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces**

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Châteaugiron, en matière de ressource en eau, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de ressource en eau	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
- Une qualité mauvaise pour l'Yaigne et ses affluents	↘
- Des teneurs en nitrates trop élevées pour la masse d'eau souterraine Vilaine	↘ La mise en œuvre du SDAGE devrait permettre d'améliorer l'état des masses d'eau superficielles et de maintenir le bon état de la masse d'eau souterraine.
- Des masses d'eau (souterraine et superficielle) de qualité moyenne à mauvaise	↘
+ Un rendement du réseau AEP suffisant	↘ La performance du réseau AEP tend à diminuer
+ Un système d'assainissement collectif performant	↗ Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales est à l'étude à l'échelle du Pays de Châteaugiron Communauté.
+ Station d'épuration de Montgazon et de Saint-Aubin du Pavail : capacités maximales de traitement non atteintes (2 300 EH restant pour Montgazon)	↘ La STEP de Montgazon pourrait arriver à saturation à court terme (2022-2023) avec le développement de l'urbanisation.
- Un système d'assainissement non collectif non conforme à hauteur de 16 % des installations	↗ La poursuite des contrôles devrait permettre de poursuivre sur un état de conformité

**Légende**

+ Atout pour le territoire

↗ Amélioration de la situation

- Faiblesse pour le territoire

↘ Détérioration de la situation

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « RESSOURCE EN EAU ET GESTION »**

Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne.

Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif.

Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle.

Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense.

Tenir compte des risques de pollution.

Gérer de manière optimale les eaux pluviales.

Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées.

Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes.

Limitier le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif.

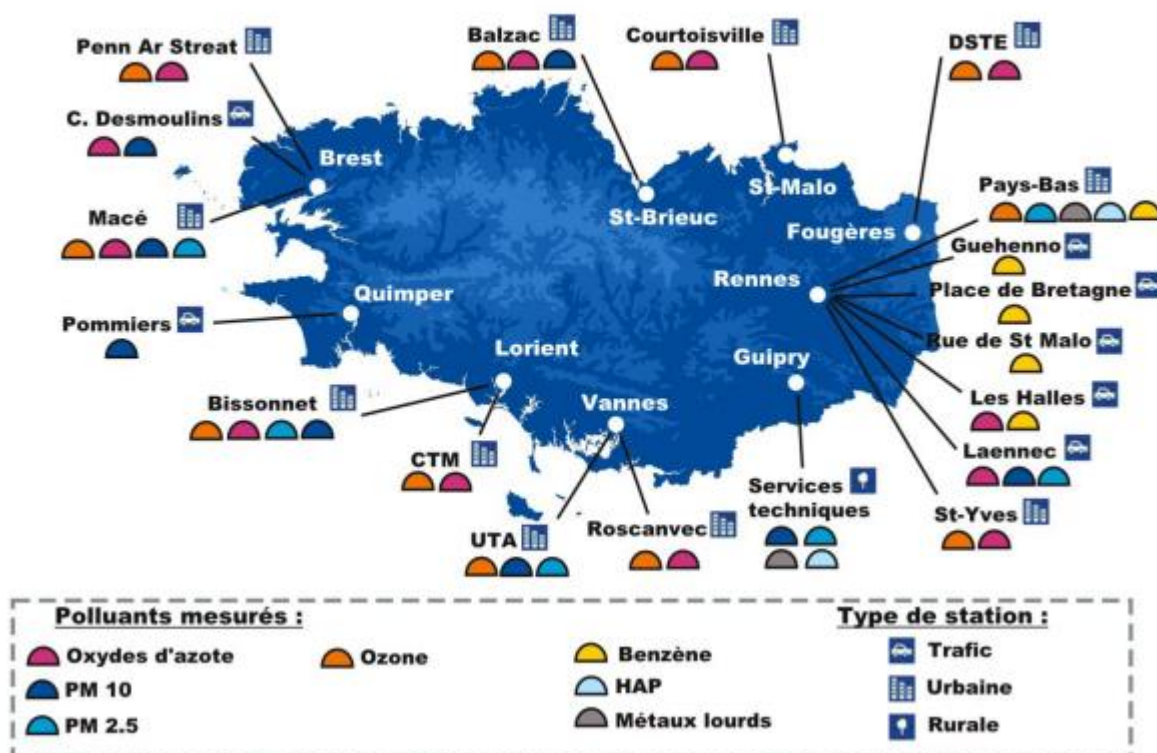
Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).

## 4.5 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.5.1 QUALITE DE L'AIR

Air Breizh est l'organisme agréé pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne, au titre de l'article L.221-3 du Code de l'environnement, précisé par l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2016 pris par le Ministère de l'Environnement portant renouvellement de l'agrément de l'association.

### Les 19 stations de mesures du réseau de surveillance :



Stations de mesures d'Air Breizh (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

La majorité des stations de mesure sont situées en zone urbaine ou périurbaine. En Ille-et-Vilaine, il est cependant implanté une station rurale à Guipry. Air Breizh y surveille les concentrations dans l'air ambiant des polluants suivants :

#### 4.5.1.1 LES PARTICULES FINES : PM10 ET PM2.5

Les particules fines PM10 et PM2.5 ont un diamètre respectivement inférieur à 10 et 2.5  $\mu\text{m}$ , elles sont d'origines naturelle ou humaine. Les PM10 proviennent notamment de l'agriculture, du chauffage au bois, des carrières et chantier BTP. Les PM2.5 sont essentiellement liées aux transports routiers et au chauffage au bois.

Les épisodes de pollution par les particules fines surviennent majoritairement au cours de l'hiver, sous conditions anticycloniques marquées, mais également au printemps.

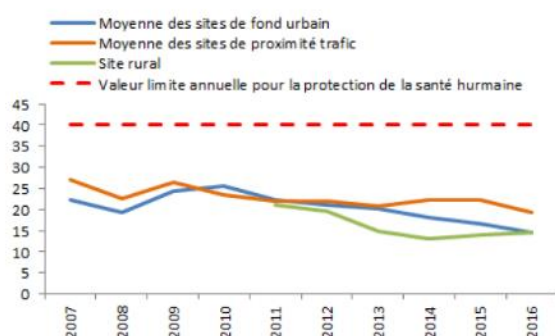
Selon leur taille, les particules pénètrent plus ou moins profondément dans l'arbre pulmonaire. Les particules PM10 et PM2.5 peuvent provoquer une atteinte fonctionnelle respiratoire, le déclenchement de crises d'asthme et la hausse du nombre de décès pour cause cardio-vasculaire ou respiratoire.

Les effets de salissures des bâtiments et des monuments sont les atteintes à l'environnement les plus évidentes.

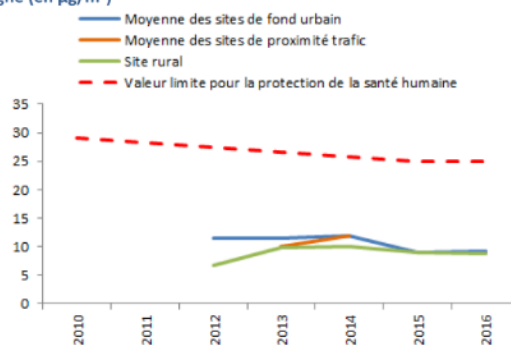
Quelle que soit la typologie du site, les moyennes annuelles des concentrations en PM10 sont assez proches et semblent marquer une **baisse progressive depuis les années 2007**, à l'exception d'une légère augmentation depuis 2014 de la moyenne du site rural.

Quelle que soit la typologie du site, les moyennes annuelles des concentrations en PM2.5 sont très proches, ce qui s'explique par la multiplicité des sources d'émissions et justifie l'approche régionale (voire nationale) pour ce polluant. **Les valeurs cible (20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  pour les PM2.5) et limite (25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  pour les PM2.5, 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  pour les PM10) sont respectées sur l'ensemble des sites contrairement à l'objectif qualité (10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) qui a été légèrement dépassé sur le site de fond urbain de Rennes (station Pays-Bas) en 2016 (11  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).**

Evolution des concentrations en Particules PM10 en Bretagne (en  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )



Evolution des concentrations moyennes annuelles en particules fines PM2.5 en Bretagne (en  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )



Evolutions des concentrations en PM10 et PM2.5 en Bretagne (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

#### 4.5.1.2 LES HYDROCARBURES AROMATIQUES POLYCYCLIQUES

Les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) sont des composés générés lors de la combustion incomplète de combustibles fossiles et de biomasse. Le plus étudié est le Benzo(a)pyrène (cancérigène).

Les niveaux sont plus élevés lors de périodes hivernales (propices à l'utilisation du chauffage au bois).

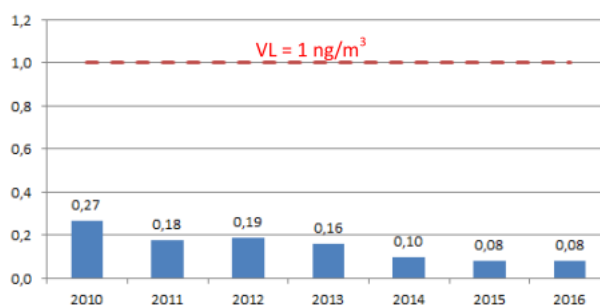
Associé aux particules fines, le benzo(a)pyrène peut pénétrer dans les alvéoles pulmonaires et constitue un agent mutagène et cancérigène. Le B(a)P est considéré comme traceur du risque cancérigène lié aux HAP dans l'air ambiant.

Certains HAP, dont le benzo(a)pyrène, sont toxiques pour l'environnement.

**Les résultats des mesures sont bien inférieurs à la valeur limite (0,08  $\text{ng}/\text{m}^3$  en 2016 pour une valeur limite fixée à 1  $\text{ng}/\text{m}^3$ ).**

##### Evolution des concentrations en B(a)P en Bretagne

Evolution des concentrations moyennes annuelles maximales en B(a)P relevées en Bretagne depuis 2010 (en  $\text{ng}/\text{m}^3$ ).



Evolution des concentrations en en B(a)P en Bretagne (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)



### 4.5.1.3 METAUX LOURDS (PLOMB, ARSENIC, NICKEL, CADMIUM)

Les émissions de métaux toxiques proviennent principalement de la combustion de combustibles fossiles (charbons, fuel) et de certains procédés industriels.

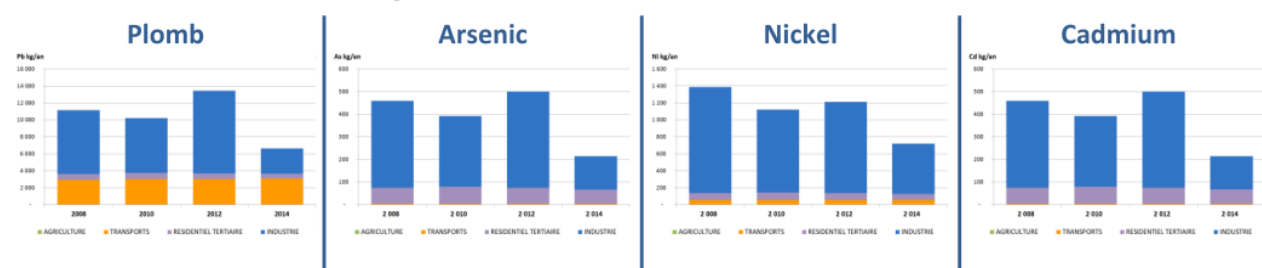
Peu de variations dans la région Bretagne du fait du tissu industriel réduit qui pourrait faire varier les niveaux. Les zones les plus concernées se situent à proximité des axes à forts trafics et des établissements industriels.

Ces polluants s'accumulent dans l'organisme et peuvent affecter le système nerveux, les fonctions rénales, hépatiques, respiratoires...

Les dépôts de métaux lourds sur les surfaces (sols, eaux...) conduisent à une contamination de la chaîne alimentaire.

**L'ensemble des mesures est conforme aux valeurs réglementaires.**

Evolution sectorielle des émissions régionales de 2008 à 2014



Evolution sectorielle des émissions régionales de 2008 à 2014 (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

La qualité de l'air est un enjeu majeur de santé publique. Ses effets sur la santé sont avérés. Ils peuvent être immédiats ou à long terme (affections respiratoires, maladies cardiovasculaires, cancers, ...). C'est notamment l'exposition chronique aux particules qui conduit aux effets et donc aux impacts les plus importants pour la santé.

Ainsi, la pollution de l'air est responsable de : 7 millions de décès par an dans le Monde (étude OMS – mars 2014), 48 000 décès prématurés par an en France (étude de Santé Publique France – juin 2016), 3 500 décès prématurés en Nouvelle-Aquitaine, 5 mois d'espérance de vie perdue pour un Bordelais (étude CAFE, clean Air for Europe).

On rappelle qu'en 2013, la pollution de l'air a été classée « cancérigène certain » par l'Organisation Mondiale de la Santé.

Par ailleurs, les polluants atmosphériques ont des effets néfastes sur l'environnement : les bâtis (salissures par les particules), les écosystèmes et les cultures (nécroses foliaires par l'ozone par ex.). Leurs coûts sont évalués à plusieurs milliards d'euros.

## 4.5.2 BRUIT

Le bruit est la nuisance environnementale la plus fréquemment évoquée par les français soumis à des bruits trop forts. L'organisme humain peut subir des troubles de l'audition, du sommeil, voire du comportement.

### 4.5.2.1 BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire<sup>9</sup>.

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme, afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont résider dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

**Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs**, conformément aux décrets n°95-20 (relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements) et 95-21 (relatif au classement des infrastructures de transports terrestres) :

- pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996,
- pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 (relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, inclus dans les secteurs affectés par le bruit, sont présentés ci-après :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

<sup>9</sup> Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :

- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U »).

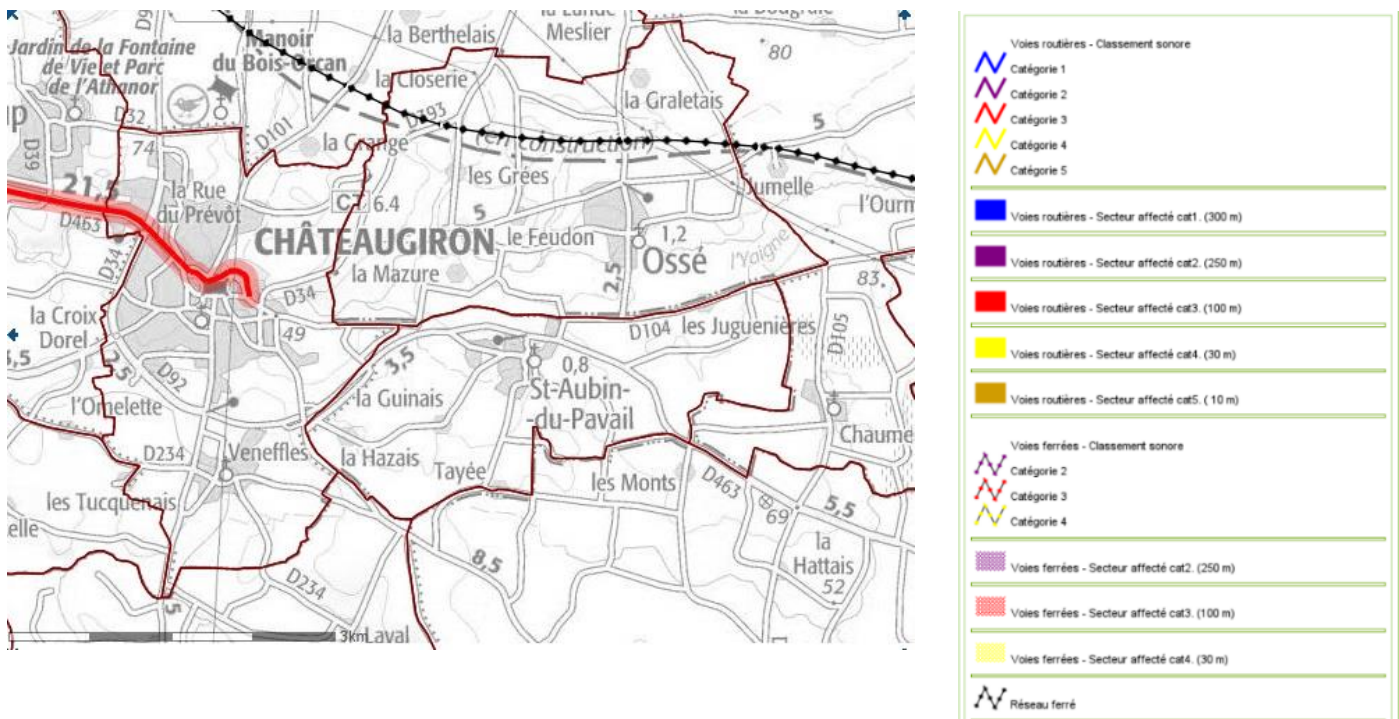
On présente ci-après quelques niveaux sonores à titre indicatif :

Sources de bruit	Mesure du bruit	Niveaux de bruit
Avion au décollage à 100 m	130 dB	
Marteau-pilon, circuit Formule 1	120 dB	Seuil de la douleur
Passage de train, concert de rock	110 dB	
Scie circulaire, marteau-piqueur	100 dB	Seuil de danger
Walkman volume maxi	90 dB	
Klaxon	85 dB	Seuil de risque
Trafic très dense	80 dB	
Restaurant bruyant, salle de classe bruyante	70 dB	
Conversation animée	65 dB	Seuil de gêne
Bureau calme, restaurant paisible	50 dB	
Salle de lecture	30 dB	
Jardin calme, bruissement de feuilles	20 dB	
Studio d'enregistrement	10 dB	
Laboratoire acoustique	0 dB	Seuil d'audition

Exemples de niveaux sonores (source : <http://les.cahiers-developpement-durable.be>)

La carte du classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit, indique une pénétrante dans le centre de Châteaugiron :

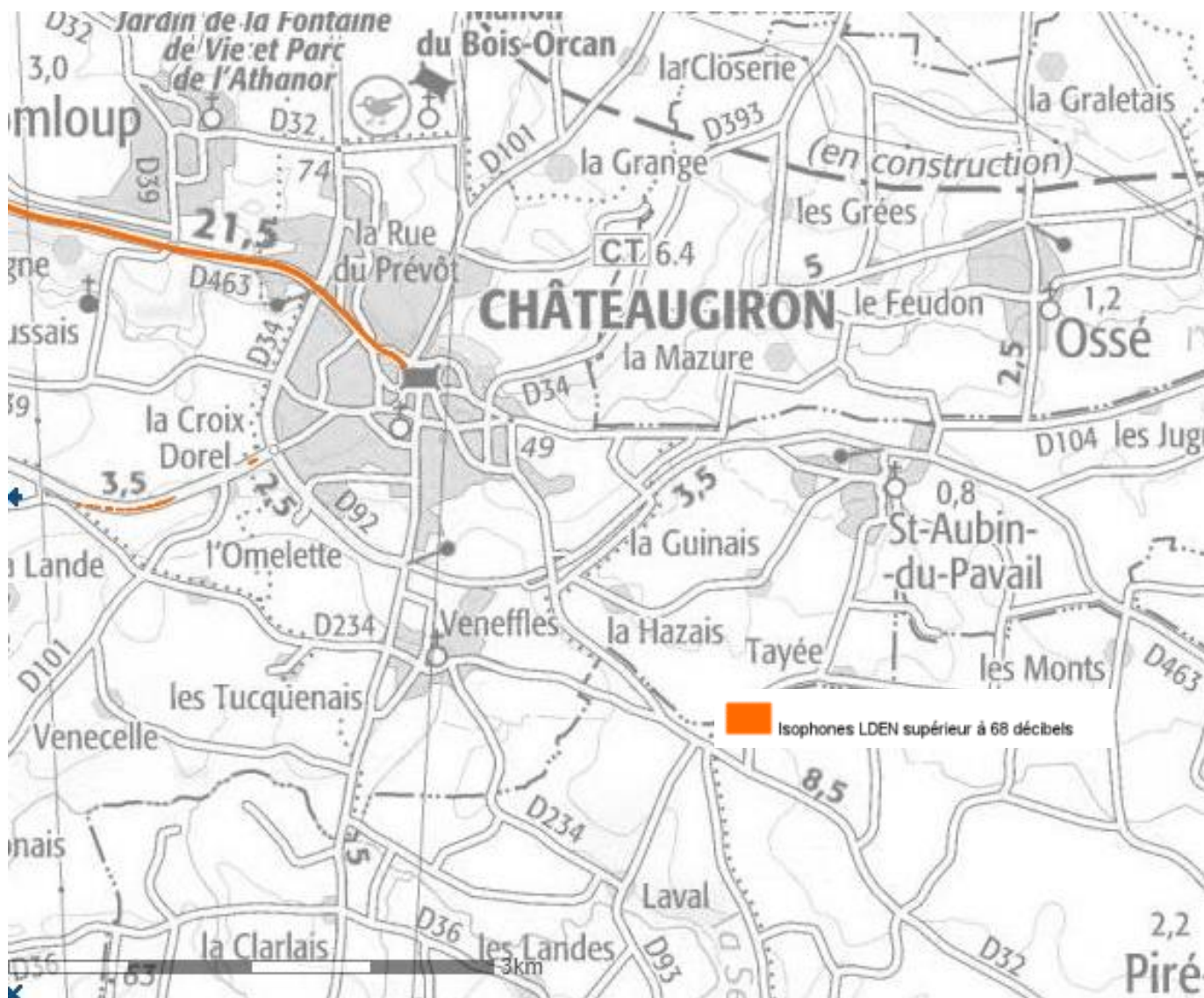
- La RD 463 qui se prolonge en RD 501 : classé en cat.3 impliquant un secteur affecté de 100 m.



Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires (source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>)







Carte de dépassement de la valeur limite Lden (type C) (source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>)

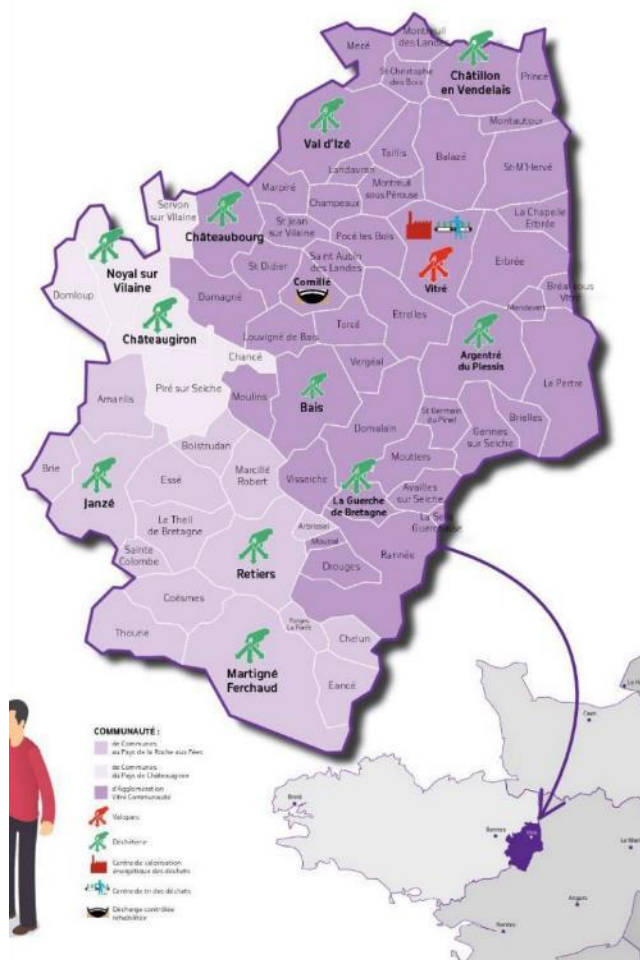
Bien que le territoire de Châteaugiron soit peu concerné par les nuisances sonores à l'exception des abords de la RD 463 qui se prolonge en RD 501, l'enjeu consiste à ne pas augmenter les nuisances sonores et à réduire les niveaux de bruit dans les zones urbaines, qui présentent davantage de risques pour la santé humaine (réduire le trafic automobile et la place de la voiture individuelle, limiter les vitesses de circulation, développer les zones de circulation apaisée, améliorer le revêtement des chaussées, mettre en place des mesures de limitation de la propagation du bruit : écran antibruit et isolation des façades...).

### 4.5.3 GESTION DES DECHETS

Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) est le service qui gère la compétence « déchets » pour le Pays de Châteaugiron, et aussi pour Vitré Communauté et Le Pays de la Roche aux Fées. Cela représente 68 communes et 132 600 habitants.

Le SMICTOM a en charge la collecte, le tri, le traitement et la prévention des déchets ménagers recyclables et non-recyclables.

Il gère aussi les 12 déchetteries réparties sur son territoire, le centre de tri et le centre de valorisation énergétique des déchets situés à Vitré.



Carte de localisation des équipements (source : SMICTOM – Rapport d'activités 2016)

#### 4.5.3.1 COLLECTE DES DECHETS

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées en porte-à-porte, ou en bornes d'apport volontaire. Une collecte séparée du papier est disponible via des bornes dans les déchetteries et en bornes d'apport volontaire.

Les emballages en verre recyclables sont collectés par un maillage de 300 bornes d'apport volontaire réparties sur l'ensemble du territoire.

Dans les 12 déchetteries du territoire, sont collectés les déchets encombrants ou dangereux qui ne trouvent pas leur place dans la collecte ordinaire.

Selon le lieu d'habitation, le mode de collecte des déchets ménagers et tri sélectif s'effectue en bacs individuels ou collectifs, ou en bornes d'apport volontaire.

Pour la zone agglomérée de Châteaugiron, la collecte des déchets recyclables s'effectue le mardi.

Pour les campagnes/ lieux-dits de Châteaugiron, le secteur d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, la collecte des déchets recyclables et des déchets ménagers a lieu le mercredi.

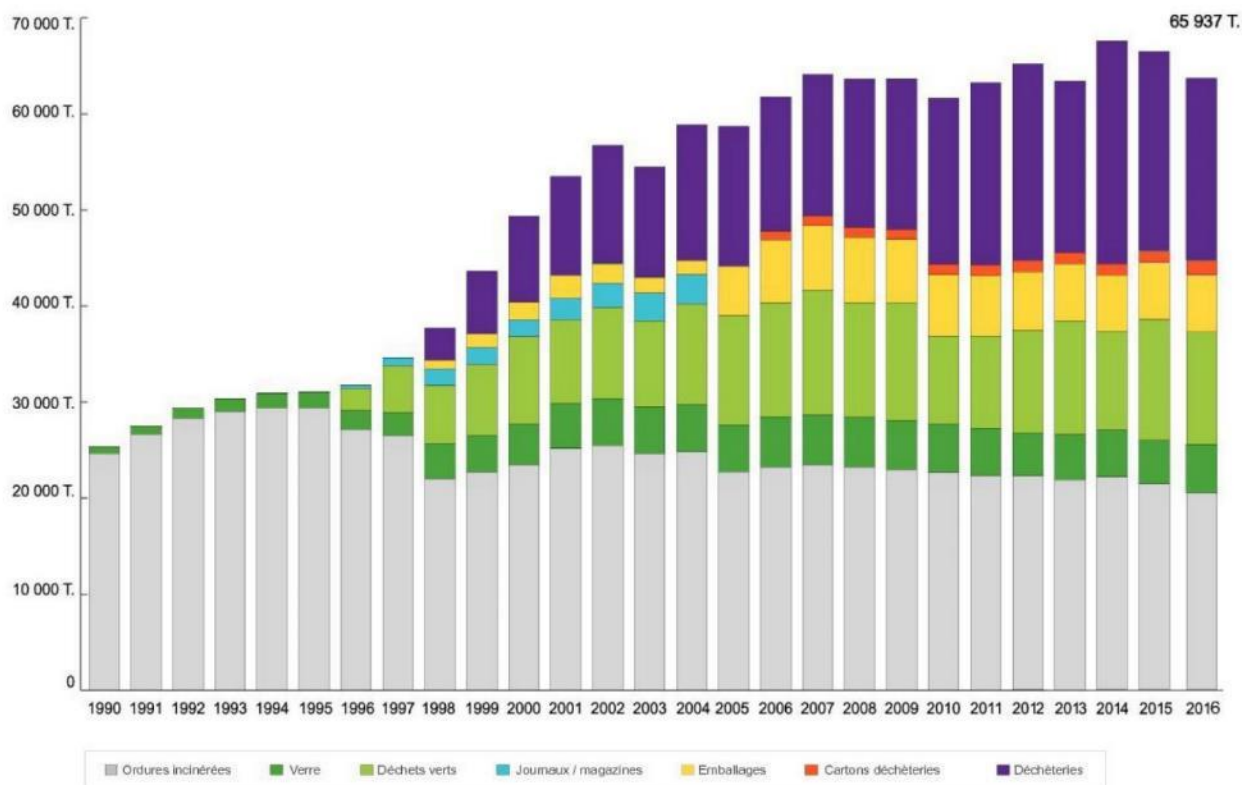
En 2016, 65 947 tonnes de déchets ont été collectées tous flux confondus, représentant 497 kg de déchets par habitant.

Dans le détail, cela représente :

- 21 740 tonnes d'ordures ménagères (33 %), un tonnage en baisse de 0,67 % ;
- 5 569 tonnes d'emballages et papiers recyclables (8,4 %), un tonnage en baisse de 1,95 % ;
- 4 903 tonnes de verres (7,4 %), un tonnage en augmentation de 2,23 % ;
- 33 735 de déchets apportés en déchetteries (51,2 %), un tonnage en baisse de 2,22 %.

Le centre de tri observe un taux de refus de tri de 11 %.

Évolution des tonnages de déchets ménagers et assimilés collectés



Evolution de la production de déchets par habitant (source : SMICTOM – Rapport d'activités 2016)

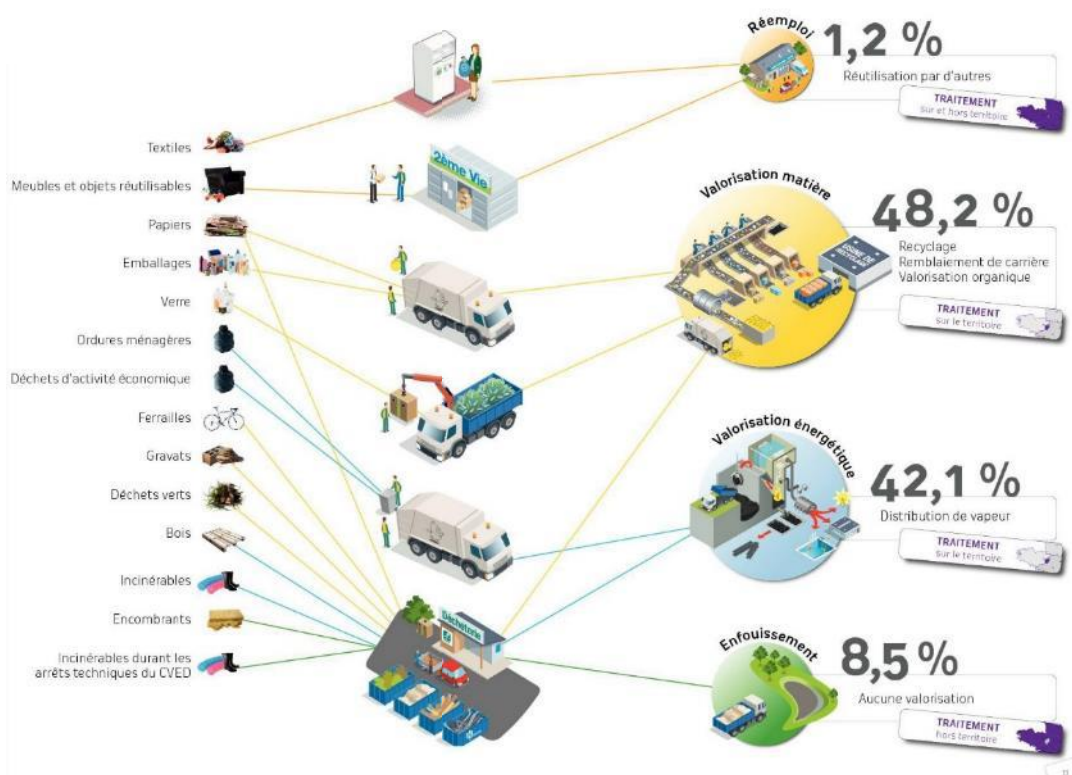
### 4.5.3.2 TRAITEMENT ET VALORISATION

Le mode de traitement diffère en fonction du déchet. Des solutions sont mises en place pour que les objets qui peuvent être utilisés par d'autres ne soient pas jetés. C'est le principe du réemploi.

S'ils ne sont pas réutilisables, ils peuvent parfois être transformés en de nouveaux objets (recyclage) ou de nouveaux produits (engrais organiques et remblais de carrière). C'est la valorisation matière.

Ceux qui ne peuvent pas être valorisés sous forme de matière mais qui peuvent être brûlés sont valorisés en énergie (vapeur, eau chaude et électricité).

Enfin, si aucun de ces trois modes de traitement ne peut être appliqué, et en dernier recours, les déchets sont enfouis.



Principales installations de traitement (source : SMICTOM – Rapport d'activités 2016)

Le centre de tri des emballages recyclables a été créé en 2000 rue Pierre et Marie Curie à Vitré (13 500 tonnes de capacité annuelle de traitement). 11 234 tonnes de déchets ont été déposés et triés en 2016.

Le centre de valorisation énergétique des déchets ultimes (CVED) a été créé en 1988, route des eaux à Vitré (27 000 tonnes de capacité annuelle de traitement). 25 201 tonnes de déchets ont été déposés en 2016.



### 4.5.3.3 TERRITOIRE ZERO DECHET, ZERO GASPILLAGE

Fin 2015, le SMICTOM Sud-Est 35 a été lauréat de l'appel à projet « Territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage » (TZDZG) lancé par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer. L'objectif est de réduire les déchets, de les valoriser et de s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire. Grâce à cette nomination, le SMICTOM sera accompagné techniquement et financièrement par l'ADEME.

Le TZDZG s'inscrit dans la droite ligne du plan local de prévention, qui s'est achevé en 2014. L'objectif était de réduire la quantité de déchets collectés et traités de 7 % sur une durée de cinq ans. Le résultat atteint en 2014 est de -13 %, soit -25 kg par habitant.

D'avantage orienté vers l'économie circulaire et les acteurs privés, le projet TZDZG du SMICTOM s'articule autour de quatre axes. D'abord la réduction des bio-déchets à la source. En plus du développement du compostage individuel et collectif ainsi que du broyage, le syndicat ambitionne de multiplier les actions sur le thème du gaspillage alimentaire en partenariat avec la restauration collective.

Le deuxième axe consiste à retirer les déchets recyclables encore présents dans les ordures ménagères. Un travail particulier sera notamment mené sur les papiers et les cartons : création d'une collecte spécifique pour les écoles et les commerces, développement du STOP PUB sur les boîtes aux lettres.

Le troisième objectif vise à favoriser le réemploi, la réutilisation et l'évitement du déchet. Ainsi, deux recycleries (emplacement où des biens encore en état de fonctionner sont récupérés, remis en état et revendus par des personnes en réinsertion) verront le jour.

Le quatrième axe a pour but de favoriser la valorisation énergétique des déchets ultimes publics et privés. Pour ce faire, le syndicat souhaite développer une filière CSR (combustible solide de récupération), qui permettra de réduire sensiblement la quantité de déchets enfouis.



### 4.5.4 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

#### Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Châteaugiron, en matière de qualité de l'environnement, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de qualité de l'environnement	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
+ Peu de sources de pollution atmosphérique et peu de population exposée aux polluants Une qualité de l'air globalement bonne, des valeurs limites + respectées pour les polluants HAP, métaux lourds, PM2.5 et PM10	➔ L'application des dispositions du SRCAE permettra de poursuivre cette tendance
- Des nuisances sonores sur le territoire communal (RD°463 qui se prolonge en RD 501) mais peu de population exposée	➔ Le trafic routier devrait augmenter encore, générant plus d'émissions sonores
+ Pas de nuisances générées par le secteur industriel, peu représenté sur le territoire communal	➔ Pas de projets d'implantation d'industries bruyantes sur Châteaugiron
+ Le tonnage de collecte des ordures ménagères du SMICTOM en diminution depuis 2014	➔ Les tendances devraient se poursuivre en terme de performances de tri sélectif et

<p>+ Le tonnage de collecte des déchets recyclables en diminution et le tonnage de collecte des verres est en augmentation</p>	<p>↗ de baisse du tonnage des ordures ménagères (notamment grâce aux actions de communication)</p>
<p>+ 48,2 % des déchets sont recyclés et 42,1% sont valorisés</p>	<p>↘ Une augmentation de la part de déchets à traiter, à la suite de la venue de nouvelles populations</p>
<p>- 8,5 % des déchets sont enfouis</p>	<p>↘</p>

**Légende**

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| + Atout pour le territoire     | ↗ Amélioration de la situation  |
| - Faiblesse pour le territoire | ↘ Détérioration de la situation |

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT »**

**Améliorer la qualité de l'air dans les zones soumises à des nuisances importantes, notamment dans les centres urbains et les proximités de réseaux :**

- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle)
- Préserver les zones faiblement polluées
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitat, afin de réduire les déplacements motorisés (et donc l'émission de polluants atmosphériques)

**Améliorer la situation des secteurs affectés par le bruit, notamment les centres urbains et les proximités de réseaux :**

- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle)
- Préserver les zones calmes
- Respecter les retraits imposés par les cartes de classement sonore
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitat, afin de réduire les déplacements motorisés, sources de nuisances sonores

**Assurer l'équilibre, anticiper l'offre de gestion des déchets en lien avec le développement du territoire :**

- Optimiser la gestion et le transport des déchets
- Diminuer la production des déchets à la source
- Promouvoir le compostage des bio-déchets
- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets)

## 4.6 PREVENTION DES RISQUES

### 4.6.1 RISQUES NATURELS

#### 4.6.1.1 RISQUE D'INONDATION

Une inondation se traduit par une submersion plus ou moins rapide d'une zone par des hauteurs d'eau variables. Elle peut se traduire par :

- le débordement direct d'un cours d'eau,
- le débordement indirect par la remontée des eaux par la nappe phréatique, les réseaux d'assainissement,
- la stagnation des eaux pluviales lors de pluies particulièrement fortes,
- le ruissellement en secteur urbain dû à des orages intenses saturant la capacité des réseaux d'assainissement pluviaux.

L'ampleur de l'inondation est fonction :

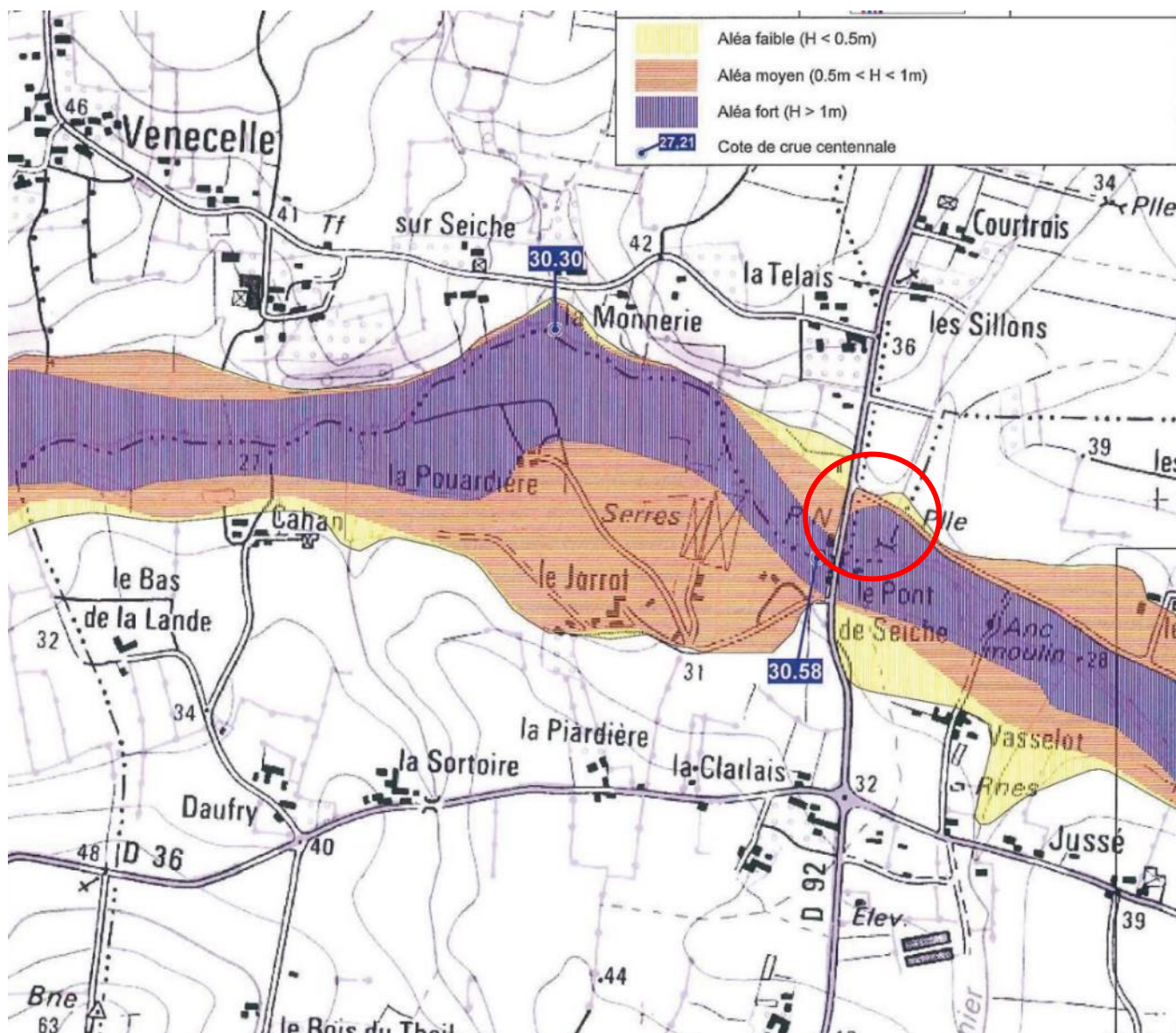
- de l'intensité et de la durée des précipitations et de leur répartition spatiale,
- de la surface et de la pente du bassin versant,
- de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol,
- de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.

##### 4.6.1.1.1 RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

Les **inondations de la Seiche** résultent principalement de périodes de pluviométrie excessive sur le bassin versant, entraînant la saturation des sols. Le phénomène d'inondation se caractérise par une crue lente de plaine. Cette dernière résulte de pluies prolongées sur des sols assez perméables et peu pentus, où le ruissellement est long à se déclencher.

Dans le but d'assurer une prévention réglementaire des personnes et des biens vis à vis de ces inondations répétées, **un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) Seiche - Ise a été prescrit par arrêté préfectoral le 10 décembre 2001.**

**Le PPRI couvre l'extrémité Sud de Châteaugiron, sur une surface d'environ 2 ha.**



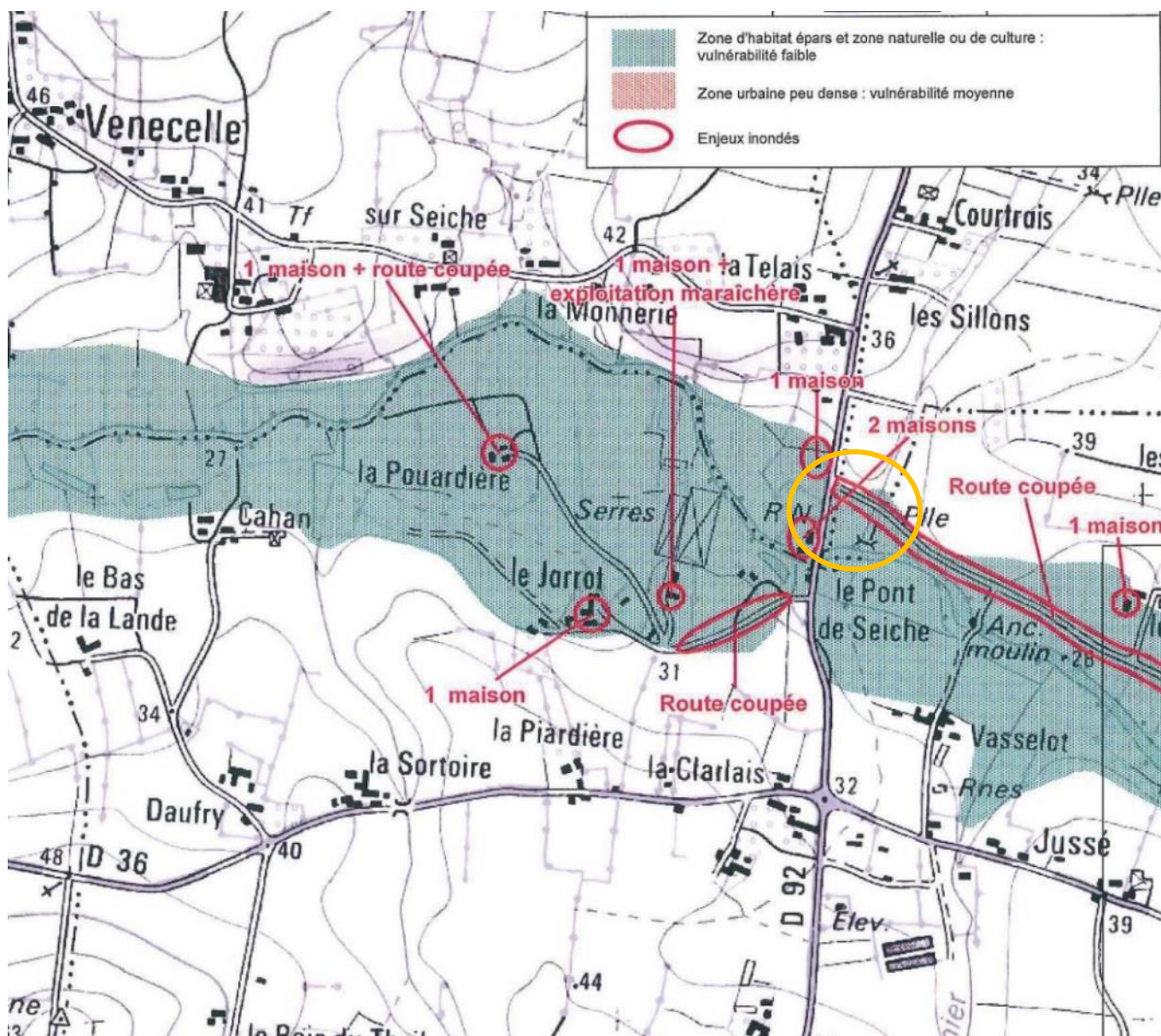
Carte d'aléas (source : PPRi Seiche - Ise)

L'aléa étudié et cartographie des hauteurs de submersion, des vitesses d'écoulement et des durées d'inondation pour une période de retour d'au moins cent ans. Elle constitue une image objective des phénomènes, qui s'appuie sur des critères d'occurrence et d'intensité choisis pour leur représentativité en terme de risque pour la société.

Sur le périmètre d'étude, le niveau de l'aléa dépend essentiellement du paramètre hauteur d'eau et ce dernier a conditionné sa représentativité (hauteur de submersion) :

- Aléa faible :  $H < 50$  cm ;
- Aléa moyen :  $50 \text{ cm} < H < 1 \text{ m}$  ;
- Aléa fort :  $1 \text{ m} < H < 2 \text{ m}$ .





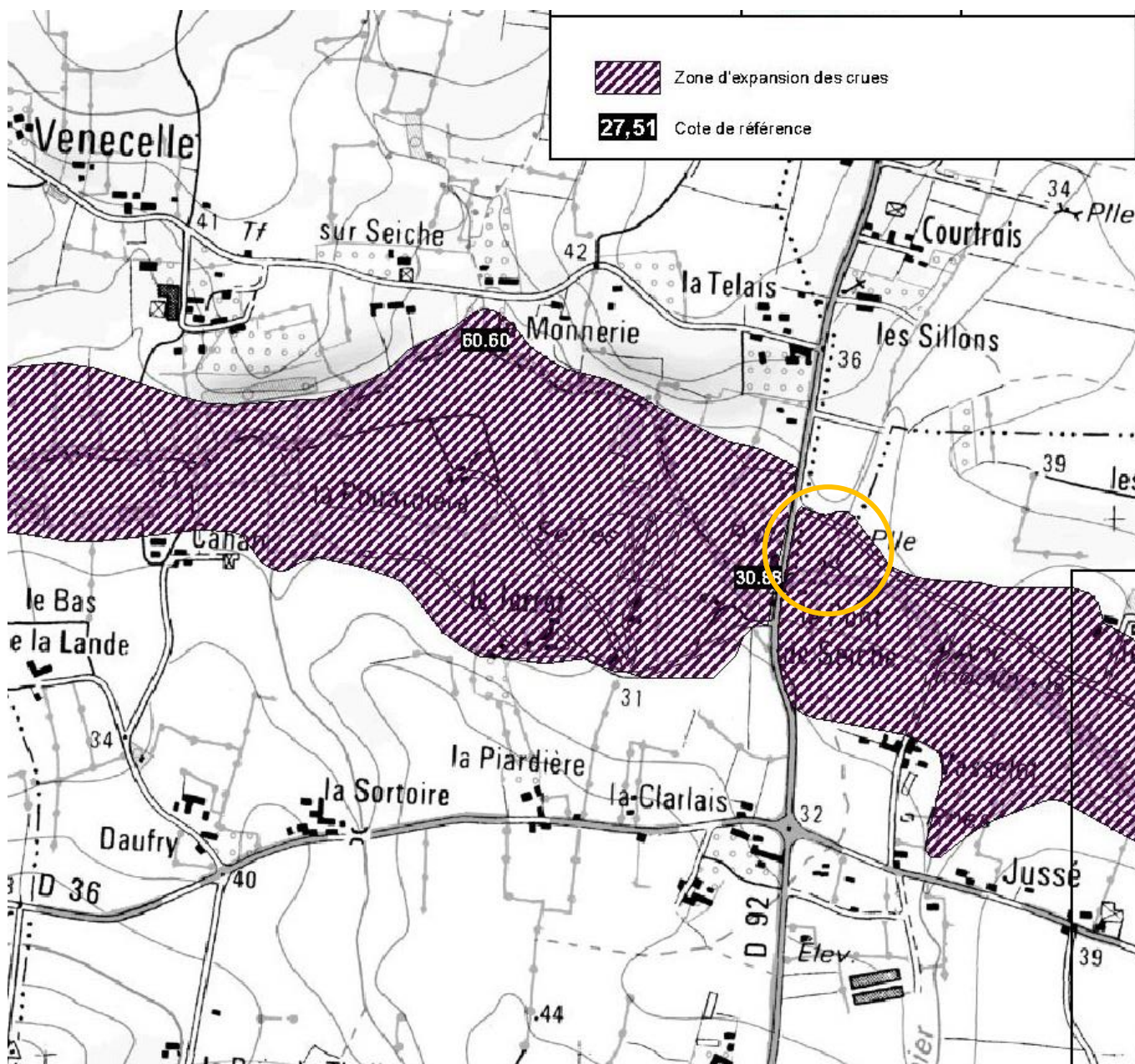
Carte de vulnérabilité (source : PPRi Seiche - Ise)

La vulnérabilité exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux. Les enjeux étant les personnes, biens, activités, équipements, etc. susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. Deux types de vulnérabilité sont répertoriés synthétiquement dans le PPRi de la Seiche et de l'Ise :

- Zone d'habitat épars et zone naturelle ou de culture : vulnérabilité faible ;
- Zone urbaine peu dense : vulnérabilité moyenne ;
- Des secteurs entourés en rouge indiquent des enjeux inondés.

La pointe Sud de Châteaugiron est identifiée en « zone vulnérable faible ». La route qui part de la RD 92 pour rejoindre le hameau Laval d'Amanlis peut être sujette à des inondations coupant la circulation sur cet axe.





Carte réglementaire (source : PPRi Seiche - Ise)

L'élaboration du zonage réglementaire repose sur la détermination du risque, qui est le croisement des aléas et de la vulnérabilité.

Sur le PPRi Seiche – Ise, la vulnérabilité est faible à moyenne, mais l'ensemble de la zone inondable est considéré comme zone d'expansion de crue, et doit, à ce titre, être préservée.

Une seule zone réglementaire est donc définie : la zone d'expansion des crues.

**Les principes généraux du règlement applicable à la zone d'expansion des crues sont les suivants :**

- **Garantir le bon fonctionnement hydraulique de la vallée ;**
- **Assurer la sécurité des personnes ;**
- **Permettre le développement raisonné de la vallée.**

#### **4.6.1.1.2 LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation ».

Conformément à la « directive inondation », deux chantiers ont été ouverts successivement :

- À l'échelle du bassin : l'évaluation préliminaire du risque d'inondation préalable à l'élaboration du PGRI, en 2011 ;
- À l'échelle locale : l'identification des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI), en 2012, donnant lieu à une cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation, en 2013 et 2014, puis la mise en œuvre de Stratégies Locales visant à gérer le risque sur ces TRI.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur.

**Il fixe pour 6 ans, 6 grands objectifs** pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

La commune de Châteaugiron ne fait pas partie des TRI.

#### **4.6.1.1.3 RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES PHREATIQUES**

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air (qui constituent la zone non saturée), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la « zone saturée ». On dit que « la pluie recharge la nappe ».

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car les précipitations sont les plus importantes. A l'inverse, durant l'été, la recharge est plus faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été, pour atteindre son minimum au début de l'automne.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau, lors de la montée du niveau de la nappe, c'est : l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces événements sont les suivants :

- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves,
- fissuration d'immeubles,
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines,
- dommages aux réseaux routiers et aux voies de chemins de fer,
- remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage,
- désordres aux ouvrages de génie civil, après l'inondation,
- pollutions.



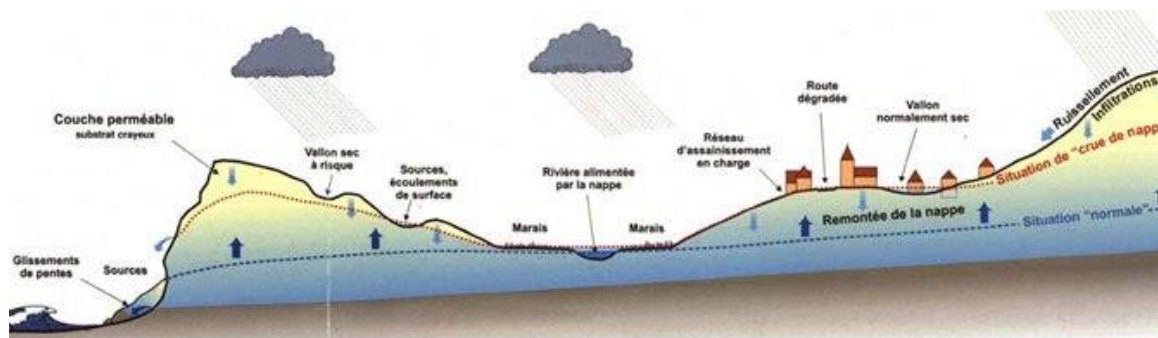


Illustration du phénomène remontée de nappes (source : BRGM)

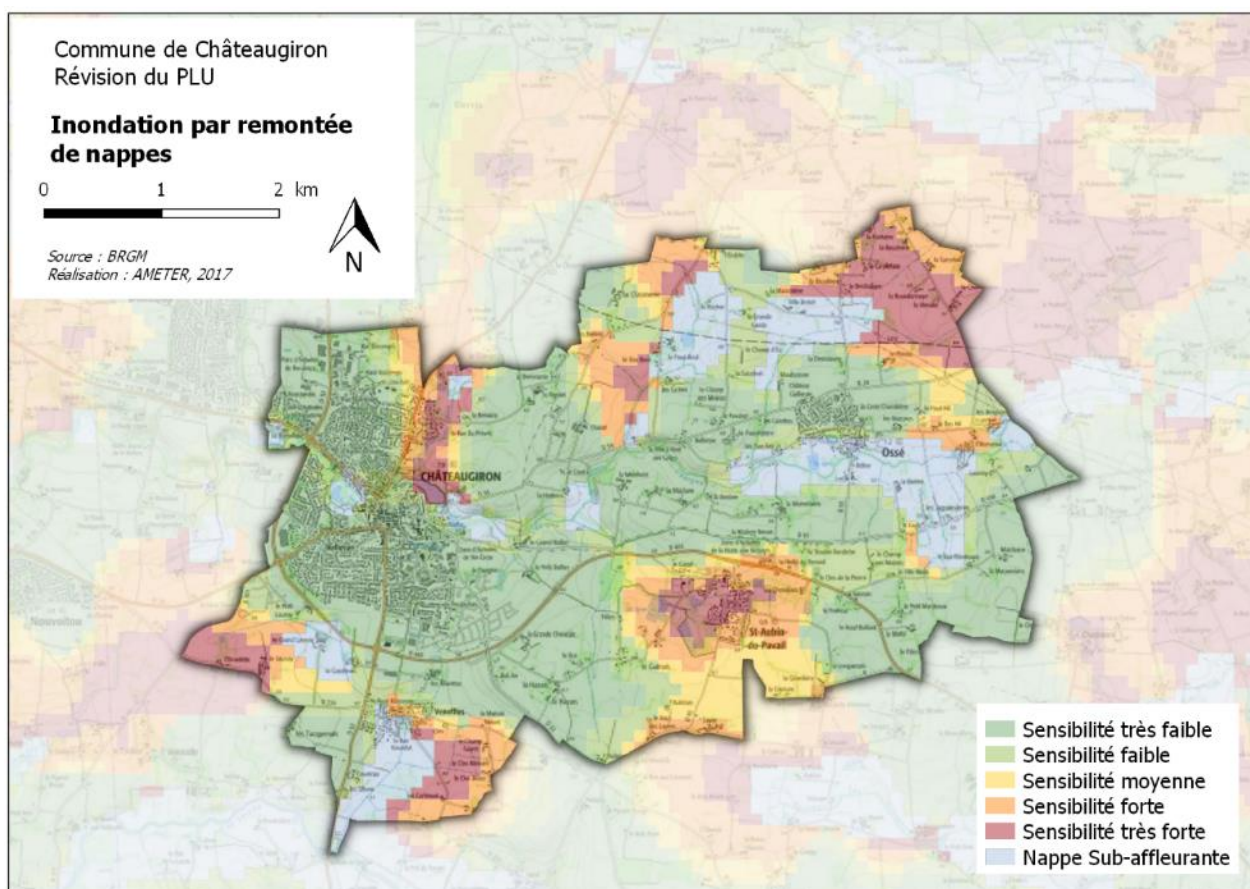
La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et les aménagements futurs à ces désordres.

D'après le site d'information sur les remontées de nappes, débordements, ruissellements, inondations, crues<sup>10</sup>, Châteaugiron présente une sensibilité variable sur son territoire concernant l'aléa de remontée de nappe.

Plusieurs secteurs de nappes sub-affleurantes ponctuent le territoire, particulièrement le long de l'Yaigne et de ses affluents, ainsi que le long du ruisseau de Veneffles.

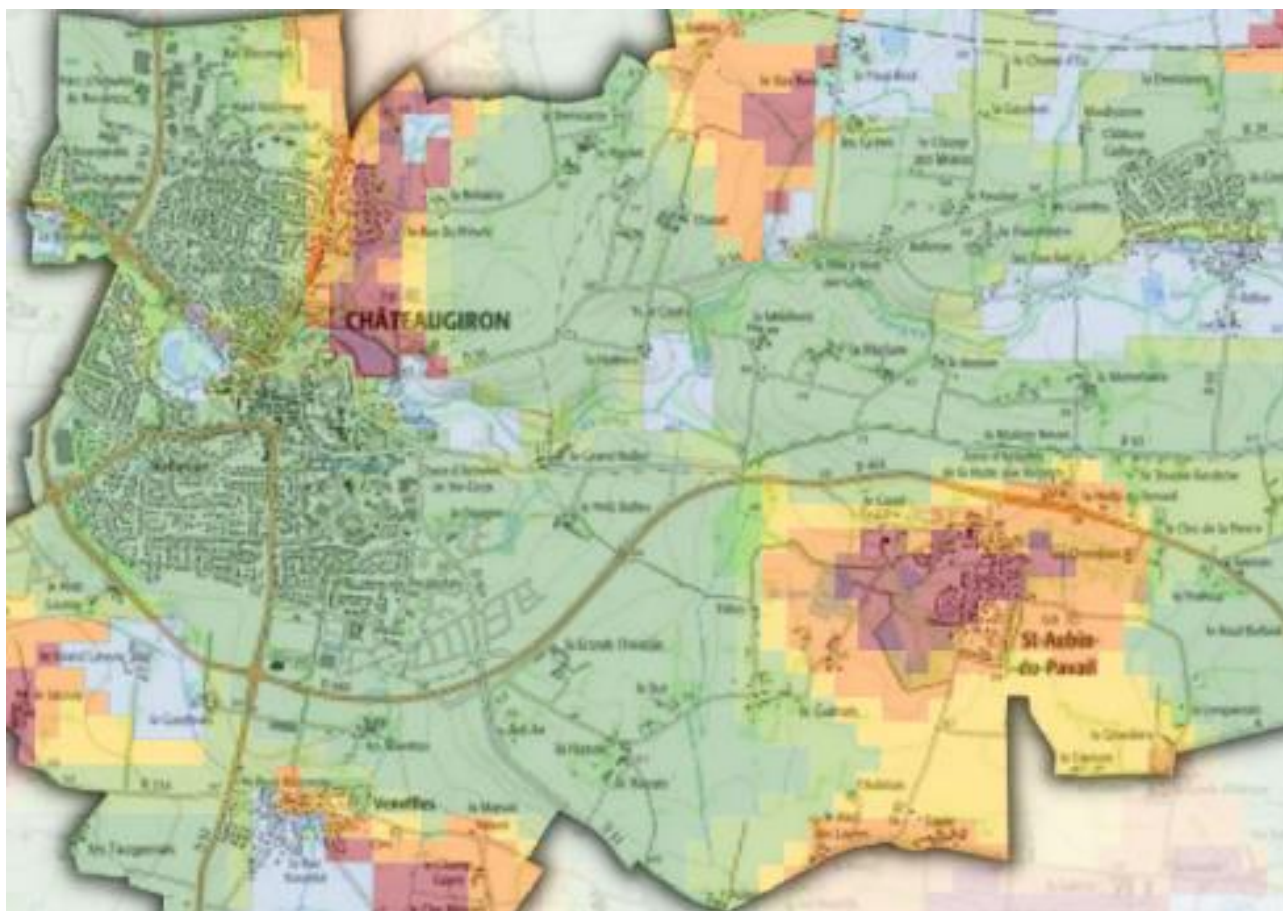
La zone bâtie de Saint-Aubin du Pavail présente une sensibilité très forte, comme la zone du ruisseau du bois de Gervis et le secteur Nord-Est du territoire.

Pour le reste du territoire, l'aléa apparaît en majorité très faible.



Carte des sensibilités de l'aléa inondation par remontée de nappes (source : BRGM)

<sup>10</sup> Source : [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr), site du BRGM.



*Carte des sensibilités de l'aléa inondation par remontée de nappes (source : BRGM)*

*Zoom sur les agglomérations*

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et les aménagements futurs à ces désordres.



### 4.6.1.2 RISQUE SISMIQUE

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone de sismicité 1 (très faible),
- Zone de sismicité 2 (faible),
- Zone de sismicité 3 (modérée),
- Zone de sismicité 4 (moyenne),
- Zone de sismicité 5 (forte).



**Cette réglementation classe le territoire de Châteaugiron en zone 2 « aléa faible ».**

Dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R 563-3 du code de l'environnement.

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Catégorie d'importance	Description
I	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.</li> </ul>
II	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitations individuelles.</li> <li>■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.</li> <li>■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.</li> <li>■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers.</li> <li>■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.</li> <li>■ Parcs de stationnement ouverts au public.</li> </ul>
III	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ERP de catégories 1, 2 et 3.</li> <li>■ Habitations collectives et bureaux, h &gt; 28 m.</li> <li>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.</li> <li>■ Établissements sanitaires et sociaux.</li> <li>■ Centres de production collective d'énergie.</li> <li>■ Établissements scolaires.</li> </ul>
IV	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.</li> <li>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.</li> <li>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.</li> <li>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.</li> <li>■ Centres météorologiques.</li> </ul>

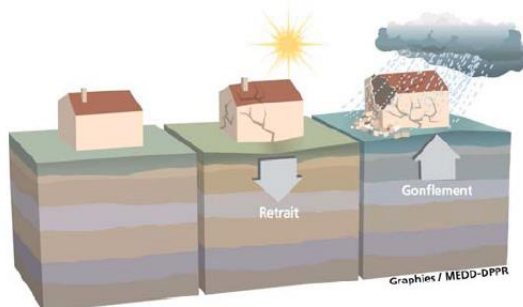
Catégories de bâtiment (source : Plaquette du MEDDTL, 2011)

#### 4.6.1.3 RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Désigné aussi sous le vocable de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation » ou « risque de subsidence », le retrait-gonflement de sols qualifie la **propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption**.

Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement **d'assise argileuse**. Ils se comportent comme « une éponge » en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse.

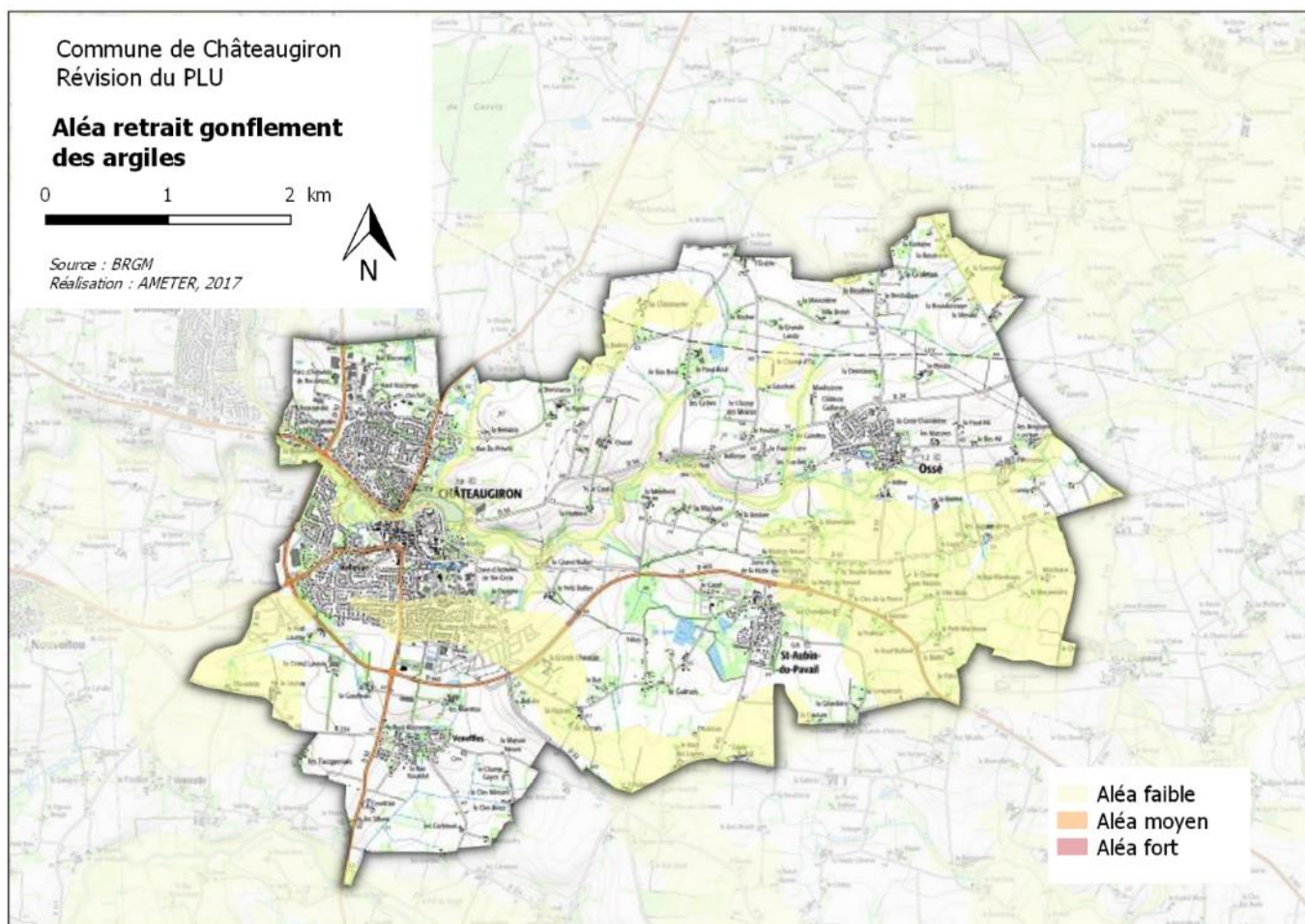
Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions, qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées, ...



Le phénomène de retrait gonflement des argiles  
(source : BRGM)

Les études réalisées par le BRGM sur le territoire communal révèlent la présence d'un aléa nul à faible.

La partie Sud-Est de Châteaugiron, la vallée de l'Yaigne ainsi que la ligne de crête marquée au Sud-Ouest du territoire sont identifiées à aléa faible.



Carte des sensibilités de l'aléa retrait gonflement des argiles (source : BRGM)

#### 4.6.1.4 RISQUE TEMPETE

Les tempêtes sont de violentes perturbations atmosphériques, qui se traduisent par des vents violents et, généralement, des précipitations intenses. On parle de tempête lorsque la vitesse des vents dépasse 89 km/h.

Le département d'Ille-et-Vilaine est concerné par le risque tempête.

La présence du risque tempête s'accompagne de **mesures de construction** :

- Le **respect des normes de construction en vigueur**, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » mis à jour en 2000) ;
- La **prise en compte** (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords) ;
- Les **mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits** (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

**Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou n'est en vigueur sur la commune.**

#### 4.6.1.5 ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

La liste des Arrêtés de Catastrophes Naturelles sur les 30 dernières années dans la commune identifie **3 événements** (données au 03 novembre 2017) :

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19990080	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

- Inondations et coulées de boue : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19950024	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995

- Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
35PREF19870067	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

*Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles (source : géorisques.gouv)*

**La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle constitue, à l'égard des victimes de sinistres, la décision nécessaire pour permettre aux sociétés d'assurance d'indemniser les dommages aux biens.**



## 4.6.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

### 4.6.2.1 RISQUE INDUSTRIEL

Ce risque se définit comme la potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des **conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement**, malgré les mesures de prévention et de protection prises.

Il peut se développer dans chaque établissement mettant en jeu des produits ou des procédés dangereux.

Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

Trois types d'effets sont susceptibles d'être générés par les installations industrielles :

- L'incendie par inflammation d'un produit au contact d'un autre, d'une flamme ou d'un point chaud, avec risque de brûlures et d'asphyxie ;
- L'explosion par mélange entre certains produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatismes directs ou par propagation de l'onde de choc ;
- La dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. **On en dénombre 6 sur le territoire de Châteaugiron, dont aucune n'est classée SEVESO.**

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
DELOURMEL GAZ	35410	Châteaugiron	Inconnu	Non Seveso
EARL LA CHAMPAGNE	35410	Châteaugiron	Enregistrement	Non Seveso
GUILLEUX EARL	35410	Châteaugiron	Autorisation	Non Seveso
SCEA LES BREGEONS	35410	Châteaugiron	Autorisation	Non Seveso
SMICTOM SE	35410	Châteaugiron	Autorisation	Non Seveso
SMICTOM SE	35410	Châteaugiron	Autorisation	Non Seveso

Tableau des installations classées sur le territoire (source : Base des installations Classées)

### 4.6.2.2 LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque « transport de matières dangereuses » (TMD) est lié à un incident ou accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation. Ces marchandises dangereuses correspondent à des matières ou objets présentant des dangers d'explosion, d'incendie, de toxicité, de corrosivité, de rayonnement radioactif...

Outre les effets directs tels que cités ci-avant, le risque TMD peut conduire à des effets indirects, comme des fuites et épandages de produits toxiques, pouvant engendrer des pollutions des sols, des nappes, de l'eau, etc.

Hormis dans les cas très rares, les conséquences d'un accident impliquant des matières dangereuses sont généralement limitées dans l'espace, du fait des faibles quantités transportées :

- Les **conséquences sur l'Homme** : il s'agit des personnes physiques directement ou indirectement exposées aux conséquences de l'accident. Elles peuvent se trouver dans un lieu public, à leur domicile ou sur leur lieu de travail. Le risque pour ces personnes peut aller de la blessure légère au décès ;
- Les **conséquences économiques** : les causes d'un accident de TMD peuvent mettre à mal l'outil économique d'une zone. Les entreprises voisines du lieu de l'accident, les routes, les voies de chemin de fer, etc. peuvent être détruites ou gravement endommagées, d'où des conséquences économiques désastreuses ;

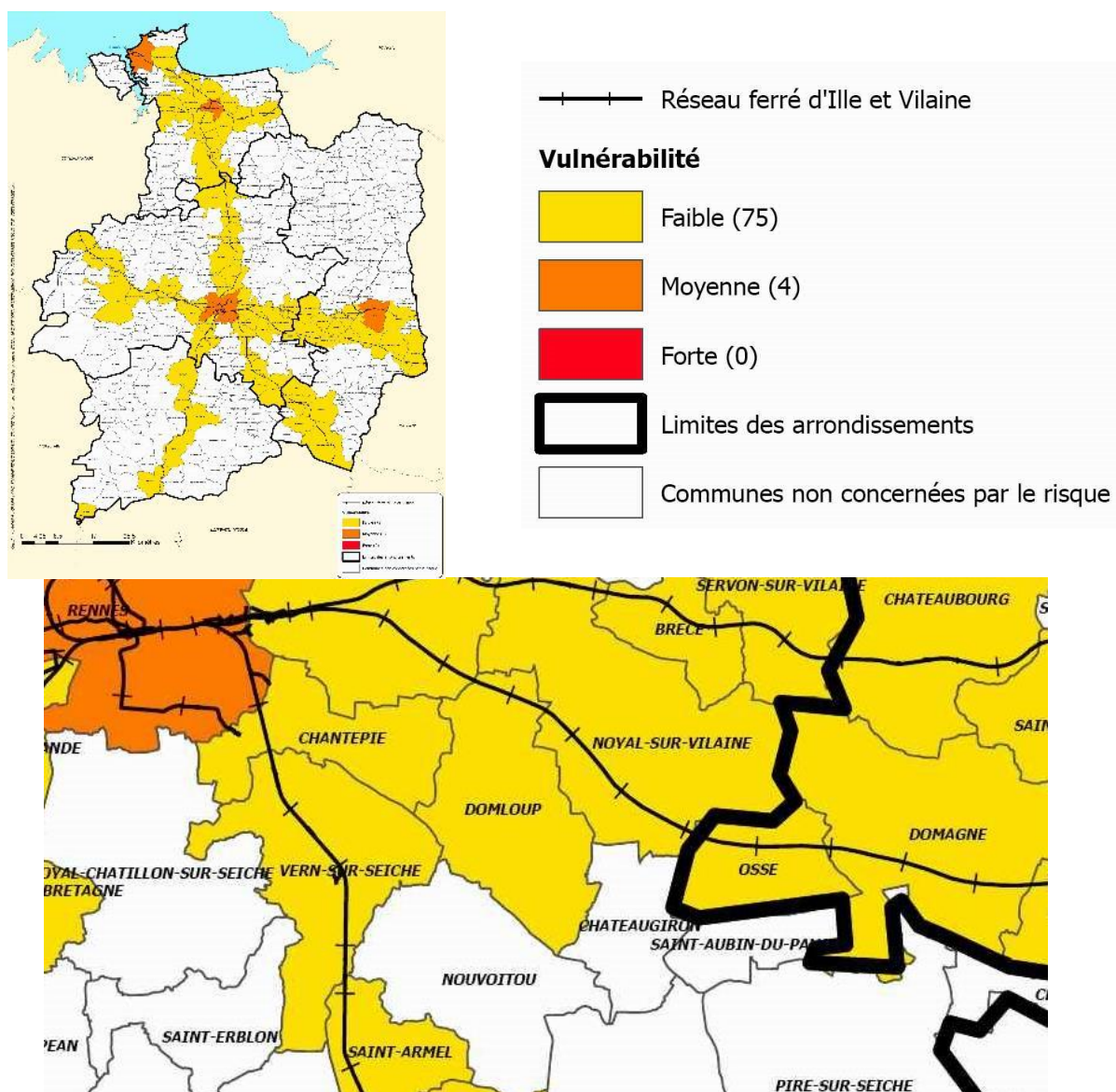
- Les **conséquences environnementales** : un accident de TMD peut provoquer une pollution importante et avoir des répercussions importantes sur les écosystèmes. On peut assister à une destruction partielle ou totale de la faune et de la flore. Les conséquences d'un accident peuvent également avoir un impact sanitaire (pollution des nappes phréatiques par exemple) et, par voie de conséquence, un effet sur l'homme.

Le territoire de la commune de Châteaugiron est traversé par un flux de transport de matières dangereuses. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit qui s'effectue par voies ferroviaires et par canalisation d'hydrocarbures.

#### 4.6.2.2.1 TDM PAR VOIE FERREE

En Ile-et-Vilaine, le transport des matières dangereuses par voie ferroviaire correspond à un flux de transit et de desserte de produits explosifs, de matières inflammables, toxiques ou de gaz. Les gares d'entrée et de sortie ainsi que les gares expéditrices ou destinataires de ces marchandises représentent également, au sein du département, un risque majeur pour la population environnante.

La commune de Châteaugiron est traversée par une voie ferrée (ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire).





#### 4.6.2.2.2 TDM PAR CANALISATION

Le transport par canalisation devrait en principe être le moyen le plus sûr, car les installations sont fixes et protégées. Il est utilisé pour les transports sur grande distance des hydrocarbures, des gaz combustibles et parfois des produits chimiques (canalisations privées). Toutefois, des défaillances se produisent parfois, rendant possibles des accidents alors très meurtriers.

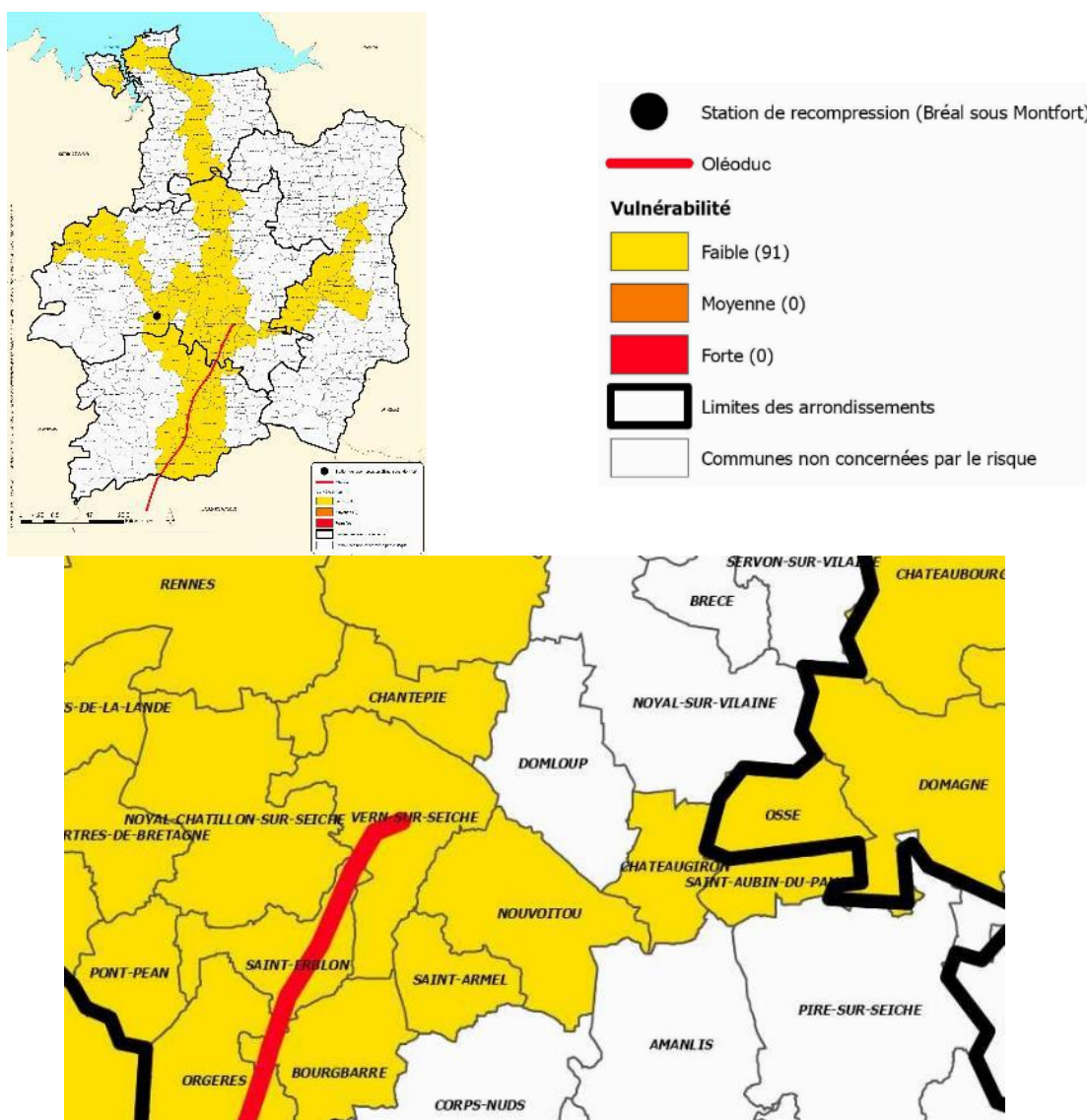
Il existe, en Ile-et-Vilaine un oléoduc qui permet d'acheminer de l'hydrocarbure entre la raffinerie de Donges (44) et le dépôt situé à Vern-sur-Seiche (classé Seveso seuil haut).

En Ile-et-Vilaine, le transport de gaz « haute pression » se fait par gazoduc selon les quatre axes suivants :

- Nord (entre Rennes et Saint-Malo) ;
- Ouest (entre Rennes, Mordelles, Montauban de Bretagne et Saint Méen Le Grand) ;
- Est : entre Rennes, Noyal sur Vilaine, Châteaubourg, Vitré et Fougères) ;
- Sud : entre Orgères, Bain de Bretagne et Le Grand Fougeray).

**Le gazoduc desservant le secteur traverse Châteaugiron, rend de fait la commune vulnérable.**

Les travaux réalisés à proximité des gazoducs et oléoducs sont soumis à des exigences spécifiques.



Zoom sur Châteaugiron, extrait des cartes du DDRM de l'Ile-et-Vilaine de 2015 sur les gazoducs

#### 4.6.2.2.3 TMD PAR VOIE ROUTIERE

Le Dossier Départemental sur les Risque Majeurs (DDRM) de 2015 en Ille-et-Vilaine indique que la commune de Châteaugiron n'est pas concernée par le risque de TMD par voie routière.

#### 4.6.2.3 LES SITES ET SOLS POLLUES

La direction générale de la prévention des risques (DGPR) définit un « sol pollué » par un terrain qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, en lien avec des activités anthropiques, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et/ou l'environnement.

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre en référence au « Titre 1<sup>er</sup> du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées » (Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001). Trois axes d'action sont précisés dans la circulaire ministérielle du 3 décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

Le premier de ces axes consiste en la « *recherche systématique et organisée des sites concernés, permettant une définition concertée des priorités d'intervention* », d'où la réalisation de l'inventaire historique régional (IHR) **des sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols.**

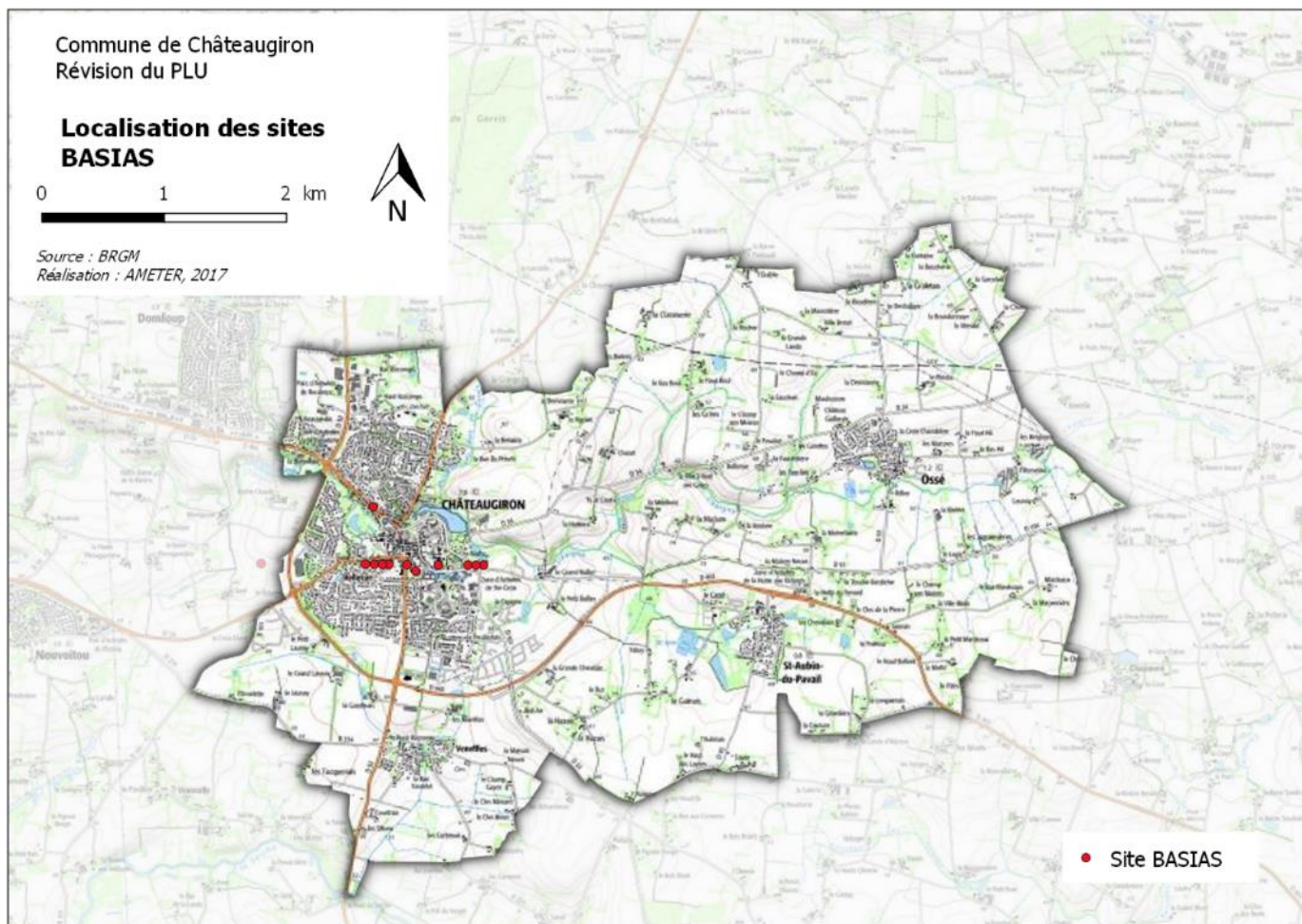
Les résultats de l'IHR sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour **fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.**

Sur la commune de Châteaugiron :

- **Aucun site (potentiellement) pollué** n'est identifié dans la base de données BASOL du BRGM.
- **15 sites industriels et activités de service** sont recensés dans la base de données BASIAS du BRGM, dont 2 non localisés. Parmi ces sites :
  - 3 sont encore en fonction ; il s'agit d'une station-service, d'un garage et d'une imprimerie/menuiserie,
  - Les autres ont cessé leur activité et ont été reconvertis (stationnement, voie, habitat, commerce).

Il est nécessaire de prendre en compte, dans le PLU, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. Tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution, afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

En effet, avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que les projets prévus au sein de la commune ne présentent pas de risques sanitaires.

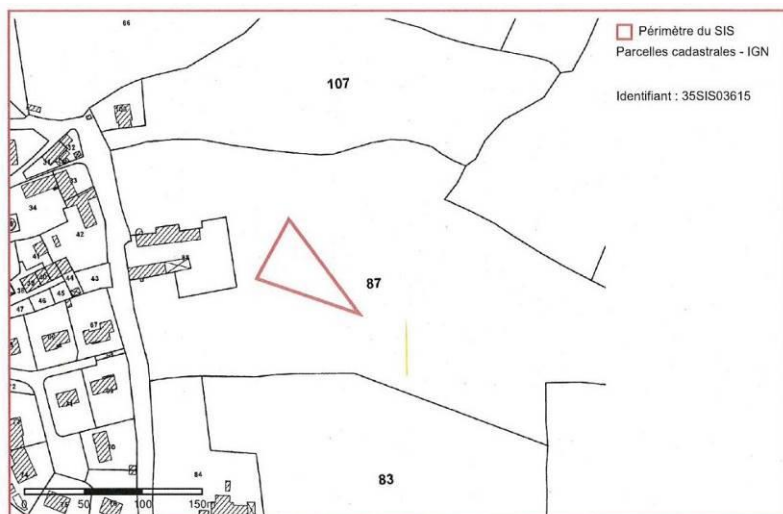


Carte de localisation des sites BASIAS (source : BRGM)

#### 4.6.2.3.1 SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

Dans le cadre du recensement des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), la DREAL a repéré un unique secteur pouvant être pollué qui se trouve à l'Est de Saint-Aubin du Pavail. Si cette information était confirmée, le secteur pourrait être classé au titre des SIS. Ce secteur est présenté à titre d'information.

Précisons que les élus et techniciens de la commune de Châteaugiron n'ont pas connaissance qu'il y ait eu une ancienne décharge à cet endroit.



**4.6.3 PRINCIPAUX ENJEUX LIES AUX RISQUES MAJEURS****Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces**

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Châteaugiron, en matière de risques naturels et technologiques, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de risques	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
- Un risque sismique faible	➔ Gestion du risque par application des prescriptions parasismiques dans les constructions
- Un risque d'inondation lié à l'Yaigne Un risque d'inondation de remontée de nappe présent particulièrement le long de l'Yaigne et de ses affluents, ainsi que le long du ruisseau de Veneffles.	➔ Le PLU devra éviter d'étendre l'urbanisation dans ces zones.
- Une sensibilité très forte au niveau de la zone bâtie de Saint-Aubin du Pavail, la zone du ruisseau du bois de Gervis et le secteur Nord-Est du territoire.	
- Un risque mouvement de terrain lié aux argiles (présence d'aléa « faible »)	➔ Des règles particulières d'aménagements liées au retrait et gonflement d'argiles d'aléa « faible » peuvent être prises.
- Un risque « transport de matières dangereuses » par voies ferroviaires et par canalisation d'hydrocarbures.	➔ Peu d'habitations aux abords de la voie ferrée au niveau d'Ossé. Le PLU doit veiller à conserver une zone tampon entre la voie ferrée, le gazoduc et les habitations
- 6 ICPE recensées sur la commune	➔ Situation stable
15 sites BASIAS recensés sur la commune - 1 site potentiellement pollué au titre des SIS recensé sur la commune	➔ Pas de nouveau projet d'établissement potentiellement polluant

**Légende**

- + Atout pour le territoire
- Faiblesse pour le territoire

- ➔ Amélioration de la situation
- ➡ Détérioration de la situation



**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « RISQUES MAJEURS »**

**Améliorer la prise en compte des risques majeurs dans l'urbanisation :**

- Développer une culture partagée des risques
- Réduire l'exposition des populations aux risques
- Concevoir un développement urbain et économique compatible avec les risques recensés
- Valoriser les zones à risque
- Protéger les zones déjà urbanisées

**Améliorer la prise en compte du risque inondation :**

- Intégrer le risque inondation dans les documents d'urbanisme
- Réduire la vulnérabilité des activités économiques en zone inondable
- Améliorer la perméabilité des sols
- Identifier et respecter la trame verte et les zones humides
- Mieux gérer les eaux pluviales

**Améliorer la prise en compte des risques sismique, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses :**

- Veiller au respect de normes de construction parasismique
- Intégrer des règles d'aménagement en zones d'aléa faible de retrait et gonflement d'argiles
- Conserver et entretenir les espaces tampons entre la voie ferrée, le gazoduc et les habitations.

**Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués :**

- Contrôler et maîtriser l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes
- Intégrer les sites BASIAS n'étant plus en activité dans la réflexion des zones de projet et favorables à la densification
- Développer les énergies renouvelables sur d'anciens sites et sols pollués, lorsque la taille des sites et l'exposition le permettent

**Intégrer les dangers potentiels autour des sites les plus risqués par un aménagement des alentours adapté**

## 4.7 VERS UNE TRANSITION ENERGETIQUE

### 4.7.1 SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE

Les Schémas Régionaux Climat Air Energie (SRCAE) sont issus de l'application de la loi Grenelle 2 (Loi du 12 juillet 2010).

L'objectif du SRCAE est de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2020 et 2050 et ainsi de produire :

- Des orientations d'atténuation (consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre) et d'adaptation ;
- Un cadre et des orientations pour le développement de la production d'énergies renouvelables ;
- Des orientations pour lutter contre la pollution atmosphérique.

Le SRCAE est un document stratégique. Il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Il définit des orientations qui doivent servir de cadre stratégique pour les collectivités territoriales, notamment dans le cadre de l'élaboration des Plans Climat Energie Territoire (PCET).

Les enjeux du SRCAE Bretagne peuvent être résumés comme :

- Réduire les émissions de GES et la dépendance aux énergies fossiles dans le transport, le bâtiment et les activités économiques pour limiter la vulnérabilité de l'économie ;
- Enjeu climat de l'agriculture ;
- Enjeu électrique : émergence de nouvelle filière, déploiement des énergies renouvelables, sécurisation de l'approvisionnement ;
- Adaptation aux effets du changement climatique ;
- Mieux prendre en compte la qualité de l'air (transport, agriculture, bâtiment, industrie).

Les principaux objectifs pour 2020 du SRCAE de Bretagne concernant les énergies renouvelables sont les suivants :

- Mobiliser le potentiel éolien terrestre : atteindre 1 800 – 2 500 MW en puissance installée (prod : 3 600 à 5 500 GWh) ;
- Soutenir l'émergence et le développement des énergies marines : atteindre 3 400 GWh en production ;
- Mobiliser le potentiel éolien offshore : atteindre 1 000 MW en puissance installée (prod : 2 900 MW) ;
- Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque : atteindre 400 MW en puissance installée (prod : 400 GWh) ;
- Favoriser la diffusion du solaire thermique : atteindre une production de 73 à 140 GWh ;
- Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation : atteindre une production de chaleur de 490 à 690 GWh et une production d'électricité de 270 à 540 GWh ;
- Soutenir le déploiement du bois-énergie : atteindre une production de chaleur de 4 300 à 5 500 GWh ;
- Développer les capacités d'intégration des productions d'énergies renouvelables dans le système énergétique : atteindre une production de 13 840 à 17 700 GWh.



#### 4.7.2 PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DU PAYS

Un Plan Climat Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Inscrit dans la loi de transition énergétique, le PCAET devra être opérationnel le 31 décembre 2018, dans les intercommunalités de plus de 20 000 habitants qui ont désormais la compétence dans ce domaine. Et des objectifs précis à l'horizon 2030 : une réduction des GES (Gaz à Effet de Serre) de 40 % par rapport à 1990, une baisse de 20 % de la consommation énergétique finale par rapport à 2012 et 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

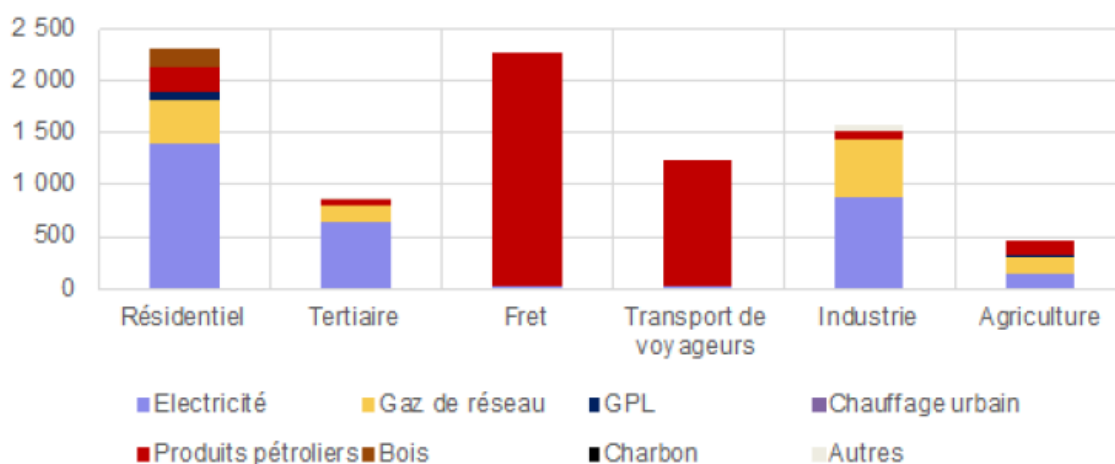
Le diagnostic du PCAET à l'échelle de l'intercommunalité indique une consommation globale de 873 GWh.

En 2014, la production d'énergie renouvelable atteignait 24 GWh.

Les sources principales de consommations sont le secteur du transport (40 %) et celui du résidentiel (28 %).

D'un point de vue financier cela représente 87 M€ dont 2 M€ est produit sur place grâce aux énergies renouvelables. Rapporté au nombre d'habitants et hors fret, cela représente 2 389 €/an/habitant.

Consommation d'énergie primaire par secteur (GWh) - CCPC



La Communauté de communes Pays de Châteaugiron s'est engagée à réaliser Le Plan Climat-Ait-Energie (PCAET) fin 2018.

**4.7.3 CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT**

En France, des millions de logements construits avant 1975 sont toujours mal isolés. Leurs habitants voient leur facture de chauffage s'envoler tandis que cet énorme gaspillage énergétique entraîne l'émission de millions de tonnes de CO<sub>2</sub>, qui contribuent à l'effet de serre.

A Châteaugiron, le parc de logement construit avant 1971 représente 20,6 % des constructions, soit environ 678 logements<sup>11</sup>.

La répartition des modes de chauffage principaux montre la prédominance de l'électricité. Par ailleurs, la commune de Châteaugiron est desservie en gaz naturel.

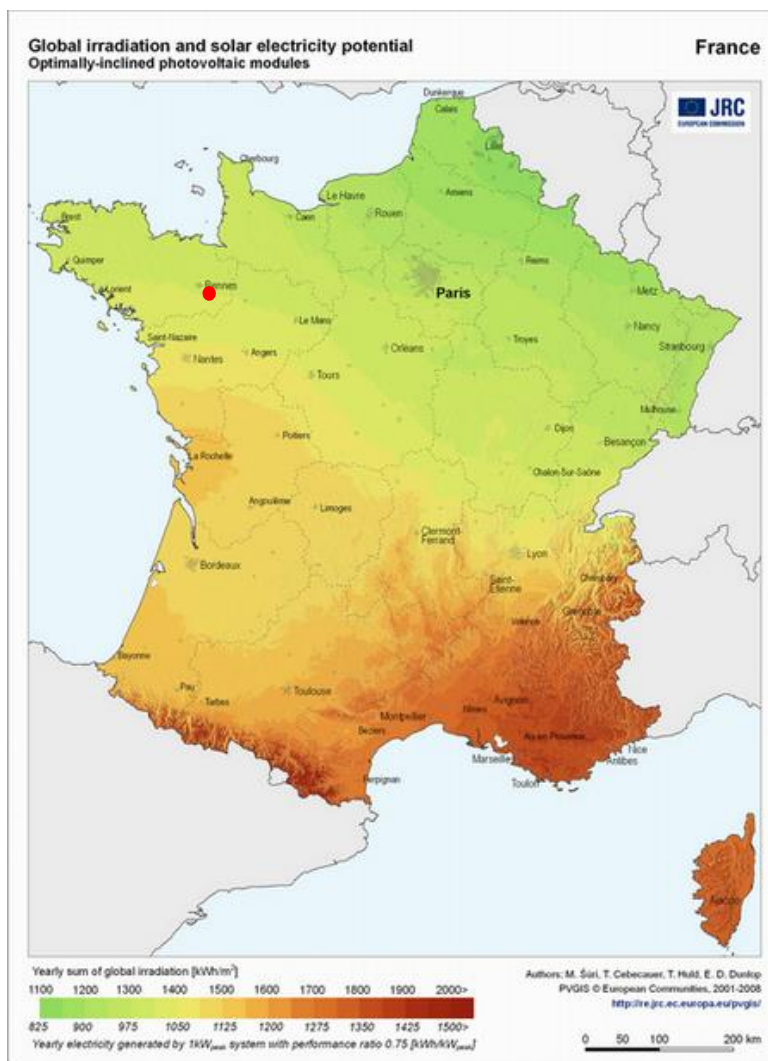
Mode de chauffage	Part (%) Châteaugiron	Part (%) Ossé	Part (%) Saint-Aubin du Pavail
Chaleur	0,1	0	0
Gaz	40,5	0,2	0,4
Fioul	7,9	12,5	25,7
Electricité	42,5	53,6	52,5
Bois	7,9	25	7,2
GPL	1,2	8,7	14,3
<b>Total</b>	100	100	100

*Répartition des modes de chauffage (source : SOeS, DREAL Bretagne)*

<sup>11</sup> Traitement des données INSEE RP2013 de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail

#### 4.7.4 SOLAIRE THERMIQUE ET PHOTOVOLTAÏQUE

L'ensoleillement moyen annuel sur le territoire de Châteaugiron est d'environ 1 200 kWh/m<sup>2</sup>.an : **le territoire bénéficie d'un ensoleillement annuel situé dans la fourchette basse des valeurs nationales**, présentant toutefois un vrai potentiel, sous condition d'étudier les orientations favorables et les contraintes d'exposition (ombre portée).



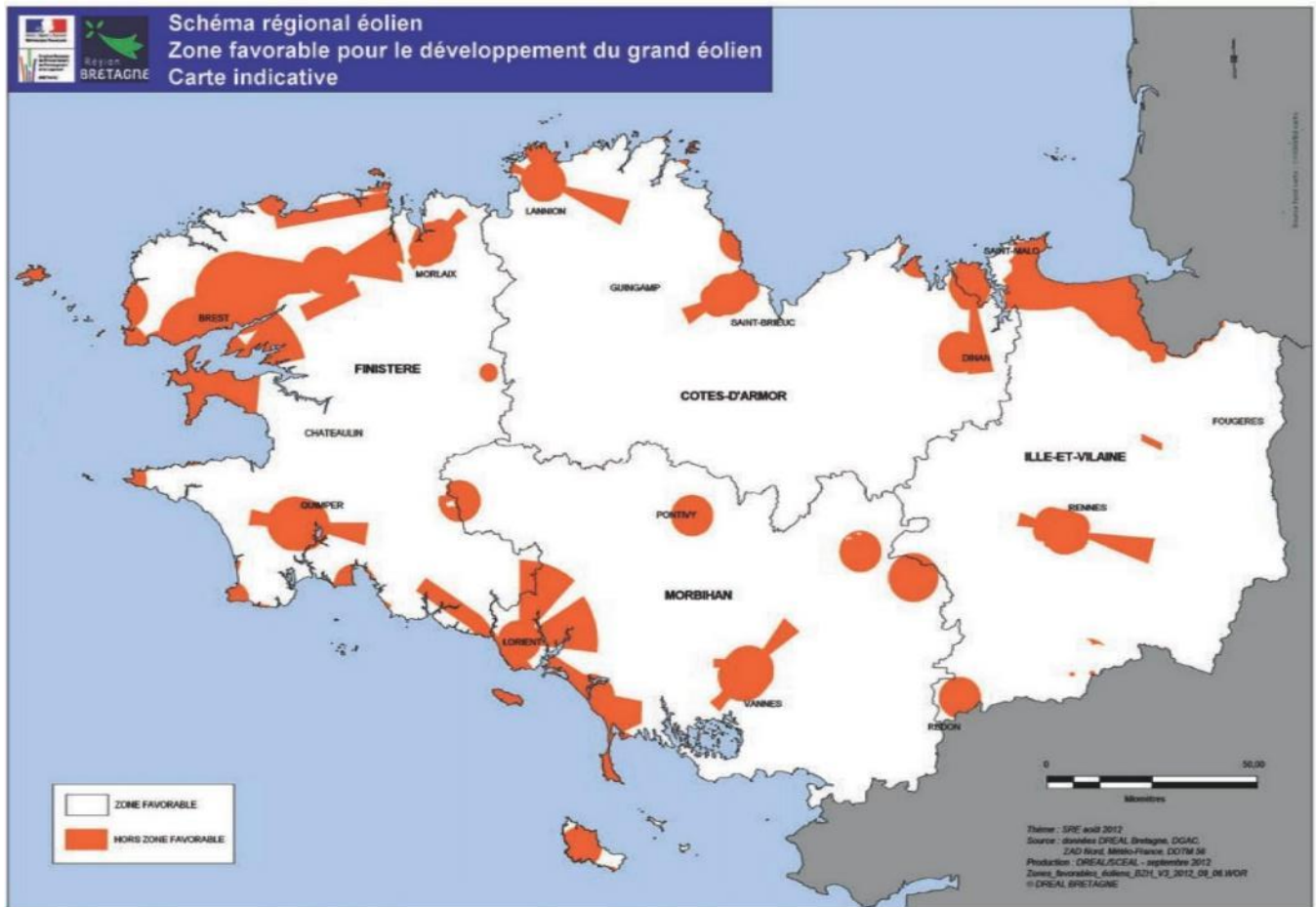
Carte du potentiel énergétique exploitable (source : JRC (Centre Commun de Recherche))

Dans la commune de Châteaugiron, on dénombre **75 installations photovoltaïques** représentant une puissance installée totale de 570 KWc ainsi qu'une surface de solaire thermique représentant au total 87,3 m<sup>2</sup>.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Source : OREGES, 2014 (Châteaugiron+Ossé+Saint-Aubin du Pavail)

### 4.7.5 EOLIEN

D'après le Schéma Régional Éolien Breton, arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012, puis annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 23 octobre 2015, **les secteurs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail se situent en zone favorable au développement de l'éolien.**



Carte des zones favorables pour le développement de l'éolien (source : SDE Bretagne)

**4.7.6 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN ENERGIE****Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces**

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Châteaugiron, en matière de ressources en énergie, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de ressources en énergie	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
+ Une consommation énergétique faible par habitant	↗ La tendance devrait se poursuivre
- Une commune dépendante aux énergies fossiles et donc en situation de vulnérabilité énergétique	↘
- Une forte consommation d'énergie liée aux secteurs des transports et du résidentiel	↘ La mise en œuvre du SRCAE devrait inciter à la réalisation de nouveaux projets en énergies renouvelables (l'augmentation du prix des énergies fossiles étant inévitable)
+ Des potentiels de développement en énergies renouvelables	↗

**Légende**

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| + Atout pour le territoire     | ↗ Amélioration de la situation  |
| - Faiblesse pour le territoire | ↘ Détérioration de la situation |

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « RESSOURCES EN ÉNERGIE »****Maîtriser la demande en énergie :**

- Agir sur les logements anciens et récents, ainsi que sur les transports
- Développer l'isolation thermique des bâtiments pour assurer de faibles consommations énergétiques
- Limiter l'étalement urbain
- Développer les formes urbaines favorisant la mixité d'activités et la compacité, afin de limiter les besoins en déplacements
- Développer la rénovation énergétique du patrimoine bâti
- Favoriser la diversité énergétique

**Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages :**

- Favoriser le développement de nouvelles énergies
- Réserver des espaces dédiés aux ENR si celles-ci nécessitent des implantations au sol
- Lutter contre le risque de précarité énergétique lié aux déplacements et au logement

## 4.8 MILIEU NATUREL

### 4.8.1 PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

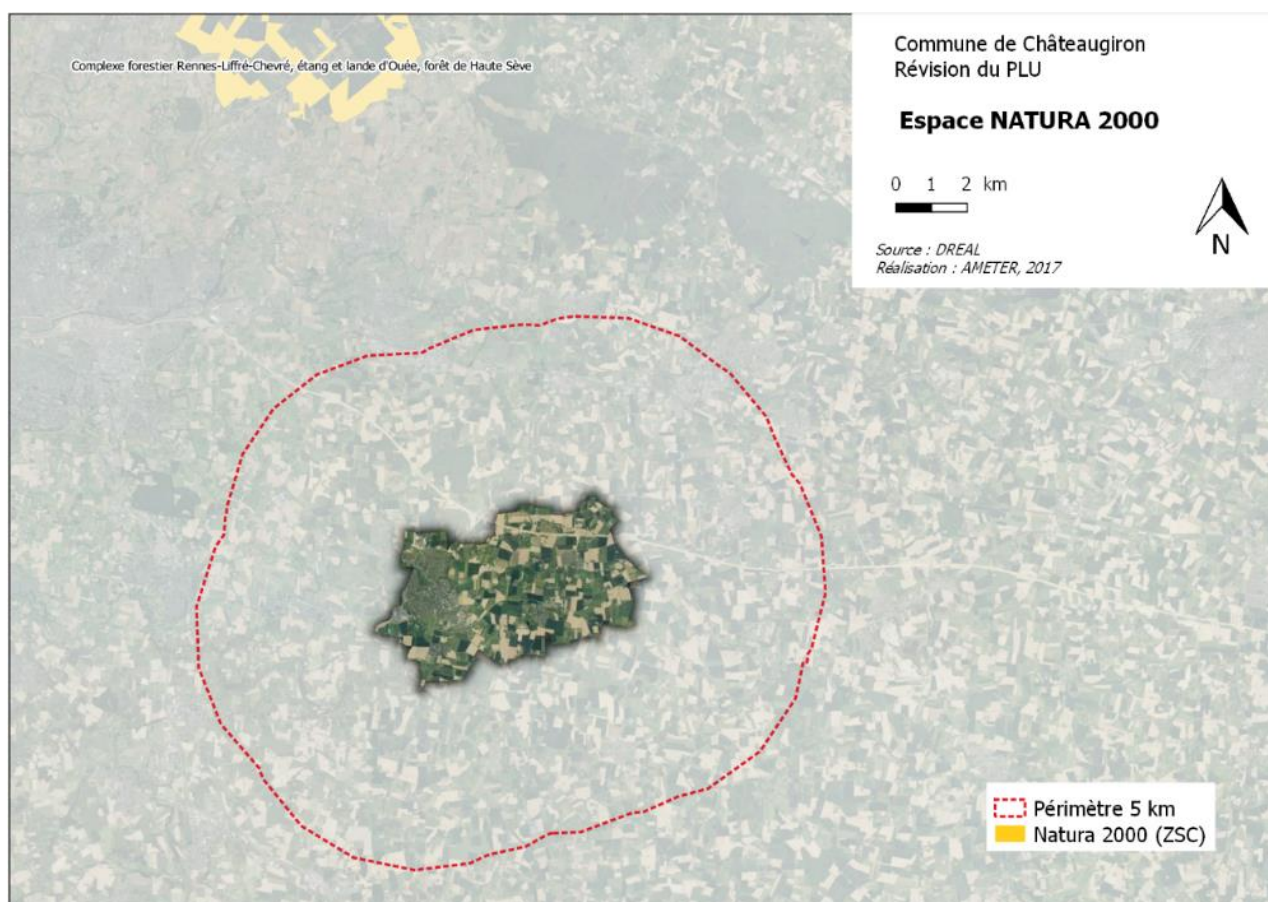
#### 4.8.1.1 ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE

Les espaces naturels, en plus d'accueillir la biodiversité, sont des générateurs de services écosystémiques (les bénéfiques que tirent les Hommes des écosystèmes). En effet, ils contribuent au maintien de la qualité de l'air, à la purification de l'eau, à la protection contre les tempêtes et les inondations, à l'alimentation, à l'amélioration du cadre de vie, etc.

Afin de conserver les milieux naturels, la biodiversité et les services qu'ils nous apportent, la communauté internationale européenne et la gouvernance française ont mis en place un ensemble de conventions et de textes de lois, aboutissant à la **délimitation des zones naturelles à maintenir dans un bon état écologique, et où les activités humaines peuvent être limitées.**

**Le territoire communal n'est marqué par aucune zone inventoriée ou protégée.**

- **Aucune zone Natura 2000**, la plus proche étant située à plus de 10 km au Nord de la limite communale. Il s'agit du « *Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouéé, forêt de Haute Sève* » (ZSC5300025) ;



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)



- **Aucune ZNIEFF**, toutefois dans un rayon de 5 km, on note la présence d'une ZNIEFF.
  - « Bois de Gervis » (530009068) : Il s'agit d'un bois assez diversifié caractérisé par la variété des essences arborescentes et dans une strate buissonnante localement fournie.

On différencie plusieurs milieux dont la chênaie à châtaigniers, la bétulaie. Une centaine d'espèces végétales sont recensées : parmi elles, une flore à tendance neutrophile au Nord-Est. Le Sud-Ouest est marqué par une zone humide plus ou moins boisée, avec mare et ceintures palustres.

L'intérêt ornithologique est indiqué par la présence du Cochevis huppé et plusieurs pouillots de Bonelli chanteurs.



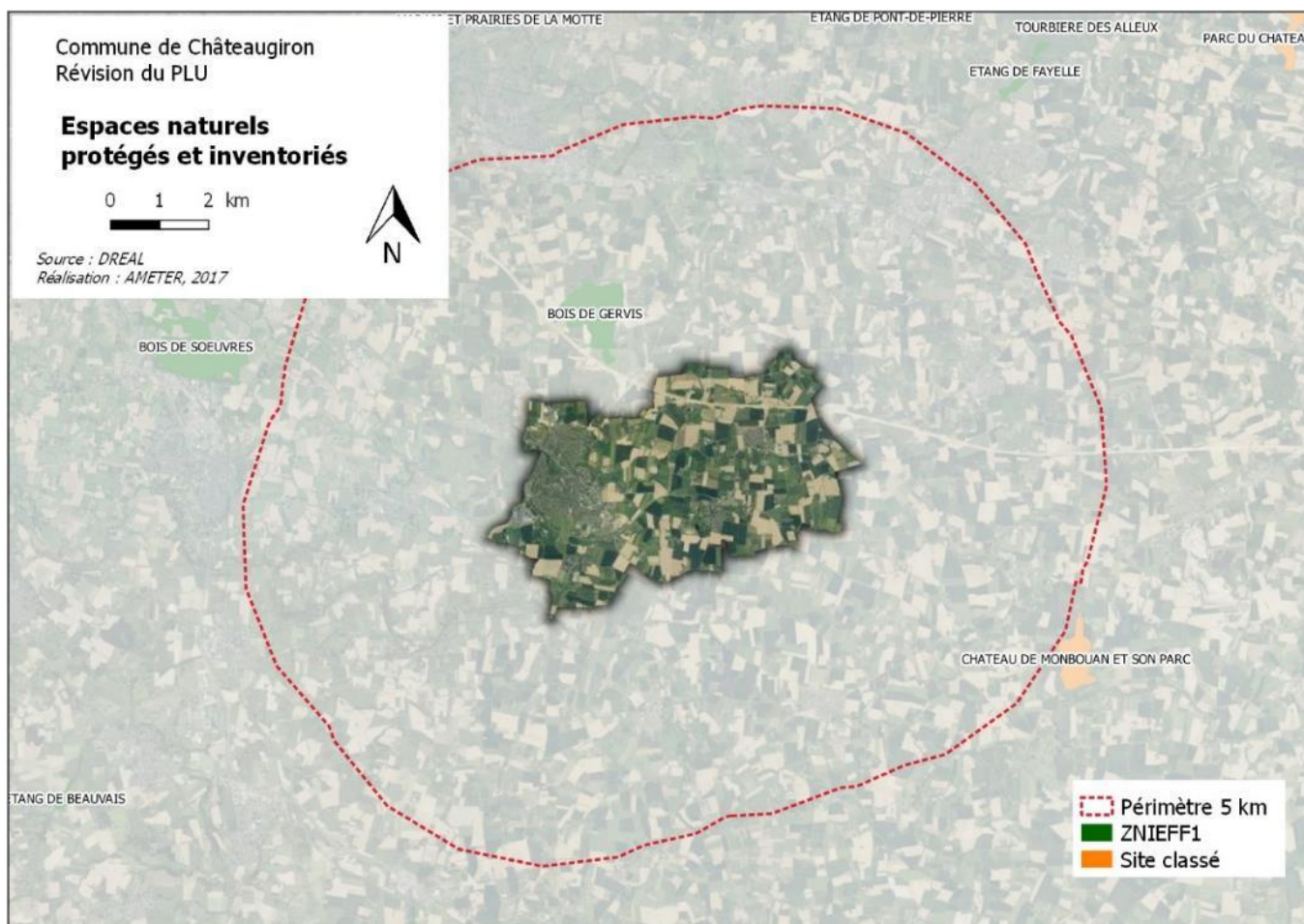
*Bois de Gervis*



*Cochevis huppé*



*Pouillot de Bonelli*



*Localisation des zones naturelles d'intérêt écologique (source : DREAL Bretagne)*

## 4.8.2 TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à **maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national** pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

La Trame Verte et Bleue constitue **un outil de préservation de la biodiversité** s'articulant avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020. En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la Trame verte et bleue permet de franchir un nouveau pas en **prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire**, tout en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

### 4.8.2.1 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

L'objectif du SRCE est, sur la base d'un **diagnostic des continuités écologiques** (réservoirs de biodiversité et corridors identifiés dans un atlas cartographique à l'échelle 1/100 000<sup>ème</sup>) de **définir les enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques régionales** et de déterminer un **plan d'actions** stratégique pour y répondre.

La **Trame verte et bleue** entend contribuer à enrayer la perte de biodiversité en préservant et en remettant en bon état des réseaux de milieux naturels, permettant aux individus de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, ou continuités, sont constitués de **réservoirs de biodiversité**, reliés les uns aux autres par des **corridors écologiques**.

Un **réservoir de biodiversité (ou zone nodale)** constitue un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc : soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Un **corridor écologique** est une voie de déplacement, emprunté par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles, entre milieux naturels, permettent la dispersion et la migration des espèces. On les classe généralement en trois types principaux :

- les structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves...
- les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces - relais ou d'îlots - refuges (mares, bosquets...),
- les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

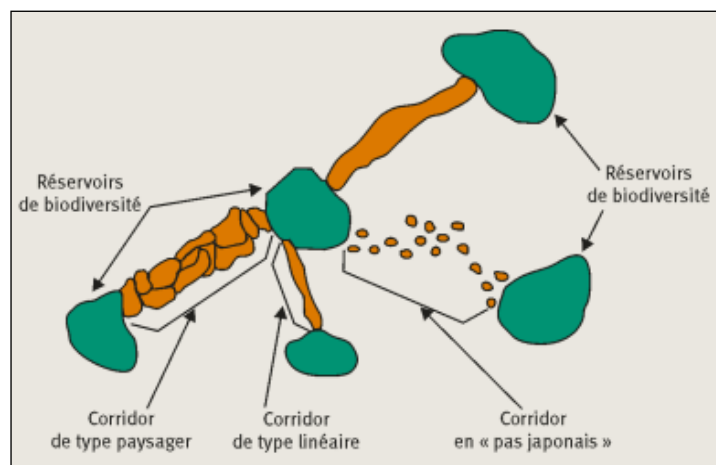
Les **continuités écologiques** d'un territoire d'étude correspondent à l'ensemble des éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique (réservoirs de biodiversité + corridors écologiques).

On soulignera que les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

**L'aménagement et l'équipement des territoires** peuvent générer des **contraintes au bon fonctionnement des trames verte et bleue** :

- par différentes formes d'obstacles (routes, voies ferrées, constructions, barrages, micro centrales, pollutions, clôtures...),
- par divers milieux répulsifs peu favorables (densité d'habitat, zones d'activités denses, agriculture intensive).

La fragmentation des espaces à caractère naturel et leur morcellement qui peuvent conduire à des phénomènes d'isolats, sont l'une des causes de la « perte de biodiversité ».

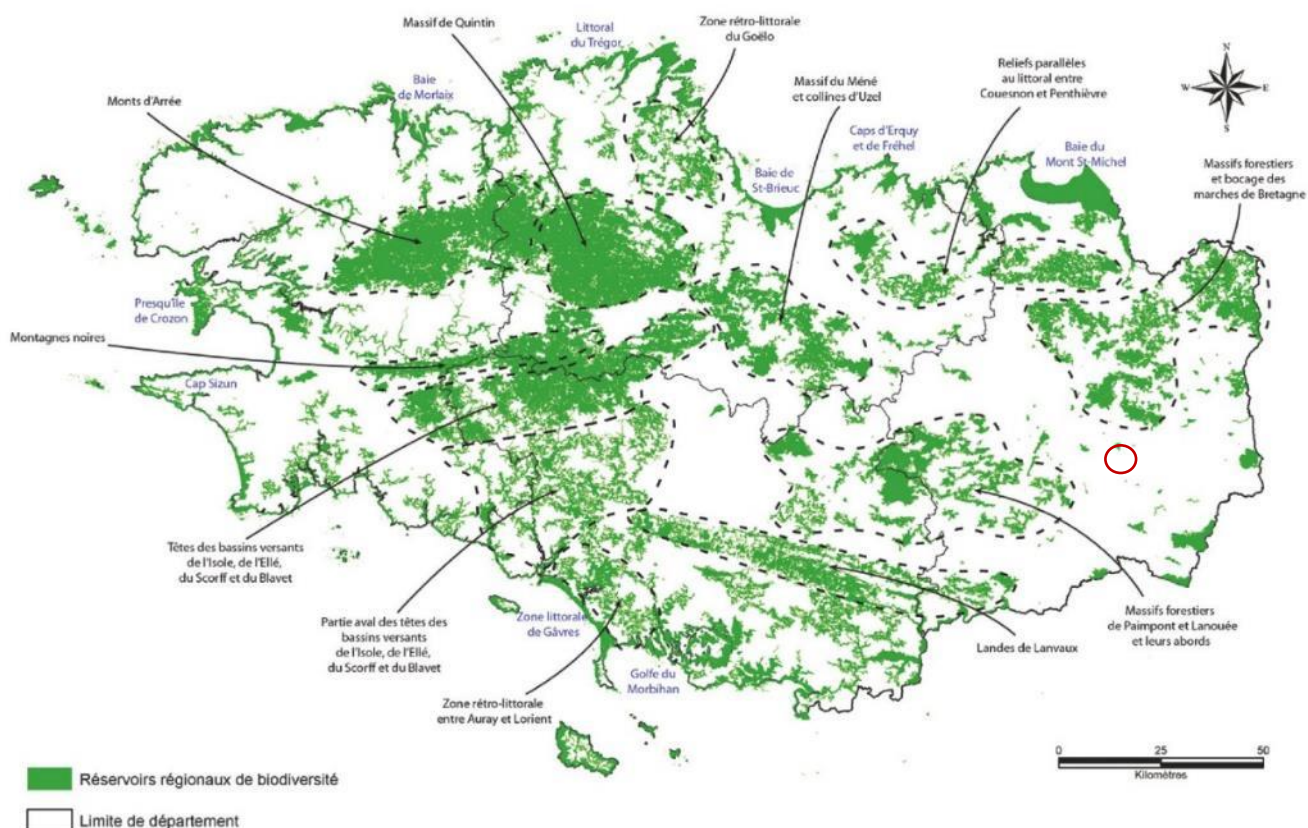


Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue  
Réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres  
(source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

#### 4.8.2.1.1 RESERVOIRS DE BIODIVERSITE REGIONAUX

Châteaugiron ne s'inscrit dans aucun espace identifié comme un réservoir régional de biodiversité.

##### Les réservoirs régionaux de biodiversité



Localisation des réservoirs de biodiversité régionaux (source : SRCE Bretagne)



En revanche, la commune s'inscrit dans le grand ensemble « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay ».



#### 4.8.2.1.2 CORRIDORS ECOLOGIQUES REGIONAUX

Châteaugiron s'inscrit dans aucun axe identifié corridor écologique en dehors de l'axe fluvial de l'Yaigne.

A l'Ouest de la commune, le SRCE identifie une connexion Nord-Sud : connexion Massifs forestiers des Marches de Bretagne / Moyenne Vallée de la Vilaine (corridor associé à une faible connexion des milieux naturels).

Le bassin de l'agglomération Rennaise, au niveau de connexions des milieux naturels très faibles, est encadré au Nord-Est et au Sud-Ouest par deux secteurs se caractérisant par des connexions des milieux naturels élevées. Une connexion entre ces deux secteurs revêt une importance régionale, connexion contournant préférentiellement l'agglomération Rennaise par le Sud-Est (GEP n°25 et 21) et reposant sur les sous-frames « forêts », « bocages », « cours d'eau » et « zones humides ».



Localisation des corridors écologiques (source : SRCE Bretagne)

### 4.8.2.1.3 LE PLAN D' ACTIONS STRATEGIQUES

Le SRCE décline un plan d'actions stratégiques, qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise des actions prioritaires et hiérarchisées.

Actions du PAS prioritaires	
<p><b>Trame bleue C 9.1</b> Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.</p>	<p><b>Action Urbanisation D 13.1</b> Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.</p>
<p><b>Trame bleue C 9.2</b> Préserver et restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones humides ;</li> <li>• les connexions entre cours d'eau et zones humides ;</li> <li>• les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.</li> </ul>	<p><b>Action Urbanisation D 13.2</b> Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.</p>
<p><b>Trame bleue C 9.3</b> Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.</p>	<p><b>Action Urbanisation D 14.2</b> Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.</p>
<p><b>Action Agriculture C 10.1</b> Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les haies et les talus ;</li> <li>• les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ; qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.</li> </ul>	<p><b>Action Infrastructures D 15.1</b> Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.</p>
<p><b>Action Agriculture C 10.3</b> Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.</p>	<p><b>Action Infrastructures D 15.2</b> Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.</p>
<p><b>Action Sylviculture C 11.1</b> Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de stades pionniers et de trames de vieux bois.</p>	<p><b>Action Infrastructures D 16.2</b> Dans le cas de requalification d'infrastructures avec tracés neufs, intégrer au projet la réduction de la fragmentation due au tracé existant.</p>

Action de priorité de niveau 1   
Action de priorité de niveau 2

*Plan d'actions stratégiques (source : SRCE Bretagne)*

Certaines actions peuvent trouver leur traduction opérationnelle lors de la révision du PLU.



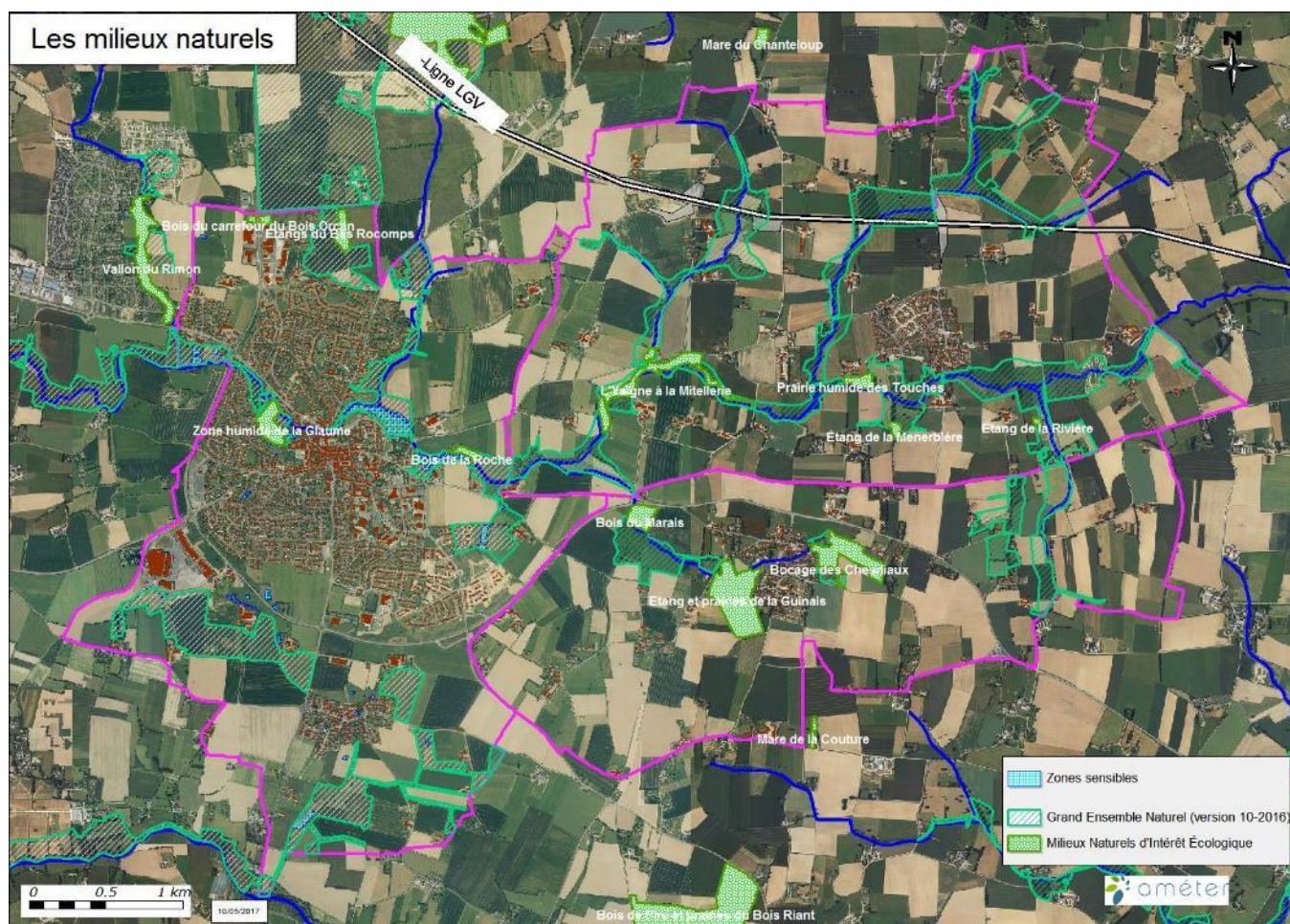
#### 4.8.2.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DU PAYS DE RENNES

##### 4.8.2.2.1 MILIEUX NATURELS D'INTERETS ECOLOGIQUES ET GRANDS ENSEMBLES NATURELS

En amont du Grenelle de l'environnement, le Pays de Rennes était déjà sensibilisé à la biodiversité et à la fonctionnalité écologique de son territoire. Dès la fin des années 80, naissait un outil original : les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), avec une volonté affirmée de connaître la richesse écologique pour la prendre en compte et la préserver dans l'aménagement du territoire. Cet inventaire s'est prolongé et étendu à l'ensemble du Pays de Rennes pour venir compléter les inventaires régionaux ou nationaux (ZNIEFF, NATURA 2000, Espaces Naturels Sensibles). Le Pays de Rennes dispose donc d'une bonne connaissance de ces milieux naturels. Certains sont en partie fragilisés et les connexions ne sont pas toujours assurées.

A cette connaissance, est venu s'ajouter celle des zones humides, notamment à l'occasion des études menées dans le cadre du SAGE Vilaine.

Tous ces sites constituent les « pépites naturelles » qui s'insèrent dans la trame verte et bleue du Pays de Rennes. Cette trame naturelle a été identifiée sur le territoire et cartographiée finement. Elle assure la mise en relation des milieux naturels d'intérêts écologiques au travers d'une nature plus ordinaire, composée de vallons, de secteurs où le bocage est encore bien présent, qualifiés localement de Grands Ensembles Naturels (GEN).



Localisation des GEN et MNIE sur le territoire de la commune de Châteaugiron (source : Pays de rennes)

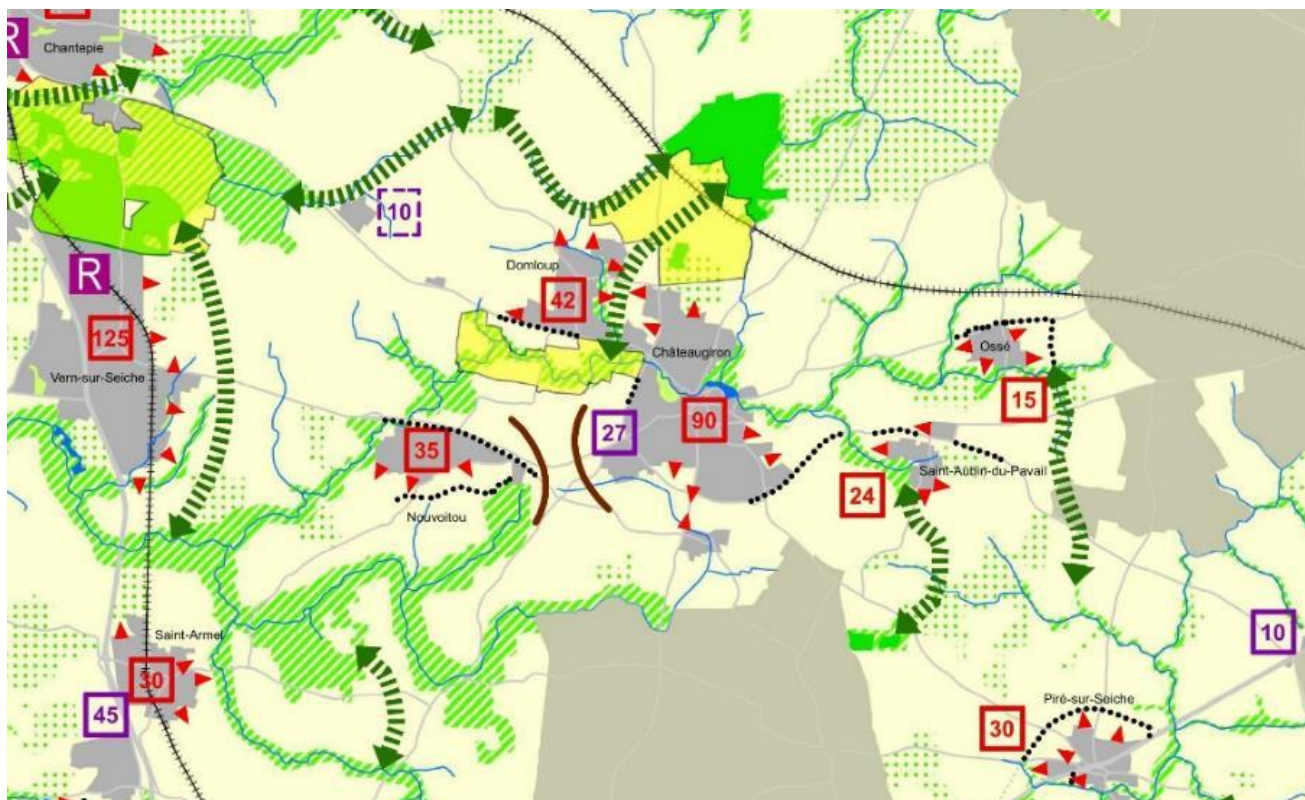


#### 4.8.2.2.2 LA CARTE REGLEMENTAIRE DU DOO

Dans le SCoT du Pays de Rennes, la trame verte et bleue (TVB) en présence à Châteaugiron dessine une armature écologique d'orientation Est-Ouest, s'appuyant sur le réseau hydrographique : l'Yaigne et ses chevelus.

Des principes de connexions écologiques sont identifiés par des axes Nord-Sud reliant les complexes écologiques de fond de vallées ainsi que les espaces boisés importants.

Cette TVB apporte également des considérations d'ordre urbain, puisqu'elle identifie des espaces de respiration, des limites de développement ainsi que des directions de développement, définis en fonction du contexte paysager.







Cartographie de la TVB au DOO (source : SCoT du Pays de Rennes)




#### Préserver la grande armature écologique

-  Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
-  Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

#### Favoriser la fonctionnalité écologique

-  Perméabilité écologique à encourager
-  Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
-  Principe de connexion écologique à assurer
-  Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (routes ou aménagements urbains)



#### Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

-  Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
-  Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)
-  Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

#### Assurer le développement urbain en économisant l'espace

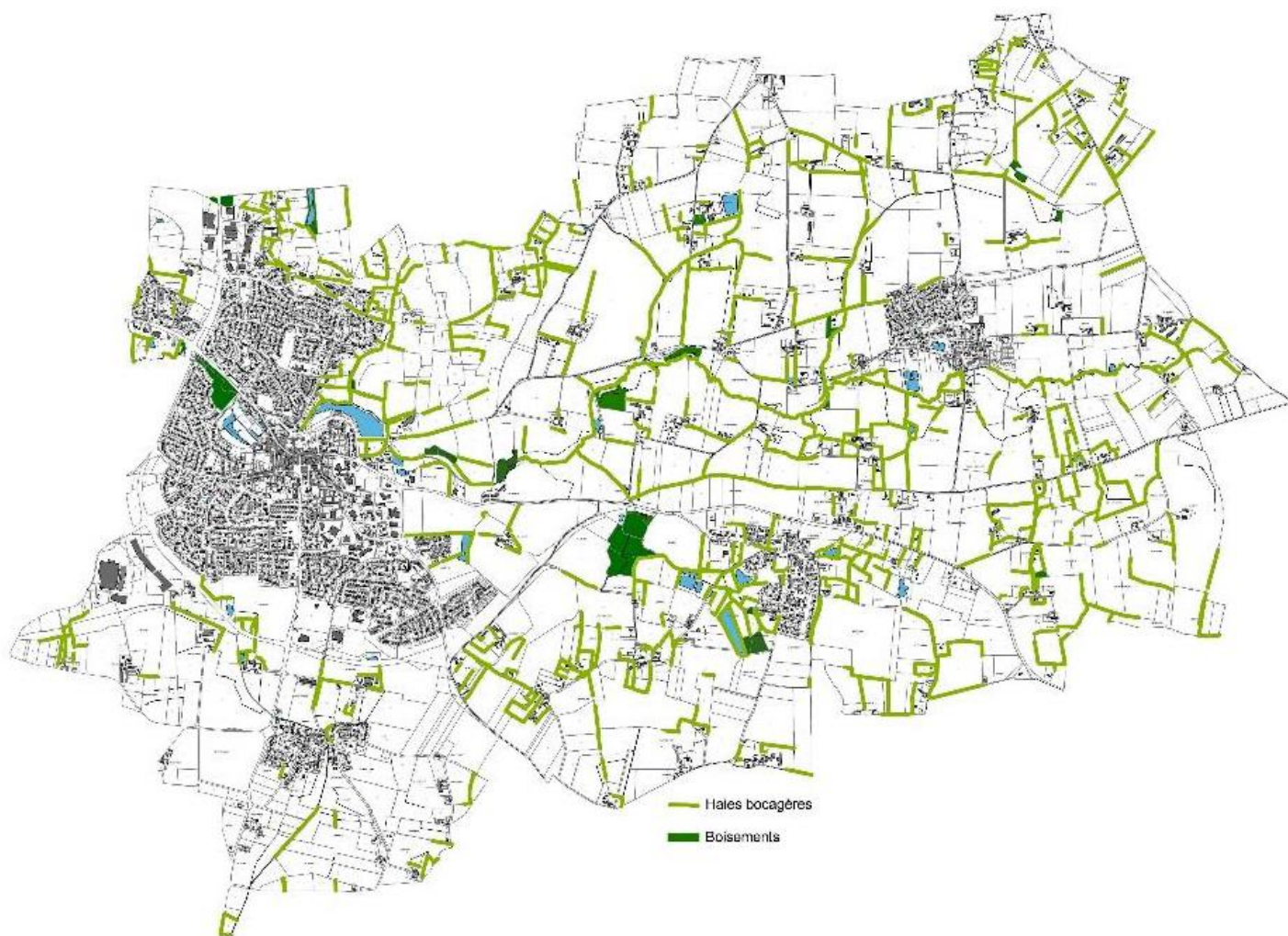
-  Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014
-  Parcs urbains et golfs
-  Espaces à dominante agricole et naturelle
-  Directions d'urbanisation
-  Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)
-  Nouvelle zone de développement économique
-  Zone conditionnelle de développement économique
-  Sites privilégiés de renouvellement urbain pour l'activité

#### Infrastructures à réaliser

-  Site d'enfouissement des déchets à réaliser
-  Site éventuel de traitement des déchets

### 4.8.2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

#### 4.8.2.3.1 TRAME BOISEE ET BOCAGERE



*Cartographie des boisements et du réseau bocager sur la commune de Châteaugiron*

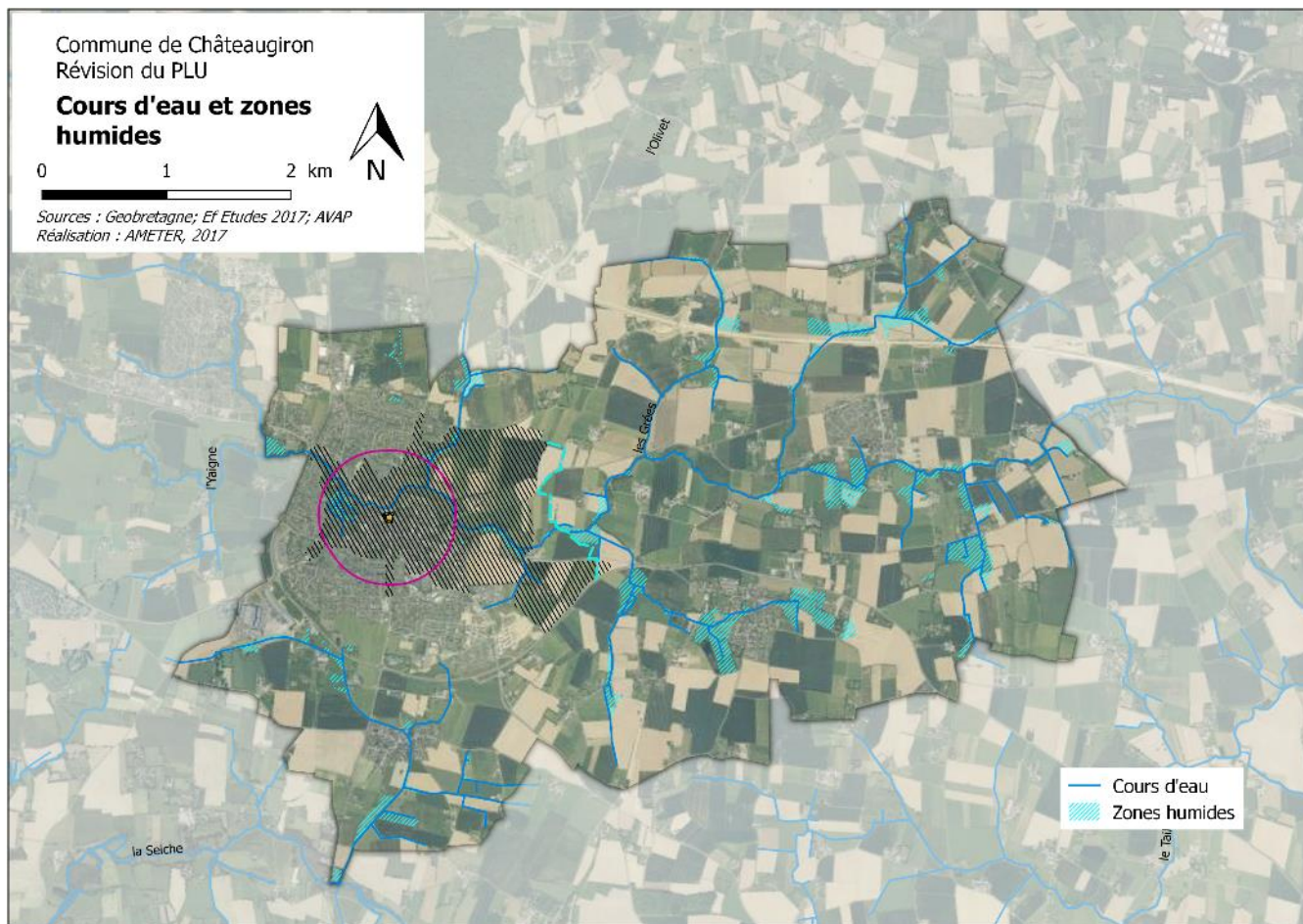
Le réseau bocager et boisé est assez disparate. Il est plutôt présent dans les vallées et moins dense dans les secteurs plus ruraux. Certains espaces plantés n'ont pas été retenus comme « bois » : il s'agit des linéaires paysagers le long de la RD 92/463 qui ont une fonction « décorative », et des plantations répondant à un usage agricole.

La longueur totale de bocage est d'environ 82 km et la surface boisée couvre environ 22 ha, soit moins de 1 % du territoire.



#### 4.8.2.3.2 COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

Un inventaire « zone humide » est réalisé en parallèle de l'élaboration du PLU.



Cartographie des cours d'eau et zones humides (source : Geobretagne et inventaire des zones humides 2017, Ef Etudes)

Communes historiques	Surface en zones humides
Châteaugiron	24,48 ha
Ossé	48,03 ha
Saint-Aubin du Pavail	37,64 ha

Surface des zones humides sur le territoire des communes historiques (source : inventaire des zones humides 2017, Ef Etudes)

La surface en zones humides relevée sur la nouvelle commune de Châteaugiron est d'environ 110,15 ha, soit environ 4,66 % du territoire.

#### 4.8.2.3.3 LA NATURE ORDINAIRE

Des coulées vertes le long des bords de cours d'eau traversent les zones urbanisées du territoire de la nouvelle commune de Châteaugiron.

Au niveau de la commune historique de Châteaugiron :

- Des franges boisées sont présentes à l'Ouest et au Sud le long de la RD 463 ;
- Des haies bordent des cheminements doux au niveau du parc d'activités de Beaujardin et de la Haute Rennaise. La présence d'un parc est notée entre les deux ;
- Un plan d'eau en limite Est du centre-ville est situé en amont du ruisseau du Bois de Gervis, près de la RD 501 ;
- Le MNIE « zone humide la Glaume » au niveau de l'Yaigne est prolongé par des boisements au Nord-Ouest et au Sud.

Le centre urbain de la commune historique de Saint-Aubin du Pavail est entouré de deux MNIE : « l'étang et prairies de la Guinais » à l'Ouest et le « bocage des Chesniaux » à l'Est. Un cheminement doux bordé de haies au Sud du bocage des Chesniaux longe les lotissements pour rejoindre « l'étang et prairies de la Guinais ».

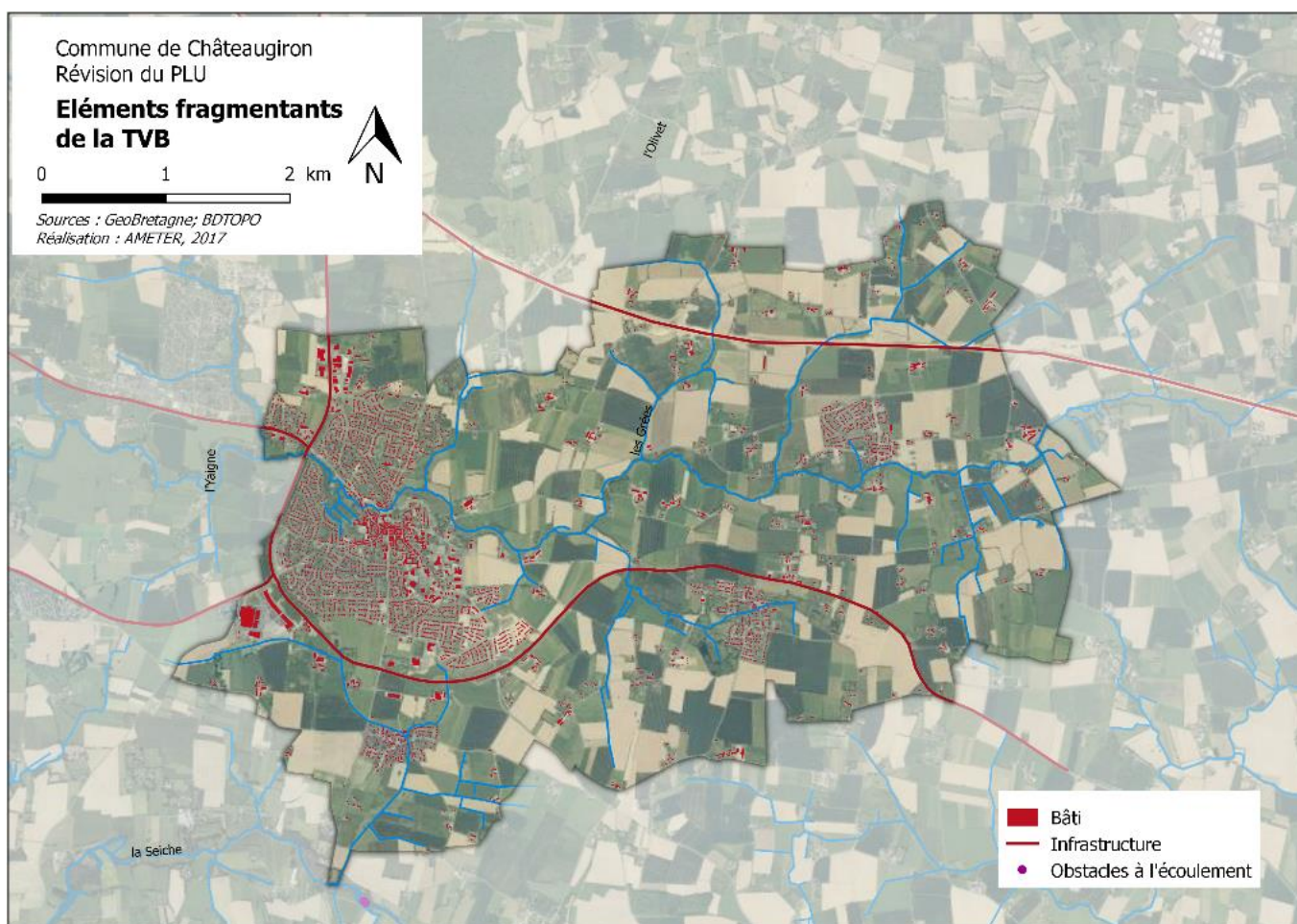
Le centre d'Ossé possède un petit plan d'eau en partie bordé de haies en limite Sud d'urbanisation, près de la station d'épuration.

#### 4.8.2.3.4 ELEMENTS DE FRAGMENTATION

Il s'agit ici d'obstacles et de points de fragilité situés sur les continuums aquatiques et les corridors terrestres :

- La voie ferrée au Nord du territoire, qui limite les déplacements Nord-Sud ;
- La RD 463 et RD 92 à l'Ouest du territoire, qui limite également les déplacements Est-Ouest ;
- Les espaces bâtis :
  - L'ensemble urbain de Châteaugiron ;
  - L'ensemble urbain du village de Veneffles ;
  - L'ensemble urbain du bourg d'Ossé ;
  - L'ensemble urbain du bourg de Saint-Aubin du Pavail.

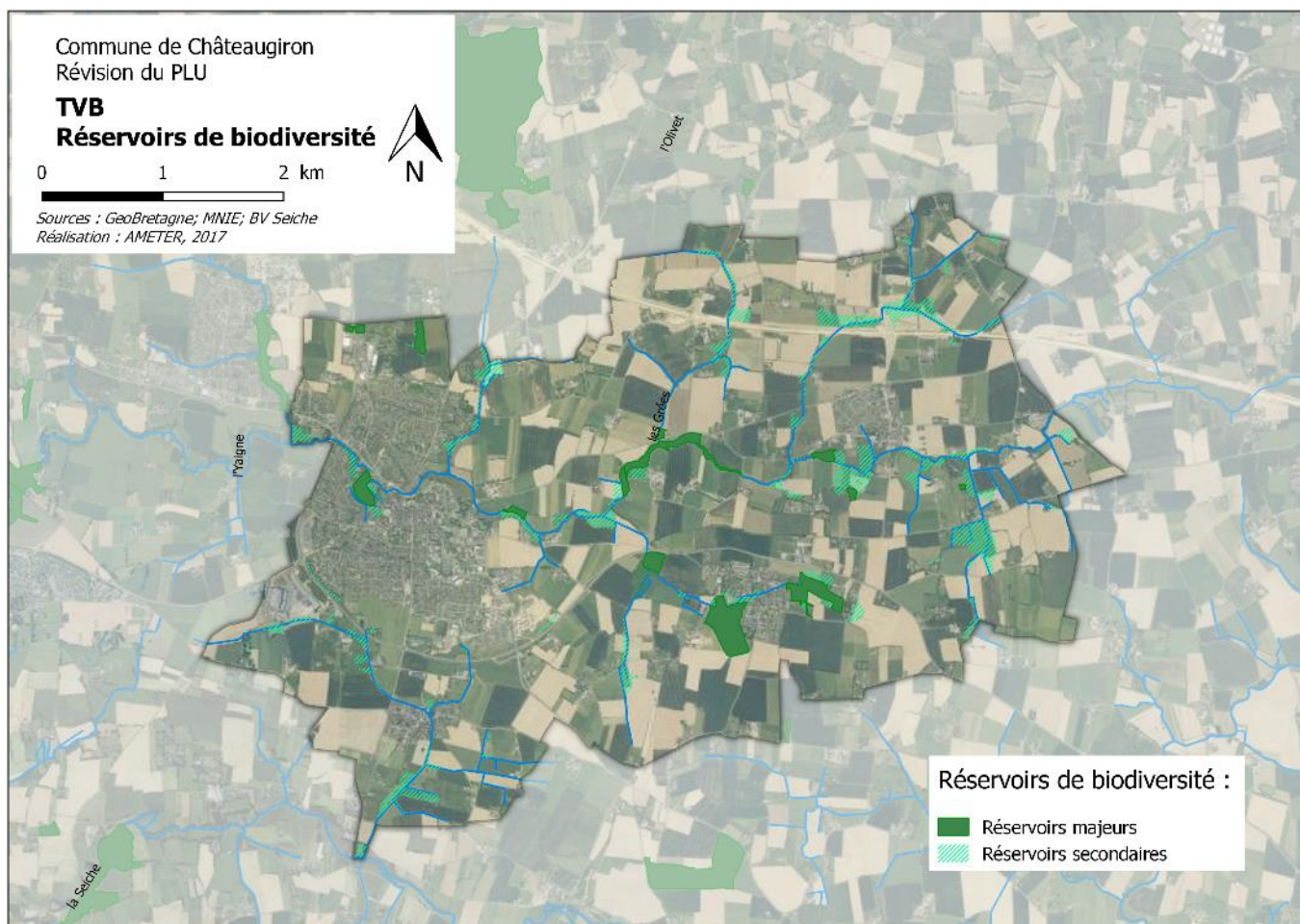
Aucun obstacle à l'écoulement n'est recensé sur la commune.



Cartographie des éléments de fragmentant de la TVB



#### 4.8.2.3.5 LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE COMMUNAUX



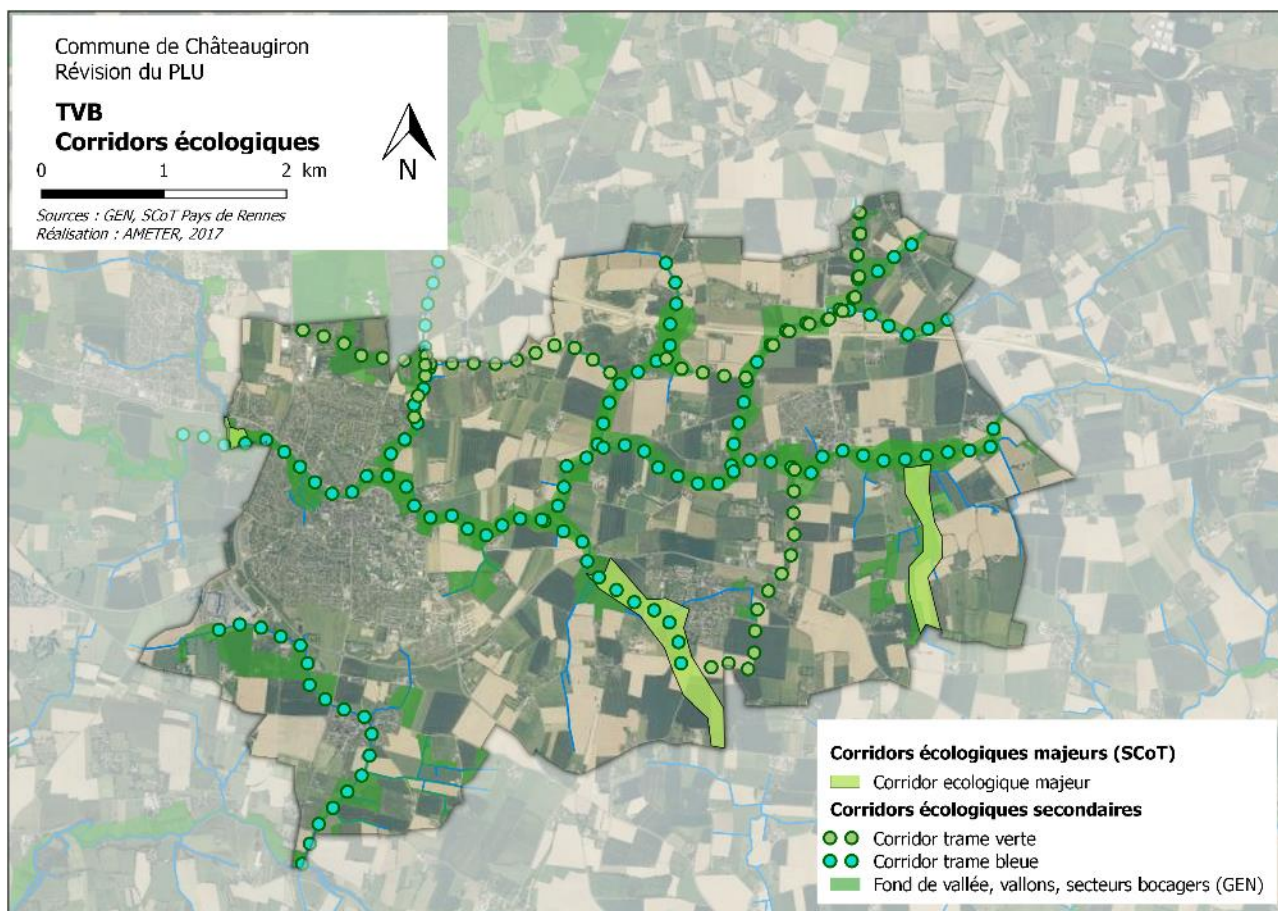
Cartographie des réservoirs de biodiversité

On relève plusieurs réservoirs de biodiversité sur le territoire qui peuvent être classés par sous-groupes, en fonction de leur richesse écologique et du type de milieux en présence :

- Les réservoirs de biodiversité majeurs :
  - Les MNIE ;
  - Les zones humides à fonction de biodiversité importante.
- Les réservoirs de biodiversité secondaires :
  - Les zones humides aux abords des cours d'eau ;
  - Les espaces boisés d'au moins 0,5 ha.

Ces réservoirs sont situés principalement le long de l'Yaigne et ses affluents.

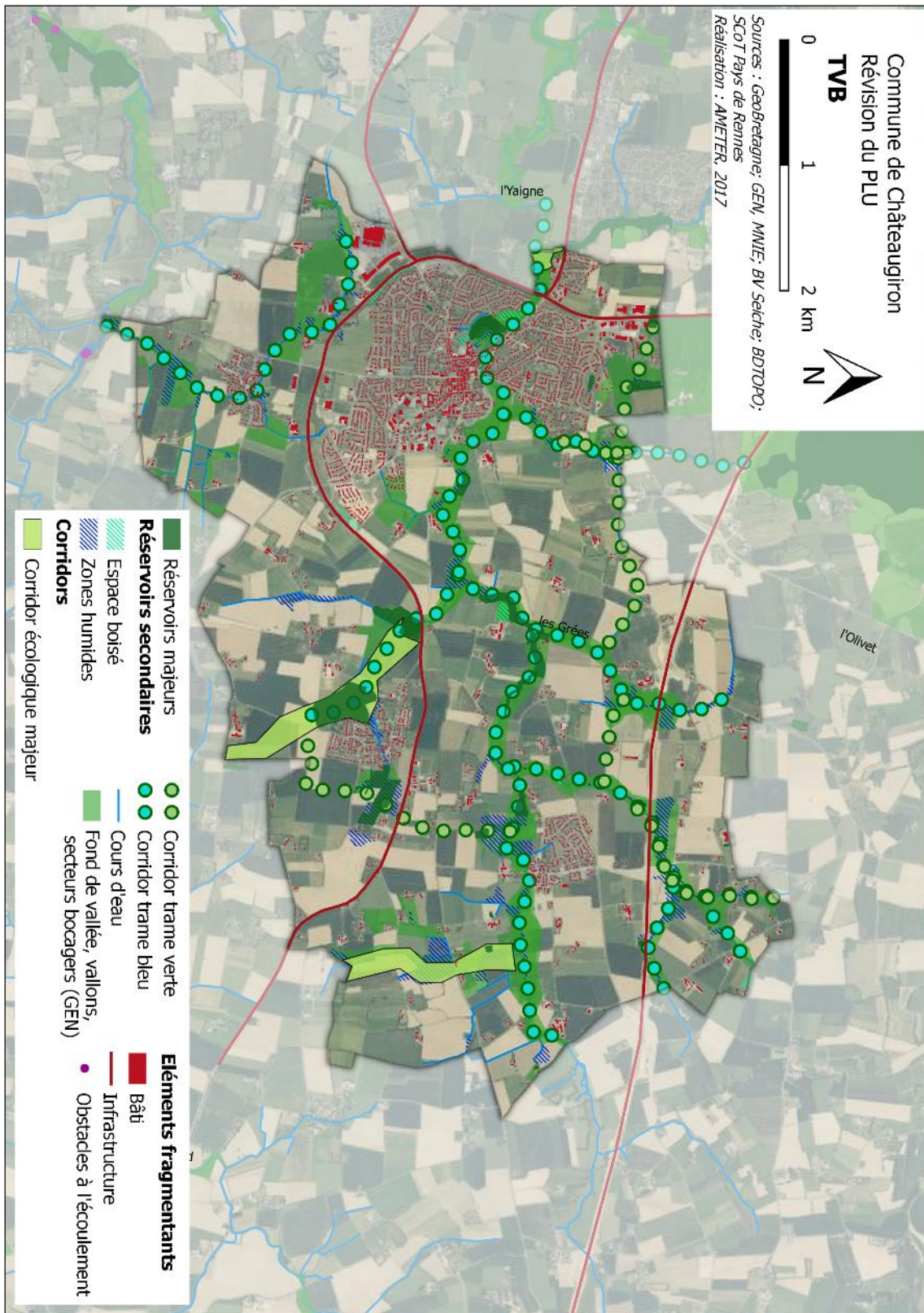


**4.8.2.3.6 LES CORRIDORS ECOLOGIQUES COMMUNAUX***Cartographie des corridors écologiques*

Les corridors écologiques du territoire peuvent être qualifiés selon leur qualité, leur importance et leur fonctionnalité :

- Les corridors écologiques majeurs (défini au SCoT du Pays de Rennes) :
  - Au niveau de la limite communale Ouest et de l'Yaigne, près du croisement de la RD 463 et de la RD 92 ;
  - Le secteur bocager et l'affluent de l'Yaigne au Sud-Ouest du centre urbain de Saint-Aubin du Pavail ;
  - Le secteur bocager au Sud-Est de l'Ossé.
- Les corridors écologiques secondaires :
  - La vallée de l'Yaigne et les vallons de ses affluents ;
  - Le secteur bocager de l'Est de Saint-Aubin du Pavail au Sud d'Ossé,
  - Le ruisseau traversant Veneffles ;
  - Le secteur bocager transversal dans le Nord du territoire, reliant le secteur de la Graletais au Sud du Bois de Gervis.

4.8.2.3.6.1 **SYNTHESE DE LA TVB**



Carte de synthèse de la TVB



**4.8.3 PRINCIPAUX ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL ET A LA BIODIVERSITE****Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces**

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Châteaugiron, en matière de milieu naturel et de biodiversité, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de milieu naturel et biodiversité	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
+ Présence d'aucun site Natura 2000 ni d'aucune ZNIEFF sur la commune	➔ Les milieux naturels d'intérêts protégés sont situés à environ 5 à 10km de la commune.
- Des continuités / perméabilités menacées par le développement urbain	➔ La fonctionnalité écologique communale pourra être à terme menacée par la fragmentation des habitats, en conséquence du développement urbaine s'il n'est pas maîtrisé.

**Légende**

+ Atout pour le territoire

➔ Amélioration de la situation

- Faiblesse pour le territoire

➔ Détérioration de la situation

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ »**

**Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité.**

**Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes.**

**Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.**

**Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ».**

**Contenir le développement des espèces invasives.**

**Promouvoir l'utilisation d'essences locales.**

**Protéger et valoriser les haies.**

**Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.**

**Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.**

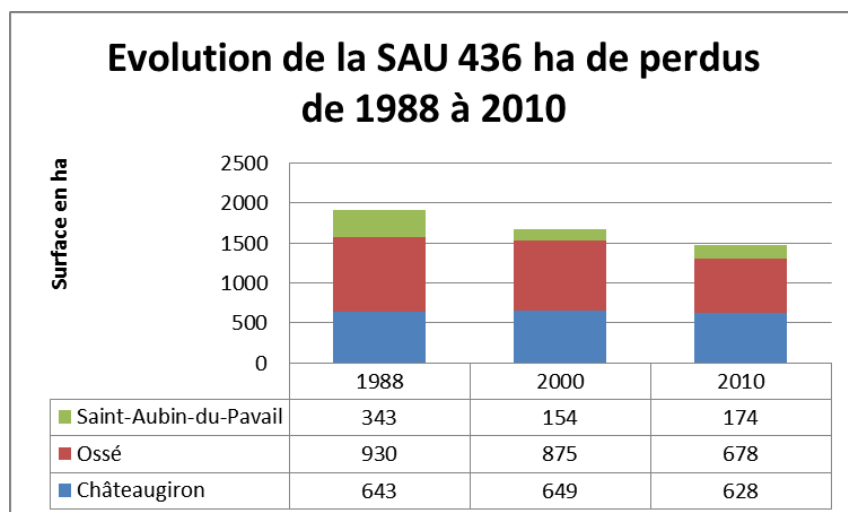
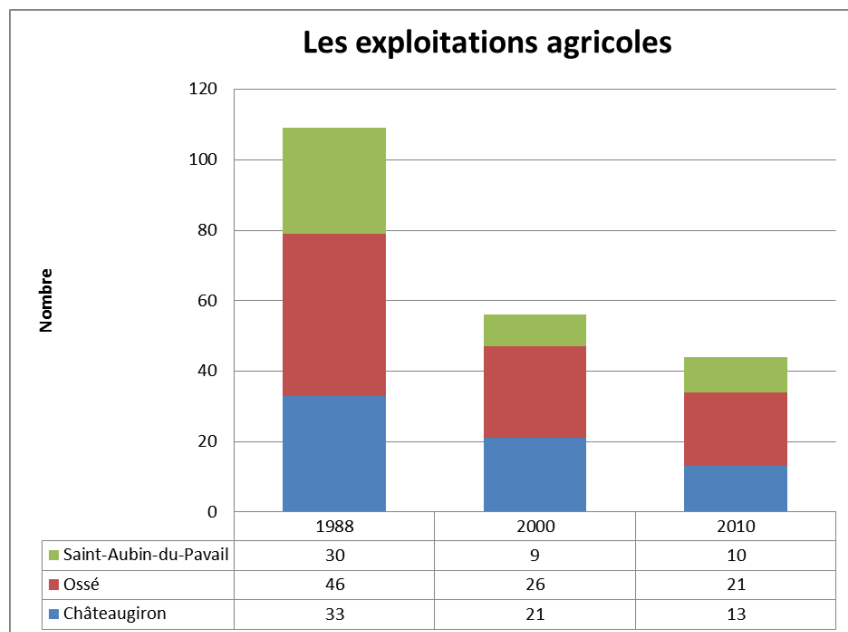
**Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.**

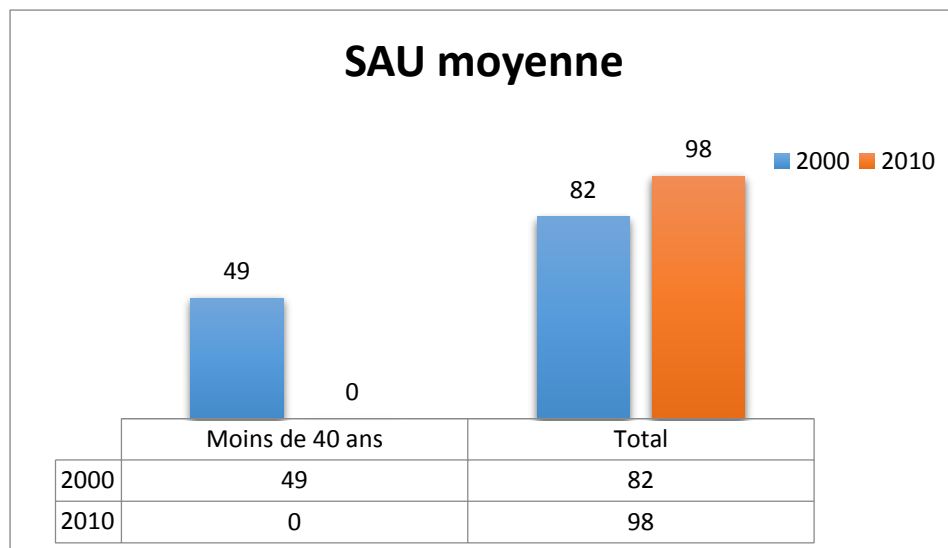
## 4.9 L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole est prépondérante sur la commune nouvelle de Châteaugiron, même si sur la commune historique de Châteaugiron, elle n'occupait que 50% du territoire. Le recensement général agricole 2000 comptabilisait 1 678 hectares de surface agricole utilisée communale et 56 exploitations.

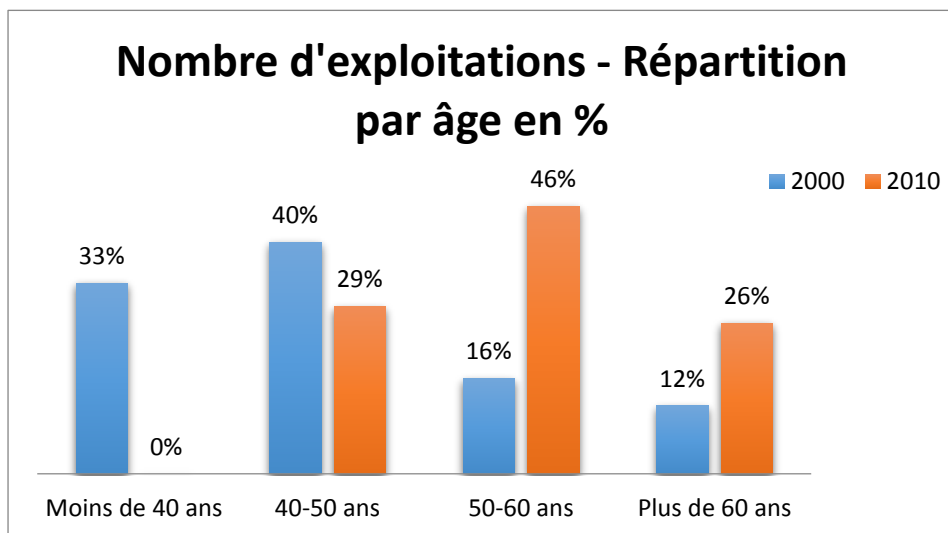
Au recensement agricole 2010, le nombre total d'exploitations est de 44 et recouvre 1 480 hectares de surface agricole utilisée communale.

Le nombre d'exploitations accuse ainsi une baisse de 21 % en 10 ans, et une perte de la surface agricole. Dans le même temps, la taille des exploitations a augmentée.

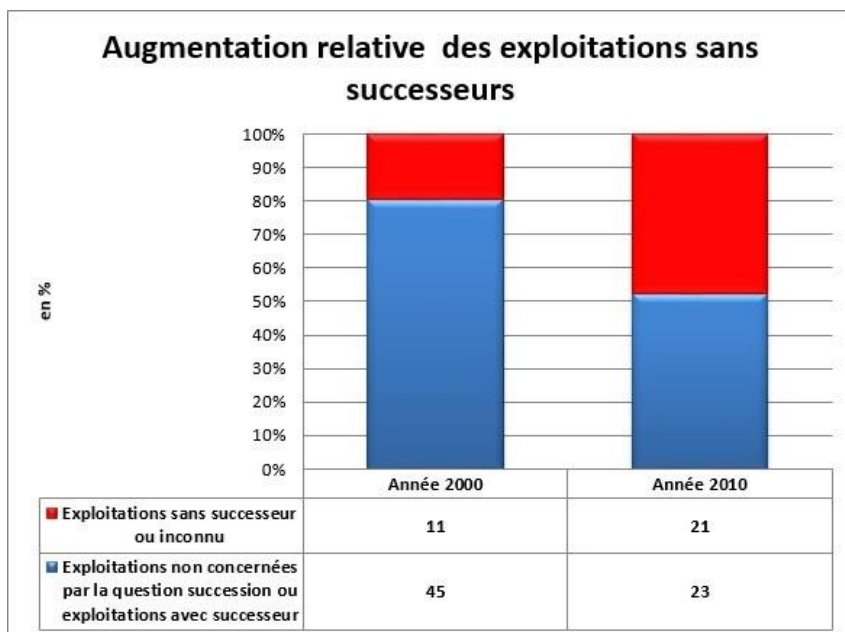




On constate également un vieillissement de la population agricole. En effet, la proportion de chefs d'exploitation ou co-exploitants de moins de 40 ans qui était de 33 % en 2000, n'est plus représenté en 2010, et la part des plus de 50 ans qui représentait 28% en 2000, est passé à 72% en 2010.

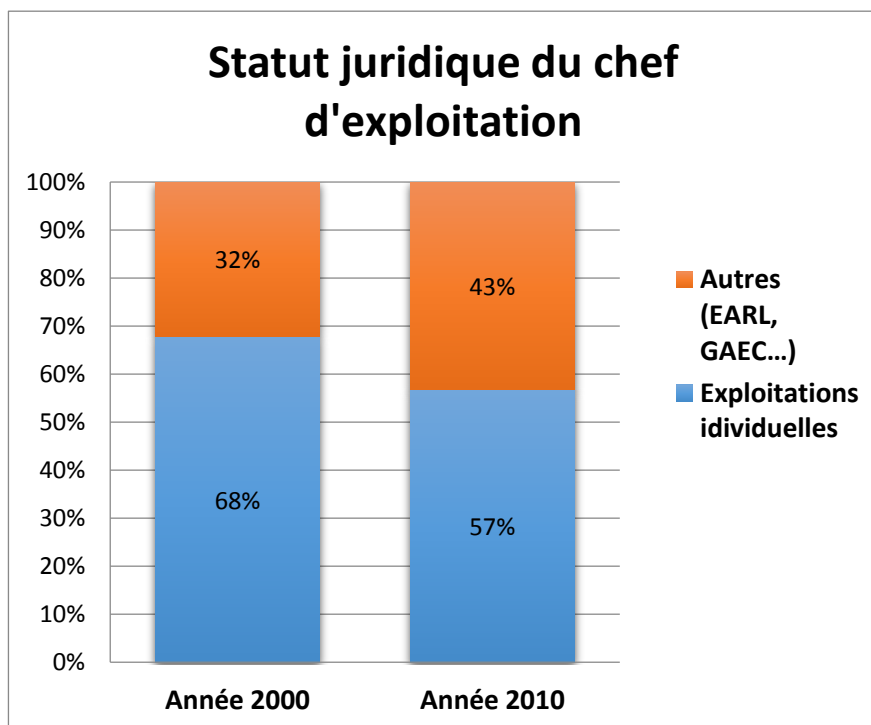




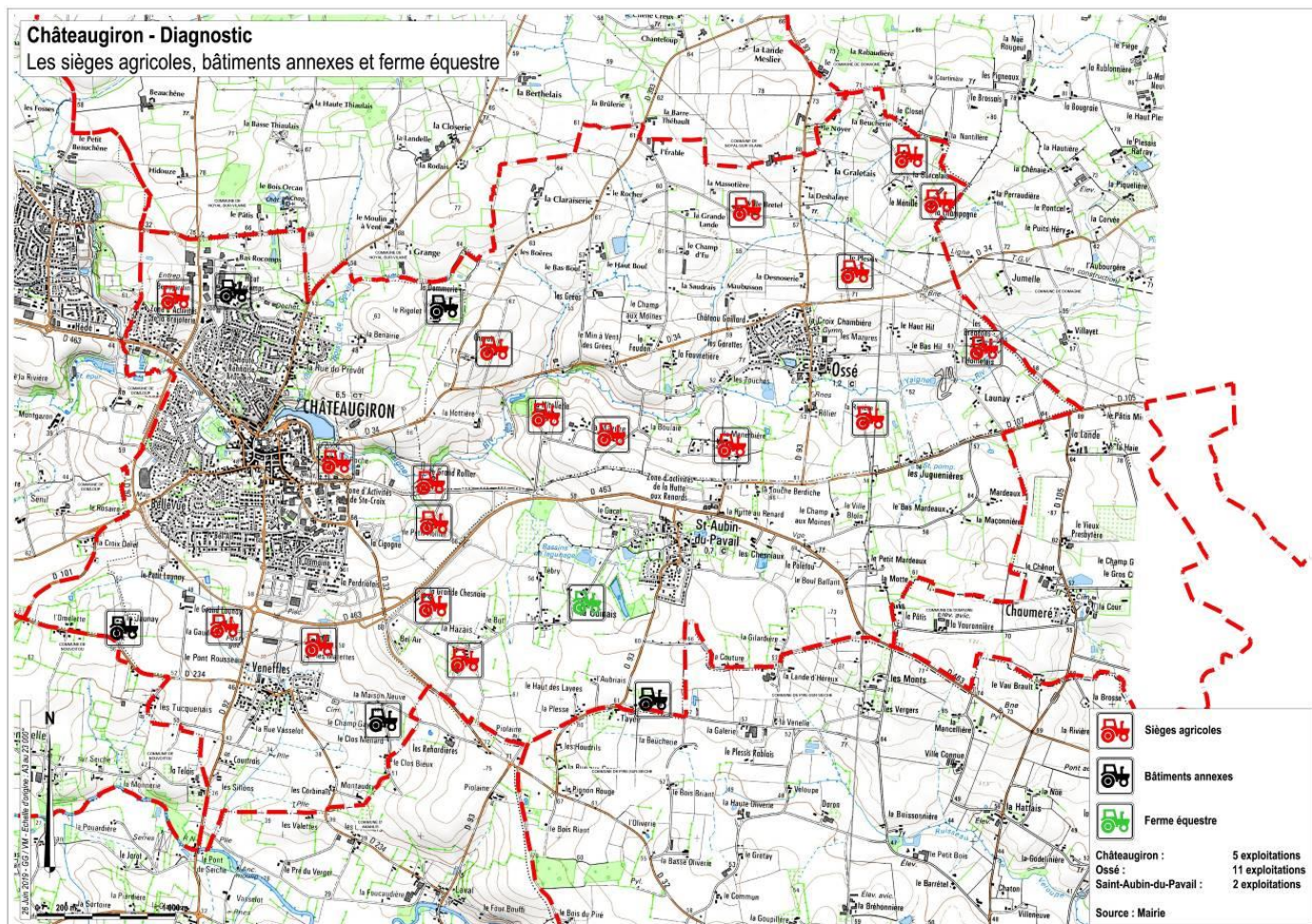


Par ailleurs la part des exploitations sans successeur est passée de 11 % en 2000 à 21 % en 2010, ce qui montre une incertitude grandissante sur les successions.

Le statut des exploitations s'est aussi modifié sur la période 2000-2010. Les exploitations individuelles qui représentaient près de 70 % en 2000 n'en représentent plus que 57 %. Cette diminution s'est faite au profit des structures type GAEC, EARL... et montre **une professionnalisation de l'activité agricole**.



## REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN 2019



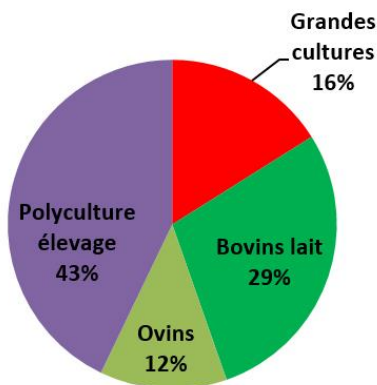
Plusieurs exploitations se trouvent à proximité des entités urbaines. Près de la ville de Châteaugiron, on trouve une exploitation à la Roche, une autre à Beaujardin (évolution prochaine possible), Rocomps, la Gaudinai (évolution prochaine probable), les Marettes au Nord de Veneffles, le Grand Rollier et le Petit Rollier.

Sur Ossé, il est à noter que deux exploitations agricoles situées au niveau de l'entrée sud ont cessé leur activité sans trouver de repreneur. Deux autres exploitations devraient prochainement cesser leur activité, sur le secteur de la Sarcelais, et sur le secteur de la Champagne.

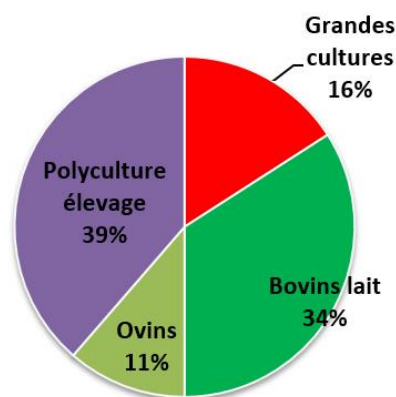
Il existe également une exploitation au nord de la zone d'activités du Pavail. Globalement, il existe peu de sites d'exploitation (2) sur la commune historique de Saint-Aubin du Pavail. A noter la présence d'une ferme équestre.



### Orientation en 2000



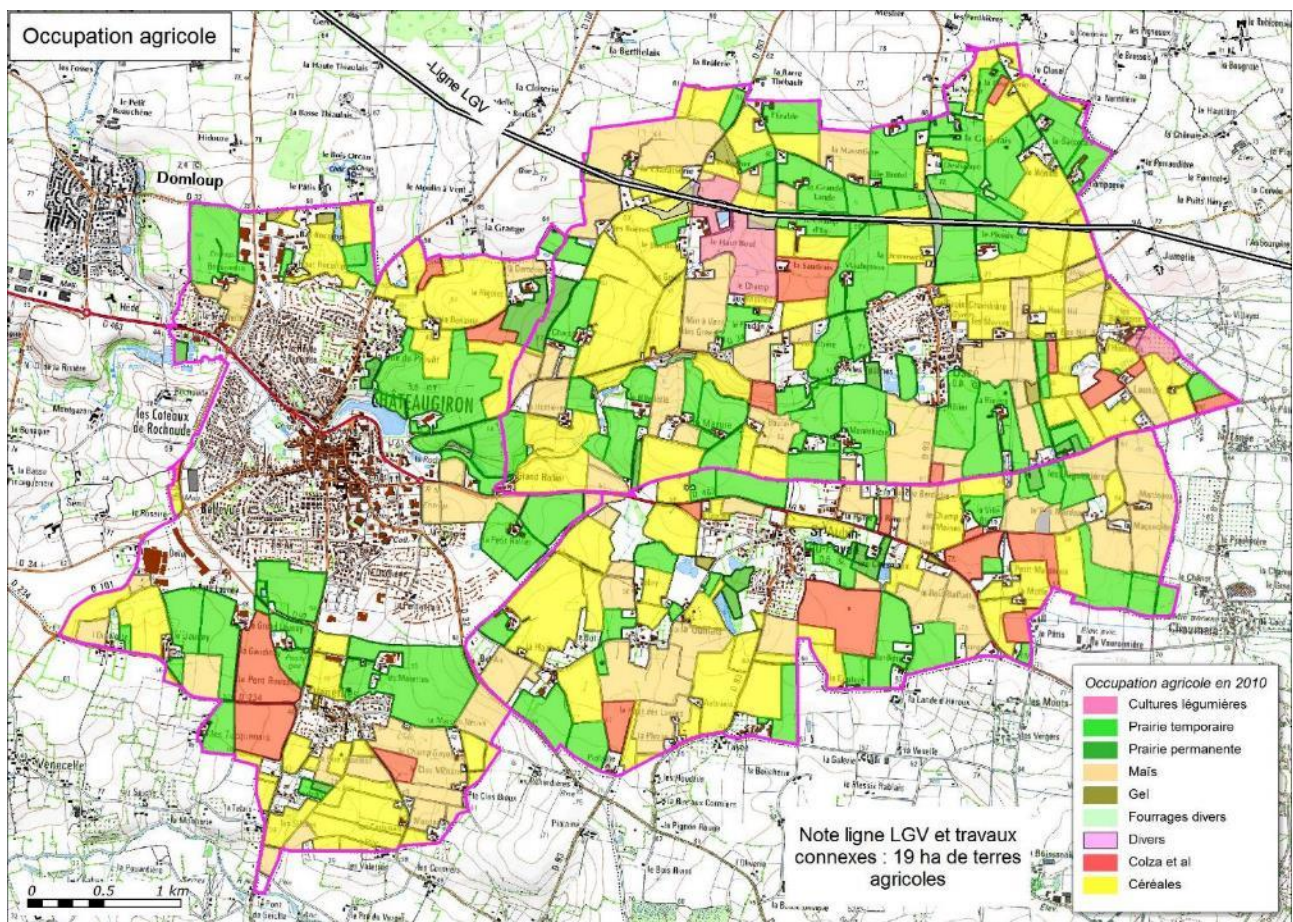
### Orientation en 2010



L'orientation principale est la polyculture élevage, même si celle-ci a eu tendance à diminuer entre 2000 et 2010, au profit de la deuxième orientation consacrée à la production laitière. Viennent ensuite les grandes cultures et les ovins avec une proportion stable entre 2000 et 2010 (source : recensement agricole 2000 et 2010).

Pour la répartition de la SAU communale, nous avons analysé le Référentiel Parcellaire Graphique 2010 qui donne une image plus précise que le recensement.

### OCCUPATION AGRICOLE





## 4.10 LE PAYSAGE

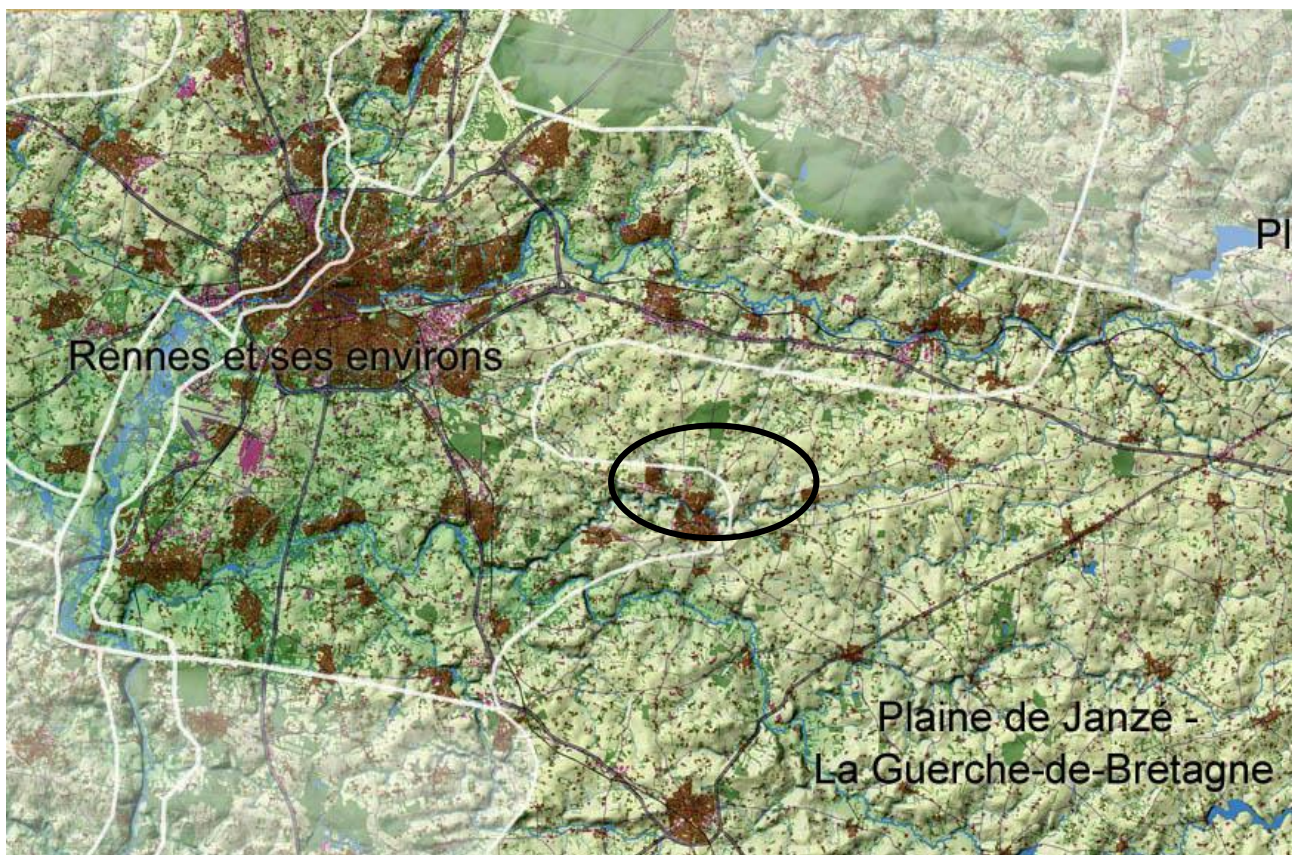
### 4.10.1 LE CONTEXTE PAYSAGER

#### 4.10.1.1 A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT

La commune de Châteaugiron est située sur deux entités paysagères du département :

- « *Rennes et ses environs* », pour la commune historique de Châteaugiron
- la « *Plaine de Janzé et de la Guerche de Bretagne* » pour les bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, et du village de Veneffles.

*Les unités paysagères du département*

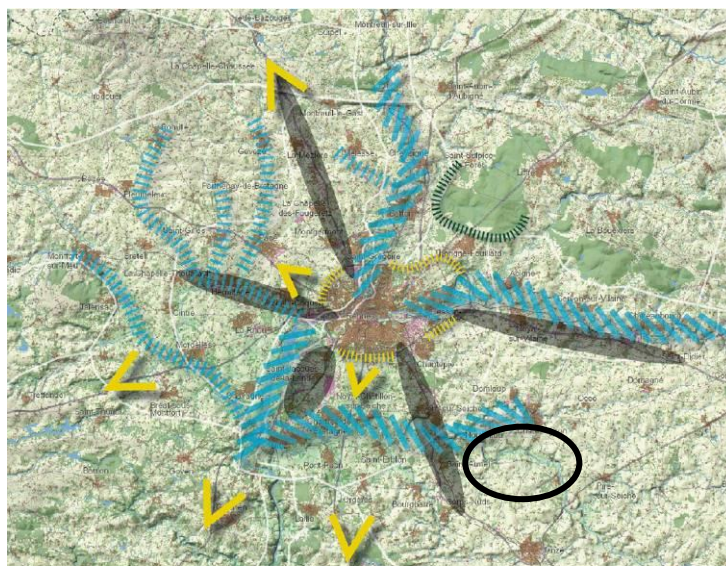


*(Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine)*



**AU NIVEAU DE « RENNES ET SES ENVIRONS »**

La ville de Châteaugiron constitue une des îles urbanisées de la ville archipel de Rennes qui s'articule autour d'un 'carrefour de rivières'.

**Enjeux :**

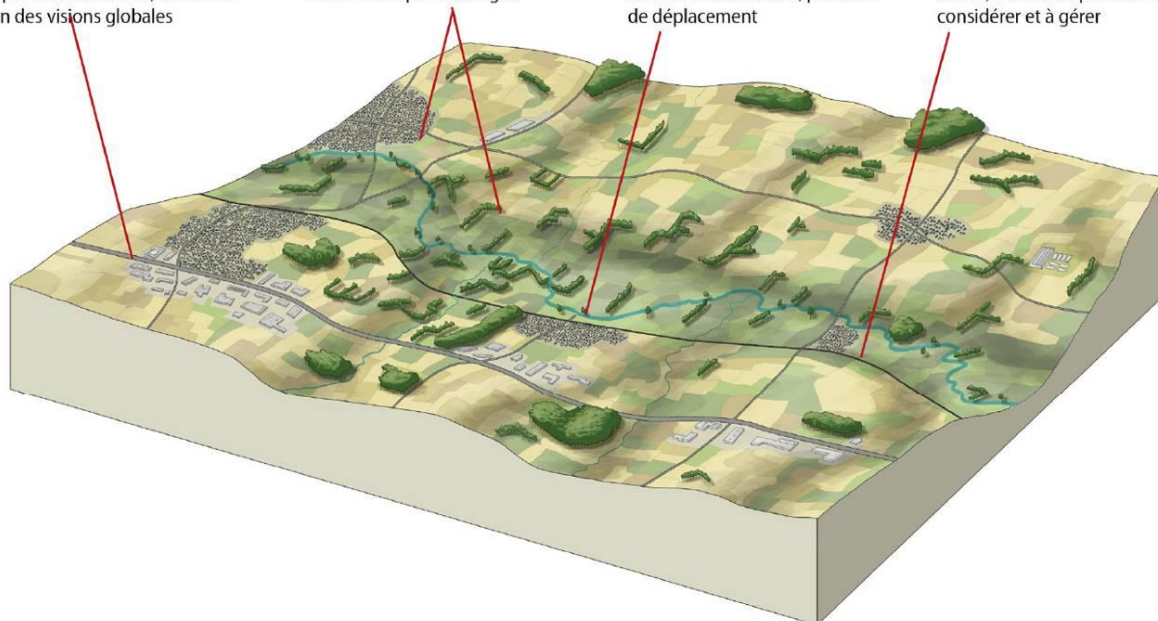
Renforcer la présence paysagère des vallées structurantes (Vilaine amont et aval, Ille, Seiche): accessibilité, équilibre des séquences urbaines et rurales, façades urbaines...

Maîtriser les développements le long des voies : qualité des façades et des clôtures, lisibilité des séquences non bâties, identification des visions globales

Consolider les séquences non urbanisées des vallées, valoriser les franges urbaines à leur contact, notamment par les usages

Renforcer le rôle des rivières : accessibilité depuis les espaces publics, façades urbaines, espaces de nature et de loisirs, parcours de déplacement

Tenir compte des voies de chemin de fer : effets de coupures, franchissements, limites d'urbanisation, mais aussi point de vue à considérer et à gérer



On ajoutera à ces objectifs des éléments relevant de la perception et des usages :

- La prise en compte des vues lointaines, en particulier depuis le sud, et le paysage formé par les tours, caractéristique de la ville.
- La vision du territoire depuis les voies routières et ferrées.
- La place des faisceaux ferrés qui représentent de belles ouvertures visuelles sur le ciel et offrent d'importantes potentialités de façades urbaines nouvelles.
- Une approche des espaces préservés de l'urbanisation, notamment les champs urbains, impliquant les usages des populations urbaines ainsi que les effets de perception induits par leur préservation et les interactions avec les façades urbaines.

Certains objectifs concernent, à une échelle plus réduite, l'évolution des tissus existants, comme celle de certains secteurs pavillonnaires, et les ambiances des zones d'activités. Un paysage fait de connexions et d'interactions entre les motifs de la ville et ceux de la campagne est envisageable dans le territoire de l'agglomération rennaise. Il est déjà en cours d'élaboration et peut être complété sur la trame mise en place par le projet de planification et de développement.



**AU NIVEAU DE « LA PLAINE DE JANZE LA GUERCHE DE BRETAGNE »**

C'est une vaste plaine agricole et agro industrielle dont les douces ondulations s'étirent à perte de vue, façonnées par une agriculture intensive. Cette entité présente un paysage en devenir, modifiée par le passage de grandes infrastructures, l'urbanisation et la continuelle mécanisation de l'agriculture.

**Enjeux et pistes d'action :**Concevoir et réaliser le paysage de l'agriculture actuelle

La plaine est un des territoires les plus marqués par la modernisation de l'agriculture. Son histoire est également liée à celle de l'agro-alimentaire et du lait. Confrontée à la nostalgie du bocage presque disparu, cette réalité peine à formuler un paysage caractérisé. Un travail collectif, conduit avec les exploitants et les industriels, pourrait faire émerger un « paysage souhaité » conforme à la réalité de l'économie agricole, et croisée avec les enjeux de l'environnement et des usages de loisirs et de détente, notamment aux abords des villes.

Maintenir la continuité agricole aux portes de Rennes

La plaine est directement située dans le prolongement de l'urbanisation rennaise dont elle constitue l'horizon agricole. Entre la Vilaine et l'Yaigne, jusqu'à Chantepie, une importante continuité agricole est ainsi repérable et bénéfique à la cohérence du paysage de la métropole.

Renforcer la lisibilité des rivières

L'Yaigne et la Seiche caractérisent les paysages de la plaine et assurent des continuités à mieux valoriser par les ouvertures visuelles et les usages (promenades, déplacements).

Coordonner les implantations d'éoliennes

Le risque paysager des implantations d'éoliennes est celui d'une trop grande dispersion qui peut occasionner une saturation de l'horizon. Le maintien de certains horizons libres de machines, la recherche d'une certaine concentration, sont des objectifs à viser, et s'appuient tout particulièrement sur la surveillance des effets d'accumulation.

Gérer le paysage de la LGV

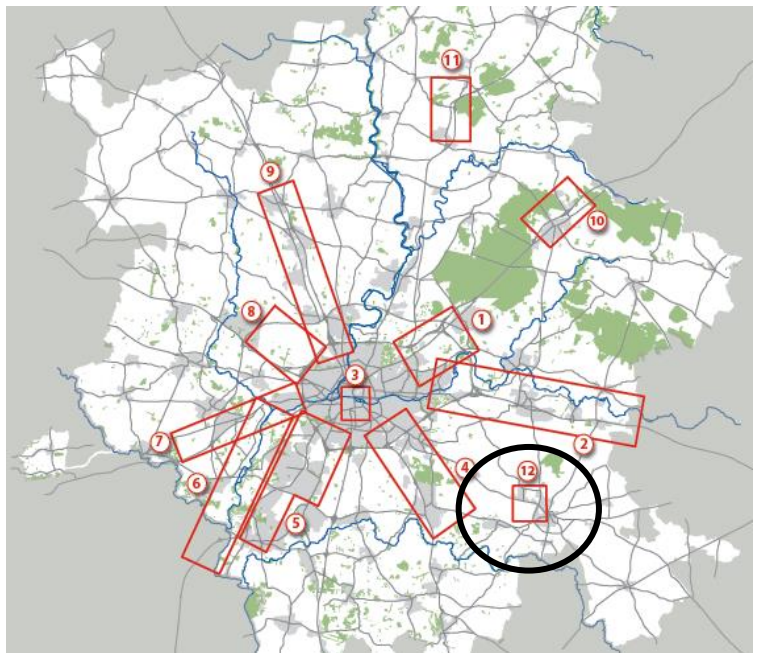
La ligne TGV intervient sur le territoire qu'elle peut perturber par les effets de coupure. Elle lui apporte également l'animation du passage des TGV qui peut être mise en scène. La vision du paysage depuis le train est également un enjeu à prendre en considération, surtout que le dégagement visuel assez notable de la plaine s'accorde à la perception depuis un point de vue animé d'un mouvement aussi rapide.

**4.10.1.2 A L'ECHELLE DU SCoT DU PAYS DE RENNES**

A l'échelle du SCoT, le paysage est une véritable préoccupation de la ville archipel qui est traduite dans le Document d'Orientation et d'Objectifs à travers la déclinaison de principes paysagers (la valorisation et le maintien des alternances ville/campagne, la gestion durable des entrées et des paysages perçus des axes majeurs, la valorisation du patrimoine bâti des bourgs et des villes...).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit des sites stratégiques d'aménagement dont la vallée de l'Yaigne, ensemble paysager composé de la vallée de Domloup et de Châteaugiron. L'objectif majeur de cet ensemble paysager est de mettre en valeur les points de vue sur Châteaugiron, notamment sur le donjon.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT - Sites stratégiques d'aménagement



Douze sites stratégiques  
12 - Les coteaux de l'Yaigne

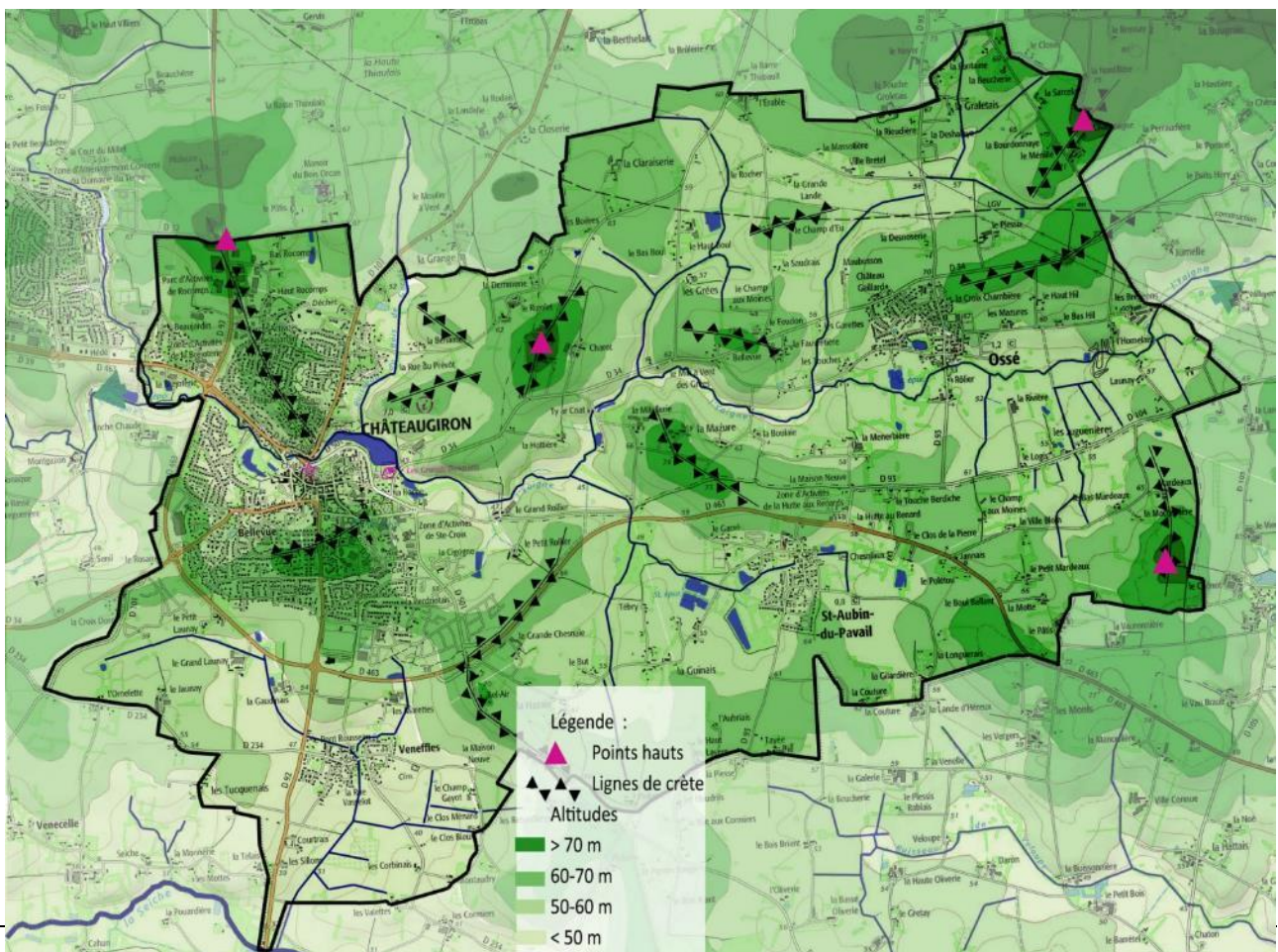
### 4.10.2 PERCEPTION DU PAYSAGE COMMUNAL

#### De grandes ondulations propices aux échappées visuelles

Châteaugiron présente un territoire peu vallonné présentant une pente générale du Nord vers le Sud. Traversé d'Est en Ouest par la vallée de l'Yaigne, c'est un territoire légèrement vallonné. Au Nord de la vallée de l'Yaigne, le vallonnement est plus marqué, les pentes plus abruptes. Au Sud, les ondulations du territoire sont plus douces et plus amples.

Cette topographie favorise les co-visibilités, les échappées visuelles. Les points hauts de la commune nous offrent des points de vue intéressants sur le paysage communal.

Carte schématique de la topographie (Fond carte IGN au 1/25 000 – Source : Geoportail)





*A Ossé, au sein du tissu bâti, échappées vers le grand paysage*



*Des points hauts. De l'échangeur de la RD 463 et de la RD 32, découverte de la plaine cultivée et de Veneffles*

### **Panoramas sur la ville ancienne, une silhouette urbaine emblématique**

La situation altimétrique de la ville ancienne de Châteaugiron, lui apporte une position dominante dans le paysage communal. De nombreux points de vue permettent au promeneur de découvrir les monuments anciens qui émergent de l'espace urbanisé.

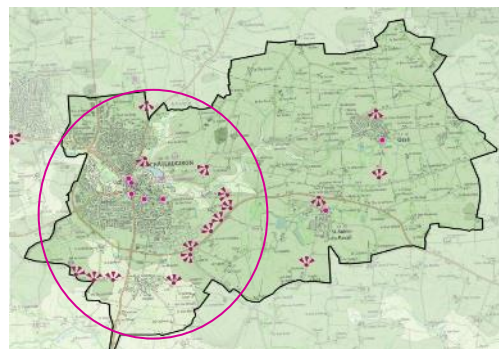
Ils jouent le rôle de point de repère, de point d'appel. La silhouette de la ville est emblématique de la commune.

Du Nord du territoire communal, le promeneur se trouve à une altitude plus importante que la ville ancienne. Les contraintes du milieu (vallées de l'Yaigne, zones humides, pentes importantes) ont freiné le développement urbain. Le promeneur a une vue sur la ville qui est en accord avec l'image de Petite Cité de caractère. Il découvre des émergences patrimoniales :

- le donjon,
- la tour de l'Horloge,
- le Clocher de l'église Sainte-Madeleine,
- le clocheton de la chapelle Sainte-Croix,

qui permettent de localiser le cœur ancien de la commune et des constructions du 20<sup>ème</sup> siècle comme le silo qui signale la présence de la zone d'activités de Sainte-Croix.

Du Sud, les points de vue sur la ville ancienne sont situés à une plus grande distance et au-delà des secteurs d'urbanisation récents. La lecture de ces points de repère est donc plus difficile.



*Silhouette historique, balcon sur l'histoire, vue de la RD 34 de la route d'Ossé*



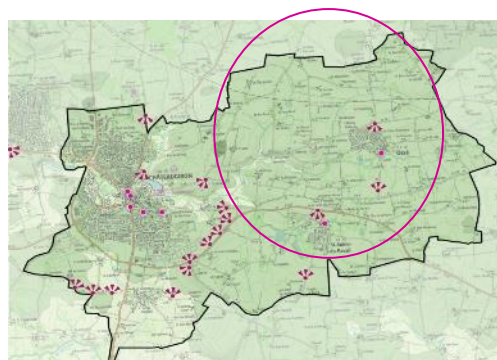
*Silhouette historique émergant de l'horizon urbain,*



### Des clochers points de repère

Chacun des clochers a une silhouette particulière qui permet depuis le grand paysage d'identifier les bourgs. Ils jouent le rôle de point de repère de point d'appel

*Clocher à bulbe d'Ossé Clocher aérienne de Saint-Aubin du Pavail*



*Effet point de repère des clochers*

*Saint-Aubin du Pavail*



*Châteaugiron*



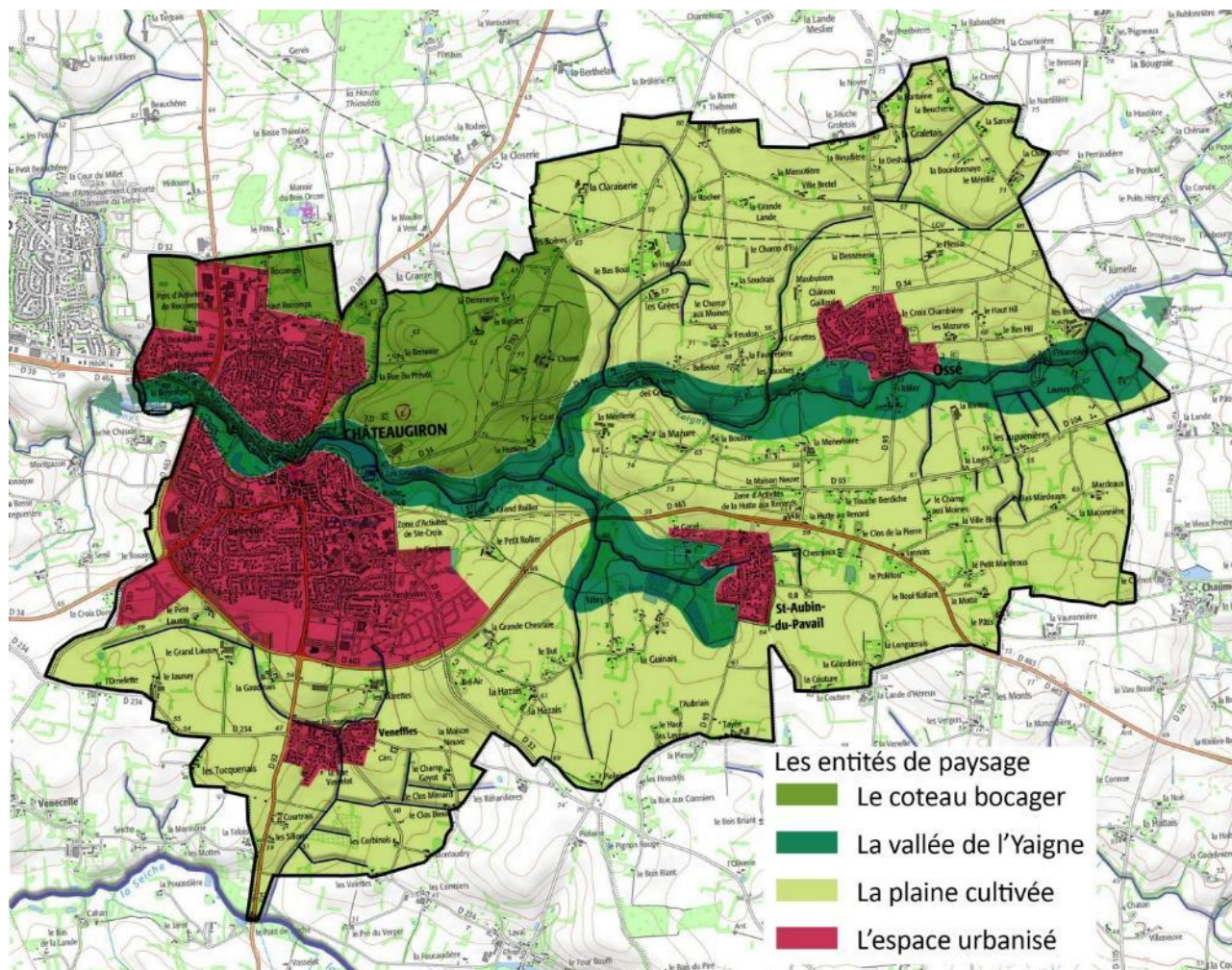
### 4.10.3 DES PAYSAGES CONTRASTES

Le territoire communal présente quatre grandes entités de paysage ayant chacune des caractéristiques bien marquées :

- le coteau bocager situé au Nord de la ville de Châteaugiron sur les pentes les plus marquées,
- la vallée de l'Yaigne et de ses affluents qui traverse le territoire d'Est en Ouest,
- la plaine cultivée,
- les espaces urbanisés.



Carte des entités paysagères (Fond carte IGN au 1/25000 – Source : Geoportail)



### Le coteau bocager

Cette entité occupe la partie Nord du territoire. Elle présente les points hauts et les pentes les plus importantes. C'est un espace bocager d'où le regard s'échappe pour découvrir le grand paysage et notamment la silhouette urbaine de Châteaugiron.

Lorsqu'il arpente cette entité paysagère, le promeneur découvre des lieux charmants protégés de la pression urbaine, le ruisseau du Bois de Gervis et les étangs du Bas Rocomps.





### La vallée de l'Yaigne

L'Yaigne est peu perceptible dans le paysage communal, sa présence se devine par la courbe sinueuse de la ripisylve qui l'accompagne. A l'Ouest du territoire, la vallée est large et peu encaissée. A l'Ouest, dans la traversée de Châteaugiron, la vallée de l'Yaigne est encaissée.

*La vallée de l'Yaigne à Ossé*

*Au pied du château de Châteaugiron*



### La plaine cultivée

L'espace agricole est occupé par de vastes îlots de culture. Dans ce paysage ouvert, l'urbanisation récente est très prégnante.

*Îlot de culture au Sud de Saint-Aubin du Pavail*



## **4.10.4 UNE EVOLUTION ACCELEREE**

Les 60 dernières années, le paysage de Châteaugiron a évolué de façon très importante :

- altération du bocage,
- développement accéléré de l'urbanisation,
- création d'infrastructures importantes.

Le bocage est une structure végétale identitaire de l'Ouest de la France. Jusqu'à la moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, avant les remembrements, le paysage Breton présentait une image différente de celle qu'il nous renvoie aujourd'hui. La présence du maillage bocager fermait les vues, il était beaucoup plus fragmenté.

*Comparaison photos aériennes de 2015 et de 1952 (Source : Géoportail) Coteau bocager*





Les remembrements ont eu pour effet de supprimer les vergers très présents, au début du 20<sup>ème</sup> siècle, notamment autour des fermes, et de nombreuses haies. Aujourd'hui, des haies subsistent, mais la trame n'est plus lisible. Ce sont essentiellement des haies discontinues dont la présence est fragile. La végétation arborée, qui adoucissait la présence du bâti dans le paysage, a disparu.

*Alignement de chênes au cœur de l'espace urbanisé et en limite de la ZAC de la Perdriotais témoignant de la présence d'anciennes haies*



*Discontinuité, fragilité du bocage résiduel*



L'ouverture du paysage révèle les espaces bâtis, qui dans le même temps se sont énormément étendus, au fil d'opérations importantes.

*Bourg d'Ossé photographies aériennes de 2014 et 1952 (Source : Geoportail)*



*Bourg de Saint-Aubin du Pavail photographies aériennes de 2014 et 1952 (Source : Geoportail)*



*Des zones d'extension urbaine visuellement très présentes*



La création d'infrastructures importantes comme les lignes électriques, la LGV, ont également eu des incidences paysagères importantes. Les mesures compensatoires prises dans le cadre de ces travaux (replantation de haies bocagères) n'auront un effet paysager qu'à long terme.

*Passage de la LGV au Nord du territoire*



#### **4.10.5 L'ESPACE URBANISE**

Le territoire de Châteaugiron possède 4 entités urbanisées distinctes : la ville de Châteaugiron, les bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail et le village de Veneffles.

Chacune possède ses propres caractéristiques liées notamment à son implantation dans la topographie du territoire.



### 4.10.5.1 LES ENTREES DE VILLE

Ossé, entrée Nord, entrée aménagée de façon qualitative



Ossé entrée Sud qui mériterait une requalification pour sécuriser les usagers et pour mettre en valeur la silhouette du bourg et la vallée de l'Yaigne

Saint-Aubin du Pavail, les entrées Nord et Sud sont aménagées

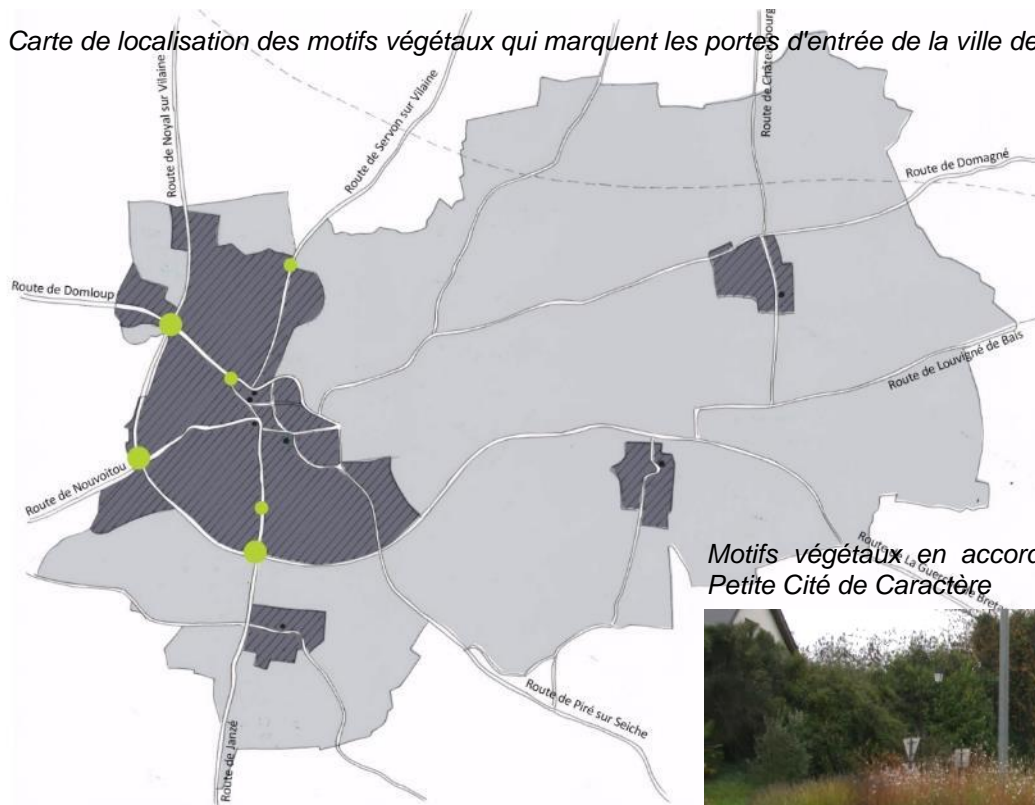
Entrée Nord



Entrée Sud



Carte de localisation des motifs végétaux qui marquent les portes d'entrée de la ville de Châteaugiron ●



Motifs végétaux en accord avec l'image de la Petite Cité de Caractère





*Schéma symbolisant la découverte progressive de la ville de Châteaugiron*

Vision lointaine de la silhouette, signal visuel



Les portes de la ville sont soulignées par un motif végétal récurrent



En se rapprochant du cœur de ville on emprunte des pénétrantes qui offrent des perspectives sur le patrimoine de la ville

Les entrées de ville de Châteaugiron sont pour la plupart aménagées. Ces aménagements prennent en compte les différents usagers, valorisent l'identité communale et mettent en valeur les perspectives sur le patrimoine bâti de la ville. Seule la rue Dorel n'a pas fait l'objet d'une requalification urbaine.

*Rue de Rennes*



*Rue au Prévôt*

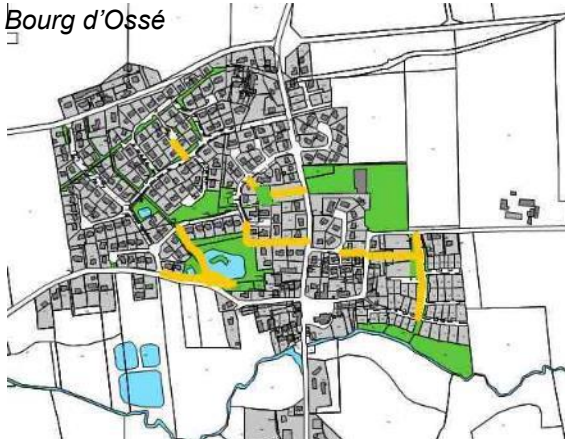


*Avenue Pierre le Treut*

**4.10.5.2 UN RESEAU DENSE DE LIAISONS DOUCES**

Chaque espace urbanisé possède un réseau dense de chemins qui permet de relier les différents quartiers entre eux, les quartiers aux équipements et au cœur de ville et cœur de bourg. Ces chemins servent dans le quotidien des habitants et pour la balade.

*Le réseau de chemins  
Bourg d'Ossé*



*Chemin permettant de relier le cœur de bourg aux quartiers d'habitation*



*Bourg de Saint-Aubin du Pavail*

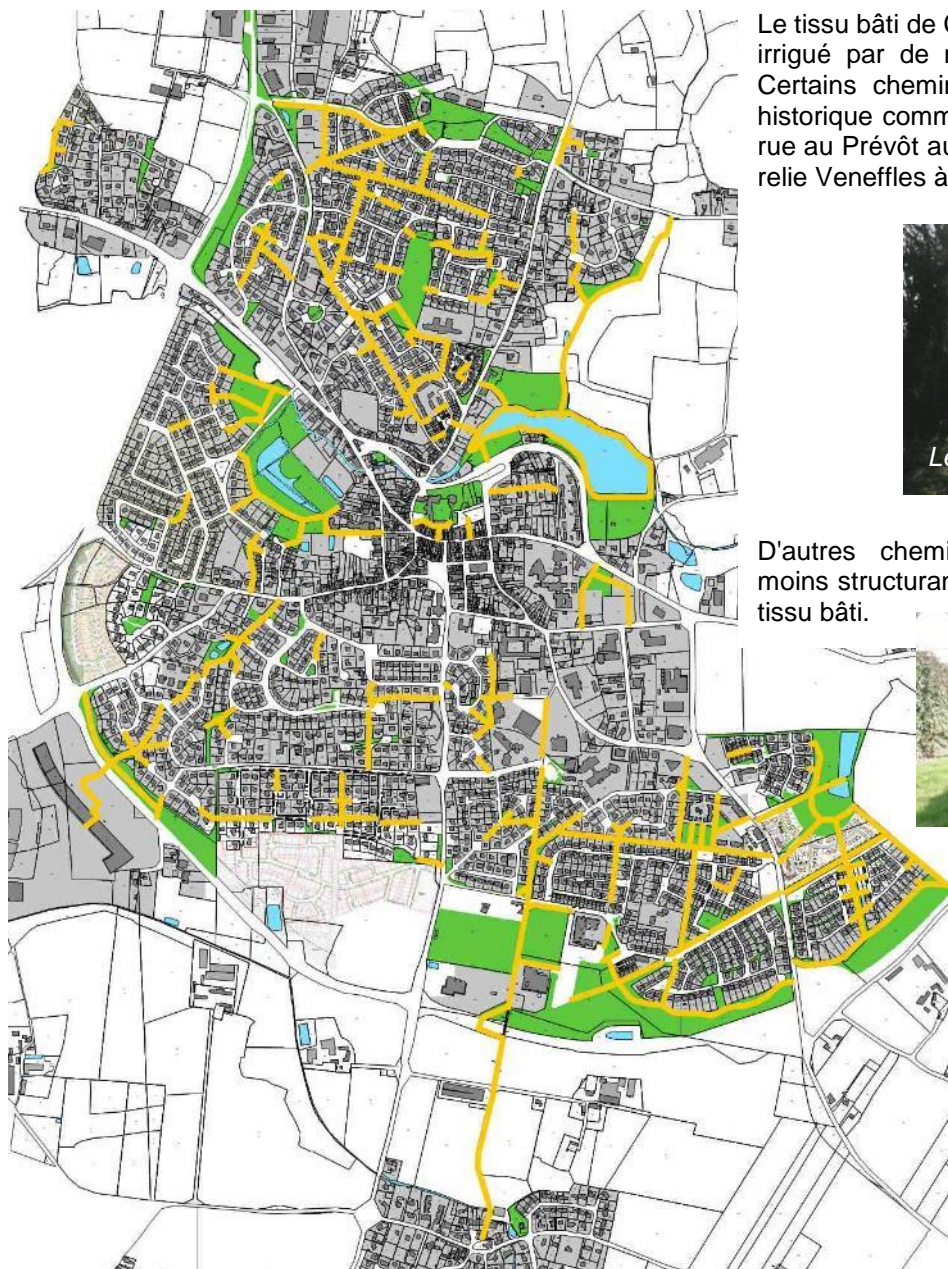


*Chemin structurant dans la coulée verte (espace naturel central)*





## Ville de Châteaugiron



Le tissu bâti de Châteaugiron est densément irrigué par de nombreux chemins piétons. Certains chemins ont conservé leur tracé historique comme le chemin vert qui relie la rue au Prévôt aux quartiers Nord et celui qui relie Veneffles à Châteaugiron.



*Le chemin vert*

D'autres chemins moins champêtres et moins structurants permettent la porosité du tissu bâti.



En dehors des espaces urbanisés, une grande partie des anciens chemins a disparu lors des remembrements. Seuls quelques chemins ont été conservés comme :

- celui qui permet de relier Saint-Aubin du Pavail au lieu-dit le Petit Rollier
- celui entre la zone d'activités du Pavail et la RD 243 en direction de Châteaugiron

#### 4.10.5.3 LA NATURE AU CŒUR DES ESPACES URBANISÉS

La ville de Châteaugiron, les bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail sont ponctués de nombreux espaces verts. On peut distinguer trois grands types d'espaces verts :

- les parcs majeurs, le parc de l'étang du château, la zone humide de la Glaume, la coulée verte (espace naturel central) de Saint-Aubin du Pavail et le parc d'Ossé,
- les espaces verts d'accompagnement, les abords du château de Châteaugiron, le parc du cimetière,
- les espaces verts de quartier.



A proximité immédiate du centre-ville, dans la vallée de l'Yaigne, deux parcs ont été aménagés dans des zones qui devaient être des zones humides d'expansion de la rivière.

Le parc de l'étang du château qui offre aux habitants un lieu de promenade, de détente et de jeux. Facile d'accès, il est très fréquenté tout au long de l'année. Ce parc assure également une continuité piétonne entre la ville centre et les quartiers Nord de Châteaugiron. Il est composé de vastes espaces enherbés plantés d'arbres d'essences bocagères nous renvoyant l'image d'une nature maîtrisée.



La zone humide de la Glaume constitue une véritable réserve naturelle en cœur de ville. Elle a été aménagée dans l'esprit d'un espace naturel sensible, des structures légères permettant de découvrir la nature sans la perturber. Cet espace est pour les habitants essentiellement un lieu de passage offrant un lien de qualité entre le centre-ville et les quartiers Ouest et de découverte et d'observation de la nature. La Glaume est entretenue de façon extensive dans le respect du milieu naturel.



#### 4.10.5.4 UNE GRANDE QUALITE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

La commune de Châteaugiron possède des espaces publics de grande qualité. Ils nous renvoient une image harmonieuse. Les aménagements réalisés sont de qualité en harmonie avec l'identité communale.

Quelques exemples

*Les abords de l'église et de la médiathèque de Saint-Aubin du Pavail*



*Les abords de l'école et la rue du stade à d'Ossé*



*Le jardin du lavoir et les plantations de pied de façade à Châteaugiron*



L'aménagement des limites des parcelles participe pleinement à la qualité paysagère du domaine public. Aujourd'hui, le traitement des clôtures banalise le paysage de nos villes. La commune de Châteaugiron n'échappe pas à ce phénomène, altérant la qualité paysagère des lieux. Une attention particulière sera donc apportée, à la gestion des limites parcellaires.

*Une gestion des limites desservant la qualité paysagère de la rue*



Clôture en plaques opaques



Clôtures hétérogènes



Murs végétaux, haies de conifères



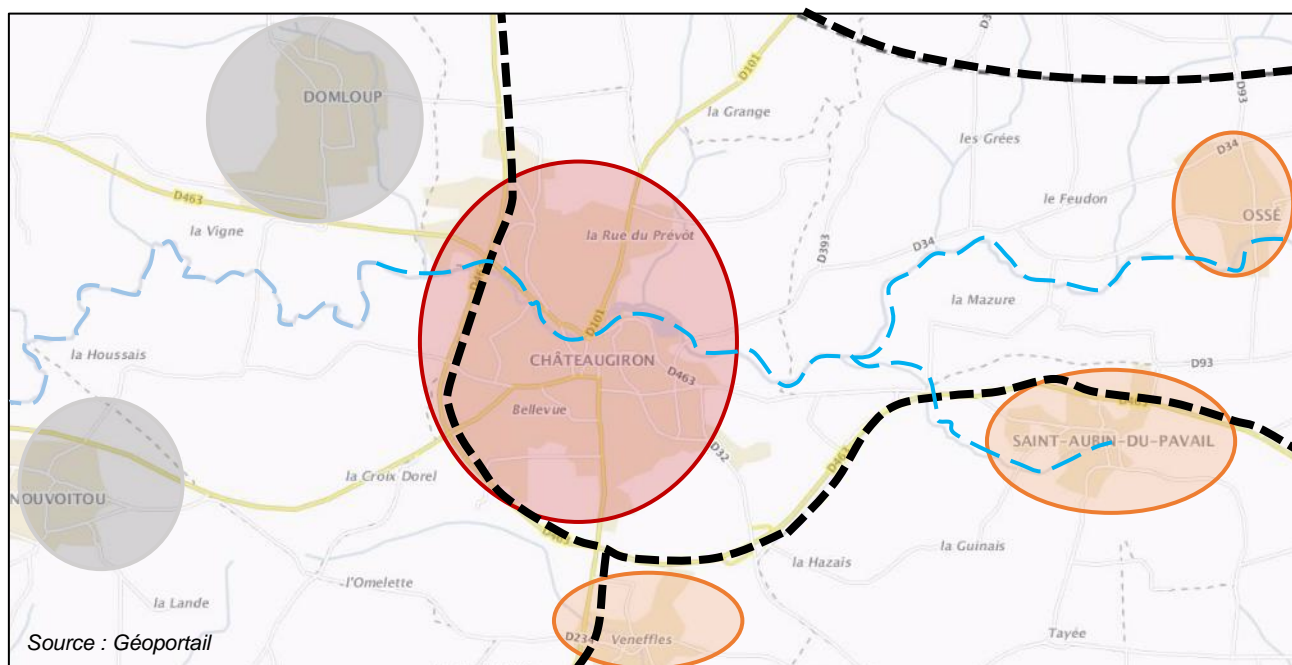
Matériaux destinés à être enduits qui ne le sont pas



## 4.11 URBANISME

### 4.11.1 ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

#### 4.11.1.1 ENTITEES URBAINES



La commune est constituée d'une ville, Châteaugiron, de deux petits bourgs, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et d'un village, Veneffles. Toutefois, le fonctionnement urbain entre la ville de Châteaugiron et Veneffles est de plus en plus important.

Les deux entités urbaines de Châteaugiron et de Domloup sont proches, séparées par le ruisseau du Rimon.

Une coupure d'urbanisation est maintenue entre Nouvoitou et Châteaugiron, malgré leur relative proximité géographique.

#### 4.11.1.2 LIMITES NATURELLES ET PHYSIQUES

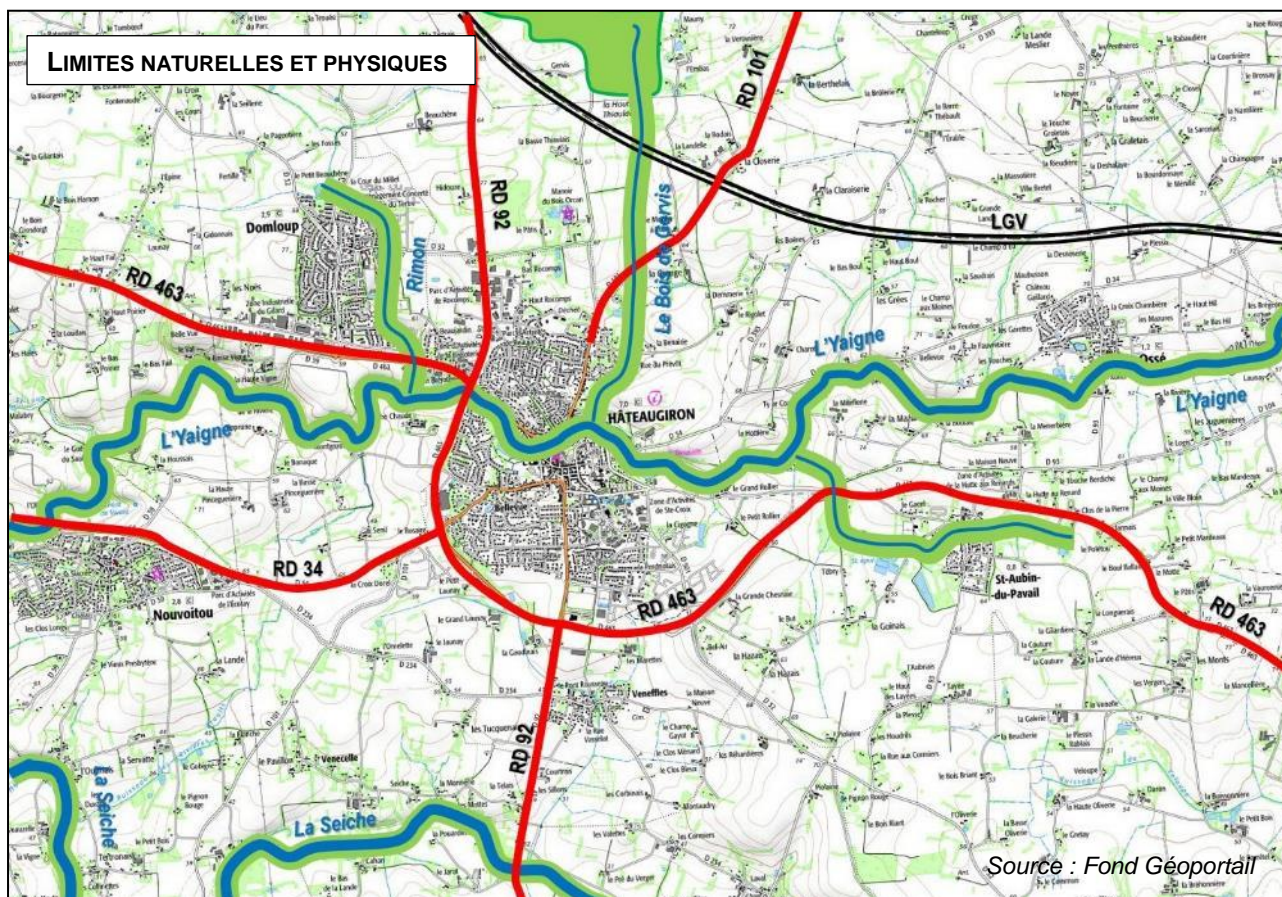
Le développement de la commune doit tenir compte de plusieurs limites, naturelles et physiques.

La nouvelle Ligne à Grande Vitesse (LGV) au Nord-Est de la commune constitue l'infrastructure la plus importante sur le territoire. Elle se situe au Nord d'Ossé. Compte-tenu des nuisances sonores liées à la voie ferrée, un développement urbain d'Ossé vers le Nord n'est pas à préconiser.

En dehors de cette infrastructure, Ossé se trouve éloigné des grands axes de communication.

En revanche, la vallée de l'Yaigne constitue sa limite naturelle Sud et le centre d'Ossé se trouve directement au bord de l'Yaigne.





Plusieurs routes départementales se trouvent à proximité des pôles urbains. La RD 92/463 constitue la limite Sud et Ouest de la ville de Châteaugiron, et la sépare de Veneffles, de la zone d'activités de Beaujardin et de la zone commerciale Univer. Il en va de même pour Saint-Aubin du Pavail, dont la RD 463 passe entre le bourg et la zone d'activités du Pavail.

La rivière de l'Yaigne marque le territoire d'Est en Ouest et traverse la ville de Châteaugiron et le bourg d'Ossé.

A Châteaugiron, l'Yaigne avec l'étang du château et la Glaume, et le ruisseau du bois de Gervis forment une entité paysagère forte marquant une coupure dans l'urbanisation au Nord-Est de Châteaugiron.

Des lagunes à l'Ouest du bourg de Saint-Aubin du Pavail, forment une limite à l'urbanisation, tout comme les plans d'eau au Sud d'Ossé, accompagnés de l'Yaigne.



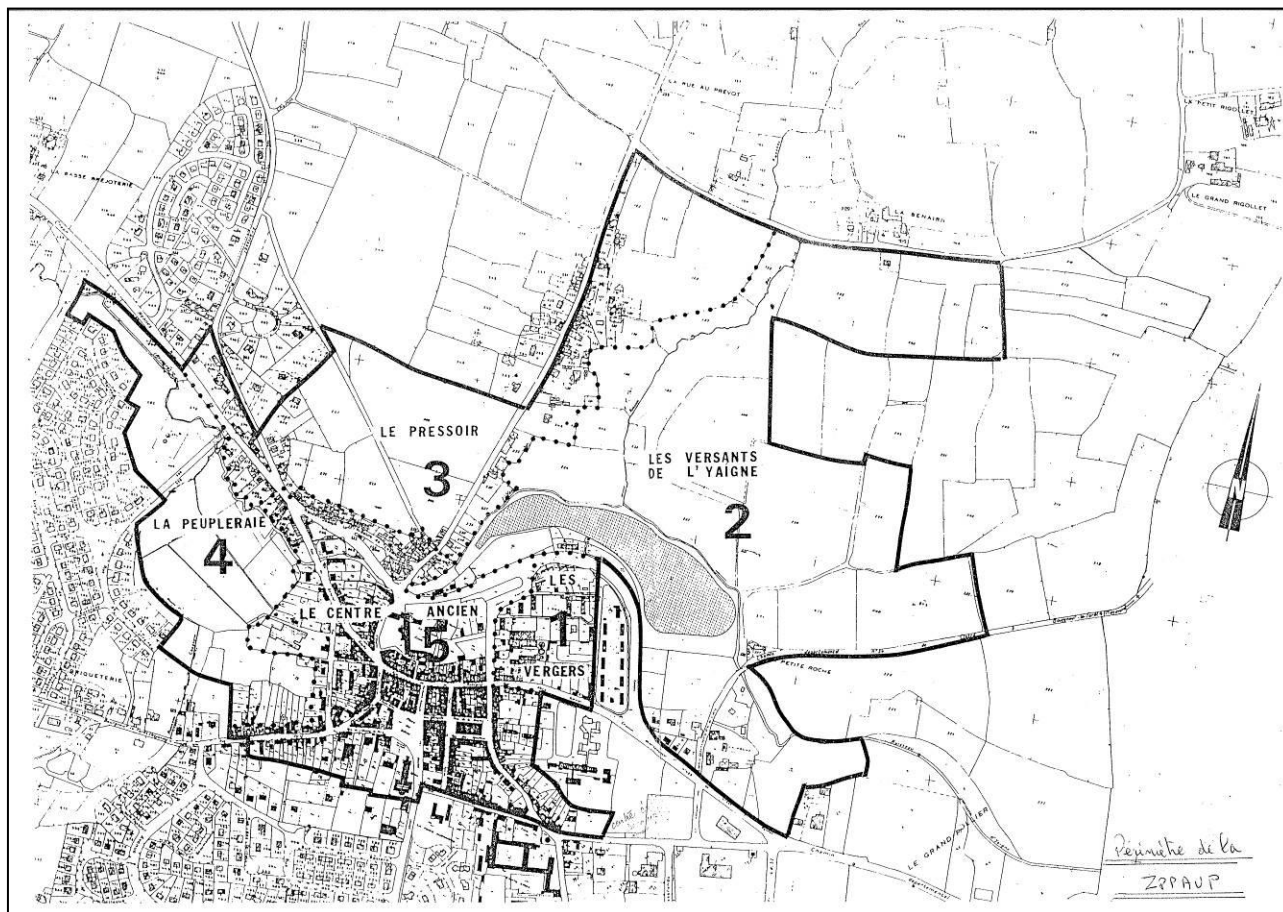


#### 4.11.2 TYPOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE

La ville de Châteaugiron dispose d'un ensemble patrimonial important et remarquable qui s'articule autour du Château et du centre ancien, et développe une silhouette urbaine identifiable de loin.

Très tôt, la commune a souhaité tirer parti de sa richesse patrimoniale et en faire un atout en terme d'attractivité. Ainsi, la ville est adhérente au réseau des « *Petites cités de caractère* » depuis 1978. Par ailleurs, la commune s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) créée par arrêté préfectoral du 17 mars 1988. Elle couvre le centre historique et les secteurs concernés par des co-visibilités, notamment celles donnant sur le château. La ZPPAU est une servitude d'utilité publique, et s'impose au PLU en vigueur.

##### PERIMETRE ET SECTEURS DE LA ZPPAU



La commune a également une longue pratique de coopération avec les services de l'architecture et du patrimoine qui a permis de protéger et de mettre en valeur la cohérence du patrimoine urbain et la qualité du patrimoine architectural.

Compte-tenu de l'ancienneté de la ZPPAU, les élus ont souhaité moderniser leur document en lançant une transformation de la ZPPAU en Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Pour assurer une cohérence entre la révision des PLU et la transformation de la ZPPAU en AVAP, ces deux missions sont menées en parallèle par un même groupement de bureaux d'étude.

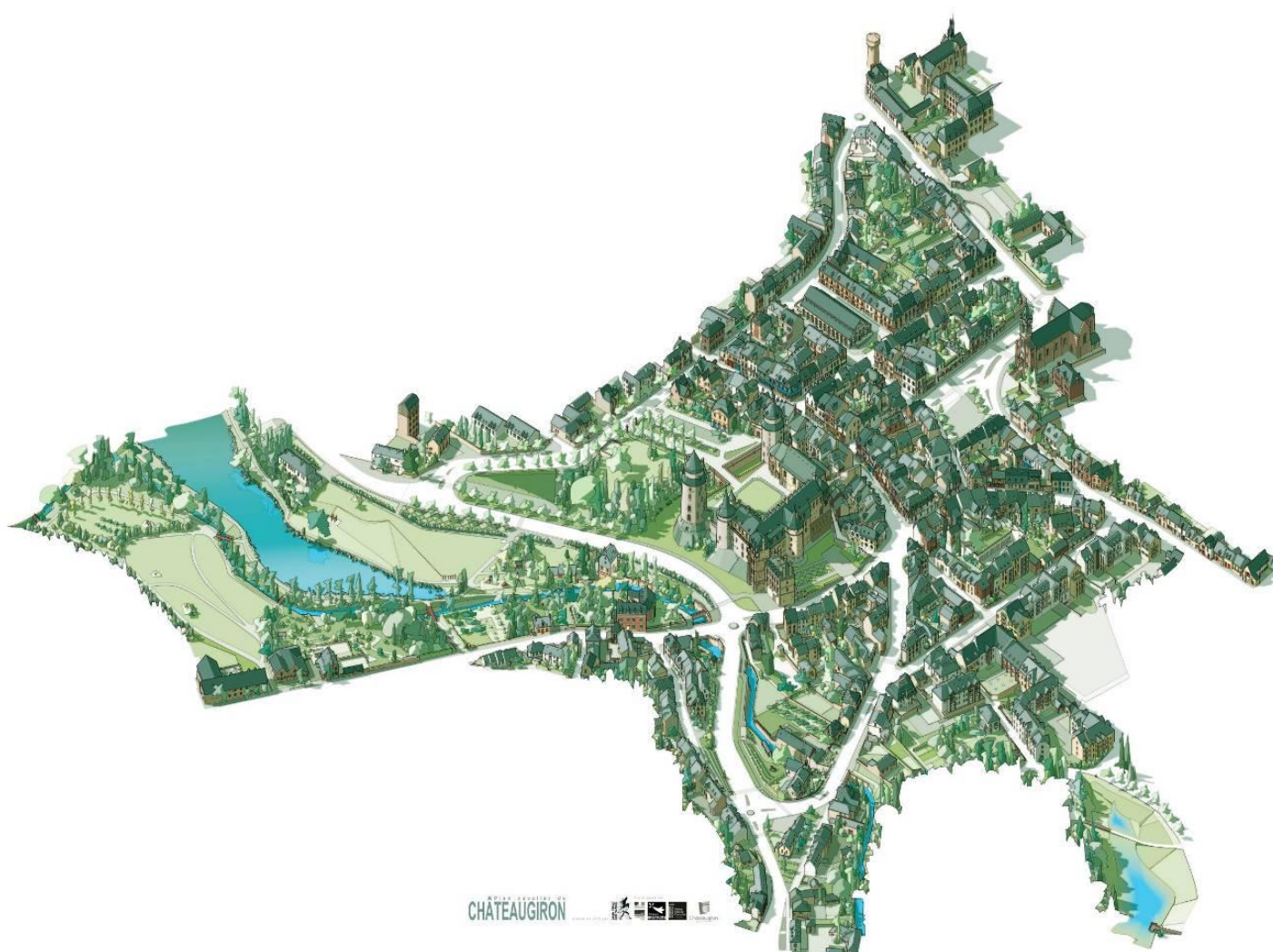
### 4.11.2.1 TYPOLOGIE URBAINE

Les entités urbaines de la commune de Châteaugiron sont constituées de formes urbaines variées traduisant chacune une époque de la conception de la commune. Les formes urbaines peuvent être caractérisées par la densité, les fonctions qui lui sont associées, l'architecture...

La commune de Châteaugiron est composée de plusieurs formes urbaines caractérisant les différents secteurs de la commune. Le territoire communal est analysé ci-dessous par secteurs :

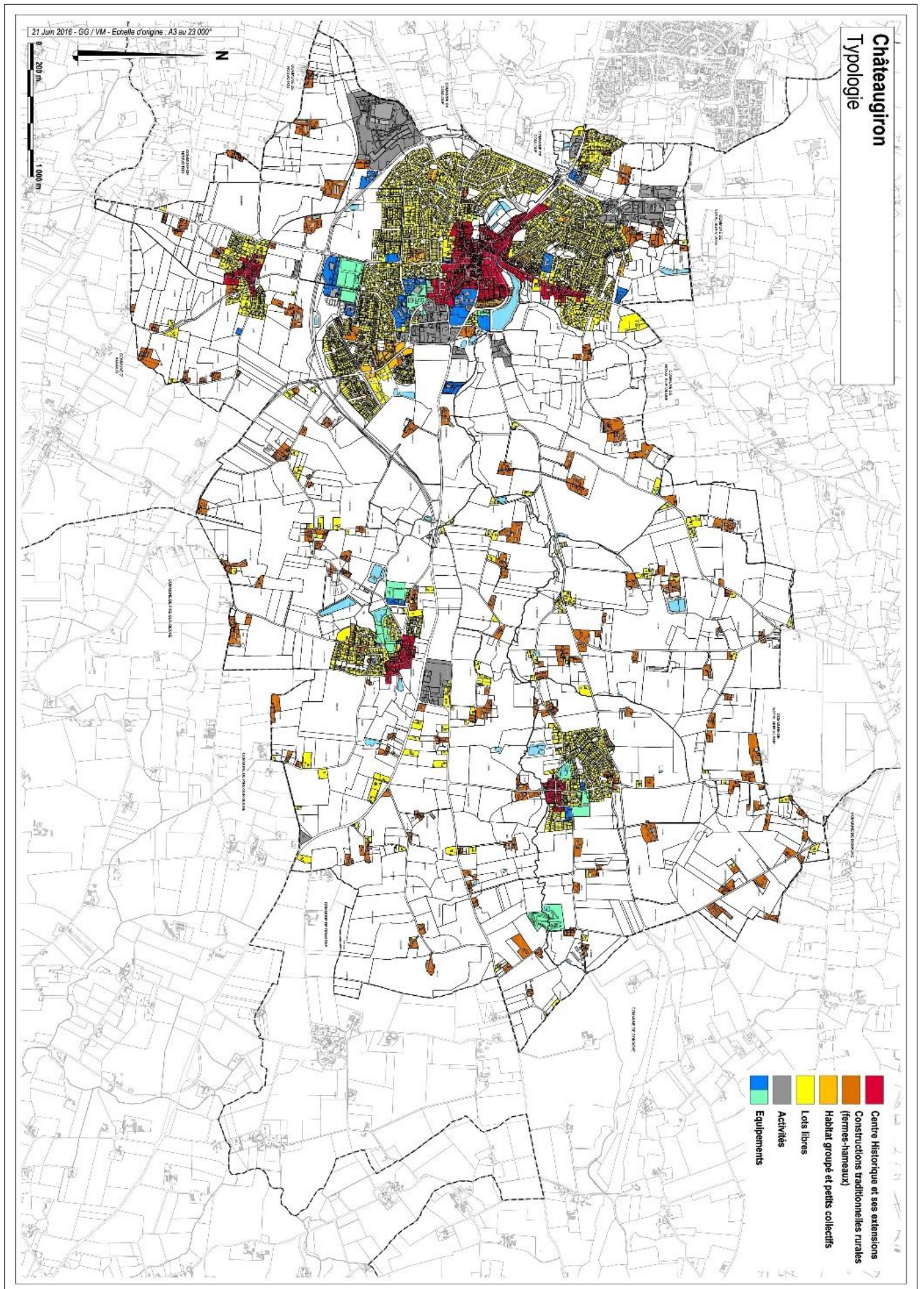
- les centres historiques,
- le tissu urbain développé autour des centres,
- le bâti en milieu rural.

#### PLAN CAVALIER DU CENTRE DE CHATEAUGIRON



Source : Mairie







#### 4.11.2.1.1 LES CENTRES HISTORIQUES

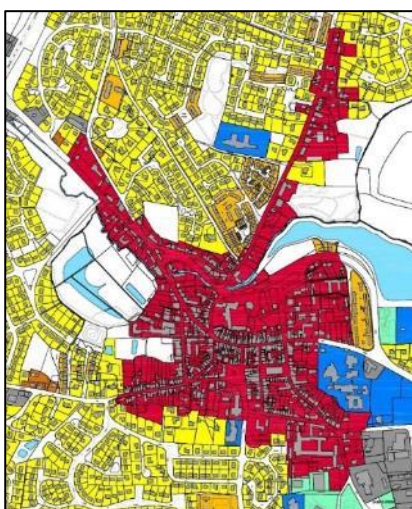
Chacune des entités urbaines est constituée d'un centre historique, de taille plus ou moins importante. Châteaugiron se distingue par son centre médiéval, composée d'un château, bâtiment emblématique de la silhouette de la ville, et de rues ayant conservées des maisons anciennes à pans de bois.

Les noyaux anciens d'Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles constituent également des éléments patrimoniaux. Les bâtiments en pierres qui les composent, forment un ensemble au caractère identitaire par leur composition.

D'un point de vue général, l'urbanisation s'est développée le long des rues. Le bâti est organisé de façon plutôt dense et compacte, à proximité d'une église ou d'une chapelle.

A noter que les centres historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail se trouvent désaxés d'une position centrale du fait du développement de l'urbanisation respectivement au Nord et au Sud.

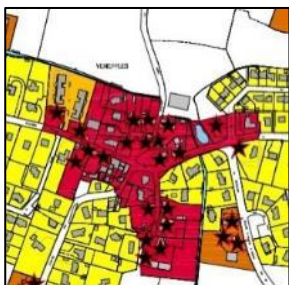
##### 4.11.2.1.1.1 CHATEAUGIRON



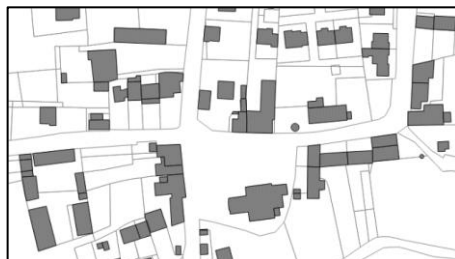
Le centre historique de Châteaugiron est constitué du château surplombant la vallée de l'Yaigne, à partir duquel s'est développé le bâti. Les rues au Sud du château sont étroites et la densité du bâti y est importante. Plusieurs terrains sont entièrement construits. Les parcelles, de formes rectangulaires, sont étroites et profondes, parfois organisées en îlots. Dans certains cas, on y trouve une cour ou un jardin.

Implantés en front de rue, les bâtiments en pierres, briques ou à colombages forment un espace bâti relativement fermé. La hauteur des constructions est en moyenne composée d'un rez-de-chaussée avec un étage et un comble aménagé (R+1+C). Le centre historique de Châteaugiron accueille aujourd'hui des services et commerces divers (boulangerie, auto-école, ludothèque...) en rez-de-chaussée mais également des logements aux étages supérieurs.

La place des Gâtes est aujourd'hui un espace majeur de rencontres, accueillant du stationnement mais également des événements de la commune tel que le marché hebdomadaire. Elle permet de ménager un espace de respiration dans le centre-ville.

**4.11.2.1.1.2 VENEFFLES**

Le centre historique de Veneffles s'organise autour de l'église. Il est composé de quelques bâtis anciens en pierres d'un gabarit moyen de R+1+C. Le tissu urbain est peu dense, les parcelles sont de tailles et de formes hétérogènes. Les bâtiments du centre historique accueillent aujourd'hui de l'habitat.

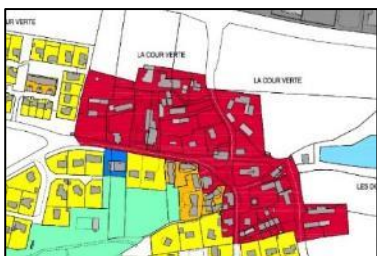
**4.11.2.1.1.3 OSSE**

*Source : Google Street View*

Le centre historique s'articule le long de deux voies perpendiculaires, les rues de l'étang et du stade. Quelques anciens corps de ferme en pierre composent le centre, accueillant la mairie, l'école, un restaurant, un salon de coiffure... à proximité de l'église. La vie du bourg s'organise autour de la place de l'église, accueillant divers évènements.

Le tissu urbain est moins dense que dans le centre de Châteaugiron, les parcelles sont étroites et profondes, le bâti est d'une hauteur moyenne de R+1+C.

Le reste de l'urbanisation s'est développé en partie Nord du centre historique. Le centre-bourg se trouve aujourd'hui décentré par rapport à l'ensemble du bourg, en lisière Sud.

**4.11.2.1.1.4 SAINT-AUBIN DU PAVAIL**

Le centre historique de Saint-Aubin du Pavail s'est constitué rue de la Mairie, à proximité de l'église.

Le tissu urbain est lâche, moins dense qu'à Châteaugiron. Les parcelles sont de tailles et de formes disparates et le bâti d'une hauteur moyenne de R+1+C. Quelques bâtiments anciens, en pierres, composent le centre historique.

On y trouve quelques commerces et services (mairie, auberge, boulangerie, médiathèque). La coulée verte en second rideau du centre constitue un espace majeur de convivialité pour Saint-Aubin du Pavail.



#### 4.11.2.1.2 LES EXTENSIONS DU TISSU URBAIN

L'urbanisation s'est développée à partir du centre historique de chaque entité, essentiellement sous la forme de lots libres lors d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le tissu urbain est moins dense que dans les centres historiques. Les parcelles sont de taille et de forme relativement homogènes. En général, les bâtiments sont au centre de leur parcelle, à la fois en retrait de l'espace public et détachés des limites mitoyennes. Les constructions sont majoritairement d'une hauteur de R+1.

A Châteaugiron et à Saint-Aubin du Pavail on trouve quelques opérations d'habitat groupé d'une hauteur moyenne de R+1+C. On trouve également du logement collectif à Châteaugiron, d'une hauteur moyenne de R+2+C.





L'urbanisation de Châteaugiron s'est développée en partie Ouest du centre historique ainsi qu'au Sud. La partie Nord-Est est préservée de toute urbanisation, notamment pour tenir compte de la co-visibilité avec le château.

Veneffles s'est développée de part et d'autre de son centre historique sous forme de lots libres.

Le tissu urbain d'Ossé s'est organisé en partie Nord du centre historique du fait de la présence d'exploitations agricoles en activité en partie Sud. Depuis, ces exploitations se sont arrêtées sans trouver de repreneurs.

Le développement urbain s'est réalisé sous la forme de lots libres. On ne trouve pas d'habitat groupé ou de logements collectifs à Ossé.



*Habitat individuel – Ossé  
Source : Google Street View*

L'habitat sur Saint-Aubin du Pavail s'est développé, à l'inverse d'Ossé, en partie Sud de son centre historique, du fait de la présence de la RD 463 au Nord. Seule la zone d'activités du Pavail s'est développée au Nord.

L'essentiel de son tissu urbain est composé de lots libres. On trouve également quelques opérations d'habitat groupé. Son tissu urbain s'est organisé autour d'une coulée verte (espace naturel central).



*Habitat traditionnel rural – Châteaugiron*

Dans chacune des entités urbaines, l'urbanisation a rattrapé des habitations traditionnelles rurales. Elles sont aujourd'hui pleinement intégrées au tissu urbain. Elles se distinguent parmi les habitations récentes par la taille du bâti souvent imposant et par leur parcellaire hétérogène. Deux types d'organisation apparaissent : disposition des constructions suivant un axe Est-Ouest offrant une façade Sud privilégiant l'apport solaire, et sous la forme de cours. L'architecture traditionnelle rurale se caractérise par des matériaux tels que la pierre et la brique.

Les équipements sont le plus souvent à proximité du centre, telles que les écoles, médiathèques... Les équipements sportifs de plein-air sont plutôt localisés en limite du tissu urbain. Les constructions sont importantes, parfois élevées, et se trouvent le plus souvent au milieu des parcelles. Les terrains sont vastes avec une part dédiée aux espaces extérieurs (espaces verts, stationnement, cours, activités sportives...) également importante, donnant à l'ensemble un tissu urbain assez ouvert.

Des équipements s'organisent également le long de la RD 32 qui forme un arc de cercle. Le parcellaire et l'architecture sont hétérogènes. La desserte des pôles d'équipements se fait par de petites voies internes, depuis la RD 32 ou l'avenue Pierre le Treut.

A Châteaugiron, un pôle dédié aux équipements ainsi qu'à de l'activité se situe à l'est du centre-ville. L'ancien couvent de Sainte-Croix est aujourd'hui un collège, des structures sportives ainsi qu'un second collège complètent l'offre d'équipements du secteur.

Le secteur de Sainte-Croix est composé d'activités diverses : laboratoire d'analyses, vétérinaire, menuiserie, magasin d'alimentation animale... Des habitations associées aux activités se sont également développées. Le bâti et le parcellaire sont de tailles et de formes hétérogènes.

Le réseau viaire se compose de voies larges permettant l'accès aux entreprises liées au domaine de l'agriculture.

Le secteur d'activités à l'origine conçu en périphérie du bourg de Châteaugiron, est rattrapé par les quartiers d'équipements, puis d'habitat notamment avec la récente ZAC de la Perdriotsais.



**Secteur Sainte-Croix**

Les activités sont en majorité implantées en limite d'urbanisation. La zone d'activités du Pavail est séparée du centre de Saint-Aubin du Pavail par la RD 463, sécurisant l'accès et mettant à l'écart les habitations d'éventuelles nuisances.

Le site de l'Hyper U a été transféré dans la zone commerciale Univer qui se situe de l'autre côté de la RD 92.



*Zone d'activités du Pavail – Saint-Aubin du Pavail*

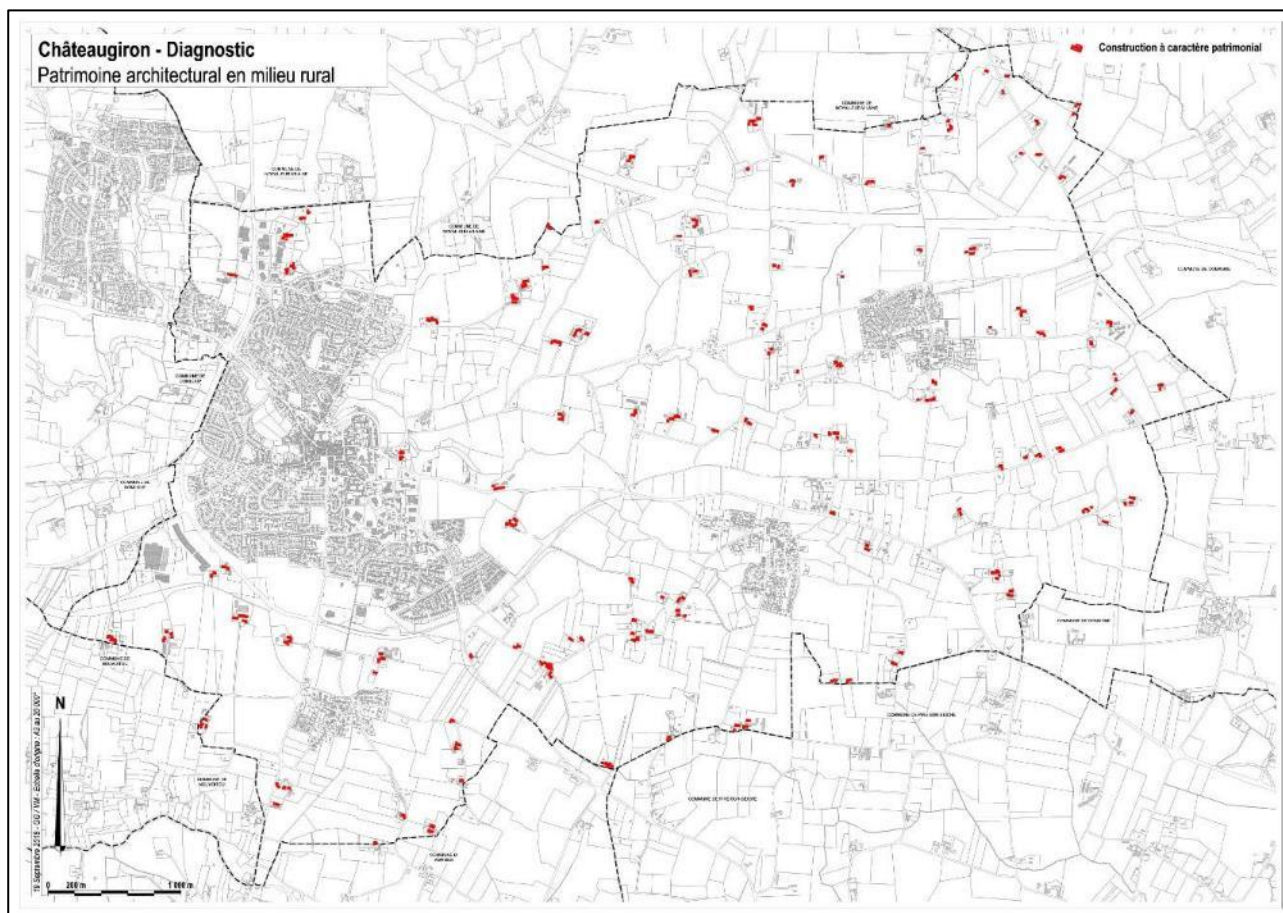
Les parcelles des secteurs d'activités et de commerces sont de taille généralement importante, quelques petites parcelles existent, accueillant des activités tertiaires ou de l'artisanat. Le plus souvent, une voie interne permet de desservir les activités et commerces. La densité y est faible, l'espace dédié aux espaces verts et au stationnement étant important. L'emprise au sol des constructions est variable en fonction de la nature de l'entreprise, mais peu atteindre des surfaces importantes.

On trouve également quelques bâtiments d'activité en milieu rural, notamment au Sud-Est de Saint-Aubin du Pavail à Longuerais où se trouvait un garagiste, et au Nord d'Ossé au lieu-dit le Feudon, une entreprise spécialisée dans l'assainissement et l'entretien des fosses septiques.

#### 4.11.2.1.3 LE BATI EN MILIEU RURAL

La majorité de la commune de Châteaugiron est occupée par de l'activité agricole, de nombreux sites d'exploitations se trouvent au Nord du territoire, à proximité d'Ossé.

##### IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL EN MILIEU RURAL



Le bâti rural est dispersé sur le territoire communal, souvent caractérisé par des bâtiments anciens de sites d'exploitations agricoles dont l'activité est toujours en cours ou a cessée. Des bâtiments d'habitations, plus récents, sont également disséminés sur le territoire. Certains bâtiments sont également regroupés en hameaux.

Les parcelles des sites d'exploitations et anciens sites sont le plus souvent de grande taille et accueillent des surfaces bâties importantes. On y accède le plus souvent par de petites voies étroites et pour la majorité, en sens unique. Beaucoup d'anciens corps de ferme ont fait l'objet d'une rénovation et accueillent aujourd'hui de l'habitat (voir photographies ci-après).

Si la typologie urbaine reste variée, on trouve souvent deux types d'implantation : l'une privilégiant une orientation Sud des façades pour optimiser l'apport solaire, l'autre articulée autour d'une cour.





Les bâtiments d'habitations plus récents implantés en dehors du tissu aggloméré de la commune ont un parcellaire plus homogène. Les parcelles sont rectangulaires et de taille relativement importante (comparées aux habitations individuelles du tissu aggloméré).



*Habitation en milieu rural – La Chesnaie*  
*Source : Google Street View*



*Hameau de la Guiniais*  
*Source : Google Earth*

Les hameaux sont caractérisés par un regroupement de quelques constructions. Sur le territoire communal on en trouve assez peu. On peut citer pour exemple : la Guiniais, la Fauvertière, la Hazais...

Le développement des constructions en hameau s'est fait autour d'un noyau de quelques constructions anciennes. Au fil du temps, de nouvelles habitations ont été construites et d'anciens bâtiments de ferme transformés en habitations. Les hameaux identifiés sont composés d'une dizaine d'habitations au plus.



### 4.11.2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Châteaugiron est une cité datant du Moyen-Age. Plusieurs bâtiments phares de cette époque ont été conservés. Châteaugiron est adhérente du réseau « *Petites Cités de Caractère* » depuis 1978. Ce réseau permet de fédérer des communes autour d'un objectif commun : la sauvegarde du patrimoine. L'action du réseau est de guider les élus souhaitant accompagner le développement de leur commune tout en conservant et en valorisant leur patrimoine.

La commune de Châteaugiron possède un patrimoine atypique qu'il convient de protéger et de valoriser. Elle se compose de plusieurs éléments symboliques et identitaires. La silhouette de la ville de Châteaugiron se distingue par la présence du château, de l'église et du prieuré de Sainte-Croix.



**Le château** est l'élément le plus emblématique de la commune. Classé aux monuments historiques, il date du Moyen-Age. Surplombant la vallée de l'Yaigne, il abrite aujourd'hui la mairie ainsi qu'un centre d'art (« Les 3 CHA »). La chapelle Sainte-Marie-Madeleine est la partie la plus ancienne du château (du 12<sup>ème</sup> siècle), il reste également le logis principal et 4 des 6 tours du 15<sup>ème</sup> siècle : le donjon, la tour du Cardinal, la tour du Guet et la tour de l'Horloge<sup>13</sup>.



**L'ensemble Sainte-Croix** a abrité plusieurs fonctions. Autrefois un prieuré, il était occupé par des moines. On y trouvait une église, un logis, un pressoir, des jardins, des vignes et vergers ainsi que deux moulins à vent. Après la révolution française le site devient une fabrique de toiles puis un couvent. Les ursulines font alors construire des bâtiments autour d'une cour carrée pour y accueillir le pensionnat et une école de filles. Une chapelle de style néogothique remplace l'ancienne chapelle. Le site devient ensuite un petit séminaire et des travaux d'agrandissement sont menés, une nouvelle aile est créée, un étage est surélevé. Le petit séminaire devient un ensemble scolaire dans les années 1970<sup>14</sup>.

**Le prieuré Saint-Nicolas**, anciennement hôpital, a conservé la chapelle, le logement de l'aumônier ainsi que la salle des malades et des pauvres. Aujourd'hui, il abrite un atelier de sculpture. On trouve également à proximité un lavoir ainsi qu'un pressoir.



[www.ville-chateaugiron.fr](http://www.ville-chateaugiron.fr)



**Les Halles** de Châteaugiron, situées en cœur de ville, représentent également un lieu important de la vie des Castelgironnais. Elles accueillait autrefois des foires et abritent désormais la Médiathèque.

<sup>13</sup> [www.tourisme-payschateaugiron.fr](http://www.tourisme-payschateaugiron.fr)

<sup>14</sup> [www.circuitdupatrimoine.fr](http://www.circuitdupatrimoine.fr)





**L'église de la ville de Châteaugiron** a vu le jour en 1865, et la tour du clocher ne fut achevée qu'en 1912.

**L'église Saint-Médard de Veneffles** a la particularité de posséder un clocher penché. Trois chapiteaux de pierre blanche avaient également été découverts dans le cimetière.

**L'église Saint-Sulpice à Ossé** date du XVI<sup>ème</sup> siècle. Sa particularité est son clocher en forme de bulbe.

**L'église Saint-Aubin** a été construite à plusieurs époques différentes (la nef, la chapelle, le chœur). Le clocher se trouvait à l'origine au milieu de l'église mais on le construisit plus tard en bas de la nef, qu'on allongea.



*Eglise de Châteaugiron*

*Clocher de l'église Saint-Sulpice*

*Eglise Saint-Aubin*

Outre leurs églises, Ossé et Saint-Aubin du Pavail possèdent d'autres éléments d'intérêt patrimonial.

On note par exemple la présence **de fours à pain**. Accolé à un préau le four à pain de Saint-Aubin du Pavail se situe au sein de la coulée verte (espace naturel central). Le four à pain d'Ossé se trouve à côté de la mairie, une ancienne longère.



On y trouve également des **presbytères**, celui d'Ossé est typique de l'architecture des manoirs locaux. Il date du XVII<sup>ème</sup> siècle tandis que celui de Saint-Aubin du Pavail est plus récent, il date du XIX<sup>ème</sup> siècle.

**L'école Saint-Pascal** ainsi que le **théâtre** à Ossé font partie du patrimoine. Des **tombeaux mérovingiens** ont également été découverts en 2009.

### 4.11.2.3 LE PETIT PATRIMOINE

---

La commune nouvelle possède également un **petit patrimoine rural** important. On y trouve des croix, vierges, lavoirs, puits, fours à pain...



### 4.11.2.4 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

---

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive. La liste de ces sites en date du 21 février 2017 figure ci-après. Leur localisation se trouve sur la carte de la page suivante.



## LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

mardi 21 février 2017

Service régional de  
l'archéologie

CHATEAUGIRON

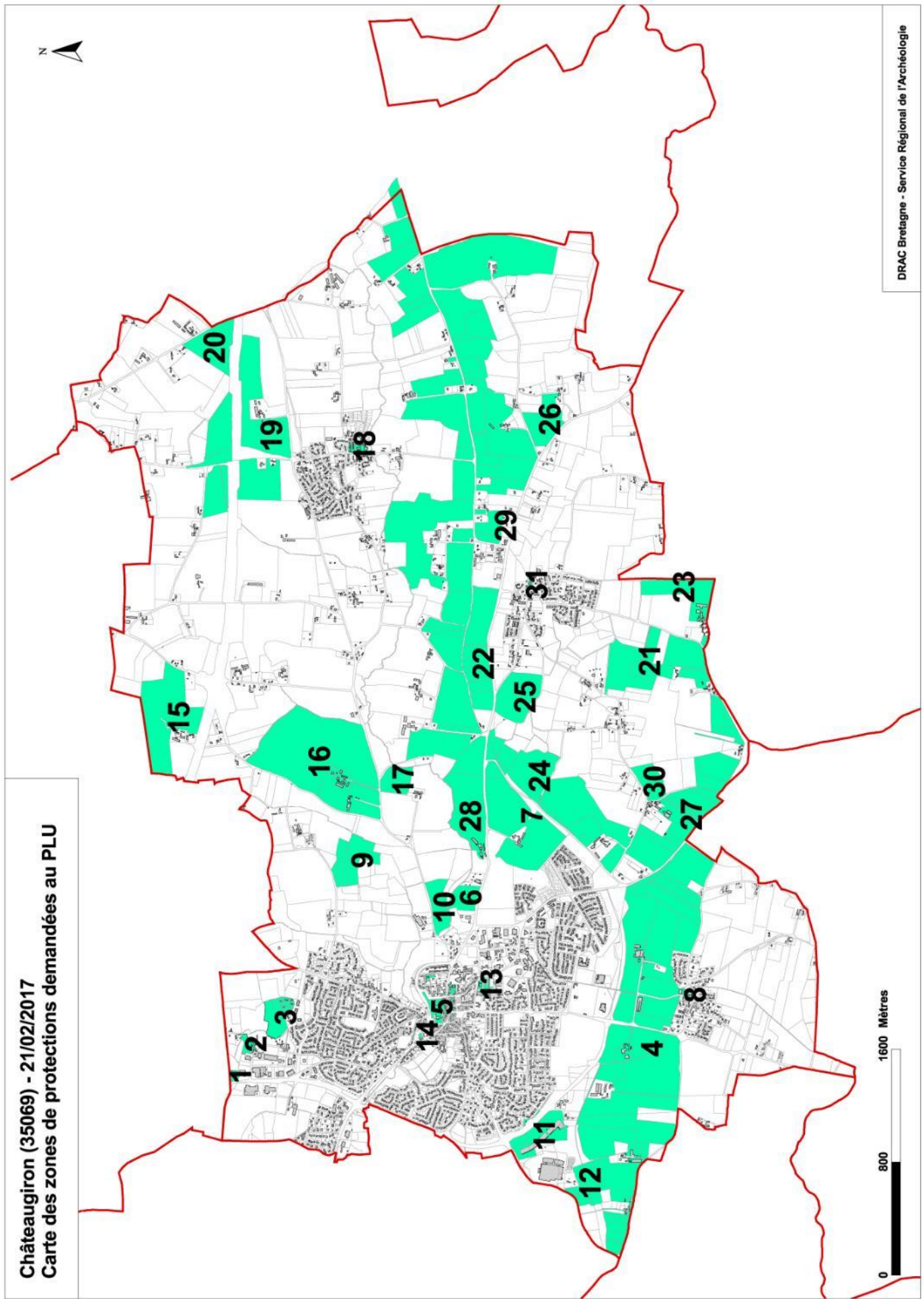
N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2014 : 0E.387	5287 / 35 069 0001 / CHATEAUGIRON / LES BAS ROCOMPS / BAS ROCOMPS / enceinte / Moyen-âge ?
2	1	2014 : 0E.109;0E.113;0E.460-461;0E.463-464	5289 / 35 069 0002 / CHATEAUGIRON / LES BAS ROCOMPS 2 / BAS ROCOMPS / exploitation agricole / Epoque indéterminée
3	1	2014 : 0E.522;0E.524;0E.528;0E.663	5291 / 35 069 0003 / CHATEAUGIRON / LE HAUT ROCOMPS / HAUT ROCOMPS / nécropole / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain ? 10970 / 35 069 0014 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / Section du Grand Launay / route / Gallo-romain 21103 / 35 069 0004 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / Section de l'omelette au Grand Launay / route / Gallo-romain 21104 / 35 069 0013 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / Section du Petit Launay aux Marettes / route / Gallo-romain 21105 / 35 069 0015 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / VENEFFLES / route / Gallo-romain 21106 / 35 069 0018 / CHATEAUGIRON / LA MAISON NEUVE / LA MAISON NEUVE / Epoque indéterminée / fossés (réseau de)
4	1	2014 : H.26;H.28;H.32;H.35;H.37;H.39-40;H.44;H.45;H.48à55;H.68;H.73;ZA.10;ZA.23;ZA.29; ZA.299à301;ZA.68;ZA.8;ZA.92;ZC.101-102;ZC.169;ZC.175à178;ZC.189;ZC.198;ZC.2 07-208;ZC.212;ZC.215;ZC.218;ZC.221à231;ZC.233à235;ZC.237;ZC.43-44;ZC.88;ZC. 90;ZE.41à43;ZE.6;ZE.8	21192 / 35 069 0022 / CHATEAUGIRON / LE DOMAINE / LE DOMAINE / Epoque indéterminée / fossé 23381 / 35 069 0017 / CHATEAUGIRON / L'OMELETTE / L'OMELETTE / enclos funéraire / Age du fer 23386 / 35 069 0032 / CHATEAUGIRON / LA GAUDINAIS / LA GAUDINAIS / chemin / Gallo-romain ? 23415 / 35 069 0036 / CHATEAUGIRON / LA HAIE GIRON / LA HAIE GIRON / chemin / espace fortifié / Bas-empire - Epoque moderne 7890 / 35 069 0011 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / Section des Marettes / route / carrefour / Gallo-romain 7891 / 35 069 0012 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/LE MANS / section des Marettes / route / carrefour / Age du fer - Période récente ?

		23017 / 35 069 0028 / CHATEAUGIRON / VILLE / VILLE / ville / bourg castral / Moyen-âge - Période récente
		23018 / 35 069 0029 / CHATEAUGIRON / CHAPELLE DE LA TRINITE / RUE DE LA TRINITE/RUE DU PORCHE / chapelle / Moyen-âge - Période récente
		23701 / 35 069 0038 / CHATEAUGIRON / LA HAIE GIRON 2 / LA HAIE GIRON / espace fortifié ? / Bas-empire
5	1	5295 / 35 069 0005 / CHATEAUGIRON / CHATEAU / VILLE / château fort / chapelle / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine
6	1	8040 / 35 069 0006 / CHATEAUGIRON / LE GRAND ROLLIER / LE GRAND ROLLIER / exploitation agricole / Gallo-romain ?
7	1	21107 / 35 069 0020 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/LE MANS / Section de Belair au Grand Rollier / route / Gallo-romain
8	1	8041 / 35 069 0007 / CHATEAUGIRON / LE PETIT ROLLIER / LE PETIT ROLLIER / exploitation agricole / parcellaire / Gallo-romain
9	1	23414 / 35 069 0035 / CHATEAUGIRON / EGLISE SAINT-MEDARD/SAINT-JEAN-BAPTISTE / EGLISE DE VENEFFLES / église / cimetièrre / Moyen-âge - Période récente
10	1	21102 / 35 069 0016 / CHATEAUGIRON / LA BENAIRIE / LA BENAIRIE / exploitation agricole / parcellaire / Age du fer
11	1	17165 / 35 069 0019 / CHATEAUGIRON / LA ROCHE / LA ROCHE / exploitation agricole / Age du fer
12	1	19304 / 35 069 0021 / CHATEAUGIRON / LE PETIT LAUNAY Ensemble 4 / LE PETIT LAUNAY / exploitation agricole / enceinte / Second Age du fer - Haut moyen-âge
13	1	23382 / 35 069 0031 / CHATEAUGIRON / LE PETIT LAUNAY Ensembles 2 et 3 / LE PETIT LAUNAY / exploitation agricole ? / Second Age du fer - Haut-empire
14	1	23019 / 35 069 0030 / CHATEAUGIRON / PRIEURE SAINTE-CROIX / RUE DU PRIEURE/RUE SAINTE-CROIX / prieuré / cimetièrre / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine
15	1	23701 / 35 069 0038 / CHATEAUGIRON / LA HAIE GIRON 2 / LA HAIE GIRON / espace fortifié ? / Bas-empire
16	1	23412 / 35 069 0010 / CHATEAUGIRON / HOPITAL SAINT-NICOLAS / RUE DU GENERAL DE GAULLE / hôpital / chapelle / Moyen-âge - Période récente
17	1	6212 / 35 069 0044 / CHATEAUGIRON / LA LAICHE / LA LAICHE / ferme ? / Age du fer
		6209 / 35 069 0045 / CHATEAUGIRON / MANOIR de CHAROT / CHAROT / manoir / Moyen-âge
		6210 / 35 069 0042 / CHATEAUGIRON / LES BOUERES / LES BOUERES / exploitation agricole / Gallo-romain
		21111 / 35 069 0046 / CHATEAUGIRON / CHAROT / CHAROT / Epoque indéterminée / enclos

18	1	2016 (OSSE) : B.270;B.280;B.712;B.714;B.715;B.729;B.735;B.737;B.748;B.749;B.750;B.752;B.753;B.754;B.755;B.758;B.759;B.760;B.761, Domaine public	18978 / 35 069 0047 / CHATEAUGIRON / 3 RUE DE LA MAIRIE / 3 RUE DE LA MAIRIE / cimetière / sépulture / Haut moyen-âge
19	1	2016 (OSSE) : ZL.10 à 12; ZL.19; ZN.2;ZM.26; ZM.27	20212 / 35 069 0049 / CHATEAUGIRON / LE PLESSIX 2 / LE PLESSIX / nécropole / Haut-empire
20	1	2016 (OSSE) : ZM.24	6208 / 35 069 0041 / CHATEAUGIRON / LA CHAMPAGNE / LA CHAMPAGNE / motte castrale / Moyen-âge
21	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZA.41 à 43; ZE.58; ZE.175	6474 / 35 069 0051 / CHATEAUGIRON / L'AUBRIAIS / L'AUBRIAIS / occupation / Gallo-romain
22	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZD.5 à 7	6475 / 35 069 0052 / CHATEAUGIRON / LE GACEL / LE GACEL / Age du fer ? / enclos
23	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZA.64	6476 / 35 069 0053 / CHATEAUGIRON / TAYEE / TAYEE / occupation / Gallo-romain
24	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZD.94	6477 / 35 069 0054 / CHATEAUGIRON / TREBRY / TREBRY / exploitation agricole / Gallo-romain ?
25	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZD.104	10986 / 35 069 0055 / CHATEAUGIRON / LE GACEL 2 / LE GACEL / ferme / Epoque indéterminée
26	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZK.20	13637 / 35 069 0057 / CHATEAUGIRON / LE POLETOU / LA VILLE BLOIN / enceinte / ferme / Age du fer
27	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZA.13;ZA.21;ZA.23;ZA.37;ZA.52;ZA.53;ZA.55;ZA.57;ZA.61;ZA.68; ZA.69;ZA.9;ZC.33 à 35;ZC.52;ZC.53;ZC.59;ZC.79 à 82	13551 / 35 069 0056 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / section de la Plesse / route / Gallo-romain 20916 / 35 220 0015 / PIRE-SUR-SEICHE / VOIE RENNES/ANGERS / Section de la Tayée à la Ville connue / route / Gallo-romain 21108 / 35 069 0059 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / section de Belair à Piolaine / route / Gallo-romain
28	1	2016 (OSSE) : ZR.43	21121 / 35 069 0062 / CHATEAUGIRON / LA HAZAIS / LA HAZAIS / parcellaire / Gallo-romain 6211 / 35 069 0043 / CHATEAUGIRON / LE GRAND ROLLIER 2 / LE GRAND ROLLIER / exploitation agricole / Age du fer - Gallo-romain
29	1	2016 (OSSE) :ZO.1;ZO.2;ZO.5;ZO.15;ZO.21;ZO.28;ZO.40;ZO.45;ZO.47 à 49;ZO.58;ZP.45;ZP.46;ZP.49;ZP.63;ZP.64;ZR.20;ZR.21;ZR.23 à 25;ZR.37;ZR.42; (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) ZC.75;ZC.85;ZC.87;ZC.95 à 97;ZD.105;ZD.157;ZD.158;ZD.4;ZD.8;ZD.76;ZD.79;ZD.81;ZD.96 à 99;ZH.103;ZH.2;ZH.24;ZH.28;ZH.29;ZH.35;ZH.36;ZH.69;ZH.95;ZI.13;ZI.14;ZI.2 à 6;ZI.55	14174 / 35 069 0058 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/ANGERS / TREBRY / route / Gallo-romain 21107 / 35 069 0020 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/LE MANS / Section de Belair au Grand Rollier / route / Gallo-romain 21507 / 35 096 0017 / DOMAGNE / VOIE RENNES/LE MANS / section unique de la Lande à La Noë / route / Age du fer - Période récente 21666 / 35 069 0063 / CHATEAUGIRON / VOIE RENNES/LE MANS / section unique de Bel air aux Juguenières / route / Age du fer - Moyen-âge 21109 / 35 069 0060 / CHATEAUGIRON / LE BUT / LE BUT / parcellaire / Epoque indéterminée 24108 / 35 069 0065 / CHATEAUGIRON / EGLISE SAINT-AUBIN / BOURG SAINT AUBIN DU PAVAIL / église / cimetière / Moyen-âge - Période récente ?
30	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : ZC.29	
31	1	2016 (SAINT-AUBIN-DU-PAVAIL) : AA.30	

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région





### 4.11.3 FONCTIONNEMENT

Le fonctionnement de la commune de Châteaugiron s'apprécie à différentes échelles et traite des différents modes de transport.

#### 4.11.3.1 CONTEXTE GENERAL

##### CARTE IGN



La commune de Châteaugiron est à l'écart des principaux axes de communication mais bénéficie de la proximité de Rennes par la RD 463, et se trouve sur la première ceinture Rennaise, entre Vern-sur-Seiche et Noyal-sur-Vilaine. En outre, elle constitue la principale ville entre l'agglomération Rennaise, Janzé et Vitré.

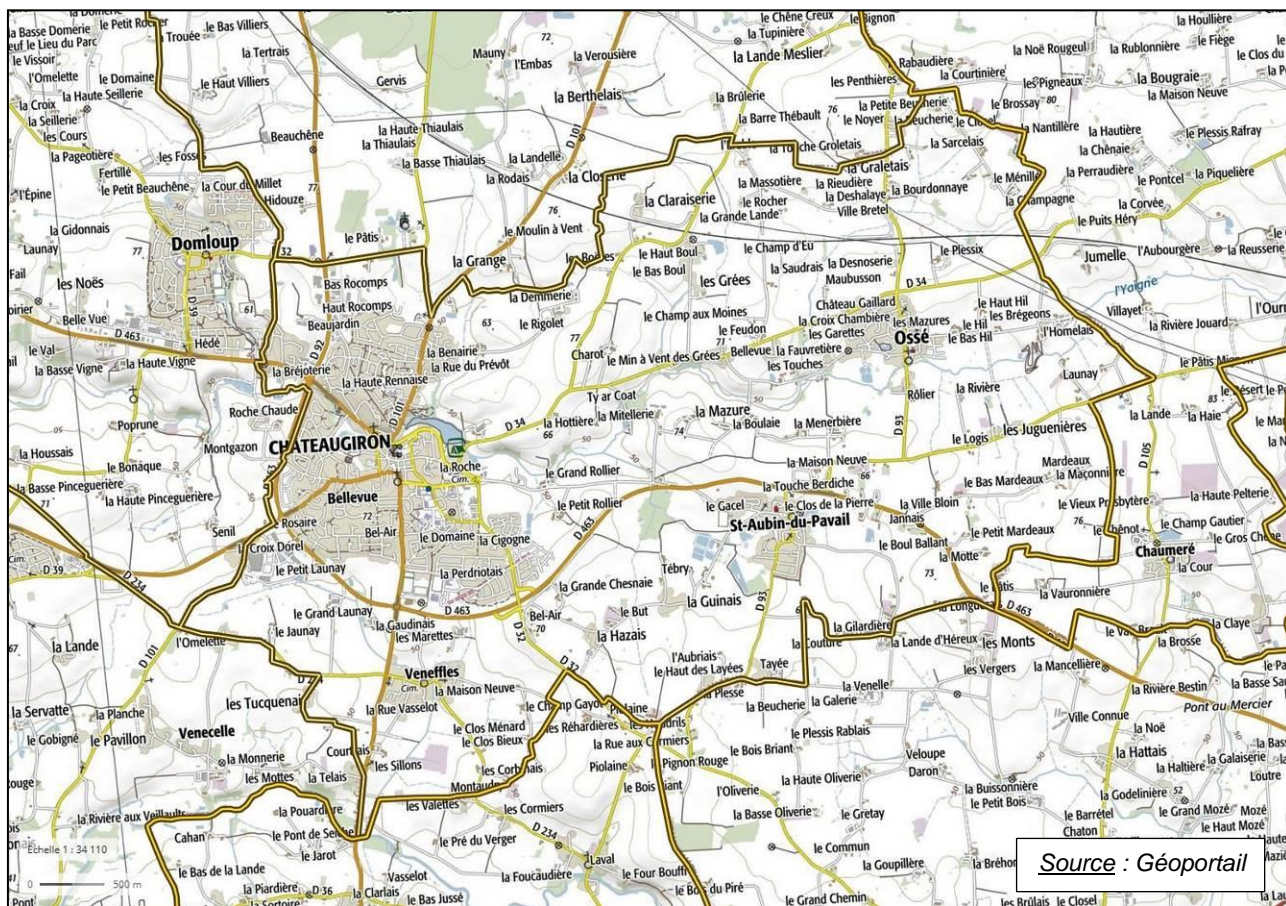
Le passage de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) sur le territoire de Châteaugiron n'offre pas de gare.



### 4.11.3.2 STRUCTURE DE LA TRAME VIAIRE

#### 4.11.3.2.1 TRAME VIAIRE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

##### CARTE IGN



Source : Géoportail

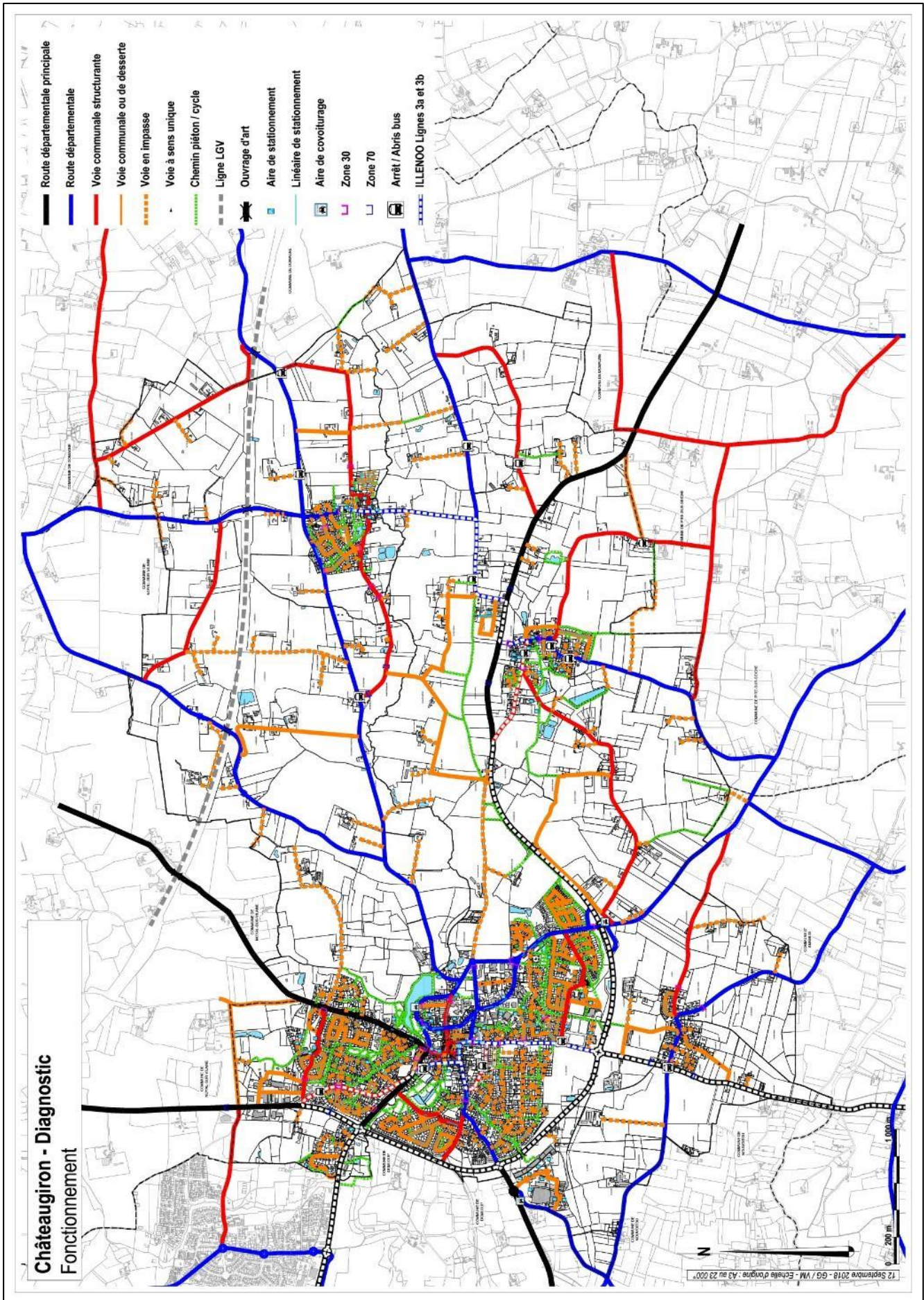
Les RD 463 et RD 92 constituent les axes principaux assurant la desserte de Châteaugiron (notamment depuis Rennes) et structurant le territoire communal. En particulier, ils permettent de desservir directement la ville de Châteaugiron, le bourg de Saint-Aubin du Pavail et le village de Venelles. Le bourg d'Ossé se trouve davantage à l'écart des axes principaux et est accessible depuis des voies secondaires RD 34 et RD 93.

La majorité des voies structurantes convergent sous forme d'étoile vers la ville de Châteaugiron. L'ensemble du territoire est cependant bien desservi. Le réseau de voies communales est bien réparti sur l'ensemble du territoire, avec peu de voies en impasse.

Dans le cadre de la création de la LGV, plusieurs voies ont été impactées. Dans la majorité des cas, la continuité a été assurée par la réalisation d'ouvrage d'art ou de déplacements de carrefours. Cependant, dans de rares cas, d'anciennes voies se retrouvent en impasse. Il s'agit de voies de dessertes locales et de liaisons douces.



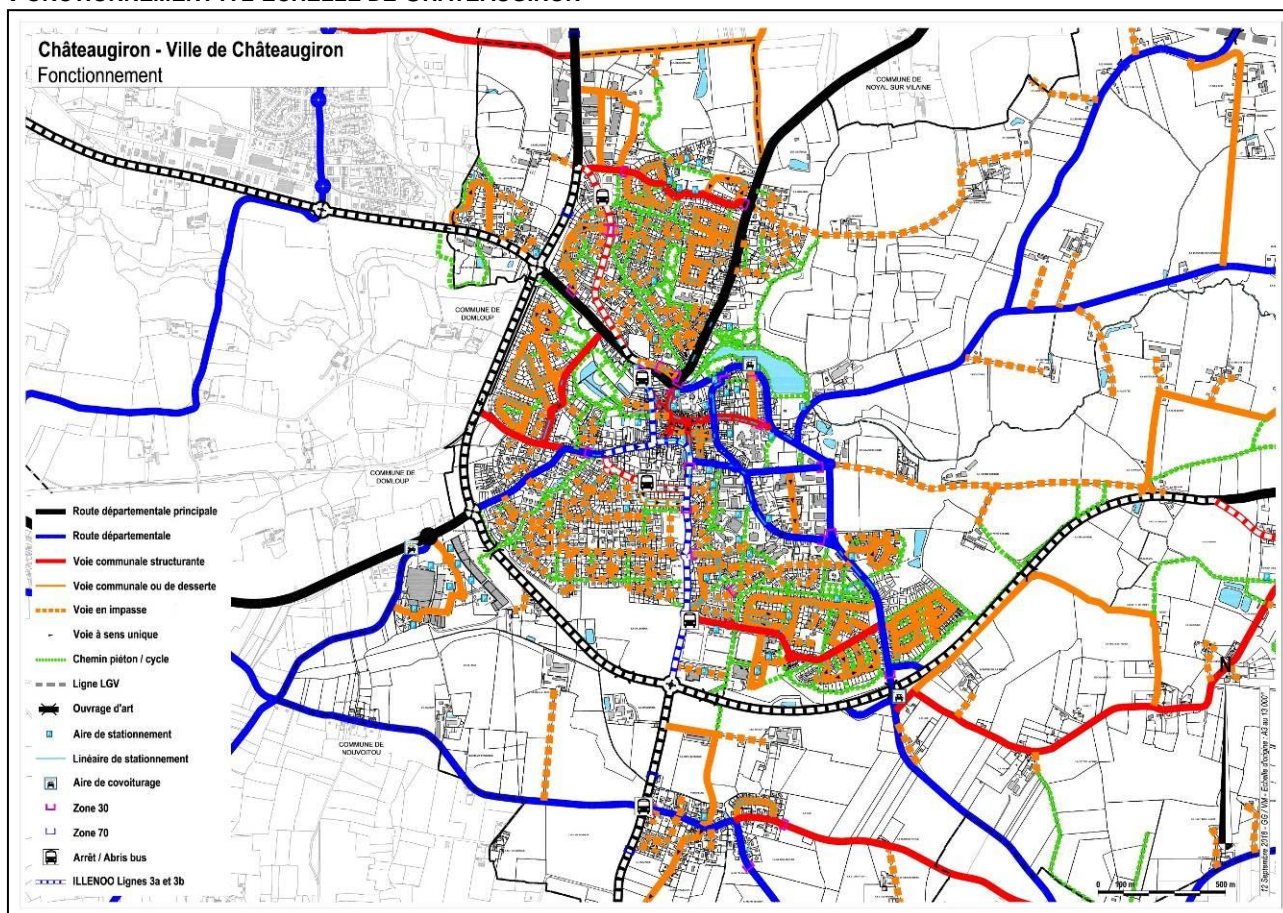
FUNCTIONNEMENT A L'ECHELLE DE LA COMMUNE





### 4.11.3.2 TRAME VIAIRE A L'ECHELLE DE LA VILLE DE CHATEAUGIRON

#### FONCTIONNEMENT A L'ECHELLE DE CHATEAUGIRON



Le réseau de voies principales assurant l'accès à la ville de Châteaugiron se poursuit dans l'agglomération sous la forme d'entrées de ville. A noter que les entrées de ville route de Nouvoitou/rue de Montgazon débouchent sur la rue Dorel qui est une voie à sens unique entrant du fait de son faible gabarit.

La réalisation de la nouvelle RD 463/RD 92 a introduit de nouveaux fonctionnements urbains. En premier lieu, elle support le trafic de transit qui passait par l'avenue du château et la rue des Rolliers, perturbant les quartiers résidentiels. Pour empêcher le passage par cet ancien circuit, la rue des Rolliers a été mise en impasse. La nouvelle RD 463/RD 92 joue également un rôle majeur à l'échelle de la ville, puisque chacune de ses intersections constituent autant de « portes de ville », le plus souvent traités sous forme de rond-point. Toutefois, l'accès à l'avenue de Piré se fait par un échangeur donnant un caractère plus routier. La nouvelle RD 463/RD 92 constitue pour partie la limite de la ville, car elle dessert également des quartiers de l'autre côté : la zone d'activités de Beaujardin, celle de la Bréjoterie et son quartier d'habitat, et la zone commerciale d'Univer. De plus, la ville s'est étendue vers Veneffles, rapprochant ces deux identités urbaines.

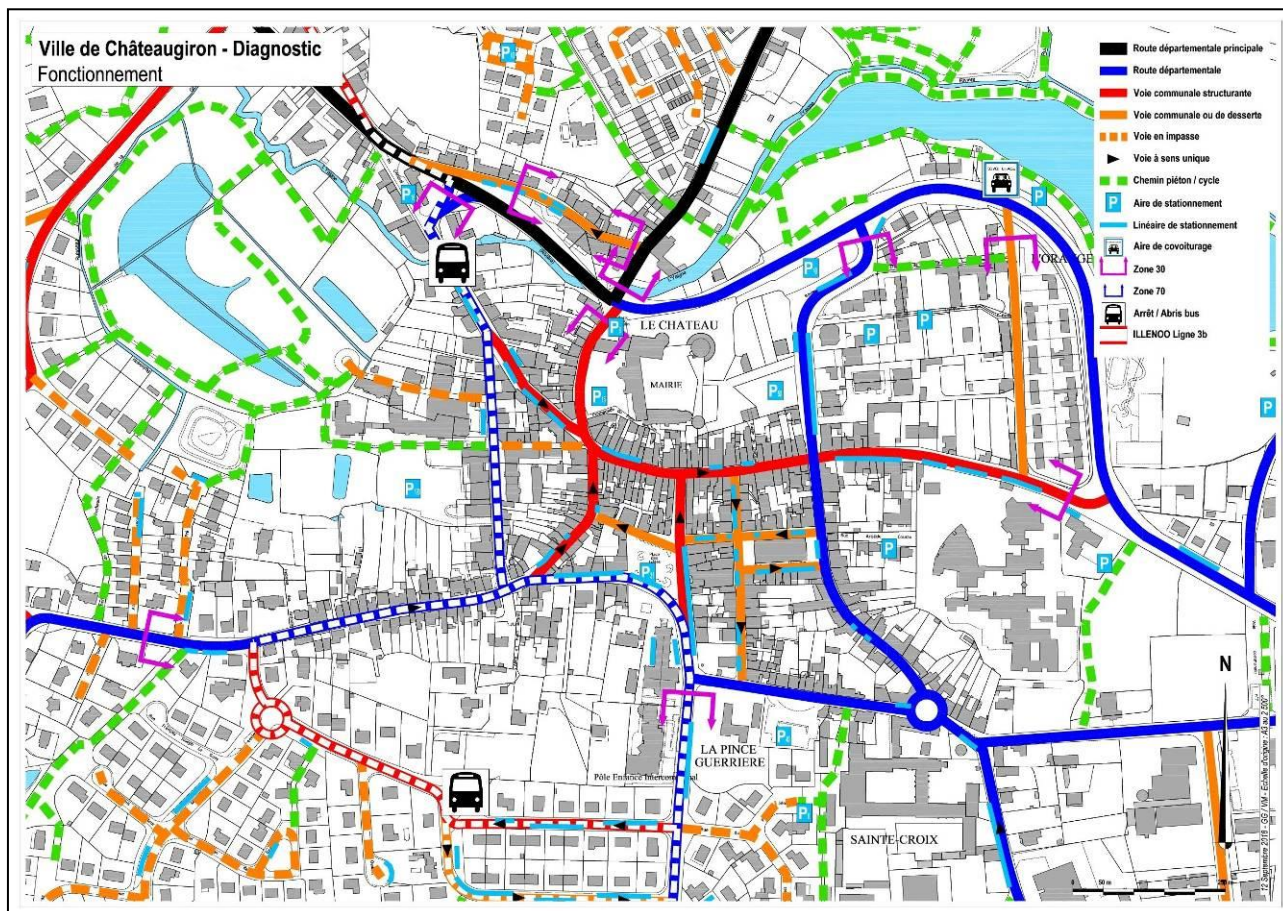
La nouvelle RD 463/RD 92 a donc une double fonction : support de trafic de transit et desserte urbaine. Tout laisse à penser que ces deux rôles vont se renforcer dans le futur : l'extension de la ville va davantage intégrer la voie dans le fonctionnement urbain ; le trafic de transit va s'accroître. On relève donc un fort risque de conflit d'usage dont il faudra anticiper à la fois les conséquences et imaginer des solutions de substitutions.

En complément du réseau en étoile constitué par les entrées de ville, plusieurs voies assurent des liaisons inter-quartiers permettant d'éviter le passage par le centre-ville et les effets de congestion. C'est le cas de la rue d'Alsace/avenue de Provence, du Mail de la Manufacture, de l'avenue de la Perdriots. Il est à noter que l'avenue René Descartes et la rue Aristide Tournieux jouaient également ce rôle, mais depuis plusieurs années ces deux voies ne communiquent plus afin d'éviter le trafic. Cette situation avait du sens avant que la nouvelle RD 463/RD 92 ne soit réalisée et que le trafic de transit passait par la ville de Châteaugiron, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui, permettant d'envisager la réouverture de cette connexion.



En complément des voies principales, une grande partie des voies de desserte sont conçues en impasse ou sous forme de boucle, assurant une tranquillité d'usage mais limitant les possibilités de liens. Toutefois, des liaisons douces permettent de raccorder les différentes voies entre elles, assurant pour les piétons/vélos des usages de proximité cohérents.

#### FONCTIONNEMENT DU CENTRE-VILLE DE CHATEAUGIRON



Le centre-ville de Châteaugiron est composé de voies étroites à sens unique dont la plus emblématique de la période médiévale traitée en espace semi-piéton, est la rue de la Madeleine. Un parcours à double sens permet d'éviter le centre historique : rue Saint-Nicolas, rue du Prieuré, rue de la Poterie et boulevard du Château.

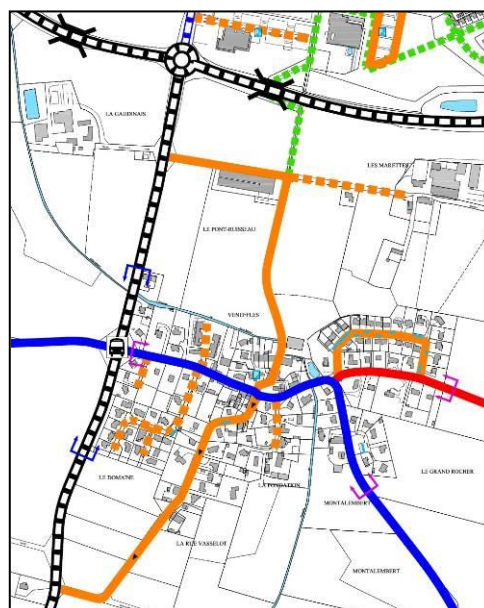
L'ensemble du centre est classé en zone 30.

#### 4.11.3.2.3 TRAME VIAIRE SUR VENEFFLES

L'accès à Veneffles se fait principalement par la RD 92 et est desservie par 2 voies principales, la rue Saint-Médard (RD 234) et la rue du champ Gayot. Les voies desservant les différents quartiers d'habitat sont principalement en impasse, sans que des liaisons douces n'assurent de liens entre ces différentes impasses.

L'ensemble du village est classé en zone 30.

Un aménagement du carrefour d'accès à Veneffles (entre la RD 92 et la RD 234), et une baisse de la vitesse autorisée à 70 km/h, ont permis d'améliorer la sécurité de ce carrefour.



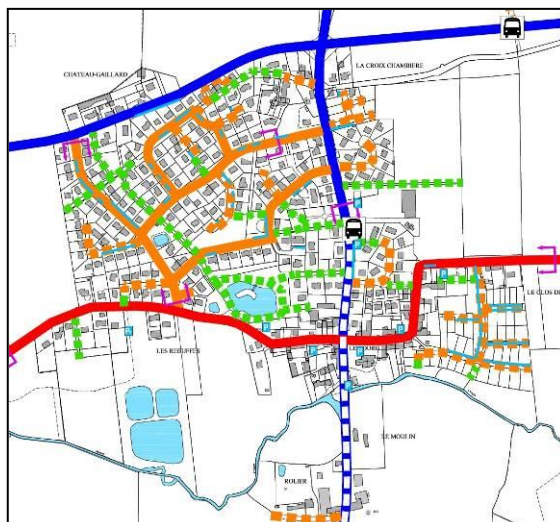
#### 4.11.3.2.4 TRAME VIAIRE SUR OSSE

L'agglomération d'Ossé s'accroche à la RD 34 qui offre trois accès, dont une entrée principale sur la RD 93 (rue du stade) qui constitue également l'entrée sud depuis la RD 463.

Le maillage de voies desservant les quartiers d'habitat est bien structuré, on trouve peu de voies en impasse, et celles-ci sont prolongées par des liaisons douces.

Le centre et plusieurs voies de quartier sont classées en zone 30.

Le maillage doux est également bien structuré.



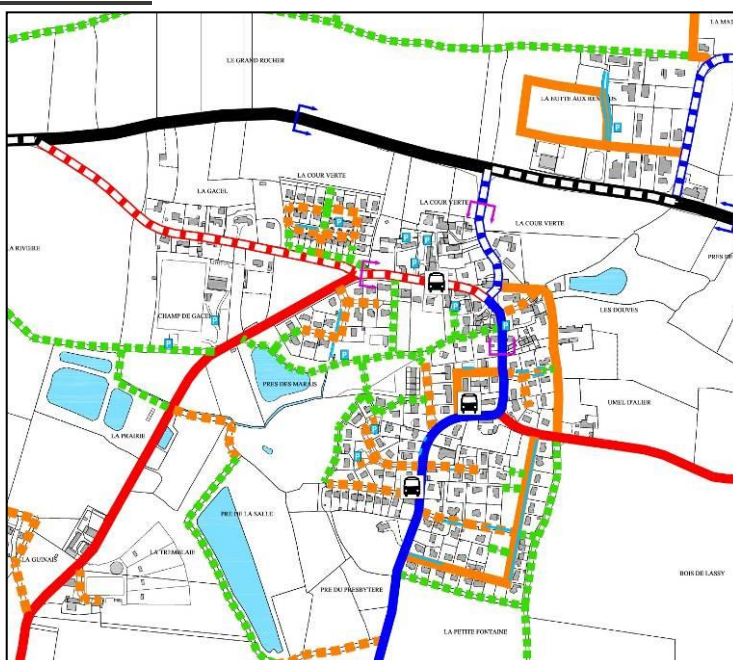
#### 4.11.3.2.5 TRAME VIAIRE SUR SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Les principaux accès à Saint-Aubin du Pavail se font à partir de la RD 463, mais présentent des difficultés. L'entrée Nord au niveau de la Cour Verte a une emprise très étroite ne permettant pas à deux cars de se croiser. Le carrefour d'accès Est sur la RD 463 par le Gacel présente des difficultés d'insertion sur la départementale, notamment pour les tournes à gauche.

Deux voies majeures structurent l'espace aggloméré perpendiculairement, la route de Tayée et la rue du Gacel/rue de la Mairie.

La majorité des autres voies sont en impasse, mais le maillage piétonnier assure la continuité.

Le maillage de liaisons douces est organisé autour de la coulée verte (espace naturel central).



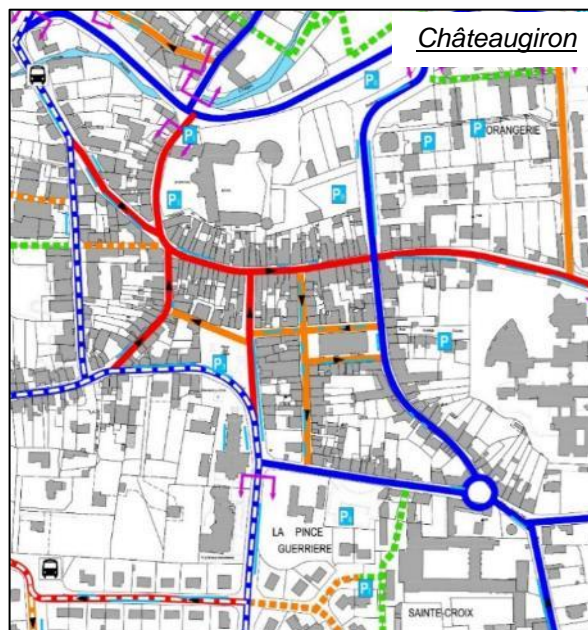


### 4.11.3.3 LE STATIONNEMENT

Les centres de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail sont bien pourvus en espaces de stationnement. Veneffles ne possède qu'un espace de stationnement public, permettant l'accès au cimetière.

Châteaugiron possède un centre-ville dynamique, avec une offre de commerces, services et équipements relativement importante. Ainsi, plusieurs poches d'une trentaine de places de stationnement permettent d'accéder à ces aménités. Les espaces de stationnement sont localisés à proximité directe du centre-ville. Le château offre plusieurs poches de stationnement. La place des Gâtes, également place du marché hebdomadaire, permet d'accueillir des véhicules, au plus près des rues commerçantes. Puis, des espaces dédiés au stationnement se trouvent un peu plus à l'écart du centre-ville :

- Derrière la Poste rue Saint-Nicolas (120 places),
- près du collège Sainte-Croix, rue du Prieuré (40 places),
- le parking de l'étang (70 places),
- à proximité des collèges et d'équipements sportifs, rue Sainte-Croix (plusieurs espaces de stationnement entre 40 et 50 places).



Parking des Douves



Place des Gâtes

Le stationnement linéaire des voies complète l'offre en stationnement. Au total, on comptabilise plus de 450 places de stationnement dans ou à proximité du centre-ville. Globalement, cette offre est satisfaisante, même s'il faut anticiper une demande croissante.

A Ossé et Saint-Aubin du Pavail, les espaces de stationnements sont également localisés à proximité des équipements, commerces et services.



On trouve également du stationnement longitudinal dans les quartiers d'habitat.

**Les possibilités de mutualisation** des aires de stationnement dépendent de l'environnement urbain.

Aire de stationnement	*	Places	Résidents	Visiteurs	Touristes	Chalands	Equipements	Activité	Co-voiturage
Place des Gâtes	C	30	X	X	X	X	X		
Rue de l'Yaigne	C	15	X	X	X	X	X		
La Poste	C	120	X	X	X	X	X		
L'étang	C	70			X		X		40
Le Château	C	50	X	X	X	X	X		
Les Douves	C	40			X		X		
Rue GI de Gaulle	C	15	X	X	X	X	X		
Rue du Prévôt	C	35	X	X	X		X		
Rue du Prieuré	C	40					X		
Sainte-Croix	C	45	X	X			X	X	
Place de la Gironde	C	50					X	X	
Rue Jules Ferry	C	60	X	X			X		
Rue Jehan de Derval	C	10	X	X					
Rue Judith d'Acigné	C	20	X	X					
Av. GI Leclerc	C	15	X	X					
Av. du Connétable	C	30	X	X					
Rue A de Richemont	C	20	X	X					
Av. de la Perdriotais	C	400	X	X			X		
Rue Foucybourde	C	10	X	X					
Place de la Lanceule	C	10	X	X			X		
Mail Manufacture	C	40	X	X					
Rue des Toiles	C	40	X	X					
La Cigogne	C	25							25
Centre Univer	C	x				X			50
Place de l'église	O	25	X	X	X	X	X		
Près de l'étang	O	25	X	X	X	X	X		
Rue du Stade	O	10	X	X			X		
Rue de l'Europe	O	30	X	X	X		X		
Place de l'église	S	10	X	X	X	X	X		
Mairie	S	30	X	X	X		X		
Champ de Gacel	S	10	X	X			X		
Près des Marais	S	30	X	X	X		X		
ZA du Pavail	S	20						X	
Place Joseph Lecoq	V	10	X	X	X				

(\*) **C**hâteaugiron / **O**ssé / **S**aint-Aubin du Pavail / **V**eneffles

#### BORNE DE RECHARGE ELECTRIQUE

La commune de Châteaugiron souhaite promouvoir l'utilisation de véhicules électriques pour participer à la lutte contre les gaz à effet de serre. Elle a implanté une **borne de recharge électrique** boulevard Pierre et Julien Gourdel.





La commune de Châteaugiron dispose de plusieurs aménagements publics pour le stationnement vélo.



Source : Mairie

On recense 22 aires de stationnement vélo sur la ville de Châteaugiron, 3 sur Ossé et 4 sur Saint-Aubin du Pavail. Elles sont associées aux pôles d'attractivité : centralités, équipements.



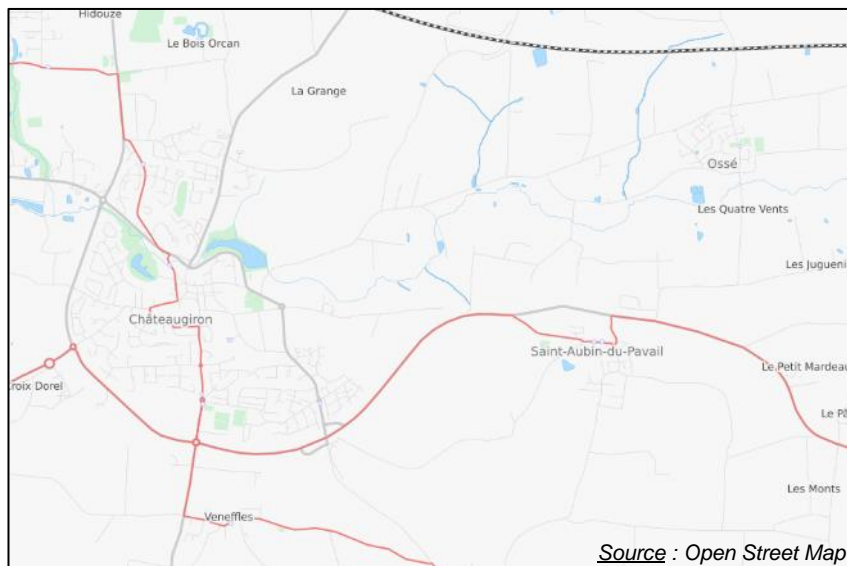
Etang du Château - Source : street-view

#### 4.11.3.4 LE TRANSPORT EN COMMUN

La commune est desservie par les lignes 3a (Rennes/la Guerche de Bretagne) et 3b (Rennes/Piré) du réseau départemental BreizhGo (ex-Illénoo) :

- 4 arrêts desservent Châteaugiron,
- 1 arrêt dessert Saint-Aubin du Pavail,
- 1 arrêt dessert Veneffles.

Aucune des lignes ne dessert Ossé.

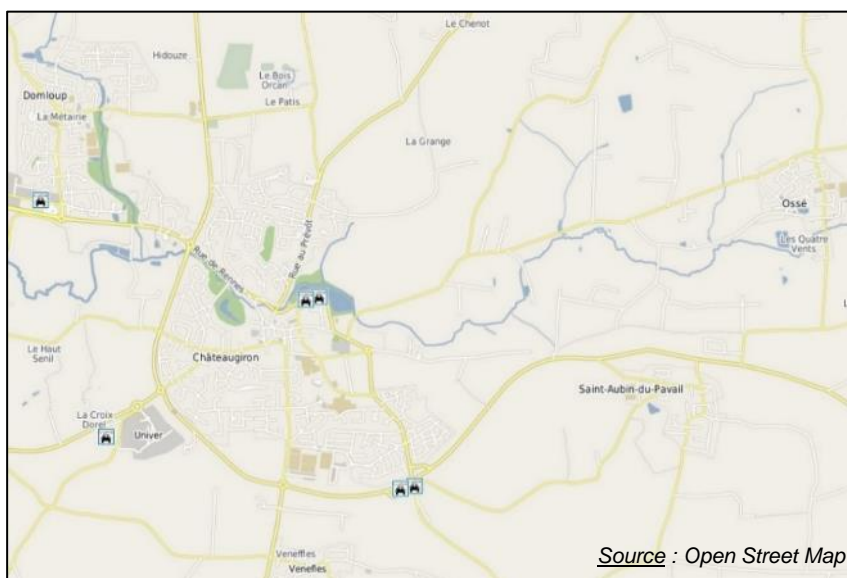


La Ligne à Grande Vitesse qui traverse le territoire n'offre pas de gare sur Châteaugiron

#### 4.11.3.5 LE COVOITURAGE

Les modes actifs se développent sur la commune, dont le covoiturage. On trouve plusieurs aires de covoiturage, seulement autour de la ville de Châteaugiron :

- Deux aires à proximité de l'étang (40 places).
- L'aire de la Cigogne près de l'échangeur de Piré (25 places).
- Une aire près du centre commercial Univer (50 places).



**Aire de covoiturage de l'Etang**

Capacité : 40 places

Occupation courante : 8 places

- Il reste un potentiel important.



**Aire de covoiturage de la Cigogne, échangeur de Piré**

Capacité : 25 places

Occupation courante : 5 places

- Il reste un potentiel important.



**Aire de covoiturage près du centre Univer**

Capacité : 50 places

Occupation courante : 10 places

- Il reste un potentiel important.



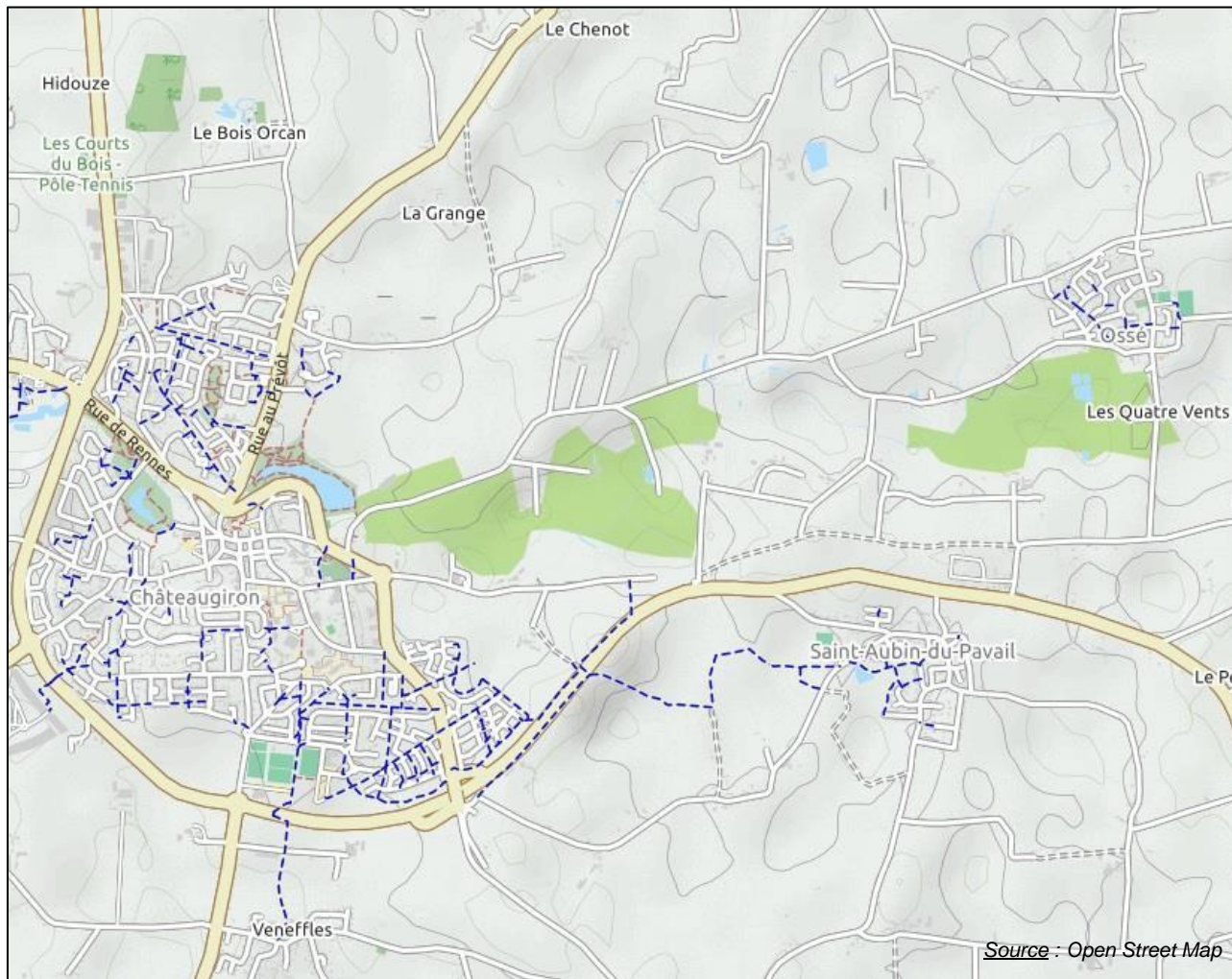
Au total, le taux d'occupation observée est inférieur à 20% en moyenne.

Ainsi, en temps courant, les aires de covoiturage conservent des capacités d'accueil.



#### 4.11.3.6 LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Les liens doux (piétons, vélo) entre les différentes entités de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail sont peu nombreux. Une liaison permet de relier Châteaugiron et Saint-Aubin du Pavail mais aucune liaison ne relie Ossé à Saint-Aubin du Pavail, et seule une portion existe entre Ossé et Châteaugiron. La RD 463 est une contrainte au passage des piétons et cyclistes. En direction de Châteaugiron, la topographie associée à l'Yaigne marque une autre limite.



La commune possède un bon maillage de chemins piétons et de liaisons cyclables à l'intérieur des zones urbanisées. Les dernières opérations en particulier offrent un maillage dense de liaisons douces. Dans les opérations plus anciennes constituées de voies routières en impasse ou en boucle, les liaisons douces prennent le relai et assurent un maillage urbain cohérent. C'est surtout le cas sur la ville de Châteaugiron et sur Saint-Aubin du Pavail. Ossé a peu de voies en impasse.

La ville de Châteaugiron est longée sur sa partie Ouest, le long de la RD 463 par une voie cyclable. Une passerelle et un passage souterrain (boviduc) permettent de franchir la RD 463. Un autre passage souterrain offre un accès sécurisé depuis Veneffles vers le pôle d'équipements Sud de Châteaugiron. Les liaisons douces reprennent également des tracés historiques, dont celui qui rejoint Veneffles.

A Ossé et Saint-Aubin du Pavail, les espaces verts sont les principaux supports des liaisons douces.



#### 4.11.3.6.1 LE PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEES (PDIPR)

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/83 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.

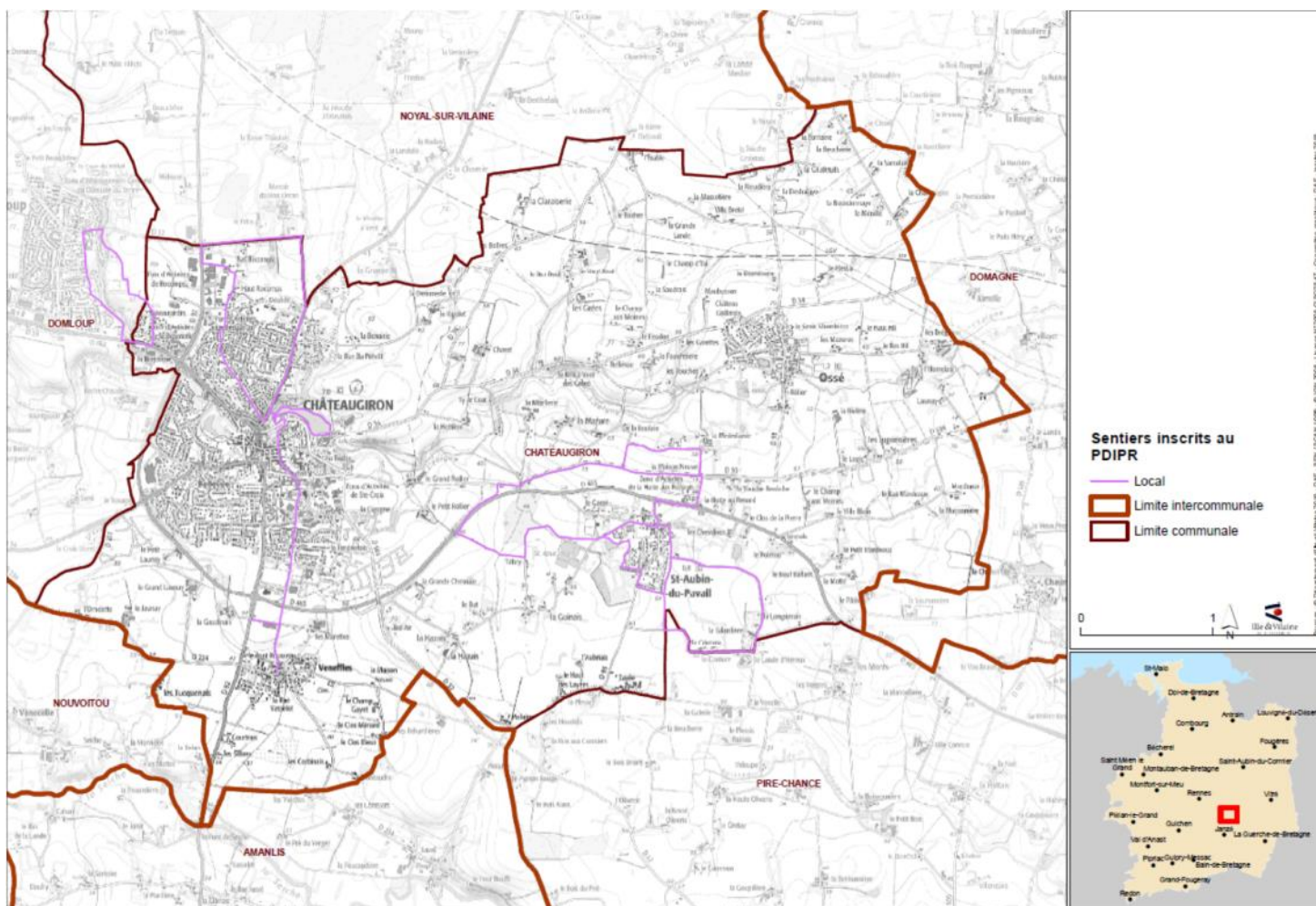
Objectifs :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L. 361-1 et suivants). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Des cheminements historiques importants sont préservés sur le territoire communal. Ils ont fait l'objet d'une inscription au PDIPR avec d'autres cheminements qui ont le même niveau de protection (voir plan ci-dessous).

#### CARTE DU PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEES



Source : département

### 4.11.3.7 LES CONDITIONS DE CIRCULATION

Cette sous-partie consiste à analyser les conditions de circulations des espaces urbanisés, en terme de vitesse et d'organisation des sens de circulation.

Dans le centre-ville de Châteaugiron, la circulation se fait à 30km/h. Les rues, souvent étroites sont essentiellement à sens unique. L'entrée au niveau de la ZAC de la Perdriotais se fait également à 30km/h.

Le reste de la circulation s'effectue à 50 km/h et certaines zones à 70km/h :

- au niveau de l'entrée Nord du Bois Orcan sur la RD 92,
- au niveau de Veneffles.

A Ossé, la circulation se fait en majorité à 30km/h. Seule la circulation de la rue du Stade se fait à 50km/h.

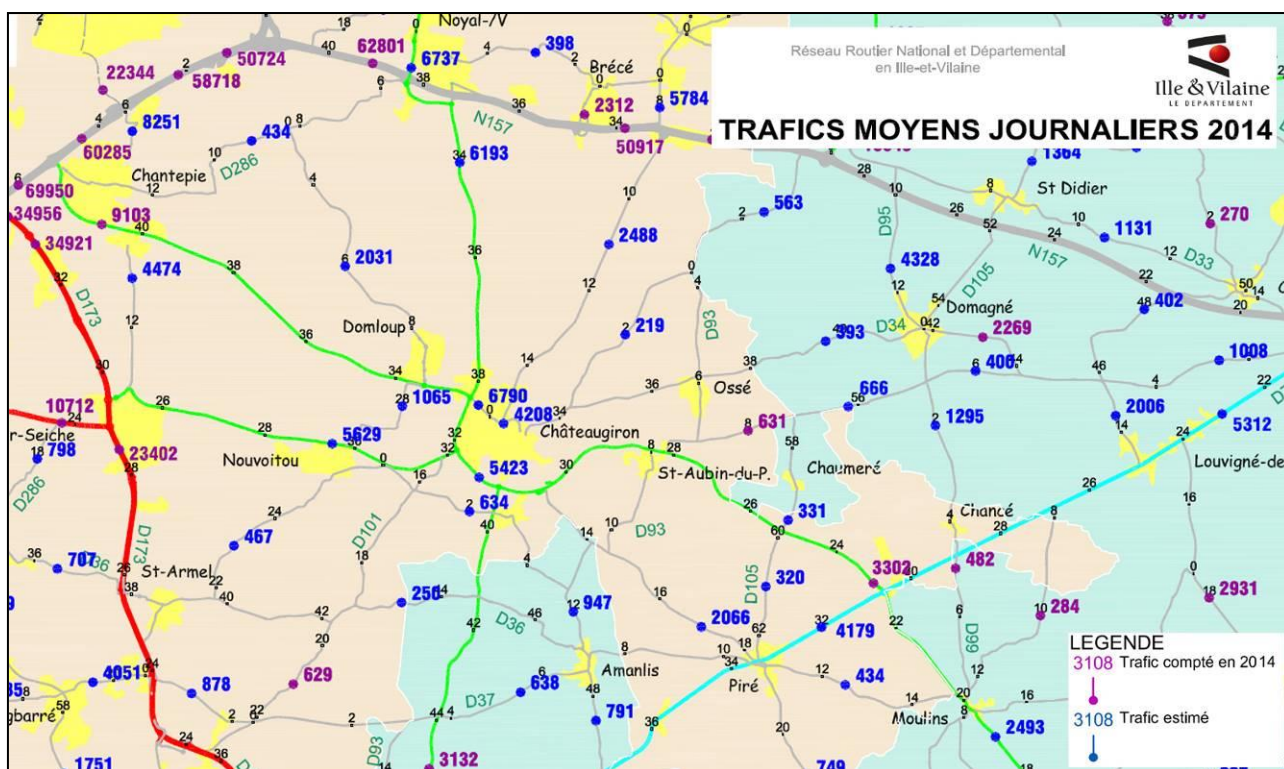
A Saint-Aubin du Pavail, la circulation du cœur de bourg se fait à 30km/h, les autres voies, sont à 50km/h, même au sein des quartiers d'habitat.

L'ensemble de ces mesures favorise un usage « pacifié » de la voirie.

### 4.11.3.8 TRAFIC ET ACCIDENTOLOGIE

#### 4.11.3.8.1 LE TRAFIC

La commune de Châteaugiron, à proximité de Rennes, est desservie par la RD 463. Cette voie est très empruntée, notamment par des habitants de Janzé, plus au Sud, qui utilisent cette voie comme alternative à la RD 41 pour se rendre à Rennes. Près de 3 132 véhicules par jour arrivent de Janzé. On constate qu'environ 5 423 véhicules par jour empruntent la RD 463 au Sud de Châteaugiron. Deux autres voies d'accès à Châteaugiron sont très utilisées correspondant à la petite ceinture autour de Rennes : la RD 34 en provenance de Vern-sur-Seiche/Nouvoitou avec 5 629 véhicules/jour, et la RD 92 menant à Noyal-sur-Vilaine, avec 6 193 véhicules/jour.



Le principal changement en terme de trafic sur la commune de Châteaugiron est lié à la réalisation de la RD 463/92 à l'ouest, puis au sud de la ville de Châteaugiron. Elle a eu pour conséquence le report du trafic passant par l'avenue du Château et le centre-ville. Pour autant, on estime que 6 790 véhicules/jours continuent de passer par la rue de Rennes, ce qui reste un niveau de trafic élevé, même si ce chiffre descend à 4 208 dès que l'on se rapproche du centre. L'autre conséquence est d'avoir créé cette infrastructure entre la ville de Châteaugiron et Veneffles, créant une limite physique, même si un important passage piéton/vélo sous la voie permet un raccordement entre les deux entités urbaines.

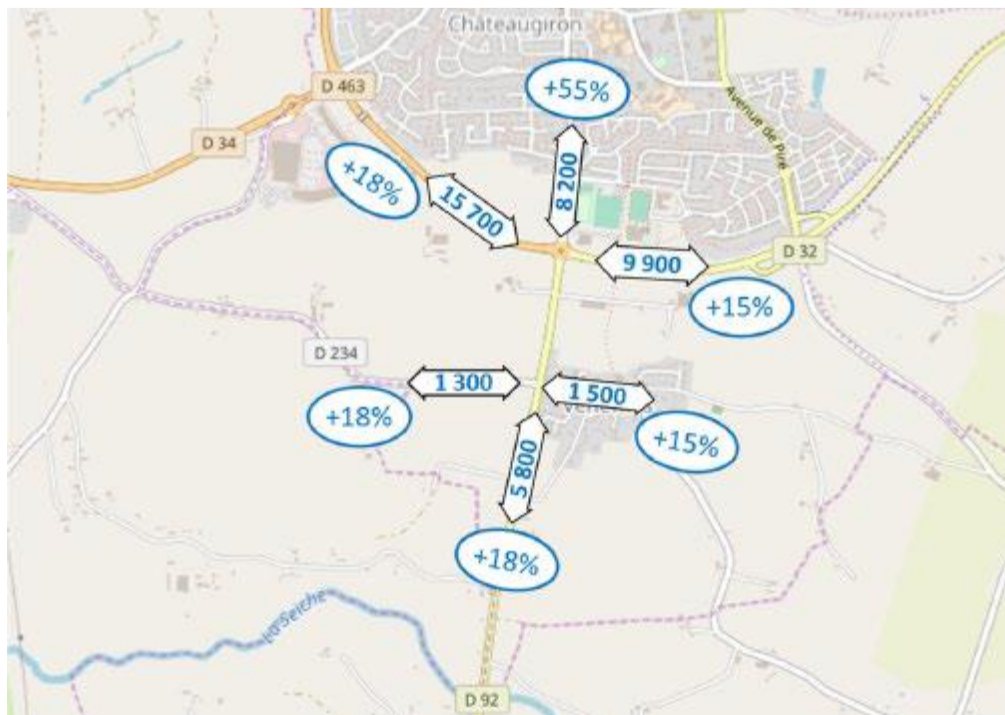
Deux projets majeurs à l'échelle du PLU viendront augmenter le trafic sur la RD 463 et la RD 92 : la création du futur lycée, et la réalisation d'une future ZAC sur le secteur du Grand Launay.

Une étude d'impact a été réalisée dans le cadre de l'étude préalable à la création de la ZAC du Grand Launay. Cette étude intègre l'implantation du futur lycée, et montre l'augmentation prévisible du trafic sur ce secteur :

« Au global, après urbanisation, le trafic journalier devrait augmenter de +15% à +20% sur les différents axes autour du site.

Sur l'avenue Pierre le Treut, l'augmentation de trafic est potentiellement plus élevée (+55%), mais difficile à quantifier à ce stade, puisqu'elle dépendra fortement de la localisation des accès du futur lycée.

#### TRAFICS JOURNALIERS FUTURS ET EVOLUTION PAR RAPPORT A 2018



Source : Egis, tiré de l'étude d'impact

#### Conclusion :

L'urbanisation du secteur du Grand Launay et la création d'un lycée à Châteaugiron devraient entraîner une augmentation du trafic automobile de l'ordre de + 15% à + 20% sur les voiries autour du site (potentiellement + 55% sur l'avenue Pierre le Treut, si les accès au lycée sont concentrés sur cet axe).

Pour accueillir cette augmentation du trafic, des aménagements capacitaires (élargissement d'entrées) du giratoire RD 463 x RD 92 sont préconisés.

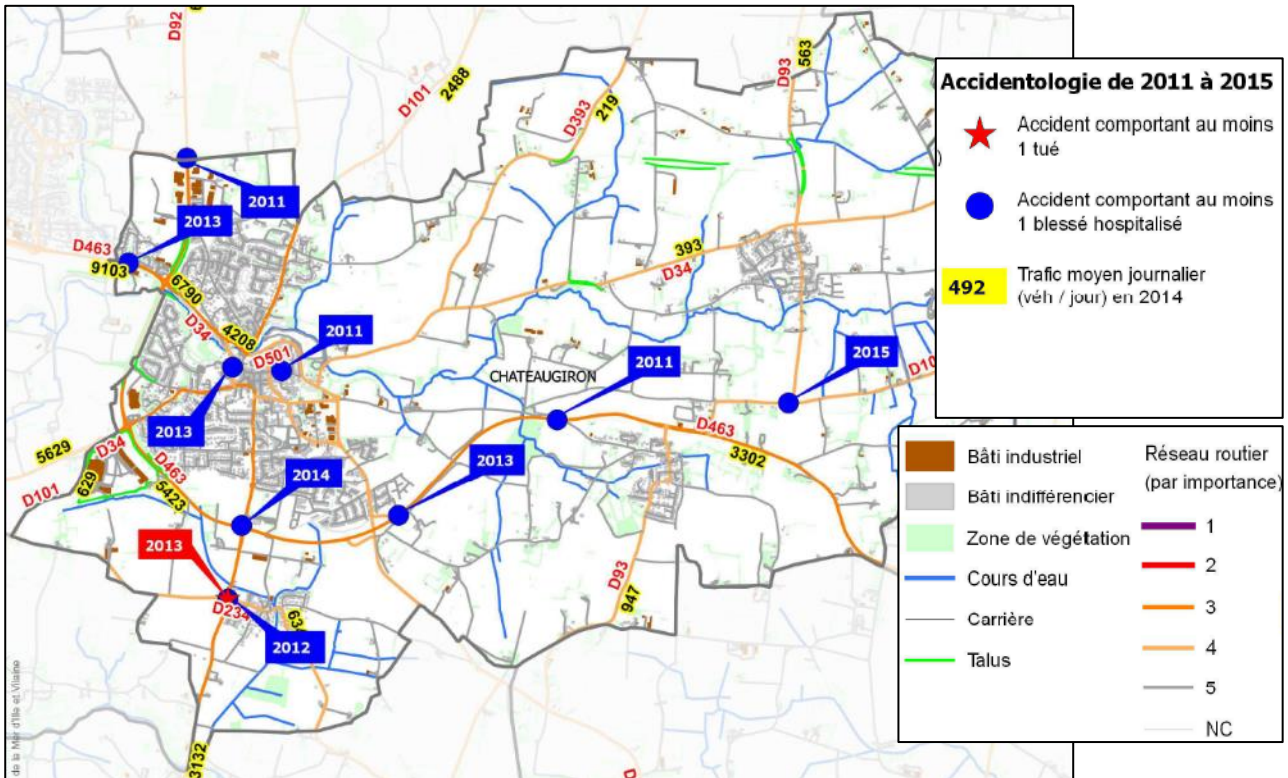
On notera par ailleurs que des aménagements du même type seraient envisageables sur le giratoire situé plus à l'Ouest (RD 463 x RD 34), qui supporte actuellement des ralentissements le matin. »



**4.11.3.8.2 ACCIDENTOLOGIE**

En terme d'accidentologie on note que deux accidents se sont produits à l'entrée de Veneffles, sur la RD 92, dont un mortel. Un aménagement de ce carrefour a été réalisé.

Aucun autre site n'a fait l'objet d'accidents répétés d'une année sur l'autre. On note toutefois que la majorité des accidents se situent à des carrefours.



Source : Porter à connaissance de l'Etat

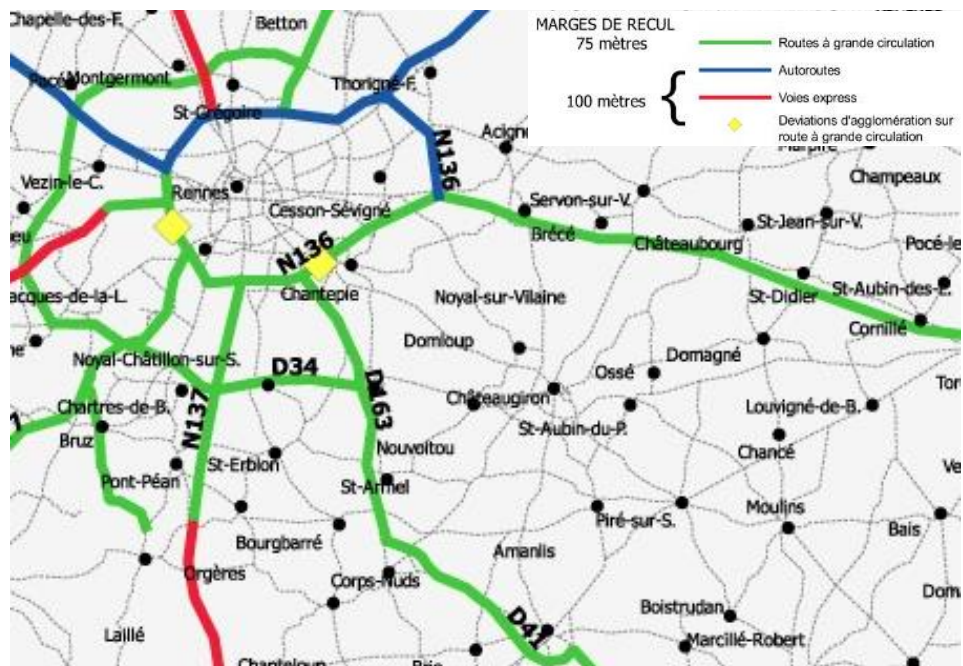
**4.11.3.9 LES MARGES DE RECL**

**4.11.3.9.1 LES MARGES DE RECL LIEES A LA LOI BARNIER**

Le PLU identifie des marges de recul au titre de la Loi Barnier le long de la RD 463. Le décret du 31 mai 2010 a redéfini les voies à grandes circulation. Il en résulte un déclassement de la RD 463.

En conséquence, les marges de recul de 100 et de 75 mètres figurant au Plan de zonage de la commune historique de Saint-Aubin du Pavail ne s'appliquent plus.

Toutefois, le recul départemental continu de s'appliquer.





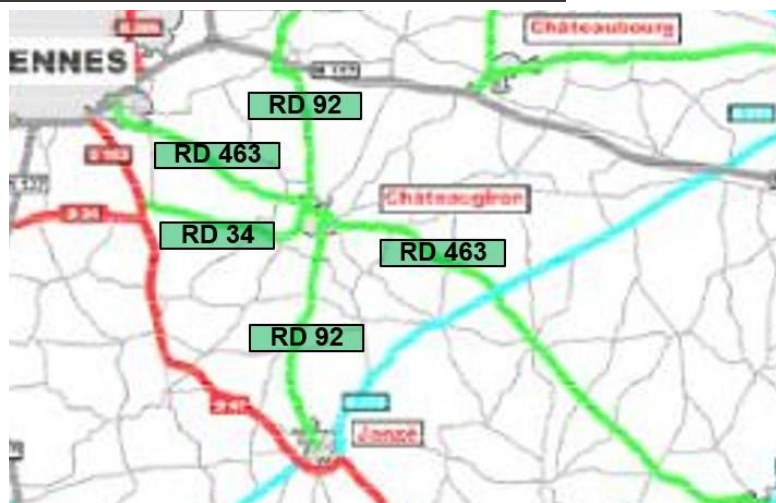
*Source : DDTM 35, « Réseau routier à grande circulation »*

#### 4.11.3.9.2 LES MARGES DE REcul LIÉES AU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

Le nouveau Règlement de la voirie départementale classifie en 4 catégories (A, B, C et D) les voies départementales, et associe à chacune de ces catégories une marge de recul, pour les constructions à usage d'habitation et pour les autres usages, qui s'applique uniquement en dehors de l'agglomération au sens de l'article R. 110-2 du code de la route.

La carte et le tableau ci-contre synthétisent ce classement.

Les 3 PLU des communes historiques étaient basés sur l'ancien Règlement de voirie départemental. Une actualisation est donc nécessaire.



Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m

	<b>ROUTE NATIONALE</b>
	<b>ROUTE DE CATEGORIE A</b> : Soit <b>270 Km</b>
	<b>ROUTE DE CATEGORIE B</b> : Soit <b>445 Km</b>
	<b>ROUTE DE CATEGORIE C</b> : Soit <b>631 Km</b>
	<b>ROUTE DE CATEGORIE D</b> : Soit <b>3854 Km</b>

*Source : Règlement de la voirie départementale*

#### 4.11.3.10 LES PLANS D'ALIGNEMENT

Il existe plusieurs anciens Plans d'alignement sur la Commune qui fixent la limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées riveraines de ces voies. Le tableau non exhaustif ci-dessous recense les plans d'alignement existants sur le territoire communal :

Chemin vicinal ordinaire n° 4 de Ossé au chemin n°34	Traverse de Ossé	1899-1901
Chemin vicinal ordinaire n° 5 de Ossé à Domagné	Traverse de Ossé	1899-1902
Chemin vicinal ordinaire n° 7 de Ossé à CVO n° 6	Traverse de Ossé	1899
Chemin vicinal ordinaire n° 3 de Ossé à CVO n° 1	Traverse de Ossé	1899
Chemin de grande communication n°93 de Chateaubourg à Ercé en Lamée	Traverse de Ossé	1899-1902
Chemin de grande communication n°93 de Chateaubourg à Ercé en Lamée	Traverse de Ossé	1899-1901
Route Nationale n° 163 bis d'Angers à Rennes / RD n°3 de Rennes à La Guerche de Bretagne	Traverse de Chateaugiron	1833
Route Nationale n° 163 bis d'Angers à Rennes	Traverse de Chateaugiron	1877

*Source : Département*

Ces plans d'alignement font l'objet d'une servitude d'utilité publique (la servitude d'alignement EL 7).

La présente révision générale du PLU est l'occasion de préciser si ces plans ou certains de ces plans d'alignement doivent être suspendus ou non.

#### 4.11.4 LES POLARITES

En dehors des secteurs d'habitat, le territoire s'organise autour de plusieurs pôles (équipements, commerces, activité...) qui génèrent une attractivité et définissent des liens particuliers entre ces différents secteurs.

Les communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail se sont organisées sur leur propre territoire. Avec la création de la ville nouvelle de Châteaugiron, la recherche d'un rapprochement, d'une plus grande synergie est à l'ordre du jour de manière à rationaliser le fonctionnement. Toutefois, il faut tenir compte de la distance géographique entre ces trois entités urbaines (de centre à centre à vol d'oiseau : 4 km entre Châteaugiron et Ossé, 3 km entre Châteaugiron et Saint-Aubin du Pavail, et 1,5 km entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail). Il existe déjà une liaison douce entre Châteaugiron et Saint-Aubin du Pavail.

A l'échelle de la commune l'espace agricole représente une part importante du territoire avec de nombreux sites d'exploitations agricoles.

En milieu rural on recense également d'autres occupations :

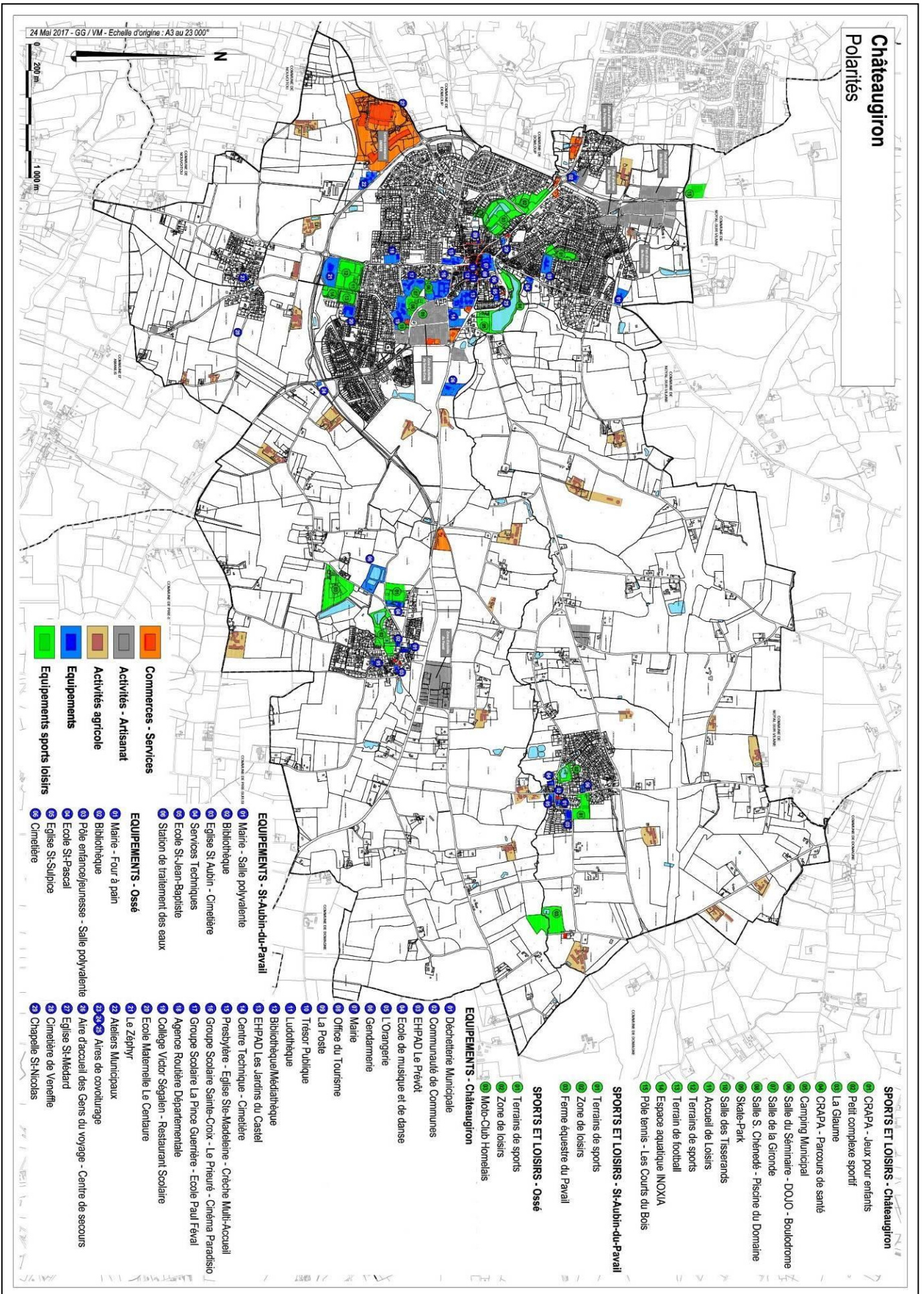
- une entreprise spécialisée dans l'assainissement située au Feudon (Ossé),
- un terrain de cross à Homelais (Ossé),
- la ferme équestre du Pavail (Saint-Aubin du Pavail),
- un ancien garage au Longuerais (Saint-Aubin du Pavail),
- ...

Par rapport à d'autres territoires, la commune de Châteaugiron a peu d'activités (autres qu'agricoles) ou d'équipements dispersés en milieu rural ; ils sont rattachés aux entités urbaines.



Les agglomérations présentes sur la commune de Châteaugiron ont connu des dynamiques différentes. La ville de Châteaugiron s'est structurée au cours de son développement en constituant différents pôles : équipements, commerces, activités. Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles ont gardé un caractère plus rural.



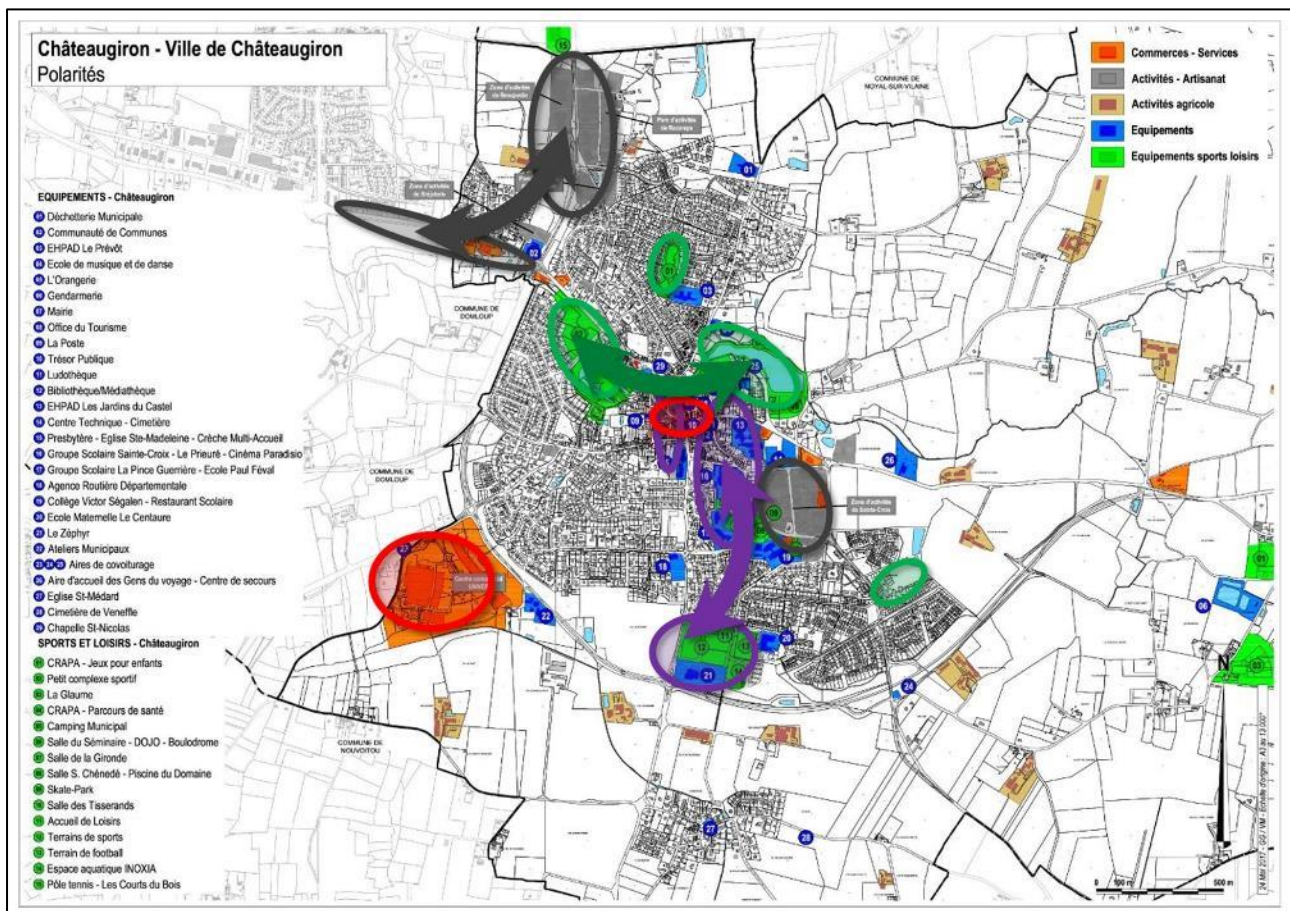




#### 4.11.4.1 LA VILLE DE CHATEAUGIRON

Plusieurs quartiers ayant une vocation spécifique se distinguent sur Châteaugiron :

- Un centre-ville commercial et doté d'équipements et de services.
- A proximité du centre, au nord, des zones de loisirs associées à la vallée de l'Yaigne avec l'étang du Château et la Glaume.
- A proximité du centre, au sud, un pôle d'équipements sur le quartier de Sainte-Croix.
- Un nouveau pôle d'équipements autour de l'entrée sud, et raccordé à Veneffles par une liaison douce sécurisée.
- La zone d'activités de Sainte-Croix conçue initialement en périphérie urbaine mais aujourd'hui située dans l'agglomération, posant de ce fait des problèmes de cohabitation avec le milieu urbain environnant.
- Deux zones d'activités : Rocomps/Beaujardin au nord et la Bréjoterie le long de la route de Rennes.
- Une nouvelle zone commerciale (Univer) située en périphérie, accompagnée du déménagement de l'hypermarché.



L'ensemble de ces pôles peuvent se regrouper autour de trois axes qui organisent le territoire :

- **Loisir et tourisme** à partir du centre-ville et intégrant les pôles de loisirs associés à la nature en ville (vallée de l'Yaigne).
- **Equipements, sport et culture**, partant du centre-ville et passant par le pôle d'équipements du quartier de Sainte-Croix et menant au pôle d'équipements de l'entrée sud.
- **Vie active** entre les zones d'activités au Nord ; dans ce contexte, le centre Univer se trouve à part. D'une manière générale, les zones d'activités/zones commerciales se trouvent en périphérie de la ville.

Pour mieux organiser le territoire urbain de la ville de Châteaugiron, le renforcement des liens entre les différents pôles constituant un axe est à privilégier. Par exemple, la proximité géographique entre le centre-historique, l'étang du Château et la Glaume pourrait être mise à profit en renforçant la signalétique et en aménageant des parcours privilégiés entre ces trois entités.















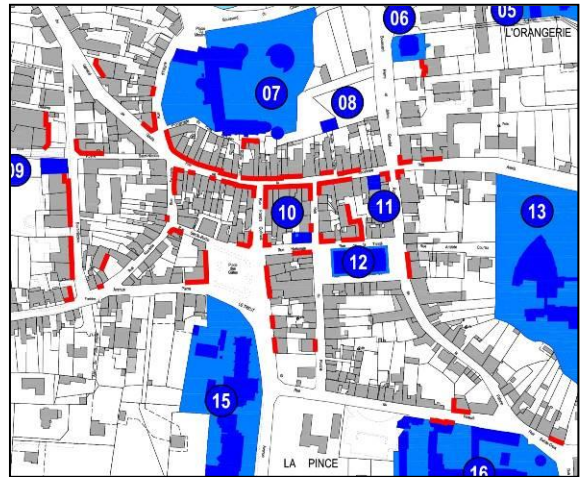




Le **commerce** de centre-ville et le centre Univer s'inscrivent en complémentarité l'un de l'autre : le centre est tourné vers le commerce de proximité, de tourisme et de produits « hauts de gamme » ; le centre Univer a un rayonnement intercommunal et offre des produits de consommation courante thématiques.

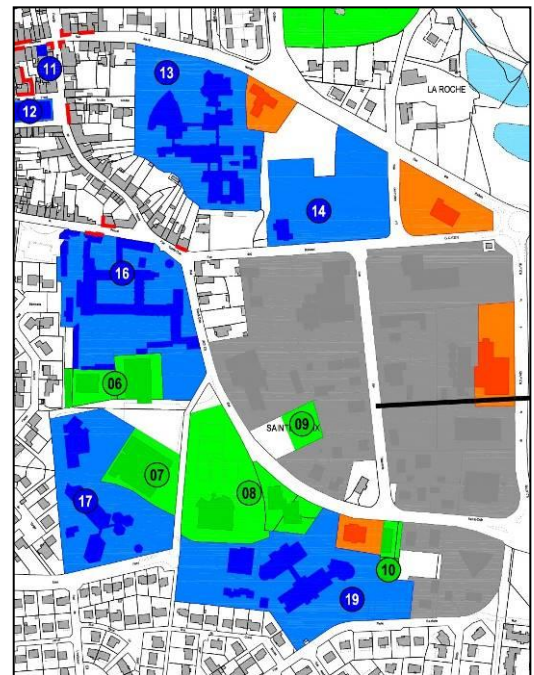
La carte ci-contre montre que le commerce du **centre-ville** occupe un linéaire relativement continu. Il s'articule principalement autour de la rue de la Madeleine, de la place des Gâtes, de la rue Saint-Nicolas, et autour de l'ancienne halle, dans un ensemble compact et bien regroupé.

D'ailleurs, il existe peu de locaux vides ce qui montre la vitalité et le dynamisme commercial du centre.



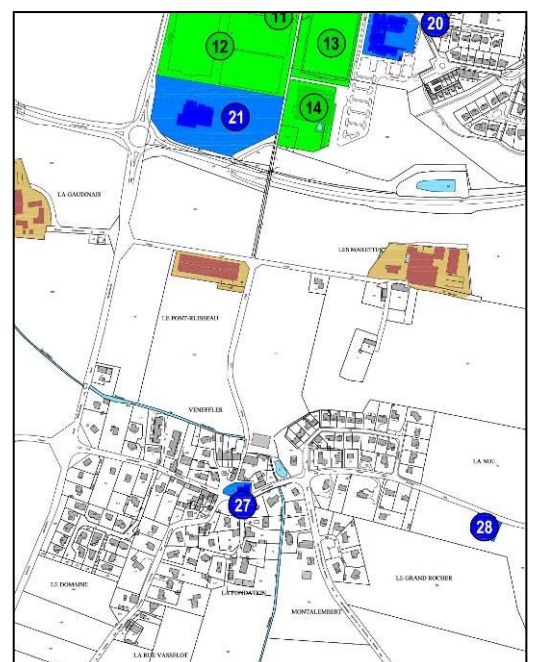
La **zone d'activités de Sainte-Croix** présente une particularité, comme rappelée ci-avant. En effet, cette zone s'était développée en périphérie de l'agglomération, mais, avec les extensions successives, elle se retrouve aujourd'hui enserrée dans le tissu urbain. Des engins agricoles sont ainsi amenés à traverser la ville, et des activités non compatibles avec un environnement urbain résidentiel sont présentes. Cette zone a la particularité d'accueillir des habitations en lien avec une activité. Par ailleurs, on note que ce quartier a déjà amorcé une mutation puisque plusieurs terrains sont inoccupés ou on amorcé une reconversion.

**D'une manière générale, la ville de Châteaugiron dispose d'une zone commerciale (centre Univer) et d'équipements (piscine, collèges...) à une échelle supra-communale. En revanche, les zones d'activités répondent à des besoins plus locaux et n'offrent pas la même zone d'attractivité du fait du positionnement de Châteaugiron à l'écart des grands axes de circulation. Cependant, l'image de Châteaugiron lui assure une renommée et un rayonnement touristique qui dépasse de loin ses frontières.**



**Veneffles** n'a ni commerce, ni équipement, à l'exception de l'église Saint-Médard.

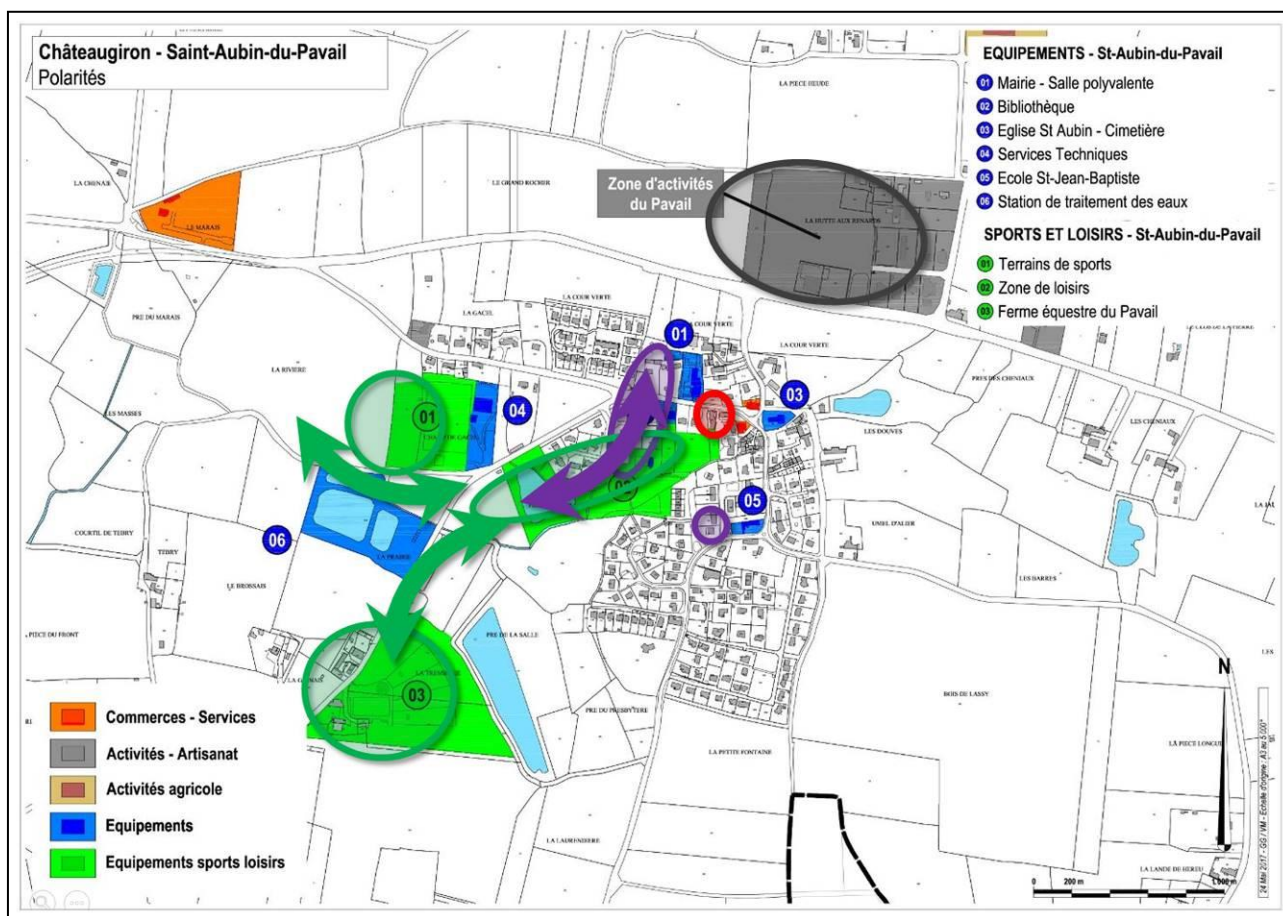
Avec l'extension sud de l'urbanisation de Châteaugiron, Veneffles apparaît de plus en plus comme un quartier de la ville de Châteaugiron. Le positionnement du pôle d'équipements au sud de la ville de Châteaugiron a été choisi dans cette intention. La liaison douce piéton/vélo aménagée sous la RD 463 constitue un lien fonctionnel entre Veneffles et le pôle d'équipements.







## 4.11.4.3 SAINT-AUBIN DU PAVAIL



Saint-Aubin du Pavail se structure autour de plusieurs entités :

- Le centre avec quelques commerces et l'église
- Le groupe scolaire un peu à l'écart et sur un terrain étroit
- Un pôle d'équipements autour de la Mairie, de la bibliothèque et de la halle donnant sur la coulée verte (espace naturel central)
- Une zone de loisirs, centrale, véritable poumon vert au sein de l'agglomération
- Des terrains de sports à l'Ouest
- Non loin, une ferme équestre au Sud-Ouest
- La zone d'activités du Pavail de l'autre côté de la RD 463

Un axe structure le territoire, entre équipements et loisirs. En effet, la coulée verte (espace naturel central) vers laquelle converge de nombreuses liaisons douces (piétons/vélos) articule les différents pôles : le centre, les équipements, le pôle d'équipements sportifs et au-delà, la ferme équestre du Pavail.

Par rapport à cette organisation, le groupe scolaire reste géographiquement proche, mais un peu isolé.

De plus, la zone d'activités du Pavail est séparée de Saint-Aubin du Pavail par la RD 463, et à son propre fonctionnement (accès, desserte...). Précisons que depuis la réalisation de ce diagnostic, la déchèterie de la ville de Châteaugiron a été déménagée sur la zone d'activités du Pavail.

Il est à noter que le cimetière existant est devenu trop petit et n'offre pas de possibilités d'extension. Par ailleurs, l'école vient de s'agrandir sur un terrain déjà à l'étroit, et arrive au bout de ses possibilités d'accueil.

## 4.12 BILAN DES PLU ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

### 4.12.1 BILAN DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

La commune nouvelle de Châteaugiron hérite de **trois PLU** correspondant à chacune des communes historiques :

- La commune historique de Châteaugiron avec un PLU approuvé le 27 Novembre 2003.
- La commune historique d'Ossé avec un PLU approuvé le 7 Décembre 2004.
- La commune historique de Saint-Aubin du Pavail avec un PLU approuvé le 5 Février 2007.

Chacun de ces PLU a connu des évolutions dont les étapes ont été rappelées dans le chapitre 1 du présent Rapport de présentation.

La carte ci-après et le tableau ci-contre intègre les trois communes historiques, afin de pouvoir dresser un bilan global.

Ainsi, la commune nouvelle de Châteaugiron est majoritairement rurale avec plus de 80% des espaces classés en zones agro-naturelles (alors que ce chiffre est inférieur à 60% sur la commune historique de Châteaugiron).

La nouvelle commune est principalement occupée par la **zone agricole A** qui, à elle seule, couvre 62,5% du territoire communal, et concerne majoritairement les communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail où la présence de l'activité agricole est la plus importante.

La **zone naturelle N** arrive en second plan et concerne 18,1% de la superficie communale. La zone naturelle est directement associée aux cours d'eau, mais prend également en compte la co-visibilité avec le château de Châteaugiron en classant en **N** l'espace entre l'Yaigne et le ruisseau du bois de Gervis.

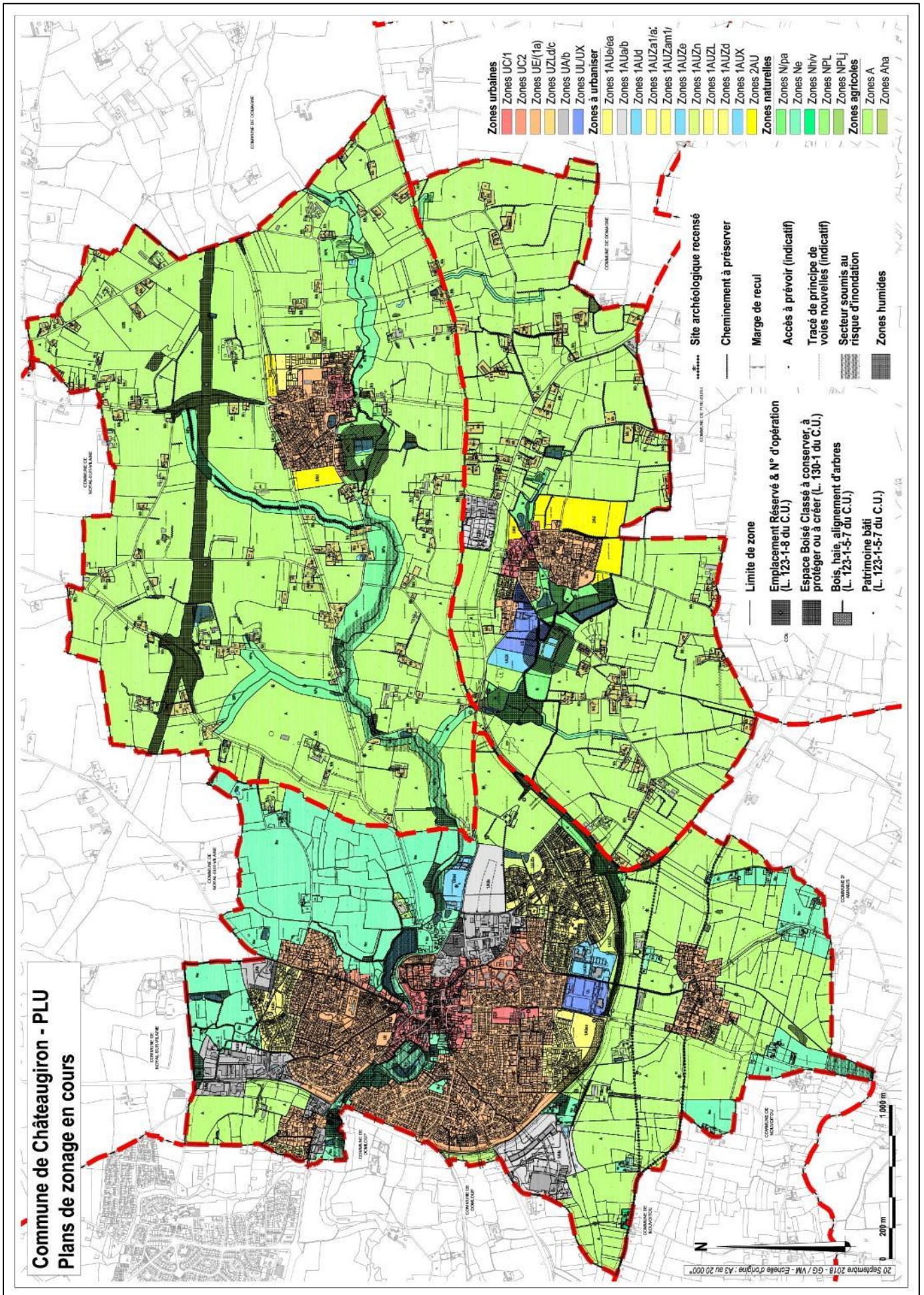
La surface liée aux **zones urbaines U** est relativement importante, avec plus de 300 ha. Elle reflète l'importance de la ville de Châteaugiron, mais aussi la présence de plusieurs entités urbaines : Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles.

Les **zones à urbaniser AU** couvrent près de 155 ha, soit environ la moitié des zones **U**, ce qui est assez courant mais reste relativement important. Une analyse à l'échelle des communes historiques montre que ce pourcentage est plus élevé sur Saint-Aubin du Pavail. Par ailleurs, les zones **AU** intègrent la ZAC de la Perdriots (Châteaugiron) et la ZAC de l'Yaigne (Ossé) et concernent près de 55 ha.

	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
	UC1	28,5	1,2
	UC2	16,5	0,7
	<b>UC</b>	<b>45,0</b>	<b>1,9</b>
	UE	200,3	8,5
	UE(1a)(o)	0,2	0,0
	<b>UE</b>	<b>200,5</b>	<b>8,5</b>
	UZc	0,2	0,0
	UZd	0,2	0,0
	UZL	2,3	0,1
	<b>UZ</b>	<b>2,7</b>	<b>0,1</b>
	UAb(c) + UA(s)	37,0	1,6
	UA(c)	3,2	0,1
	<b>UA</b>	<b>40,2</b>	<b>1,7</b>
	<b>UL + UX</b>	<b>13,5</b>	<b>0,6</b>
	<b>Zones U</b>	<b>301,9</b>	<b>12,8</b>
	1AUea	5,2	0,2
	1AUe	27,2	1,2
	<b>1AUE</b>	<b>32,4</b>	<b>1,4</b>
	1AUZai1	9,7	0,4
	1AUZai2	1,5	0,1
	1AUZai3	0,9	0,0
	1AUZam1	21,6	0,9
	1AUZam2	0,6	0,0
	1AUZe	5,9	0,2
	1AUZn	9,6	0,4
	<b>1AUZ(c)</b>	<b>49,8</b>	<b>2,1</b>
	1AUZd	0,2	0,0
	1AUZL	4,4	0,2
	<b>1AUZ(o)</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>
	1AUb(c) + 1AUA(s)	15,6	0,7
	1AUa(c)	20,7	0,9
	<b>1AUA</b>	<b>36,3</b>	<b>1,5</b>
	1AUd	4,4	0,2
	<b>1AUX</b>	<b>3,2</b>	<b>0,1</b>
	2AU	24,1	1,0
	<b>2AU</b>	<b>24,1</b>	<b>1,0</b>
	<b>Zones AU</b>	<b>154,8</b>	<b>6,5</b>
	A	1 477,5	62,5
	AHa	1,4	0,1
	<b>A</b>	<b>1 478,9</b>	<b>62,5</b>
	<b>Zones A</b>	<b>1 478,9</b>	<b>62,5</b>
	N(c) + Npa(o)	124,8	5,3
	Ne	215,3	9,1
	Nh + Nv	70,4	3,0
	Npl	17,6	0,7
	Nplj	0,9	0,0
	<b>N</b>	<b>429,0</b>	<b>18,1</b>
	<b>Zones N</b>	<b>429,0</b>	<b>18,1</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>

(c)hâteaugiron / (o)ssé / (s)aint-Aubin du Pavail







**4.12.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRO-NATURELLES**

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la période 2006-2016. Elle consiste à recenser l'artificialisation des espaces, à partir de photographies aériennes de 2006 à 2014 et du cadastre de 2016.

Communes historiques	Habitat (ha)	Activités / Commerces (ha)	Equipements (ha)	Infrastructure (ha)	TOTAL (ha)
Châteaugiron	45	20	5	12	82
Ossé	1	0	0	35	36
Saint-Aubin du Pavail	3	1	2	0	6
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>21</b>	<b>7</b>	<b>47</b>	<b>124</b>

Sur la période 2006-2016, **124 hectares** ont été consommés, ce qui représente un peu plus de 5% du territoire communal. Ce chiffre est important, mais traduit des actions exceptionnelles. En effet, si l'habitat représente la majorité de la consommation d'espaces, avec 49 ha, il en va quasiment de même pour la création de nouvelles infrastructures (mise en place de la Ligne à Grande Vitesse LGV sur 35 ha, et de la RD 463 sur 12 ha) impactant au total 47 hectares.

En réalité, **77 ha sont imputables à l'urbanisation** (soit une moyenne de 7,7 ha par an), et 47 ha sont liés aux infrastructures.

Si l'on fait abstraction de la consommation des terres par les infrastructures, l'analyse par commune historique montre que Châteaugiron est la plus consommatrice d'espace avec 70 ha, quand Saint-Aubin du Pavail en consomme 6 et Ossé 1 seul sur la même période. Plusieurs éléments viennent expliquer ces décalages.

Sur la commune historique d'Ossé, le cadastre de 2016 montre que la première tranche de la ZAC de l'Yaigne est tout juste viabilisée, sans aucune construction. Cette tranche n'a donc pas été comptabilisée, alors qu'elle occupe une surface d'environ 3 ha. En 2018, l'ensemble de cette tranche a été urbanisée.

Sur la commune historique de Châteaugiron, le développement des activités est principalement lié au déménagement de l'hypermarché sur le nouveau centre Univer, ce qui se traduit par une libération de l'ancien site de 4 ha.

Sur la commune historique de Saint-Aubin du Pavail, les 2 ha associés aux équipements concernent pour sa très grande majorité la ferme équestre, les autres équipements faisant moins de 1 ha.

En terme d'habitat, les principales opérations ayant consommées de l'espace sont les suivantes :

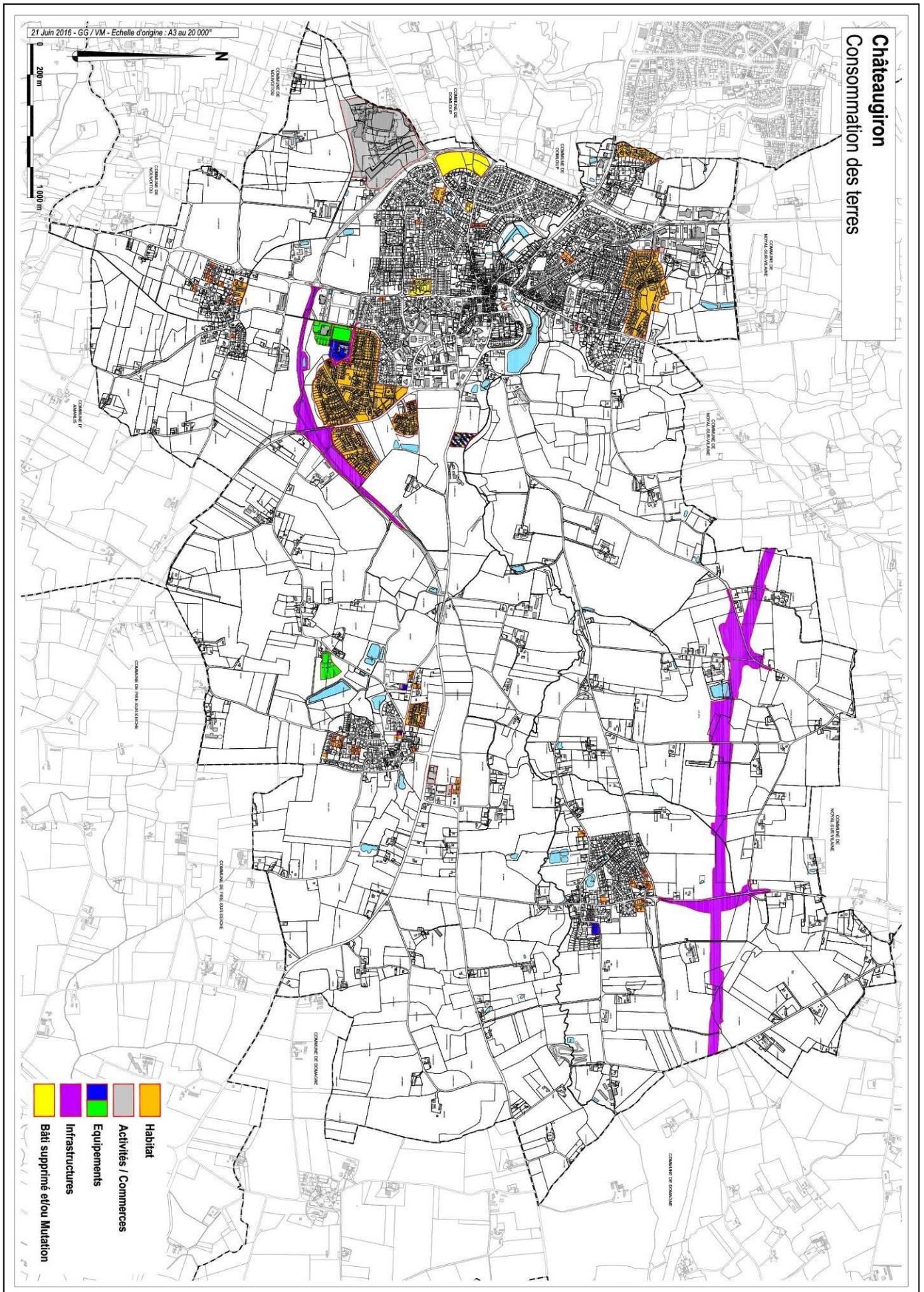
- la ZAC de la Perdriots, les opérations d'habitat du Haut Rocomps et de la Bréjoterie à Châteaugiron,
- la ZAC de l'Yaigne à Ossé,
- les Coteaux du Gacel à Saint-Aubin du Pavail.

Des habitations ont également été créées par densification du tissu existant, en cœurs d'îlots ou encore en comblement de dents creuses :

Communes historiques	Logements créés sur 10 ans	Rythme annuel de logements créés
Châteaugiron	14	1,4
Ossé	9	0,9
Saint-Aubin du Pavail	6	0,6
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>2,9</b>

Ainsi, sur la période 2006-2016 (10 ans), il a été construit 29 logements, soit 2,9 par an.

**Ce rythme annuel de 2,9 logements créés en densification urbaine / dents creuses / cœurs d'îlots servira de base dans la programmation de logements du projet de PLU, pour limiter les extensions urbaines.**








En terme d'équipements, 7 ha ont été consommés, principalement dans le cadre de la ZAC de la Perdriots (4,4 ha), mais aussi sur Saint-Aubin du Pavail (ferme équestre).

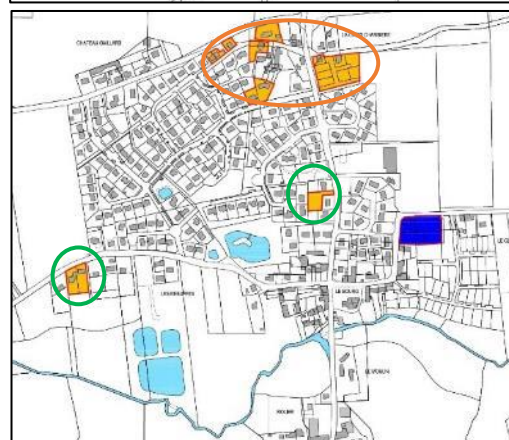
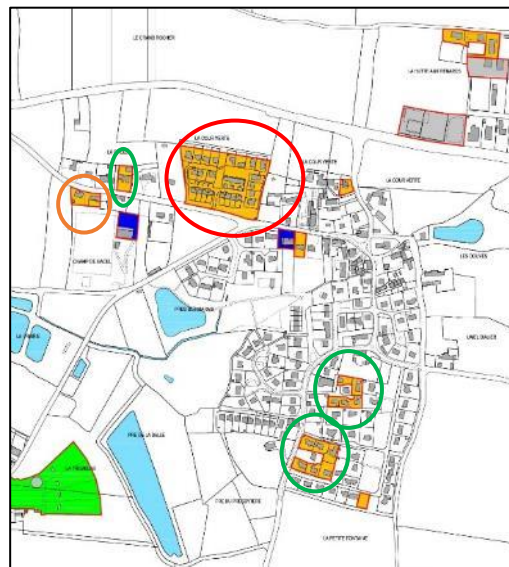
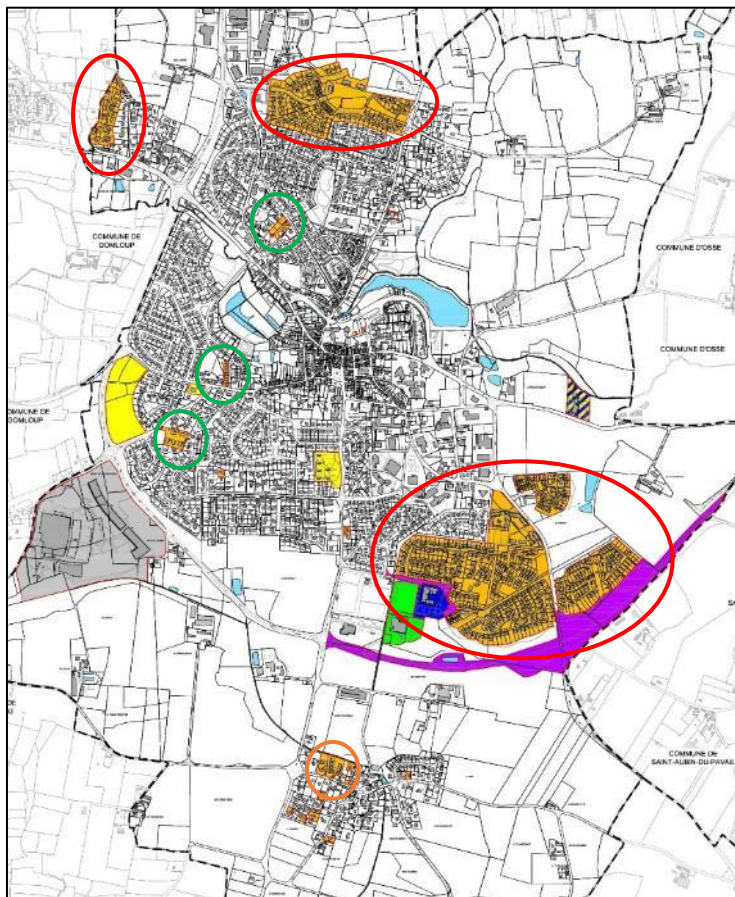
Les activités et le commerce ont également consommés 21 ha. Toutefois, le site de l'ancien hypermarché a été libéré. D'autres sites ont été libérés, rue des Primevères ainsi que rue de Montgazon/rue de Nouvoitou.

Au total, on comptabilise environ 7 ha de terrain libérés ou ayant mutés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

#### 4.12.2.1 CARACTERISTIQUE DE L'URBANISATION DE LA PERIODE 2006-2016

On peut distinguer plusieurs types d'urbanisation au sein de la commune :

-  • **Les extensions urbaines significatives** : les grandes opérations d'extension se situant en limite de l'espace aggloméré.
-  • **Les extensions ponctuelles** : urbanisation de quelques parcelles diffuses en limite de l'espace aggloméré, constructions « au coup par coup ».
-  • **L'urbanisation des interstices** : urbanisation des dents creuses.
- **La construction en milieu rural** : urbanisation dans les espaces naturels et agricoles. Sur la commune, l'urbanisation en milieu rural entre 2006 et 2016 a été très faible.





### 4.12.3 POTENTIEL D'URBANISATION RESTANT AUX PLU

Afin de lutter contre l'étalement urbain la loi ALUR prévoit que les PLU doivent analyser les capacités de densification dans les secteurs constructibles.

L'étude qui suit étend l'approche à l'ensemble des secteurs urbanisables en distinguant :

- **les opérations en cours** (ZAC de la Perdriotais, ZAC de l'Yaigne...),
- **les extensions urbaines** liées aux zones **AU** qui n'ont pas été urbanisées et ne sont pas en cours d'urbanisation,
- **les parcelles et terrains libres** de toute construction qui concernent les parcelles non bâties au sein d'un ensemble urbain (dents creuses, cœurs d'îlot...),
- les parcelles pouvant faire l'objet d'une **densification urbaine** correspondant à des terrains déjà construits mais pouvant recevoir d'autres constructions.

#### METHODE UTILISEE :

*L'analyse se base sur le zonage existant aux PLU en vigueur sur les communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. Les parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les zones **AU** restant à urbaniser sont également identifiées.*

*Les cartes s'appuient sur le cadastre de 2016. Dans un premier temps le travail a consisté à définir l'enveloppe de l'étude, c'est-à-dire l'enveloppe urbaine et ses extensions. Ensuite, afin de définir les parcelles pouvant réellement être urbanisées, plusieurs « filtres » ont été appliqués dans le but d'écartier les zones non constructibles : les marges de recul, les zones humides, les zones inondables, les Espaces Boisés Classés (EBC), la topographie... L'étude des accès, de la taille et de la forme des parcelles fut aussi un préalable à la définition des secteurs urbanisables. A la suite de ce travail plusieurs secteurs de la commune ont donc été identifiés comme pouvant être urbanisés.*

L'inventaire identifie le potentiel d'urbanisation sur la commune en distinguant les secteurs dédiés à de **l'habitat**, aux **activités/commerces**, et aux **équipements**.

Terrains :	Habitat (ha)	Activités / Commerces (ha)	Equipements (ha)	TOTAL (ha)
<b>en cours d'urbanisation</b>	$16 + 9 + 16 = 41^*$	$4 + 0 + 4 = 8^*$	$1 + 0 + 0 = 1^*$	$21 + 9 + 20 = 50^*$
<b>en extension urbaine</b>	$3 + 4 + 1 = 8^*$	$14 + 0 + 0 = 14^*$	$0 + 0 + 6 = 6^*$	$17 + 4 + 7 = 28^*$
<b>libres en milieu urbain</b>	$5 + 0 + 1 = 6^*$	$2 + 0 + 0 = 2^*$	$0 + 0 + 1 = 1^*$	$7 + 1 + 1 = 9^*$
<b>densifiables</b>	$2 + 2 + 1 = 5^*$	$1 + 0 + 0 = 1^*$	$0 + 0 + 1 = 1^*$	$3 + 2 + 2 = 7^*$
<b>TOTAL</b>	$26 + 15 + 19 = 60^*$	$21 + 0 + 4 = 25^*$	$1 + 0 + 8 = 9^*$	<b>94</b>

(\* Surfaces communes historiques de Châteaugiron + Ossé + Saint-Aubin du Pavail = surface commune nouvelle de Châteaugiron)

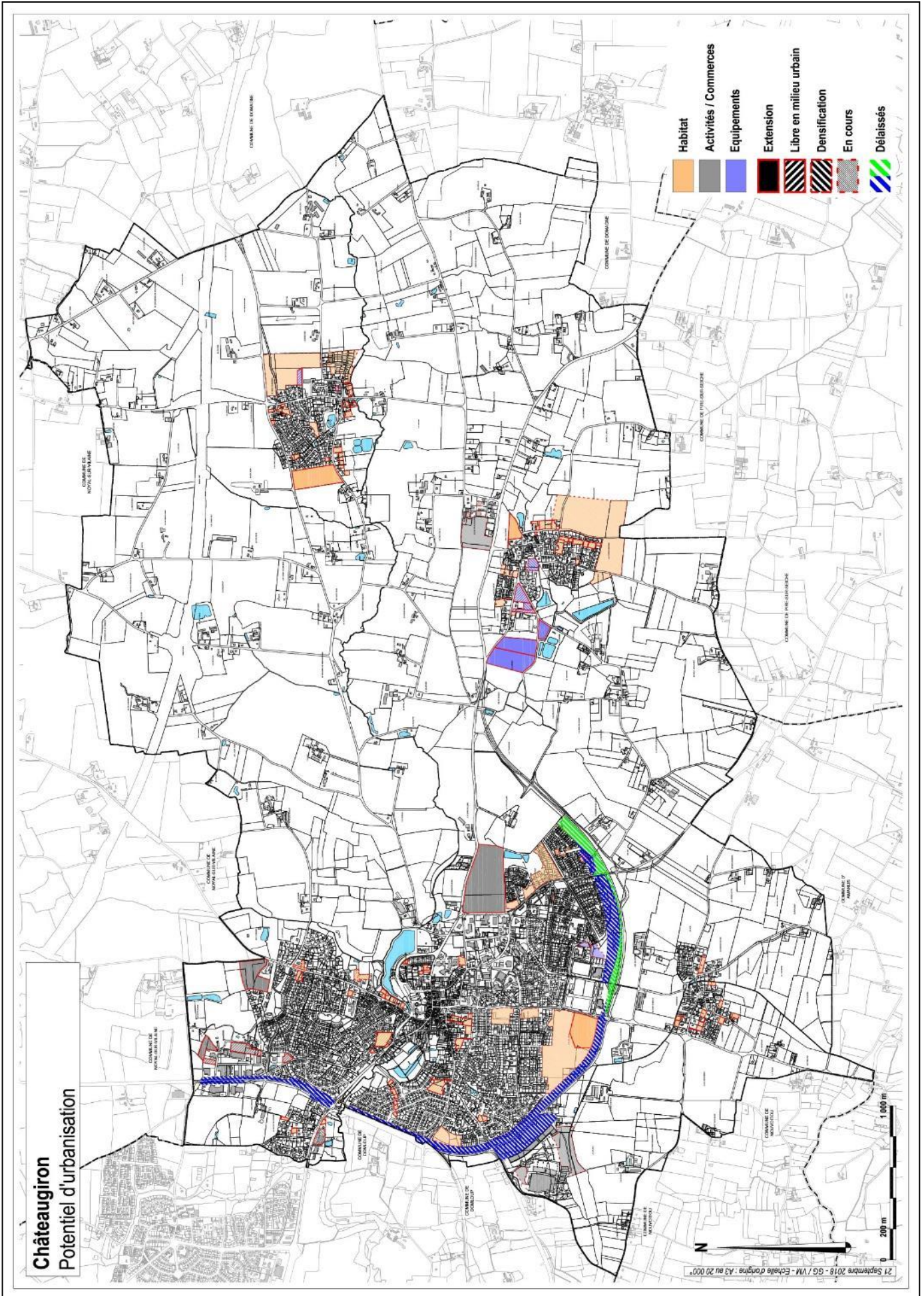
Le potentiel global d'urbanisation sur la commune nouvelle de Châteaugiron est estimé à 94 ha.

La part principale correspond aux opérations en cours (50 ha), principalement dédiées à de l'habitat (41 ha).

Les extensions urbaines offrent également un potentiel d'urbanisation important avec 28 ha, dont 14 ha sont dédiés au développement économique.

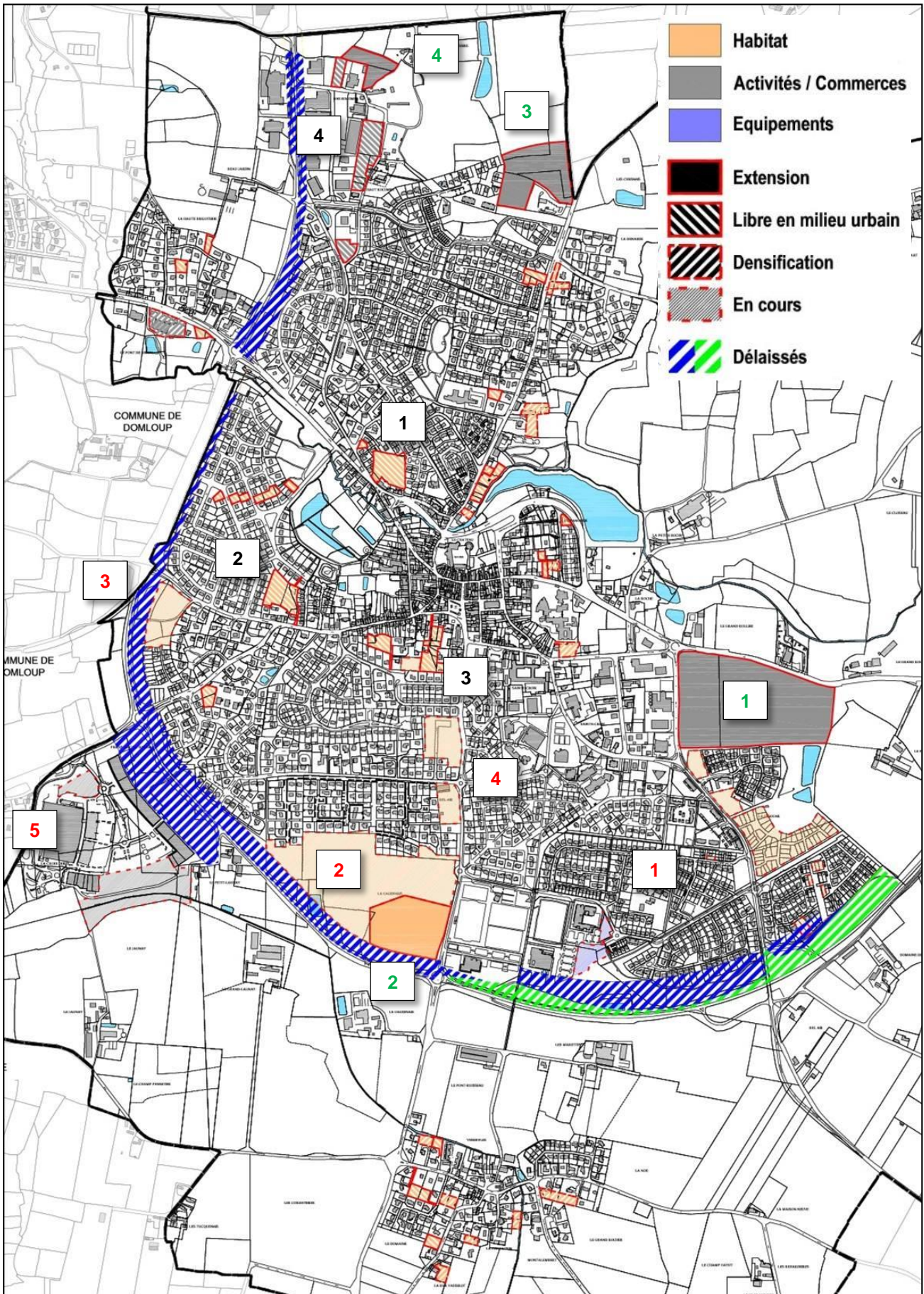
La répartition par commune historique du total « opérations en cours » et « possibilité d'extension » montre que chacune de ces entités urbaines conserve un potentiel de développement.

Les terrains libres de construction en milieu urbain pour 9 ha font pratiquement part égale avec les terrains « densifiables », sur 7 ha chacun. Ils concernent principalement des secteurs d'habitat. Cependant, si les terrains « densifiables » sont bien répartis entre les 3 communes historiques, en revanche les terrains libres en milieu urbains se concentrent sur la commune historique de Châteaugiron.





**4.12.3.1 LE POTENTIEL D'URBANISATION SUR LA VILLE DE CHATEAUGIRON ET VENEFFLES**





Terrains :	Habitat (ha)	Activités / Commerces (ha)	Equipements (ha)	TOTAL (ha)
en cours d'urbanisation	16	4	1	21
en extension urbaine	3	14	0	17
libres en milieu urbain	5	2	0	7
densifiables	2	1	0	3
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>48</b>

Les opérations en cours couvent 21 ha et concernent principalement des secteurs d'habitat :

- 1 • La ZAC de la Perdriots, pour le développement de la dernière tranche à l'Est, mais également un secteur dédié à un équipement.
- 2 • Le lotissement Lann-Braz 4 sur l'entrée sud.
- 3 • Le lotissement Amaryllis sur le site anciennement occupé par l'hypermarché.
- 4 • Le terrain dit des Primevères et celui du département le long de l'entrée de ville Sud.
- 5 • Le centre Univer dispose de terrains libres à l'entrée, et surtout au Sud.
- ...

Les principales extensions urbaines concernent le secteur économique (17 ha), mais également l'habitat (3 ha) :

- 1 • Dans le cadre de la zone d'activités du secteur de Sainte-Croix, le PLU actuel prévoit la possibilité d'une extension Est sur 10 ha.
- 2 • En continuité du lotissement Lann-Braz 4, il existe un terrain au Sud pouvant poursuivre le quartier d'habitat. Toutefois, il est également possible d'y accueillir un équipement, ce terrain ayant été choisi pour recevoir le futur lycée.
- 3 • Une extension à vocation d'activité est également envisagée au Nord autour de la déchèterie. Signalons que depuis, la déchèterie a été transférée sur la zone d'activités du Pavail.
- 4 • Il existe également une autre extension au nord, en continuité de la zone d'activités de Rocomps.
- ...

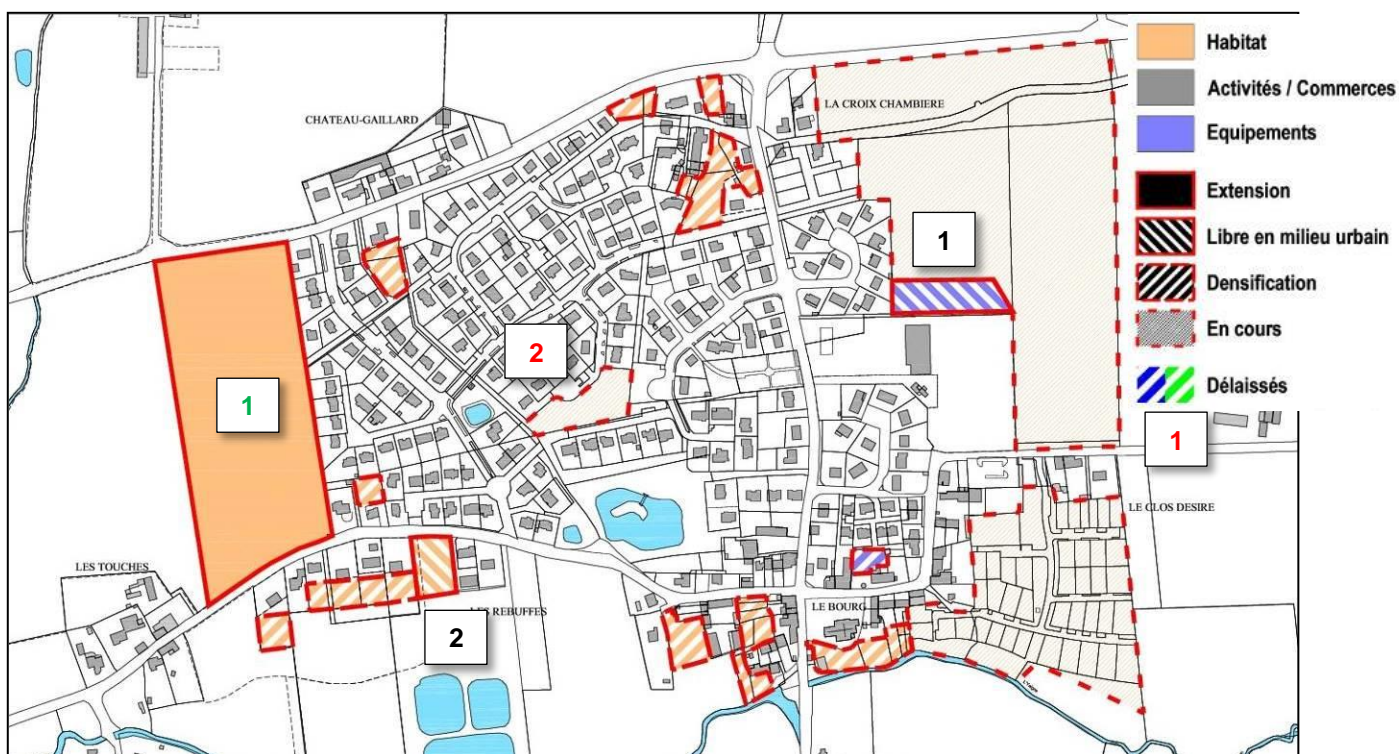
Les terrains libres en milieu urbain sont principalement en secteur résidentiel (5 ha) ou liés à de l'activité (2 ha). Ils concernent le plus souvent de petites dents creuses ou de petits cœurs d'îlots. Dans certains cas, ces terrains forment des ensembles cohérents :

- 1 • Rue Foucybourde, sur un terrain en pente.
- 2 • La briqueterie.
- 3 • Derrière le pôle enfance au sud de la place des Gâtes.
- 4 • Dans la zone d'activités de Rocomps.
- ...

Les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification urbaine font l'objet d'un chapitre spécifique ci-après.

Veneffles ne dispose pas de projet en cours, d'extension future ni de terrain libre en milieu urbain.

Notons également sur Châteaugiron l'importance des délaissés le long de la RD 92/463 qui représentent environ 29 ha (voir carte page précédente).

**4.12.3.2 LE POTENTIEL D'URBANISATION SUR OSSE**

Terrains :	Habitat (ha)	Activités / Commerces (ha)	Equipements (ha)	TOTAL (ha)
en cours d'urbanisation	9	0	0	9
en extension urbaine	4	0	0	4
libres en milieu urbain	0	0	0	0
densifiables	2	0	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

Il existe 2 opérations en cours qui couvrent 9 ha et concernent des secteurs d'habitat :

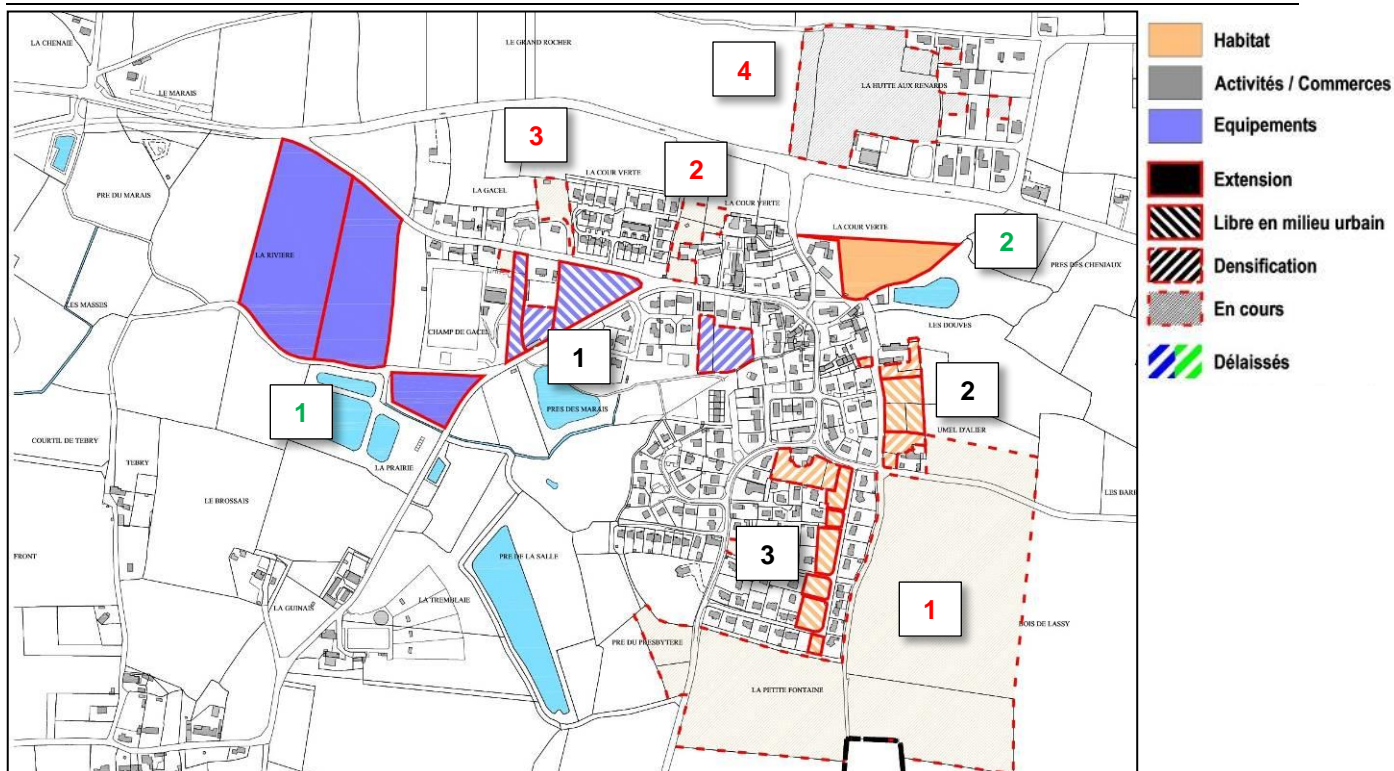
- 1** • La ZAC de l'Yaigne, dont la partie Sud est viabilisée, et la partie nord n'a pas encore démarrée.
- 2** • Une petite opération venant conforter le quartier résidentiel au Nord de la résidence du pressoir.
- ...

- 1** En complément de la ZAC, le PLU prévoit une extension à l'Ouest pour développer le quartier d'habitations sur environ 4 ha. L'urbanisation de ce secteur n'a pas démarrée.

Les terrains libres en milieu urbain sont peu nombreux et couvrent moins d'1 ha :

- 1** • Un secteur en extension Nord du pôle d'équipements de sport et entouré par la ZAC au Nord et à l'Est..
- 2** • Une dent creuse rue de l'Etang.
- ...

Les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification urbaine font l'objet d'un chapitre spécifique ci-après.

**4.12.3.3 LE POTENTIEL D'URBANISATION SUR SAINT-AUBIN DU PAVAIL**

Terrains :	Habitat (ha)	Activités / Commerces (ha)	Equipements (ha)	TOTAL (ha)
en cours d'urbanisation	16	4	0	20
en extension urbaine	1	0	6	7
libres en milieu urbain	1	0	1	2
densifiables	1	0	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>31</b>

Il existe plusieurs secteurs en cours d'urbanisation dédiés à de l'habitat et 1 pour l'activité, le tout couvrant 20 ha :

- 1** • La ZAC du Bois de Lassy a été créée en partie Sud-Est de Saint-Aubin du Pavail. Cependant, un inventaire a révélé des zones humides au Nord de l'opération remettant en cause le programme de la ZAC. La carte ci-dessus n'a pas retenu comme urbanisable la partie couverte par les zones humides, ne laissant que 15 ha sur les 17 classés en zone **2AU**. La ZAC n'a pas fait l'objet d'un dossier de réalisation et elle figure en zone **2AU** au PLU.
- 2** • Rue de la Mairie.
- 3** • Route de Gacel.
- 4** • La ZA dite de la Hutte au Renard, renommée zone d'activités du Pavail, dont seule la partie Est a été urbanisée. Il conserve un potentiel de 4 ha. Depuis, la déchetterie de la ville de Châteaugiron a déménagé sur la zone d'activités du Pavail.

Le PLU prévoit deux secteurs d'extension non ouvert à l'urbanisation couvrant 7 ha, dont la majeure partie (6 ha) est dédiée aux équipements :

- 1** • Il s'agit de compléter l'offre en équipements, en continuité du pôle d'équipements existant.
- 2** • Le secteur de la Cour Verte au Nord-Est de Saint-Aubin du Pavail.



Il existe trois secteurs présentant des terrains libres en milieu urbain :

- 1 • A l'Ouest du pôle d'équipements, entre la route de Gacel et la rue de la Mairie, se trouvent des parcelles libres de constructions qui pourraient conforter le pôle d'équipements sur plus d'1 ha.
- 2 • La dent creuse rue des Douves faisant moins d'1 ha.
- 3 • Dans le cadre de l'aménagement du lotissement sud, un espace vert est présent le long de la rue de la petite fontaine présentant un potentiel d'urbanisation.

Les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification urbaine font l'objet du chapitre spécifique qui suit.

#### 4.12.3.4 POTENTIEL DE DENSIFICATION URBAINE

Ce chapitre a pour objet de développer le volet concernant le potentiel de densification urbaine. Une étude a permis d'identifier les terrains pouvant faire l'objet d'une densification urbaine sur le territoire de Châteaugiron. La méthodologie utilisée pour le repérage de ces terrains a été développée en introduction du chapitre « Potentiel d'urbanisation » et est rappelée ci-dessous. Les cartes qui suivent se concentrent exclusivement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'une densification urbaine, les autres potentiels d'urbanisation (terrains libres etc.) ont été abordés aux chapitres précédents.

##### **METHODE UTILISEE :**

*L'analyse se base sur le zonage existant aux PLU en vigueur sur les communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. Les parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Les zones **AU** restant à urbaniser sont également identifiées.*

*Les cartes s'appuient sur le cadastre de 2016. Dans un premier temps le travail a consisté à définir l'enveloppe de l'étude, c'est-à-dire l'enveloppe urbaine et ses extensions. Ensuite, afin de définir les parcelles pouvant réellement être urbanisées, plusieurs « filtres » ont été appliqués dans le but d'écartier les zones non constructibles : les marges de recul, les zones humides, les zones inondables, les Espaces Boisés Classés (EBC), la topographie... L'étude des accès, de la taille et de la forme des parcelles fut aussi un préalable à la définition des secteurs urbanisables. A la suite de ce travail plusieurs secteurs de la commune ont donc été identifiés comme pouvant être urbanisés.*

Les secteurs identifiés comme « densifiables » correspondent aux parcelles déjà bâties mais dont la surface peut permettre une ou des nouvelles constructions, par division parcellaire, remembrement ou sur une même unité foncière.

L'inventaire identifie le potentiel d'urbanisation par communes historiques en distinguant les secteurs dédiés à de l'**habitat**, aux **activités/commerces**, et aux **équipements**.

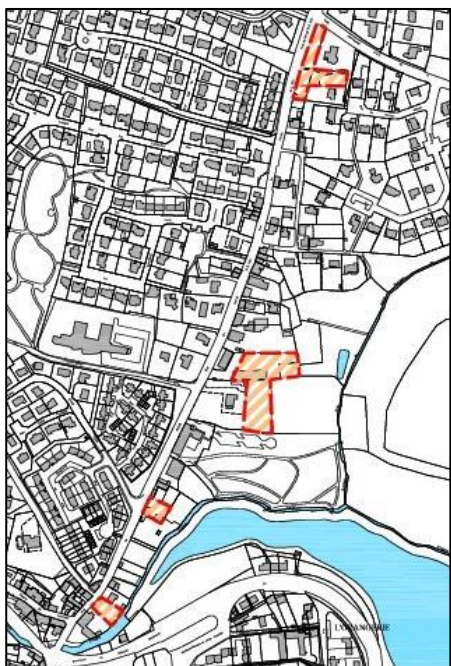
Communes historiques	Habitat (ha)	Activités / Commerces (ha)	Equipements (ha)	TOTAL (ha)
Châteaugiron	2	1	0	3
Ossé	2	0	0	2
Saint-Aubin du Pavail	1	0	1	2
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

Le potentiel global d'urbanisation sur la commune nouvelle de Châteaugiron est estimé à 7 ha. Il est bien réparti sur les 3 communes historiques, quand bien même la part urbanisée de la ville de Châteaugiron est beaucoup plus importante que celle d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail. Cette bonne occupation des terrains sur la ville de Châteaugiron reflète la pression foncière et l'attractivité de la ville.

**4.12.3.4.1 POTENTIEL DE DENSIFICATION URBAINE SUR LA COMMUNE HISTORIQUE DE CHATEAUGIRON**

Comme il vient d'être indiqué, il existe peu de potentiel de densification urbaine sur la ville de Châteaugiron. Le centre historique est constitué d'un tissu urbain extrêmement dense n'offrant aucun potentiel de densification. Les lotissements qui se sont développés à partir du centre historique sont constitués de terrains de taille maîtrisée qui ne permettent pas d'accueillir une nouvelle construction.

Les principaux terrains ayant un potentiel de densification se trouvent le long de la rue au Prévôt, dont une partie est un ancien faubourg avec un tissu dense, mais dont l'autre partie donnant sur le vallon de l'Yaigne et du ruisseau du bois de Gervis, offre des terrains plus importants. Ces potentiels sont soit directement sur la rue au Prévôt, soit en deuxième rideau, côté vallon. L'environnement urbain est constitué de maisons individuelles du R+C (rez-de-chaussée + combles aménagés) à du R+1+C.



Rue au Prévôt



L'Orangerie et rue des Bluteaux



La Bréjoterie - rue de Rennes

Un terrain dans le quartier de l'Orangerie, à proximité du centre-ville est dans un environnement urbain constitué de maisons individuelles jumelées en R+1+C et de maisons individuelles entre du R et R+1+C.

Un autre terrain se trouve en continuité du centre-ville, rue des Bluteaux. Depuis cette étude, ce terrain a fait l'objet d'une densification urbaine. L'environnement urbain est constitué d'une belle demeure et de maisons de ville en R+1+C.

En terme d'activité, il existe un terrain sur la Bréjoterie, rue de Rennes présentant un potentiel de densification. Signalons toutefois que l'activité présente a cessé et n'a pas trouvé de repreneur.

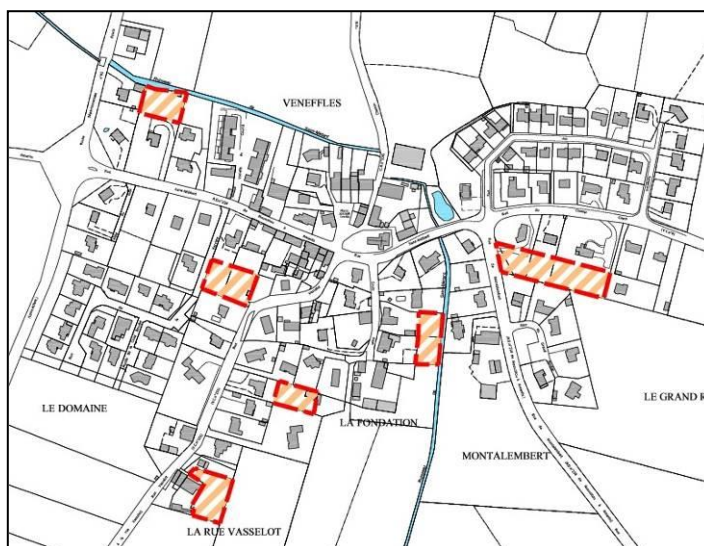
Sur **Veneffles**, plusieurs parcelles offrent un potentiel de densification le plus souvent situé en fond de terrain.

L'environnement urbain est constitué de maisons individuelles en R+C, parfois avec un étage.

Trois terrains se trouvent au sud de la rue du Champ Gayot et sont accessibles soit depuis cette rue, soit dans un cas depuis la rue de Montalembert.

D'autres terrains sont accessibles depuis la rue Saint-Médard, la rue de la Perrière, le cours Péan, la rue Vasselot, ou encore depuis la venelle du Courtil.

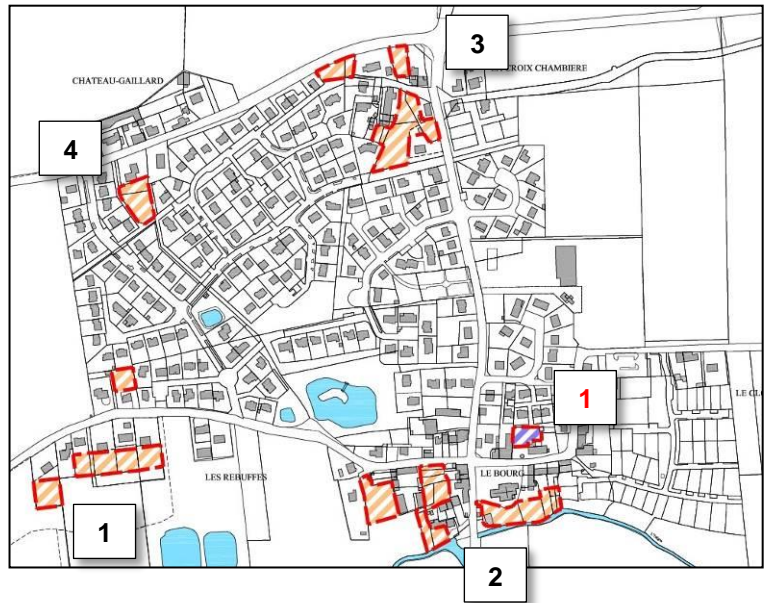
On dénombre au total la possibilité de créer une dizaine de maisons.





**4.12.3.4.2 POTENTIEL DE DENSIFICATION URBAINE SUR LA COMMUNE HISTORIQUE D'OSSE**

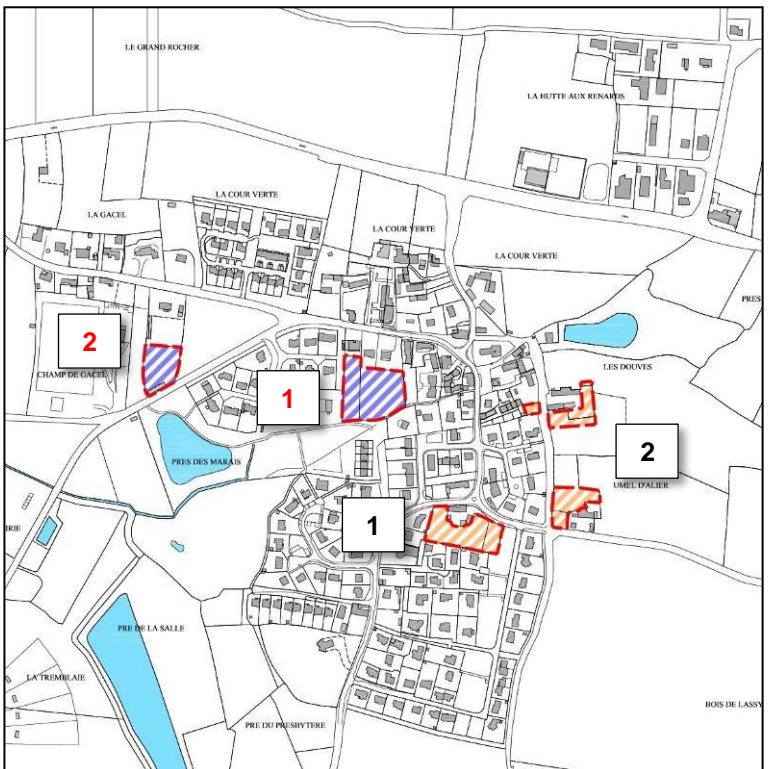
Ossé offre un potentiel de densification autour de 4 secteurs dans un environnement urbain constitué de maisons individuelles en R+C, et pouvant atteindre dans certains cas R+1+C :



- 1** • Entrée Sud-Ouest, route des Touches, avec un potentiel situé en fond de jardin.
- 2** • Entrée Sud, rue de l'Yaigne, dans le centre ancien. Il existe plusieurs maisons de ville (en continuité les unes des autres). Le potentiel derrière l'église est cependant théorique car il pourrait remettre en cause la vue sur cet édifice.
- 3** • Entrée Nord, rue du Stade/RD 34, dans un tissu mixte d'habitat ancien (longère) et de constructions plus récentes, sur un parcellaire très disparate.
- 4** • Depuis la RD 34, une propriété dispose d'un terrain se développant vers le sud.
- 1** Derrière la Mairie annexe, il existe également une possibilité de densification.

**4.12.3.4.3 POTENTIEL DE DENSIFICATION URBAINE SUR LA COMMUNE HISTORIQUE DE SAINT-AUBIN DU PAVAIL**

Saint-Aubin du Pavail dispose de 2 secteurs offrant un potentiel de densification :



- 1** • Route de Tayée, il existe en face de l'école un ensemble de constructions de caractère sur du R+C / R+1 avec une partie de terrain libre sur les côtés et en fond de jardin. Le contexte est pavillonnaire.
- 2** • Rue des Douves, il existe une longère (R+C) au nord et une habitation (R+C) au sud présentant des possibilités de densification. Le contexte urbain est également pavillonnaire avec des constructions en R+C.

Il existe également une belle demeure à l'entrée sud route de Tayée sur un terrain qui potentiellement pourrait être densifié. Il n'a cependant pas été retenu dans le cadre de l'inventaire, car il remettrait en cause le caractère patrimonial de parc associé à la demeure.

Sur le plan des équipements, on identifie deux secteurs pouvant faire l'objet d'une densification urbaine :

- 1** • Entre la coulée verte (espace naturel central) et la Médiathèque.
- 2** • Dans le prolongement du pôle d'équipements Ouest.

Les terrains densifiables sont parfois occupés par de l'habitat, mais avec une vocation d'équipement au PLU.



#### 4.12.4 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

Suite au constat d'une consommation importante des espaces agro-naturels en France (on considère que l'équivalent d'un département est consommé tous les 7 à 10 ans), plusieurs lois successives sont venues encadrer l'urbanisation afin d'en limiter l'impact sur l'environnement. En matière de droit des sols, ce sont en priorité les extensions urbaines qui sont visées. Le code de l'urbanisme demande ainsi aux PLU de définir des objectifs de modulation de la consommation des espaces agro-naturels.

L'établissement de ces objectifs passe par :

- la prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs au PLU et en particulier la compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) qui joue un rôle de document intégrateur des autres documents d'urbanisme supérieurs au PLU, et du Programme Local de l'Habitat (PLH) apportant des précisions concernant les objectifs en terme d'habitat,
- l'intégration des projets en cours,
- la définition de perspectives de développement (notamment sur le plan démographique).

##### 4.12.4.1 PRISE EN COMPTE DU SCOT ET DU PLH

Une synthèse de ces deux documents apparaît dans le chapitre « Recensement des dispositions législatives, réglementaires et supra-communales ». Nous ne retiendrons ici que les éléments contribuant à la définition des objectifs de modulation de la consommation des espaces agro-naturels.

###### 4.12.4.1.1 ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

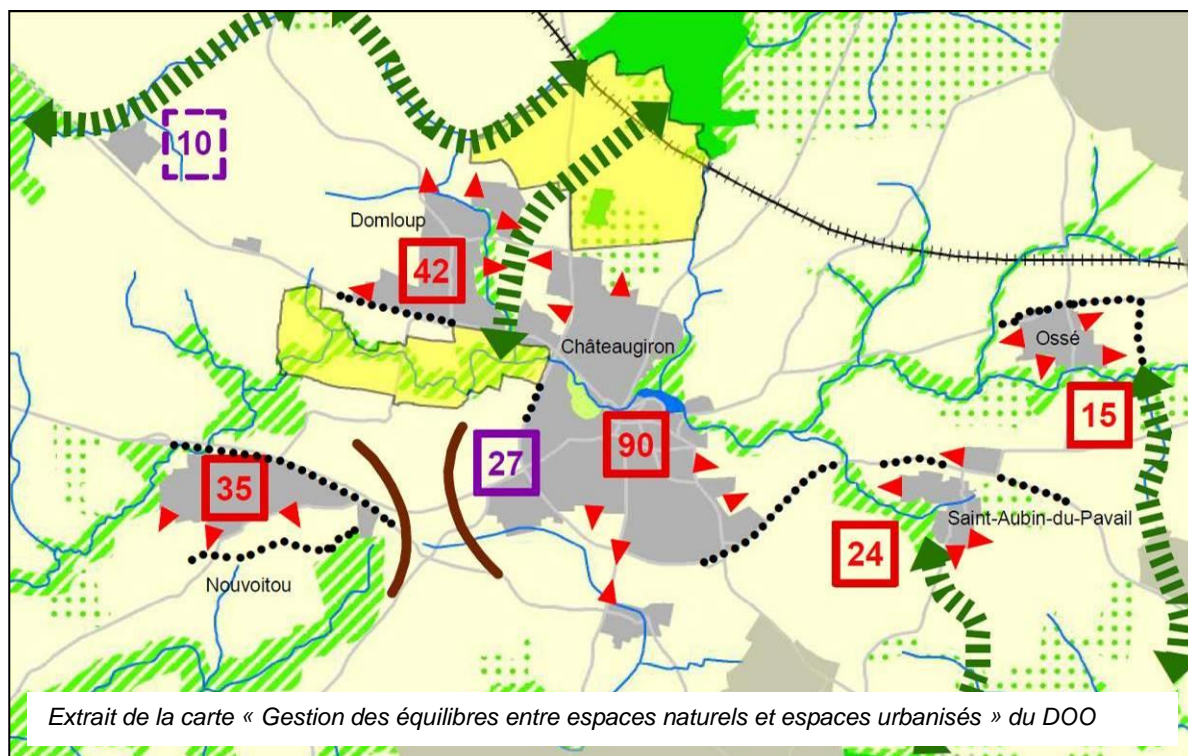
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Il définit la commune historique de Châteaugiron comme « *Pôle structurant de bassin de vie* » et Ossé et Saint-Aubin du Pavail historiques en tant que « *Pôles de proximité* ».

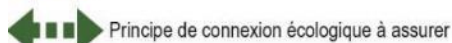
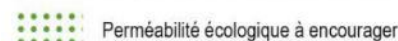
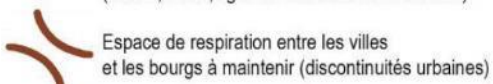
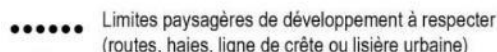
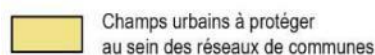
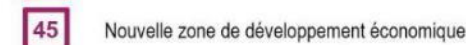
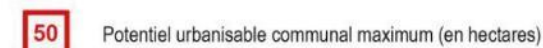
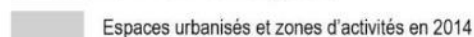
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT a un chapitre spécifique traitant de la modulation de la consommation des espaces agro-naturels. En voici un résumé :

#### **Thème 7 Limiter la consommation des espaces agro-naturels**

##### **7.1 Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés**

- **Principes d'extension de l'urbanisation** : des objectifs de continuité urbaine ; les directions qui ne sont pas indiquées ne sont pas susceptibles de recevoir une urbanisation nouvelle ; exceptions pour les équipements publics d'intérêt collectif, certains hameaux, les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées, les activités liées aux loisirs.



**Préserver la grande armature écologique****Favoriser la fonctionnalité écologique****Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne****Assurer le développement urbain en économisant l'espace**

Extrait de la légende de la carte  
« Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » du DOO

- **Principes de modération de la consommation foncière :**
  - potentiels d'urbanisation maximum pour de l'habitat, des équipements et des activités locales pour une quinzaine d'années (Châteaugiron historique : 90 ha, Ossé historique : 15 ha, Saint-Aubin du Pavail historique : 24 ha).
  - En complément, un potentiel pour chaque « Nouvelle zone de développement économique » (27 ha) situé sur les communes de Châteaugiron historique et Domloup.
  - Les PLU fixeront des objectifs de modération de la consommation d'espace.
  - Les urbanisations nouvelles à vocation d'habitat devront tendre vers des densités minimum (Châteaugiron historique : 30 lgts/ha, Ossé historique et Saint-Aubin du Pavail historique : 20 lgts/ha), et devront atteindre un minimum de 45 lgts/ha autour du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

Communes historiques	Surfaces urbanisables (ha)	Densité
Châteaugiron	90	30
Zone de développement économique (Châteaugiron historique et Domloup) PEM	27	30
Ossé	15	20
Saint-Aubin du Pavail	24	20

- **Rechercher une sobriété foncière pour les zones d'activités, commerciales et tertiaires.**

**7.2 Favoriser une utilisation rationnelle des espaces urbanisés**

- **Des objectifs de diversité urbaine.**
- **Des objectifs de renouvellement urbain :** les PLU apprécieront le potentiel d'évolution des principaux secteurs de restructuration et de renouvellement urbain afin d'y prévoir les conditions de leur densification.

**Il est à noter que les objectifs de la commune nouvelle de Châteaugiron restent ceux définis pour chacune des 3 communes historiques.**

Le projet de PLU devra être compatible avec les limites de développement et les densités minimales établies par le SCoT, et estimer le potentiel de renouvellement urbain.

Par ailleurs, les projections démographiques du SCoT indiquent une baisse progressive du solde naturel à partir de 2023. Le PLU devra le prendre en compte.

#### 4.12.4.1.2 ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Châteaugiron Communauté porte sur la période 2018-2023 (6 ans). Il définit sur cette période une production annuelle de logements, de logements aidés, ainsi qu'une répartition par type de logements aidés (Prêt Social Location-Accession (PSLA), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLUS), Prêt Locatif à Usage Social (PLAI)).

Communes historiques	Production de logements sur 6 ans	PSLA sur 6 ans	PLUS sur 6 ans	PLAI sur 6 ans	TOTAL de logements aidés sur 6 ans
Châteaugiron	600	(50%) 75	(33%) 50	(17%) 25	150
Ossé	90	(0%) 0	(75%) 4	(25%) 2	6
Saint-Aubin du Pavail	90	(0%) 0	(75%) 4	(25%) 2	6
<b>TOTAL</b>	<b>780</b>	<b>75</b>	<b>58</b>	<b>29</b>	<b>162</b>

Il est à noter que les objectifs de la commune nouvelle de Châteaugiron restent ceux définis pour chacune des 3 communes historiques.

Le projet de PLU devra être compatible avec les objectifs de production de logements établies par le PLH.

#### 4.12.4.2 PRISE EN COMPTE DES PROJETS EN COURS OU PROGRAMMES EN 2019

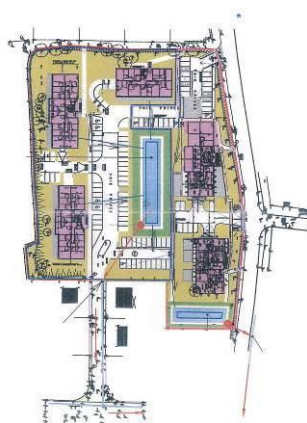
Il s'agit d'estimer les opérations qui resteront actives ou qui seront lancées au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé pour les déduire des besoins d'extension futurs.

##### 4.12.4.2.1 PROJETS SUR LA VILLE DE CHATEAUGIRON

En terme d'**habitat**, le lotissement de Lann Braz 4 et celui d'Amaryllis seront terminés. En revanche, la ZAC de la Perdriotais devrait conserver un programme de lots denses (18 logements), et l'opération rue des Primevères n'aura pas démarré, avec un programme de 91 logements. Une nouvelle opération sur le site du département à l'angle de l'avenue Pierre le Treut et de l'avenue René Descartes pourrait également accueillir 46 logements.



La ZAC de la Perdriotais



Les Primevères



Av. le Treut / av. Descartes

Schémas d'aménagement à titre d'information, sans valeur contractuelle

Au total, on comptabilise ainsi 155 logements qui seront à déduire de nouvelles extensions urbaines.

Par ailleurs, une étude de ZAC sur le Grand Launay au Sud de la ville de Châteaugiron a été lancée.

Sur le plan des **équipements**, la ZAC de la Perdriotais dispose d'un terrain à construire. Par ailleurs, la ville de Châteaugiron a été retenue pour accueillir un lycée. Le programme devra être précisé.

En terme de **commerces**, le centre Univer conserve des possibilités d'extension.



#### 4.12.4.2.2 PROJET SUR OSSE

La ZAC de l'Yaigne se développe à l'Est d'Ossé. La première tranche au Sud apparaît viabilisée sur le cadastre de 2016, et en 2018, le découpage des lots apparaît également en partie centrale (2<sup>ème</sup> tranche). La partie Nord (3<sup>ème</sup> tranche) n'a pas démarré. Sur cette dernière tranche, il est prévu la réalisation de 35 logements.



*Schéma d'aménagement de la ZAC de l'Yaigne  
A titre d'information, sans valeur contractuelle*

#### 4.12.4.2.3 PROJETS SUR SAINT-AUBIN DU PAVAIL

En terme **d'habitat**, la ZAC du Bois de Lassy a été créée. Suite à un inventaire, une partie importante de la ZAC (au Nord) a été classée en zones humides, impactant le programme de logements prévu par le dossier de création de la ZAC, voire le périmètre de la ZAC. Au final, il a été décidé de ne pas conserver la procédure de ZAC.

Le lotissement du Courtil d'Ahier dispose d'un espace vert le long de la rue de la Petite Fontaine qui offre une possibilité de conforter l'habitat sur ce secteur. Il en va de même pour le terrain contigu au Nord, occupé partiellement par des bâtiments ayant un caractère patrimonial, mais avec une surface de terrain inoccupée. On estime que 12 logements pourraient être réalisés sur l'ensemble de ces secteurs.



*Schéma d'aménagement de la ZAC du Bois de Lassy,  
modifié suite à l'inventaire des zones humides (Nord)  
A titre d'information, sans valeur contractuelle*

Sur le plan de **l'activité**, la zone d'activités du Pavail (anciennement de la hutte au Renard) qui se trouve au Nord de Saint-Aubin du Pavail, de l'autre côté de la RD 463, est en cours de développement. La dernière construction correspond au déménagement de la déchetterie de Châteaugiron.

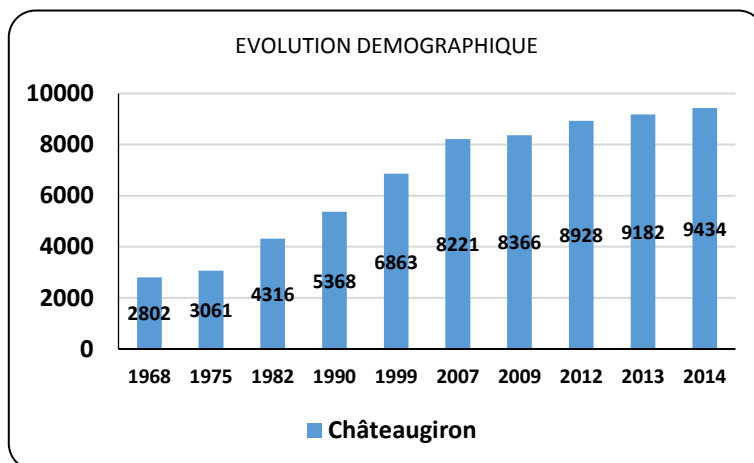


*Schéma d'aménagement de la zone d'activités  
du Pavail  
A titre d'information, sans valeur contractuelle*

### 4.12.4.3 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

#### 4.12.4.3.1 RAPPEL DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

Le diagnostic démographique fait état d'une croissance régulière de la population avec en moyenne 165 habitants de plus par an sur les 25 dernières années.



Evolution démographique de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

La commune nouvelle de Châteaugiron a connu une variation importante de son taux annuel de population municipale au cours des différentes périodes, mais avec un taux toujours supérieur ou égale à 2,2 depuis 1975 :

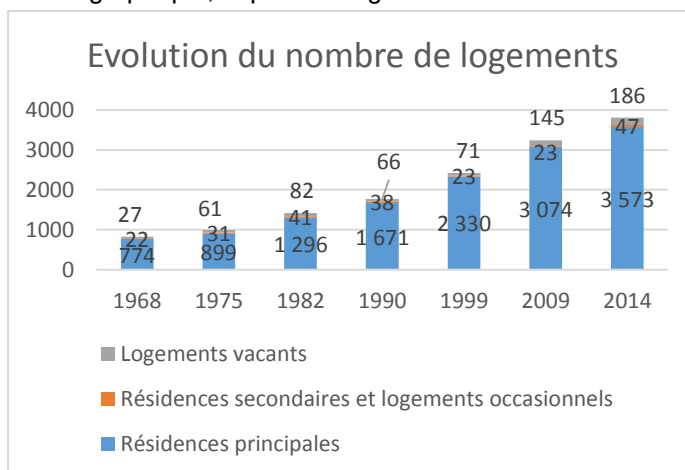
Châteaugiron	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle globale de la population en %	1,3	5,9	3,0	3,1	2,2	2,6

Variation annuelle globale de la population de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

La croissance démographique annuelle moyenne de Châteaugiron sur la dernière période 2009-2014 est de **2,6 %**.

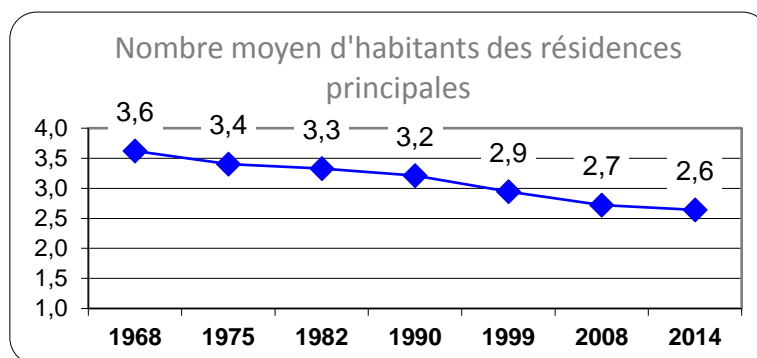
Ce chiffre et la tendance générale depuis 1975 sont à mettre en parallèle avec les perspectives démographiques du SCoT à l'échelle du Pays de Châteaugiron Communauté.

Parallèlement à la croissance démographique, le parc de logement a connu une constante augmentation.

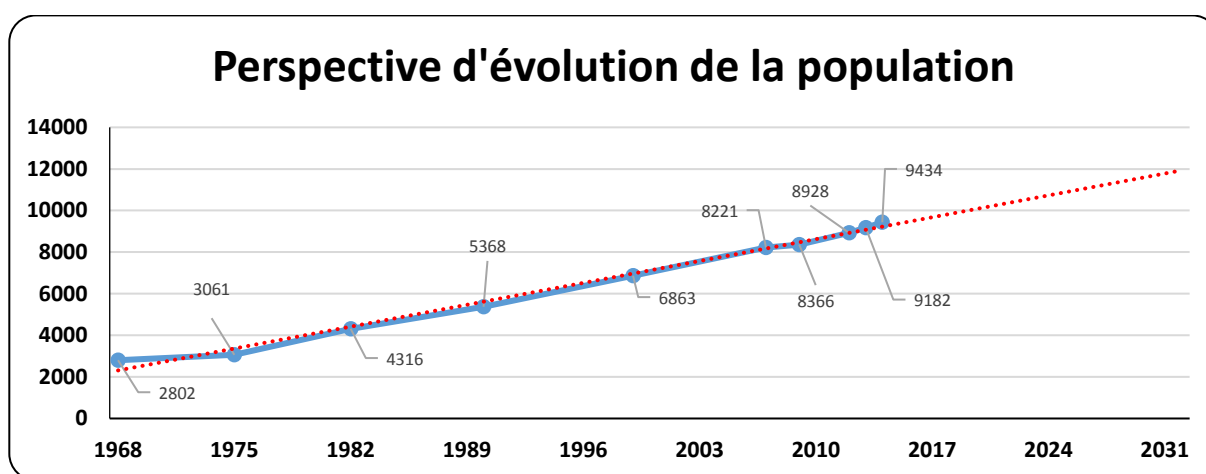


Evolution du nombre de logements de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)

Le nombre de personnes par ménage tend à diminuer :



Nombre moyen d'habitants des résidences principales de la commune de Châteaugiron (source : RP2014, INSEE)



Scénarii de projection démographique à partir des données de l'INSEE - commune de Châteaugiron (« au fil de l'eau »)

#### 4.12.4.3.2 DEFINITION DU SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif en terme d'habitat est de permettre le maintien de la population actuelle en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, et d'accueillir de nouveaux habitants.

**Le PLU table ses perspectives de croissance sur la période 2019-2034, soit sur une durée de 15 ans.**

Pour définir les perspectives démographiques du PLU, nous partirons des données suivantes :

- Le dernier chiffre estimé par l'INSEE porte la population municipale à **9 561 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2015**.
- **La taille moyenne des ménages** (taux de cohabitation) occupant une résidence principale **est de 2,6 en 2015**. La poursuite de l'évolution de ce taux depuis 1968 (3,4 personnes par foyer) porterait le taux de cohabitation à 2,55 personnes par foyer en 2019, et à 2,25 en 2034. Toutefois, on estime que la diminution de ce taux pourrait légèrement ralentir dans les prochaines années (tassement du phénomène de décroissance) et atteindre **2,3 en 2034**.

Plusieurs scénarii ont été établis, en prenant en compte la tendance démographique de ces dernières années, la volonté d'accueil de nouvelles populations définie par le SCoT et le PLH, et enfin, la définition d'un projet communal pour la période 2019-2034.



**4.12.4.3.2.1 LE SCENARIO DE FORT RALENTISSEMENT**

Sur la base d'un scénario avec un taux de croissance annuel de **1,7%**, on estime que sur la période 2019-2034 la population municipale augmenterait de 2 942 habitants, et qu'il faudrait produire environ 1 715 logements :

<b>Taux de croissance démographique annuel de</b>	<b>1,70</b>
Population en 2019	10 228 habitants
Population en 2034	13 170 habitants
Augmentation de la population	2 942 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>196 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 011 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	5 726 logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	<b>1 715 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>114 logements par an</i>

**Ce scénario n'a pas été retenu** car il ne correspond pas à la volonté communale de renforcer le rôle de la commune au sein du Pays de Châteaugiron, en lien avec le statut de la commune historique de Châteaugiron de « *pôle structurant de bassin de vie* » défini par le SCoT. L'accueil d'un nouveau lycée et la mise en œuvre d'au moins un Pôle d'Echanges Multimodal militent pour une croissance plus importante de la population. L'annonce de la création du lycée déjà eu un impact direct sur le marché de l'immobilier. De plus ce taux est en parfaite inadéquation avec l'historique démographique de Châteaugiron depuis 1975.

**4.12.4.3.2.2 LE SCENARIO VOLONTARISTE**

Sur un scénario avec un taux de croissance annuel de **3%**, entre 2019 et 2034 la population municipale augmenterait de 6 004 habitants, et il faudrait produire environ 3 069 logements :

<b>Taux de croissance démographique annuel de</b>	<b>3,00</b>
Population en 2019	10 761 habitants
Population en 2034	16 765 habitants
Augmentation de la population	6 004 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>400 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 220 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	7 289 logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	<b>3 069 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>205 logements par an</i>

**Ce scénario de relance de la croissance n'a pas été retenu** car même si ces perspectives de croissance rejoignent celles observées avant 1999 (entre 1975 et 1999), elles risqueraient de déstabiliser les équipements existants et de ne pas assurer une bonne maîtrise des finances locales. De plus, il n'intègre pas le ralentissement démographique prévu au SCoT à partir de 2023.

Entre ces deux scénarii, d'autres pistes ont été étudiées.

**4.12.4.3.2.3 LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »**

Sur la base d'un scénario « au fil de l'eau » avec un taux de croissance annuel de **2,6%** (taux observé sur la période 2009-2014), on estime que sur la période 2019-2034 la population municipale augmenterait de 4 976 habitants, et qu'il faudrait produire environ 2 615 logements :

<b>Taux de croissance démographique annuel de</b>	<b>2,60</b>
Population en 2019	10 595 habitants
Population en 2034	15 571 habitants
Augmentation de la population	4 976 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>332 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 155 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	6 770 logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	<b>2 615 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>174 logements par an</i>

**Même si ce scénario poursuit la tendance actuel, il n'a pas été retenu** car il ne correspond pas à la volonté communale de maîtriser un développement démographique soutenu.

**4.12.4.3.2.4 LE SCENARIO A CROISSANCE MAITRISEE**

Sur un scénario avec un taux de croissance annuel de **1,95%**, entre 2019 et 2034 la population municipale augmenterait de 3 470 habitants, et il faudrait produire environ 1 950 logements :

<b>Taux de croissance démographique annuel de</b>	<b>1,95</b>
Population en 2019	10 329 habitants
Population en 2034	13 799 habitants
Augmentation de la population	3 470 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>231 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 051 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	6 000 logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	<b>1 949 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>130 logements par an</i>

**Ce scénario a été retenu car il répond à la volonté communale** de poursuivre l'accueil de populations nouvelles pour renforcer le statut de « *pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron et de « *pôles de proximité* » des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail tels que définis par le SCoT, tout en assurant une maîtrise du développement démographique. Ce scénario correspond à un rythme « soutenable » au regard notamment du niveau d'équipements qui est en mesure d'accueillir cette population nouvelle (voir au chapitre « *4.2.4 Les équipements* », notamment la partie traitant des écoles et de la vie scolaire), de la maîtrise des finances publiques, et des ambitions communales de conforter la place de Châteaugiron au sein du Pays de Châteaugiron. Par ailleurs, ce taux de croissance prend en compte le ralentissement démographique à partir de 2023 tel que indiqué dans le SCoT.

En effet, le taux de croissance démographique annuel de **1,95 sur la période 2019-2034** est une moyenne qui peut se décomposer en deux parties, donnée à titre indicatif :

- la première période **de 2019 à 2022 avec un taux à 2,2%** constitue un premier ralentissement de la croissance démographique par rapport au 2,6% de croissance démographique annuel couvrant la période 2009-2014,
- puis **de 2023 à 2034, avec un taux de 1,85** intégrant le ralentissement prévu par le SCoT et constituant le deuxième ralentissement de la progression démographique par rapport à la période 2019-2022.

Sur cette base, et à titre indicatif, le tableau ci-dessous montre la ventilation sur les deux périodes :

<b>Taux de croissance démographique annuel 2015-2022 de</b>	<b>2,20</b>
<b>Taux de croissance démographique annuel 2023-2034 de</b>	<b>1,85</b>
Population en 2019	10 431 habitants
Population en 2023	11 340 habitants
Population en 2034	13 874 habitants
Augmentation de la population	3 443 habitants
Sur une durée de	15 ans
<i>Soit environ</i>	<i>230 habitants par an</i>
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 091 logements
Cohabitation en 2023	2,50 habitants par logement
Nombre de logements en 2023	4 172 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	6 032 logements
<b>Augmentation du nombre de logements 2019-2034</b>	<b>1 941 logements</b>
<i>Soit environ</i>	<i>129 logements par an</i>

#### 4.12.4.4 DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

Les PLU des communes historiques affichent un total de 155 ha de zones à urbaniser (6,5% du territoire communal) à comparer aux 302 hectares de zones déjà urbanisées. Le chapitre « *Potentiel d'urbanisation restant aux PLU* » montre qu'il reste un potentiel raisonnable de développement sur chacune des communes historiques, surtout sur Saint-Aubin du Pavail dont l'arrêt de la ZAC du Bois de Lassy a freiné le développement.

L'objectif est de maîtriser la surface des zones à urbaniser et de répondre « au plus près » aux besoins communaux dans tous les domaines : habitat, activité/commerce, équipements.

Le SCoT et le PLH définissent des objectifs par commune historique. Pour mieux rendre compte de la compatibilité du projet communal avec ces objectifs, les objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels seront déclinés par communes historiques.

##### 4.12.4.4.1 OBJECTIFS DE MODERATION POUR L'HABITAT

En terme de logements, plusieurs axes peuvent être mobilisés pour réduire la consommation des terres agro-naturelles : la densité, la programmation, la disponibilité foncière...

Pour cibler au plus près les besoins liés à l'habitat et limiter les extensions urbaines, la programmation de logements prendra en compte les logements produits :

- par des opérations en cours ou programmées,
- par densification urbaine/dents creuses/cœurs d'îlots,
- par changement de destination en milieu rural.



**4.12.4.4.1.1 LOGEMENTS CREEES DANS LE CADRE DE PROJETS EN COURS OU PROGRAMMEES EN 2019**

Dans le chapitre « *Prise en compte des projets en cours ou programmés en 2019* » sont présentées par commune historique les différentes opérations connues. Le tableau ci-après synthétise ces opérations.

<b>Opérations en cours ou programmées en 2019</b>	
<b>Opérations</b>	<b>Nombre de logements restants à produire en 2019</b>
Rue des Primevères	91
Av. P. le Treut / Av. R. Descartes	46
ZAC de la Perdriots	18
<b>Total sur Châteaugiron</b>	<b>155</b>
ZAC de l'Yaigne (tranche 3)	35
<b>Total sur Ossé</b>	<b>35</b>
La Petite Fontaine Nord	5
La Petite Fontaine Sud	7
<b>Total sur Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>12</b>
<b>TOTAL commune nouvelle</b>	<b>202</b>

Ainsi, il est prévu au total la création de **202 logements** via des opérations en cours ou programmées en 2019.

**4.12.4.4.2 LOGEMENTS CREEES PAR DENSIFICATION URBAINE/DENTS CREUSES/CŒURS D'ÎLOTS SUR LA PERIODE 2019-2034**

Dans le chapitre « *Analyse de la consommation des terres agro-naturelles* », l'étude a montré que 29 logements avaient été créés en densification urbaine / dents creuses / cœurs d'îlots sur 10 ans, soit 2,9 par an. En ramenant ce taux à la période 2019-2034 (15 ans), on estime que **44 logements** pourront être créés par ce biais.

**4.12.4.4.3 LOGEMENTS CREEES PAR CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LA PERIODE 2019-2034**

Pour définir le nombre de logements créés par changement de destination en secteur rural (zones **A** et **N**), une étude du nombre de logements ainsi créés a été réalisée sur la période 2006-2016 (10 ans) à partir du suivi des demandes d'autorisation réalisé par la Mairie.

<b>Communes historiques</b>	<b>Changement de destination 2006-2016</b>	<b>Changement de destination annuel</b>	<b>Changement de destination 2019-2034</b>
<b>Châteaugiron</b>	1	0,1	<b>1</b>
<b>Ossé</b>	0	0	<b>0</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	2	0,2	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>0,3</b>	<b>4</b>

En s'appuyant sur le rythme observé pendant la période 2006-2016, on estime que sur la période 2019-2034, **4 logements** seront créés par changement de destination en secteur rural.

#### 4.12.4.4 **SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2019-2034**

Au regard des évolutions démographiques, du rythme de constructions de logements des dernières années, et du projet communal, la commune nouvelle de Châteaugiron se donne pour objectif un rythme de croissance démographique annuel de 1,95 sur la période 2019-2034, soit, en tenant compte de l'évolution de la décohabitation observée, une augmentation d'environ **1 950 logements**.

Pour répondre au besoin de logements sur la période 2019-2034, le PLU prévoit la répartition suivante :

**202** logements liés aux opérations en cours ou programmées

**4** logements liés au changement de destination en secteur rural

**44** logements liés à la densification urbaine/dents creuses/cœurs d'îlots

**1 700** logements liés aux nouveaux secteurs

Les 1 700 logements pourront être créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'urbanisation. La recherche de secteurs en renouvellement urbain est privilégiée.

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs secteurs pouvant faire l'objet de renouvellement urbain sur des espaces non urbanisés en milieu urbain. A ceux-là viennent s'ajouter des secteurs déjà urbanisés pouvant faire l'objet d'une mutation. En synthèse, voici les secteurs identifiés pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain :

##### Sur la ville de Châteaugiron :

1. Rue de Noyal-sur-Vilaine
2. Rue de Foucybourde
3. Le secteur de la Briqueterie
4. Rue des Carrières
5. Allée des Bruyères
6. Rue des Primevères (ancien secteur d'habitat)
7. A l'angle de l'avenue Pierre le Treut et de l'avenue René Descartes (terrain à usage départemental)
8. Le secteur entre la rue de Noyal-sur-Vilaine et la rue de Rennes
9. La zone d'activités de Sainte-Croix
10. Rue au Prévôt (ancienne déchèterie)

##### Sur le bourg d'Ossé :

11. Au Nord du pôle d'équipements
12. Le long de la route des Touches/rue de l'Etang

##### Sur le bourg de Saint-Aubin du Pavail :

13. La Petite Fontaine (Nord et Sud)
14. La Cours Verte Ouest
15. Place des Courtilons
16. Rue de la Mairie/le Gacel

**SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

En tenant compte des programmes déjà engagés, des secteurs de renouvellement urbain identifiés et des objectifs de densité affichés dans le SCoT, environ **72 hectares en extension urbaine** devraient suffire pour répondre aux besoins en logements sur la période 2019-2034 (on se réfèrera au chapitre 5.4.2.1 traitant de l'« *Articulation du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes* » pour plus de détails).

A titre de comparaison, les PLU des communes historiques prévoient 95 ha de zones à urbaniser dédiées à de l'habitat.

**OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

En tenant compte des éléments précédents, la commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'habitat** à environ **72 hectares d'extension** (soit environ 4,8 ha par an), avec la répartition suivante par commune historique :

- commune historique de Châteaugiron : environ 46 hectares,
- commune historique d'Ossé : environ 14 hectares,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 12 hectares.

Par ailleurs, les OAP fixeront un nombre de logements ou une densité minimale de logements à produire sur l'ensemble des secteurs de mutation, afin de limiter la consommation des terres agro-naturelles.



#### **4.12.4.4.5 OBJECTIFS DE MODERATION POUR L'ACTIVITE ET LE COMMERCE**

Le diagnostic a mis en valeur la diversité des activités présentes sur Châteaugiron : zones d'activités, zones artisanales, zone commerciale, secteur tertiaire... L'objectif est de poursuivre le développement économique et d'anticiper les besoins de mutation.

A cet égard, la révision des PLU est l'occasion de requalifier la zone d'activités de Sainte-Croix dont le positionnement, rattrapé par l'urbanisation, pose des problèmes de cohabitation avec les quartiers d'habitation. Afin de faciliter cette mutation, de nouveaux secteurs doivent pouvoir accueillir ces entreprises. Cette mutation est un élément important nécessitant un foncier nouveau.

Plusieurs secteurs pourront répondre à ces objectifs, comme la zone d'activités de Beaujardin, celle de Rocomps ou même la zone d'activités du Pavail, notamment pour les entreprises proches du monde agricole.

La zone commerciale Univer a également besoin de conforter son armature commerciale pour renforcer son attractivité à une échelle intercommunale.

L'ensemble de ces éléments montre le besoin d'extension de la commune en matière d'activité et de commerce, avec notamment la mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix qui fait que l'on aborde une période charnière en matière économique.

#### **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

En tenant compte des éléments précédents, la commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'activité et de commerce** à environ **17 hectares d'extension** (soit environ 1,1 ha par an), avec la répartition suivante par commune historique :

- commune historique de Châteaugiron : environ 14 hectares,
- commune historique d'Ossé : aucun développement,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 3 hectares.

#### **4.12.4.4.6 OBJECTIFS DE MODERATION POUR LES EQUIPEMENTS**

Le diagnostic a montré que la commune avait globalement un bon niveau d'équipement. Avec la création de la commune nouvelle de Châteaugiron, des enjeux de mutualisation et de synergie des équipements existants est en cours de définition. A titre d'exemple, une réflexion est menée pour relocaliser les différents services techniques. Dans ce même esprit de rationaliser les équipements, la déchèterie de la ville de Châteaugiron a été relocalisée sur la zone d'activités du Pavail qui géographiquement est plus centrale par rapport au territoire de la commune nouvelle.

L'objectif est de répondre aux besoins des populations existantes et d'anticiper l'accueil de nouvelles populations. Certains pôles doivent être confortés comme la ZAC de la Perdriots, le pôle d'équipements en cours de restructuration et d'extension sur Ossé, et le pôle d'équipements sur Saint-Aubin du Pavail. A titre d'exemple, sur Saint-Aubin du Pavail le cimetière existant est devenu trop petit et sans possibilités d'extension nécessitant la création d'un nouveau cimetière. De même, malgré l'extension récente de l'école, celle-ci se trouve à l'étroit et sans autre possibilité d'extension. Il s'agit d'anticiper ses besoins futurs.

La commune nouvelle de Châteaugiron doit également conforter le statut de « *pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron, tel que défini par le SCoT. A titre d'exemple, la ville a été retenue pour l'implantation d'un nouveau lycée dont l'usage concerne également les communes environnantes.

Si le besoin de certains équipements est connu à ce jour, d'autres seront à déterminer en fonction des politiques publiques à venir. De ce fait, il existe une part d'imprévue.

**OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS**

En tenant compte des éléments précédents, la commune de Châteaugiron estime son besoin de développement sur la période 2019-2034 en matière **d'équipement** à environ **21 hectares d'extension** (soit environ 1,4 ha par an), avec la répartition suivante par commune historique :

- commune historique de Châteaugiron : environ 13 hectares,
- commune historique d'Ossé : environ 1 hectare,
- commune historique de Saint-Aubin du Pavail : environ 7 hectares.

**4.12.4.4.7 BILAN**

Par rapport aux PLU des communes historiques qui regroupent un total d'environ 155 ha de zones à urbaniser, les objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels ainsi définis assurent une meilleure maîtrise du développement, avec un objectif global de 110 ha d'extension urbaine.

## 4.13 RECENSEMENT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

### 4.13.1 DISPOSITIONS LEGISLATIVES

La révision du PLU doit tenir compte de l'évolution législatives depuis les derniers PLU et en particulier :

- la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003,
- les dispositions de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme,
- la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux,
- les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » du 23 novembre 2018,
- ...

### 4.13.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

Il s'agit d'indiquer le niveau d'articulation du PLU avec d'autres plans ou programmes pour apprécier les relations et la cohérence du PLU avec ces autres documents. Il est donc souhaitable de rappeler brièvement les orientations des plans concernés pour que le PLU les prennent en compte.

#### Article L. 131-4 du Code de l'urbanisme.

*« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

#### Article L. 131-5 du Code de l'urbanisme.

*« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement. »*



Conformément aux articles L. 131-4 et L. 131-5 du Code de l'urbanisme, le PLU de Châteaugiron doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes adopté le 29 mai 2015. Le SCoT joue un rôle intégrateur des documents d'urbanisme de rang supérieur.

Le présent PLU est directement concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes qui joue un rôle intégrateur des documents de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le PLU doit également être compatible avec les orientations :

- du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Châteaugiron Communauté validé par le Conseil communautaire le 20 Septembre 2018,
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne de 2016,
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine de 2015,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne de 2015,
- du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Bretagne en cours d'élaboration,
- du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Châteaugiron arrêté le 20 Septembre 2018,
- ...

#### **4.13.2.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE RENNES**

---

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015.

Le SCoT est un document d'urbanisme de planification à une échelle plus vaste que le PLU. Ce schéma fédère plusieurs communes autour d'un grand projet d'aménagement du territoire communautaire.

Le SCoT a été instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement à l'échelle d'un "bassin de vie". C'est un document d'urbanisme opposable notamment au Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le SCoT détermine les conditions permettant d'assurer notamment, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, la maîtrise de la circulation automobile, la réduction des émissions de gaz à effet de serre...

Ce document est composé de plusieurs parties :

- un **Rapport de présentation**, contenant notamment un diagnostic général et l'état initial de l'environnement,
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), fixant les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et transports, d'équipements structurants,
- un **Document d'Orientations et d'Objectifs** (DOO) qui complète et précise le PADD,
- un **Document d'Aménagement Commercial** (DAC) qui définit les orientations en matière de commerce.

**Le SCoT définit des orientations pour chacune des communes historiques composant la commune nouvelle de Châteaugiron.**

#### 4.13.2.1.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD comporte 3 chapitres :

- **Un Pays « ville archipel » : une organisation pertinente du territoire**

Ce chapitre traite de l'armature territoriale, il s'agit de structurer le territoire en alternant des espaces construits et non-construits permettant la préservation des espaces agricoles et naturels. Le principe est également d'encadrer le développement économique. Le principe de « *ville archipel* » participe aussi à la préservation des paysages identitaires, de l'agriculture et de la forêt ainsi qu'au renforcement de la biodiversité.

- **Un développement assumé, soutenable et sobre**

Il convient d'assurer le développement territorial tout en économisant l'espace. Le développement doit se réaliser dans une logique de préservation de l'environnement, en agissant pour des mobilités plus sobres, la préservation de la qualité de l'air, de la ressource en eau, des sols et des sous-sols, une meilleure gestion des déchets...

- **Un Pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne**

Le Pays doit également développer l'activité et l'emploi afin de garantir de bonnes conditions d'accueil pour les nouveaux habitants qu'il souhaite accueillir. L'offre commerciale doit aussi suivre la croissance démographique envisagée. Il s'agit également d'affirmer la fonction métropolitaine du Pays et de sa capitale régionale.

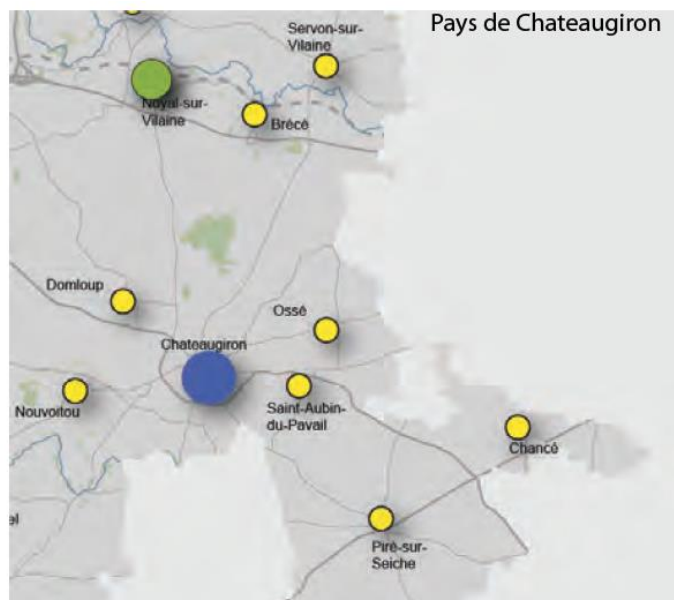
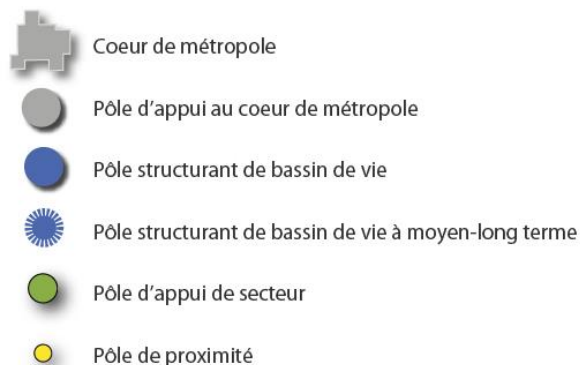
#### 4.13.2.1.2 LE DOCUMENTS D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

Le DOO s'articule autour de 13 thèmes :

##### UN PAYS « VILLE ARCHIPEL » : UNE ORGANISATION PERTINENTE DU TERRITOIRE

- **L'organisation de l'armature urbaine**

La commune historique de Châteaugiron est définie comme « *pôle structurant de bassin de vie* » tandis que celles d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail sont définies comme des « *pôles de proximité* ».



- **L'organisation commerciale du territoire**

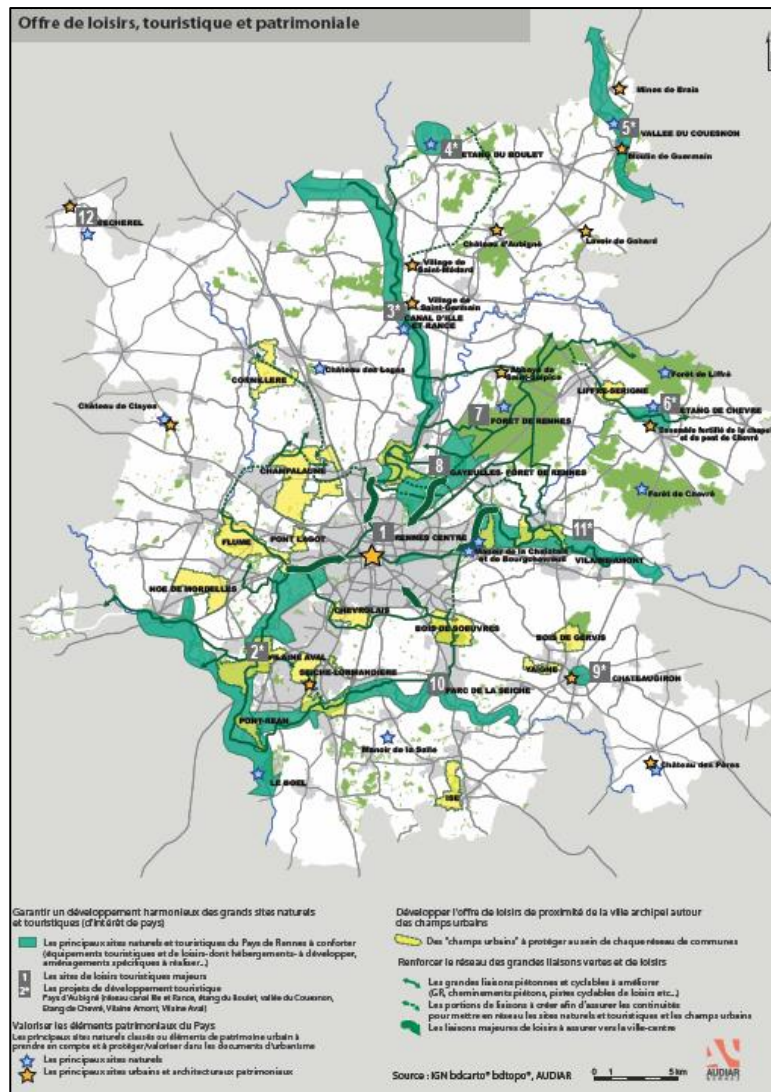
Le SCoT souhaite favoriser le développement des commerces en centralités et en complémentarité au sein de la Zone d'Aménagement COMmercial (ZACoM) définie dans le DAC. La localisation est justifiée par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs. Les ZACoM des « *pôles structurants de bassin de vie* » n'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs.

- **Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement de sites portant l'image d'un Pays d'excellence**

Des sites stratégiques ont été identifiés à l'échelle du SCoT. Les coteaux de l'Yaigne représentent un enjeu pour la commune de Châteaugiron. Il s'agit de mettre en valeur les points de vue depuis les axes routiers vers la vallée de l'Yaigne et le centre de Châteaugiron. L'enjeu est également de faire de ces voies, des axes urbains structurants.

- **Les principes paysagers de la ville archipel**

Maintenir et valoriser les alternances ville/campagne, préserver des espaces de respiration entre les communes, valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villes, valoriser les sites remarquables notamment Châteaugiron, « *Petite Cité de caractère* », valoriser les sites naturels et de loisirs...



Carte offre de loisirs, touristique et patrimoniale - Extrait du SCoT du Pays de Rennes

- **La préservation des espaces agronaturels**

Afin de conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire le développement de l'urbanisation devra se faire en continuité avec la tâche urbaine. Les sièges d'exploitation seront pris en compte et l'implantation de logements de fonction et de tiers sera limitée à proximité. Le changement de destination ne doit concerner que des bâtiments ayant un intérêt patrimonial reconnu par le PLU.

- **Biodiversité et capital environnemental**

Il s'agit de préserver et de conforter la Trame Verte et Bleue, les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), les fonds de vallée, les zones humides..., de favoriser les fonctionnalités écologiques des secteurs assurant un rôle de connexion entre grands milieux naturels, de préserver et de restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.



**UN DEVELOPPEMENT ASSUME, SOUTENABLE ET SOBRE**

- **Limiter la consommation des espaces agronaturels**

Les extensions urbaines ne pourront se faire qu'en continuité urbaine, dans la direction des flèches (voir carte page suivante) sauf pour les équipements publics d'intérêt collectif, certains hameaux justifiant d'une densité significative, les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées, les activités liées aux loisirs.

Les extensions urbaines doivent respecter le potentiel d'urbanisation maximum définis : 90 hectares pour la commune historique de Châteaugiron, 27 hectares près du centre Univer (commune historique de Châteaugiron/Domloup), 15 pour la commune historique d'Ossé et 24 pour la commune historique de Saint-Aubin du Pavail.

Le « *pôle structurant de bassin de vie* » de la commune historique de Châteaugiron, devra tendre vers une densité de 30 logements/hectare pour les nouvelles opérations à vocation d'habitat, tandis que les communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail devront tendre vers une densité de 20 logements/hectare. De plus, la densité devra atteindre un minimum de 45 logements/hectare autour d'un Pôle d'Echanges Multimodal. Toutefois, le DOO du SCoT n'est pas applicable à certaines opérations (lotissements, remembrements réalisés par des Associations Foncières Urbaines (AFU) et constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher inférieur à 5 000 mètres carrés).

L'urbanisation nouvelle devra prendre en compte des objectifs de renouvellement urbain et de diversité des formes urbaines.

- **L'optimisation des déplacements**

Les opérations futures devront prendre en compte les capacités des transports publics. Des alternatives à la voiture individuelle doivent être envisagées. Châteaugiron doit créer un Pôle d'Echanges Multimodal, avec une densité minimale des opérations à proximité qui devront atteindre un minimum 45 logements par hectare.

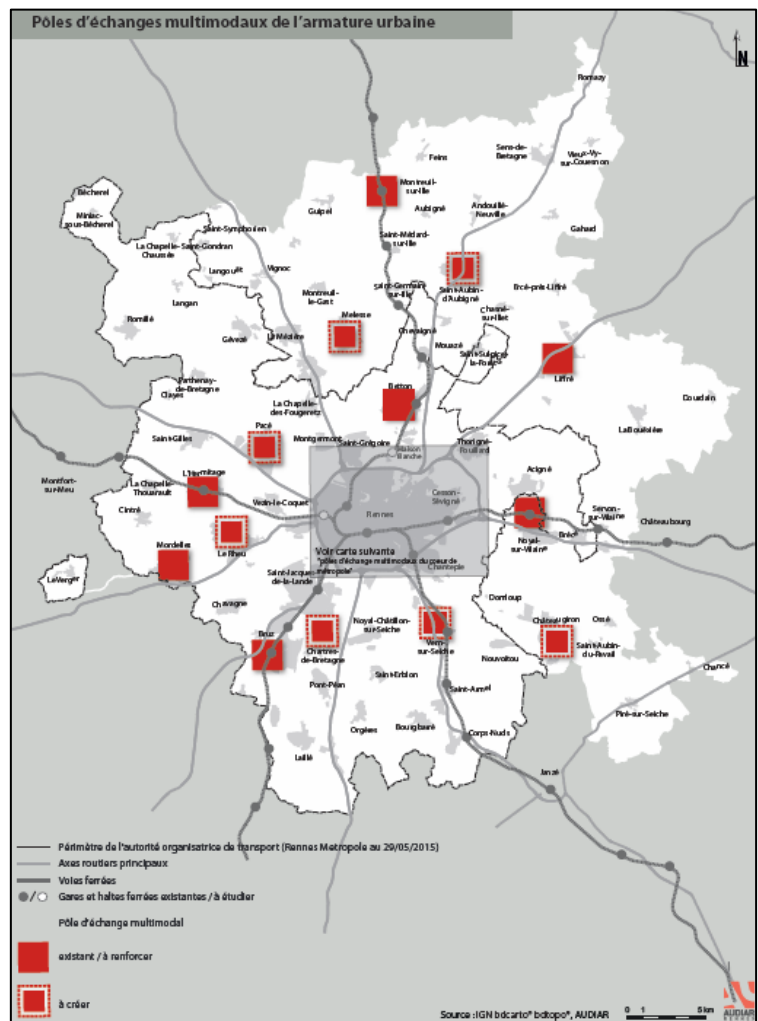
Le SCoT vise également l'optimisation des voies existantes.

- **Vers un territoire « bas carbone »**

Il convient de définir des orientations visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à prendre en compte le changement climatique. Cet objectif passe également par la recherche de formes urbaines moins énergivores et par la mobilisation des énergies renouvelables locales.

- **La préservation des ressources et la prévention des risques**

Tout d'abord il s'agit de préserver la ressource en eau, à travers l'urbanisation, la gestion et la préservation des accès. Les risques doivent être pris en compte notamment ceux pour la santé publique.



Carte de Pôles d'échanges multimodaux de l'armature urbaine - Extrait du SCoT du Pays de Rennes

**UN PAYS ATTRACTIF ET DYNAMIQUE AVEC UNE CAPITALE REGIONALE, MOTEURS POUR LA REGION BRETAGNE**

- **L'organisation de l'offre en logements**

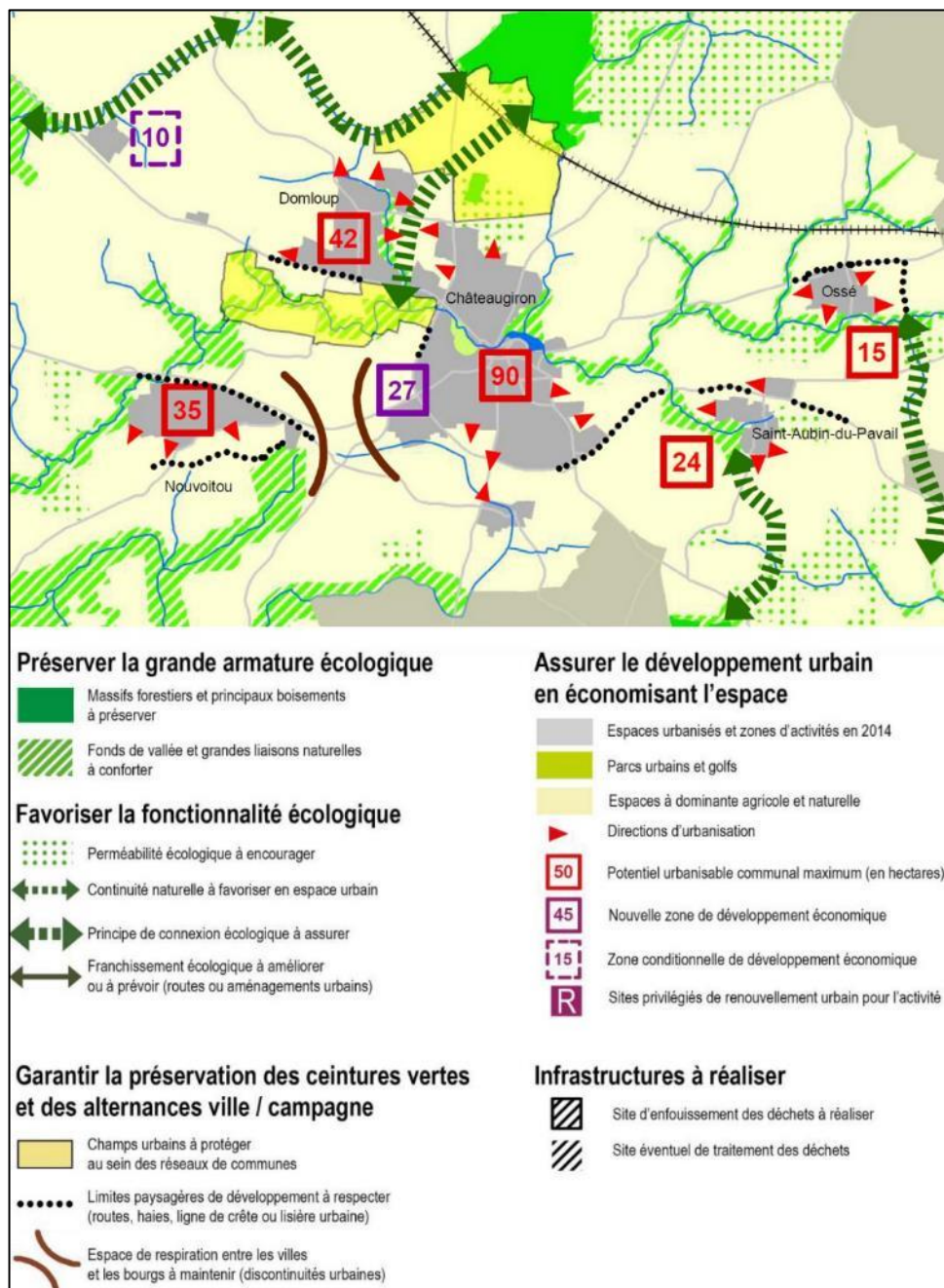
Il convient de développer un habitat diversifié répondant aux divers besoins de la population. La mixité sociale dans les opérations doit être favorisée, 25% de logements aidés doivent être produits dans les nouvelles opérations des « *pôles structurants de bassin de vie* ». Les « *pôles de proximité* » doivent également définir une part significative de logements aidés qui trouvera sa traduction dans le PLH.

- **Le développement des activités économiques**

Le SCoT identifie un site d'accueil d'activités de 27 hectares près du centre Univer, rattaché aux communes de Châteaugiron et de Domloup. Le SCoT fixe un développement de 3 000 m<sup>2</sup> maximum de nouvelles surfaces commerciales.

- **Le développement des équipements et grands projets d'infrastructures**

Une approche intercommunale de l'implantation des équipements doit être privilégiée, en articulation avec une offre de transport en commun et au sein des tissus urbains existants ou à défaut en continuité du tissu urbain.



Extrait de la carte « Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés » - SCoT du Pays de Rennes



### 4.13.2.1.3 LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Extrait du DAC :

#### CHÂTEAUGIRON – SITE UNIVER

**TYPLOGIE** : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

**COMMUNE** : Châteaugiron

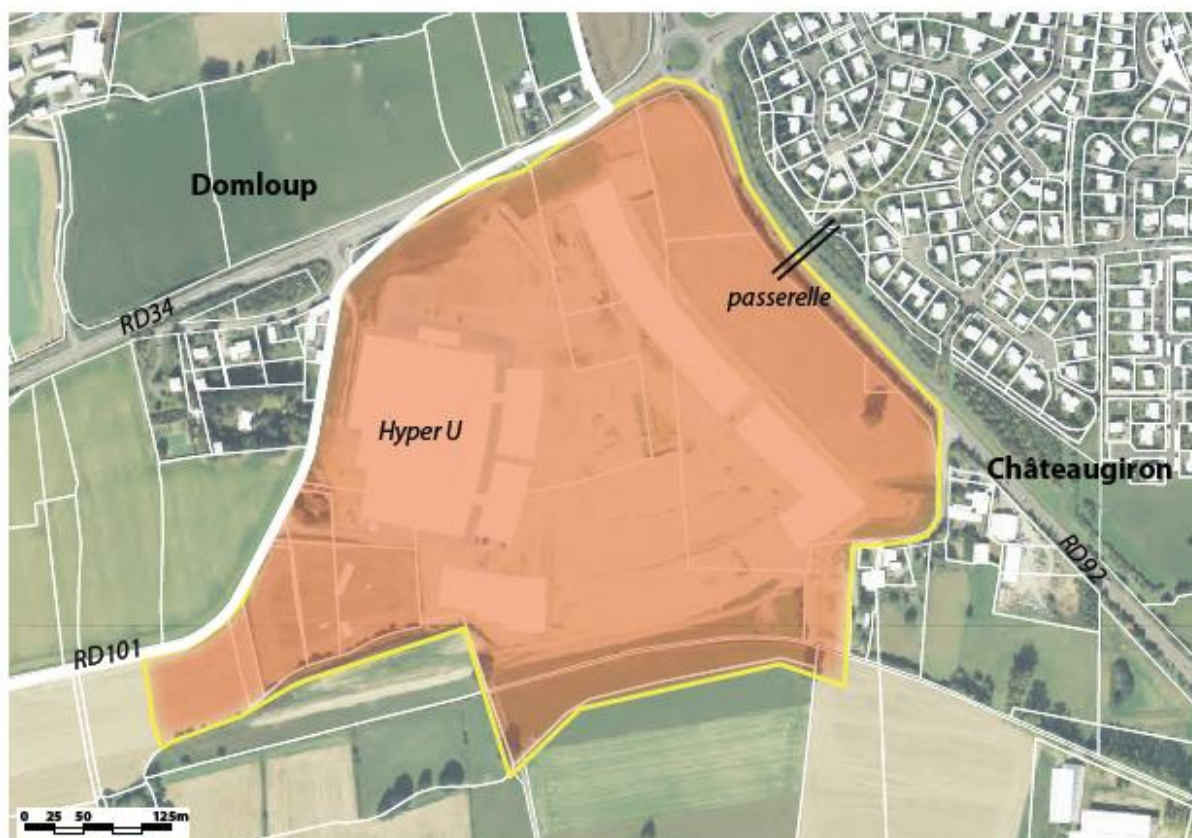
**VOCATION DE LA ZONE** : Offrir en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs.


**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT** :

- Compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune

**DROITS À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE** : 3 000 m<sup>2</sup>

**SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF)** : 13 611 m<sup>2</sup>



 Secteur de développement

Sources : Cadastre 2012, BD, ORTHO 2012 - Données Auris



#### 4.13.2.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Châteaugiron a été validé par le Conseil communautaire le 20 Septembre 2018.

Il définit la politique d'habitat communautaire sur 6 ans, pour la période 2018-2023. Le programme est composé :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- d'un programme d'actions.

**Le PLH définit des orientations pour chacune des communes historiques composant la commune nouvelle de Châteaugiron.**

##### 4.13.2.2.1 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le document d'orientation définit un scénario à partir du bilan de la période 1999-2012. Le scénario de développement retenu se base sur un objectif de production de 323 logements par an sur la durée du PLH. Sur Châteaugiron cet objectif se traduit par une production annuelle de 130 logements répartis de la façon suivante :

- 100 logements par an (soit 600 sur 6 ans) sur la commune historique de Châteaugiron
- 15 logements par an (soit 90 sur 6 ans) sur chacune des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail

Au total, cela représente **780 logements** à produire sur la durée du PLH, pour la commune nouvelle.

Sur la durée du PLH, **162 logements aidés** devront être produits répartis comme suit :

- 150 sur la commune historique de Châteaugiron, composés de
  - 50% de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA), soit 75 logements,
  - 33% de logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLUS), soit 50 logements,
  - 17% de logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLAI), soit 25 logements.
- 6 sur chacune des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, composés de :
  - 75% de logements en PLUS, soit 4 logements,
  - 25% de logements en PLAI, soit 2 logements.

Par ailleurs, le PLH rappelle les objectifs de densité définis par le SCoT en précisant que : « *Ces objectifs pourront être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils sont intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble.* ».

5 orientations ont été définies par le PLH :

- Encourager la construction de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain
- Répondre aux besoins spécifiques
- Des logements performants et économes en énergie
- Renforcer le rôle de la communauté de communes dans l'animation et le suivi du PLH

#### **4.13.2.2.2 LE PROGRAMME D' ACTIONS**

Il regroupe les objectifs et actions à engager ou à poursuivre afin de répondre aux orientations du document d'orientations.

##### **ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES**

- Pérenniser le soutien financier pour la construction de logements abordables.
- Encourager l'accès sociale à la propriété.
- Contractualiser avec les bailleurs sociaux.
- Repérer et résorber les situations d'habitat indigne.

##### **METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE ET ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

- Encourager le renouvellement urbain sur les communes du Pays de Châteaugiron.
- Identifier les gisements fonciers pour favoriser le renouvellement urbain.
- Accompagner les communes dans l'application du SCoT en favorisant une production diversifiée de logements.

##### **REpondre aux besoins spécifiques**

- Poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs.
- Optimiser la réponse aux besoins en logement d'urgence.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
- Répondre aux besoins en hébergement des gens du voyage.
- Apporter les réponses innovantes en matière de logement pour les personnes handicapées.

##### **DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET ECONOMES EN ENERGIE**

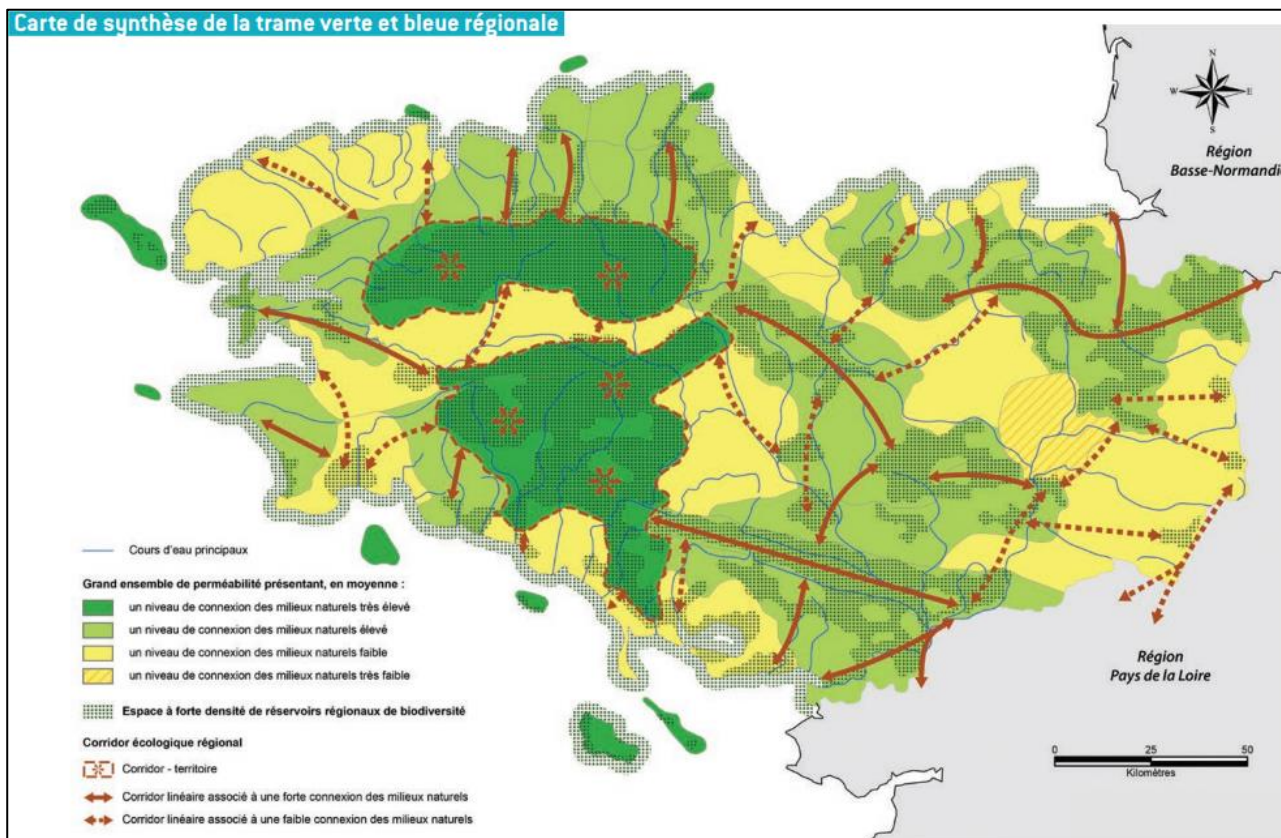
- Encourager et accompagner la réalisation de travaux d'économies d'énergie.
- Reconquérir les logements vacants.

##### **RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH**

- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement du territoire.
- Développer des outils d'évaluation des dispositifs mis en œuvre.
- Développer les partenariats avec les interlocuteurs de la Communauté de Communes.
- Communiquer et informer sur les dispositifs existants.

### 4.13.2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) traduit à l'échelle régionale la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). La TVB est issue du Grenelle de l'Environnement et vise à maintenir ou à reconstituer un réseau de continuités écologiques permettant la préservation de la biodiversité. La TVB doit contribuer à freiner le déclin de la biodiversité et permettre le maintien des fonctionnalités des écosystèmes.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale - Extrait du SRCE Bretagne



### Les objectifs assignés

#### 1. aux grands ensembles de perméabilité :

- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé :**  
« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé :**  
« Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible :**  
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible :**  
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine » ;

#### 2. à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité :

« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

#### 3. à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :

« Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau » ;

#### 4. aux corridors-territoires :

« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

#### 5. aux corridors linéaires :

- **dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :**  
« Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
- **dans un contexte de connexion des milieux naturels faible :**  
« Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;

### Les thèmes et les orientations du plan d'actions stratégique

#### ■ Thème A

##### UNE MOBILISATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE RÉGIONAL EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Orientation 1 :** Accompagner la mise en œuvre du schéma régional de cohérence écologique.
- **Orientation 2 :** Conforter et faire émerger des projets de territoire en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 3 :** Améliorer la cohérence des politiques de protection et de gestion des espaces naturels et des espèces en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 4 :** Améliorer la cohérence des autres politiques sectorielles, en faveur de la trame verte et bleue.
- **Orientation 5 :** Communiquer, sensibiliser et former sur la trame verte et bleue.

#### ■ Thème B

##### L'APPROFONDISSEMENT ET LE PARTAGE DES CONNAISSANCES LIÉES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Orientation 6 :** Poursuivre et affiner l'identification des milieux contributifs de la trame verte et bleue.
- **Orientation 7 :** Améliorer les connaissances sur les fonctionnalités de la trame verte et bleue et sur ses interactions avec les activités humaines.
- **Orientation 8 :** Mutualiser et partager les connaissances sur la trame verte et bleue.

#### ■ Thème C

##### LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE LA GESTION DES MILIEUX

- **Orientation 9 :** Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue.
- **Orientation 10 :** Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à l'agriculture.
- **Orientation 11 :** Préserver, améliorer ou restaurer les mosaïques de milieux liés à la forêt.
- **Orientation 12 :** Préserver et restaurer les landes, pelouses, tourbières et les milieux naturels littoraux contributifs des connexions terre-mer.

#### ■ Thème D

##### LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DE L'URBANISATION ET DES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES

- **Orientation 13 :** Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.
- **Orientation 14 :** Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.
- **Orientation 15 :** Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes.
- **Orientation 16 :** Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.

(source : SRCE Bretagne)

#### 4.13.2.4 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Un plan de gestion des eaux est défini pour 6 ans. Le dernier SDAGE, adopté le 4 novembre 2015, fixe son programme d'actions pour la période 2016-2021.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le tableau ci-dessous présente les orientations et les dispositions des chapitres du SDAGE.

<b>Orientations et dispositions</b>
<b>Chapitre 1 Repenser les aménagements de cours d'eau</b>
1A. Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux
1B. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
1C. Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques
1D. Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
1E. Limiter et encadrer la création de plans d'eau
1F. Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur
1G. Favoriser la prise de conscience
1H. Améliorer la connaissance
<b>Chapitre 2 : Réduire la pollution par les nitrates</b>
2A. Lutter contre l'eutrophisation marine due aux apports du bassin versant de la Loire
2B. Adapter les programmes d'actions en zones vulnérables sur la base des diagnostics régionaux
2C. Développer l'incitation sur les territoires prioritaires
2D. Améliorer la connaissance
<b>Chapitre 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique</b>
3A. Poursuivre la réduction des rejets directs des polluants organiques et notamment du phosphore
3B. Prévenir les apports de phosphore diffus
3C. Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents
3D. Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée
3E. Réhabiliter les installations d'assainissement non collectif non conformes
<b>Chapitre 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides</b>
4A. Réduire l'utilisation des pesticides
4B. Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses
4C. Promouvoir les méthodes sans pesticides dans les collectivités et sur les infrastructures publiques
4D. Développer la formation des professionnels
4E. Accompagner les particuliers non agricoles pour supprimer l'usage des pesticides
4F. Améliorer la connaissance

<b>Orientations et dispositions</b>
<b>Chapitre 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses</b>
5A. Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances
5B. Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives
5C. Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations
<b>Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau</b>
6A. Améliorer l'information sur les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable
6B. Finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages
6C. Lutter contre les pollutions diffuses par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages
6D. Mettre en place des schémas d'alerte pour les captages
6E. Réserver certaines ressources à l'eau potable
6F. Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales
6G. Mieux connaître les rejets, le comportement dans l'environnement et l'impact sanitaire des micropolluants
<b>Chapitre 7 : Maîtriser les prélèvements d'eau</b>
7A. Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau
7B. Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage
7C. Gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux et dans le bassin concerné par la disposition 7B-4
7D. Faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements, par stockage hivernal
7E. Gérer la crise
<b>Chapitre 8 : Préserver les zones humides</b>
8A. Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
8B. Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
8C. Préserver les grands marais littoraux
8D. Favoriser la prise de conscience
8E. Améliorer la connaissance
<b>Chapitre 9 : Préserver la biodiversité aquatique</b>
9A. Restaurer le fonctionnement des circuits de migration
9B. Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats
9C. Mettre en valeur le patrimoine halieutique
9D. Contrôler les espèces envahissantes
<b>Chapitre 10 : Préserver le littoral</b>
10A. Réduire significativement l'eutrophisation des eaux côtières et de transition
10B. Limiter ou supprimer certains rejets en mer
10C. Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux de baignade
10D. Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones conchylicoles et de pêche à pied professionnelle
10E. Restaurer et / ou protéger la qualité sanitaire des eaux des zones de pêche à pied de loisir
10F. Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
10G. Améliorer la connaissance des milieux littoraux
10H. Contribuer à la protection des écosystèmes littoraux
10I. Préciser les conditions d'extraction de certains matériaux marins
<b>Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant</b>
11A. Restaurer et préserver les têtes de bassin versant
11B. Favoriser la prise de conscience et la valorisation des têtes de bassin versant



<b>Orientations et dispositions</b>
<b>Chapitre 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</b>
12A. Des SAGE partout où c'est « nécessaire »
12B. Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau
12C. Renforcer la cohérence des politiques publiques
12D. Renforcer la cohérence, des SAGE voisins Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau Utiliser l'analyse économique comme outil d'aide à la décision pour atteindre le bon état des eaux
<b>Chapitre 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers</b>
13A. Mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau
13B. Optimiser l'action financière de l'agence de l'eau
<b>Chapitre 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges</b>
14A. Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées
14B. Favoriser la prise de conscience
14C. Améliorer l'accès à l'information sur l'eau

*Orientations et des dispositions du SDAGE Loire Bretagne*

#### **4.13.2.5 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VILAINE**

Le règlement du SAGE Vilaine se compose de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage
6. Mettre en conformité les prélèvements existants
7. Création de nouveaux plans d'eau de loisirs

**Les projets d'aménagement de la commune de Châteaugiron devront être compatibles avec les préconisations du SAGE Vilaine.**

Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides.

#### **4.13.2.6 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE**

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiées.

#### 4.13.2.7 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays de Châteaugiron a été arrêté le 20 Septembre 2018 par le conseil communautaire. Dans sa délibération, le projet du PCAET est résumé comme suit :

##### « Contenu du PCAET

##### 1. Le diagnostic du territoire

*Le diagnostic a permis de dresser un bilan quantitatif des consommations énergétiques, de la production d'énergies renouvelables associée au potentiel et des émissions de gaz à effet de serre. Il a également mis l'accent sur les enjeux économiques liés à l'énergie, la qualité de l'air et la séquestration carbone à l'échelle du territoire. Enfin, il analyse les politiques publiques relatives aux enjeux énergie-climat en dernière partie (document en annexe).*

*Ce diagnostic a aussi permis d'identifier les principaux enjeux du territoire communautaire. Les enjeux liés à la maîtrise des consommations énergétiques associées au patrimoine bâti, les énergies renouvelables, le transport et les déplacements notamment feront l'objet d'orientations dédiées dans le plan d'actions.*

##### 2. La stratégie territoriale

*Au regard des éléments mis en évidence dans le diagnostic, la stratégie Climat-Air-Energie du Pays de Châteaugiron Communauté se déploie selon 3 grands axes :*

- *La maîtrise des consommations énergétiques*
- *Le développement des énergies renouvelables*
- *L'adaptation au changement climatique.*

*La stratégie retenue se veut pragmatique et réaliste tout en restant ambitieuse pour le positionnement stratégique du territoire dans son environnement régional (document en annexe).*

##### 3. Le programme d'actions

*Le contenu du programme d'actions constitue une feuille de route vers laquelle devront tendre les actions du Pays de Châteaugiron Communauté.*

*Le programme d'actions se décline en 5 orientations divisées en 15 actions. Ces 15 actions feront l'objet d'une fiche individuelle répertoriant les objectifs, le détail de l'action, la mise en œuvre, le coût, les indicateurs de suivi et la priorité.*

##### ➤ **Orientation 1 : Intégrer les enjeux énergie-climat dans les documents d'urbanisme, d'habitat et de logement**

- **Action 1.1** – Engager collectivement l'intégration des enjeux climat-énergie dans les PLU communaux
- **Action 1.2** – Accompagner la mutation des usages et des espaces des ZAE (Zones d'Activité Economiques)

##### ➤ **Orientation 2 : Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique**

- **Action 2.1** – Développer une mission d'animation et de conseil pour accompagner les acteurs locaux
- **Action 2.2** – Suivre et maîtriser les consommations énergétiques de notre patrimoine public
- **Action 2.3** – Soutenir les projets de maîtrise énergétique des habitants et des acteurs privés

##### ➤ **Orientation 3 : Accompagner le développement des énergies renouvelables**

- **Action 3.1** – Structurer une fonction d'animation, d'information et de conseil auprès des acteurs locaux afin de promouvoir la production d'énergies renouvelables
- **Action 3.2** – Développer l'énergie solaire sur le territoire
- **Action 3.3** – Renforcer la filière bois sur le territoire en ciblant les acteurs et les usages
- **Action 3.4** – Soutenir la production locale de biogaz
- **Action 3.5** – Améliorer la connaissance quant aux autres gisements disponibles

➤ **Orientation 4 : Développer une politique de mobilité durable**

- **Action 4.1** – Structurer une politique de mobilité durable adaptée aux territoires péri-urbains et ruraux
- **Action 4.2** – Accompagner spécifiquement les entreprises et les salariés dans l'optimisation de leur déplacement domicile-travail

➤ **Orientation 5 : Adapter le territoire aux impacts de nos modes de vie et en atténuer les effets**

- **Action 5.1** – Accompagner les acteurs locaux dans la gestion et la valorisation des déchets
- **Action 5.2** – Valoriser les actions portées par les acteurs locaux en matière de qualité de l'air
- **Action 5.3** – Initier la réflexion sur le territoire en matière d'adaptation au changement climatique »

Le chapitre « *Analyse des gisements et du potentiel d'énergies renouvelable sur le territoire* » fait ressortir les potentiels suivants :

**Ressource hydraulique**

- Le gisement hydraulique (la Seiche, l'Yaigne) évalué sur le territoire est très faible et ne conviendrait qu'à de petites installations hydrauliques de faible puissance (environ 5 kWc).

**Ressource en biomasse**

- On recense 2 chaufferies au bois déchiqueté sur Châteaugiron. Le PCAET préconise dans un premier temps le redimensionnement des installations existantes en première approche avant d'en développer de nouvelles.

**Ressource en biomasse**

- La part des logements chauffés au bois de 5% sur le territoire du Pays de Châteaugiron pourrait réduire ses consommations électriques de 18%.

**Ressource géothermique**

- Le gisement géothermique est considéré comme trop faible voire inexistant.

**Ressource solaire**

- Le territoire possède une ressource solaire exploitable au regard de l'ensoleillement local, des besoins énergétiques et des surfaces disponibles.

**Ressource éolienne**

- Le Pays de Châteaugiron Communauté n'est actuellement pas encore équipé en installations éoliennes. Une étude du gisement éolien est en cours de réalisation à l'échelle du Pays de Rennes.



---

### 4.13.3 ENJEUX A DEVELOPPER

---

Le PADD du PLU fixe des orientations et des enjeux ensuite déclinés par thèmes.

#### 4.13.3.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

---

La stratégie de développement de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

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

#### 4.13.3.2 LES ENJEUX DU PADD

---

Le développement de Châteaugiron à l'horizon 2031 s'articule autour des enjeux suivants :

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

## 5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

### SOMMAIRE DU CHAPITRE

<b>5.1</b>	<b>Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.....</b>	<b>255</b>
5.1.1	ASSEOIR CHATEAUGIRON DANS SON TERRITOIRE .....	257
5.1.2	ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE CHATEAUGIRON.....	258
5.1.3	ORGANISER LE TERRITOIRE.....	260
5.1.4	RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	262
<b>5.2</b>	<b>Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>264</b>
5.2.1	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR .....	264
5.2.2	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMOINE.....	287
<b>5.3</b>	<b>Justification des règles et des zones du PLU .....</b>	<b>293</b>
5.3.1	PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES.....	293
5.3.2	ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE .....	295
5.3.3	EVOLUTIONS GENERALES DU VOLET REGLEMENTAIRE .....	295
5.3.4	LES ZONES URBAINES .....	303
5.3.5	LES ZONES A URBANISER .....	320
5.3.6	LES ZONES AGRICOLES .....	326
5.3.7	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	331
5.3.8	LES PRESCRIPTIONS .....	336
5.3.9	LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION .....	343
5.3.10	LES PLANS D'ALIGNEMENT .....	343
<b>5.4</b>	<b>Articulations du PLU avec des normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communaux .....</b>	<b>344</b>
5.4.1	ARTICULATIONS DU PLU AVEC LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES.....	344
5.4.2	ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	350

**Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme**

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

## 5.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic communal a identifié les principales caractéristiques du territoire communal et notamment :

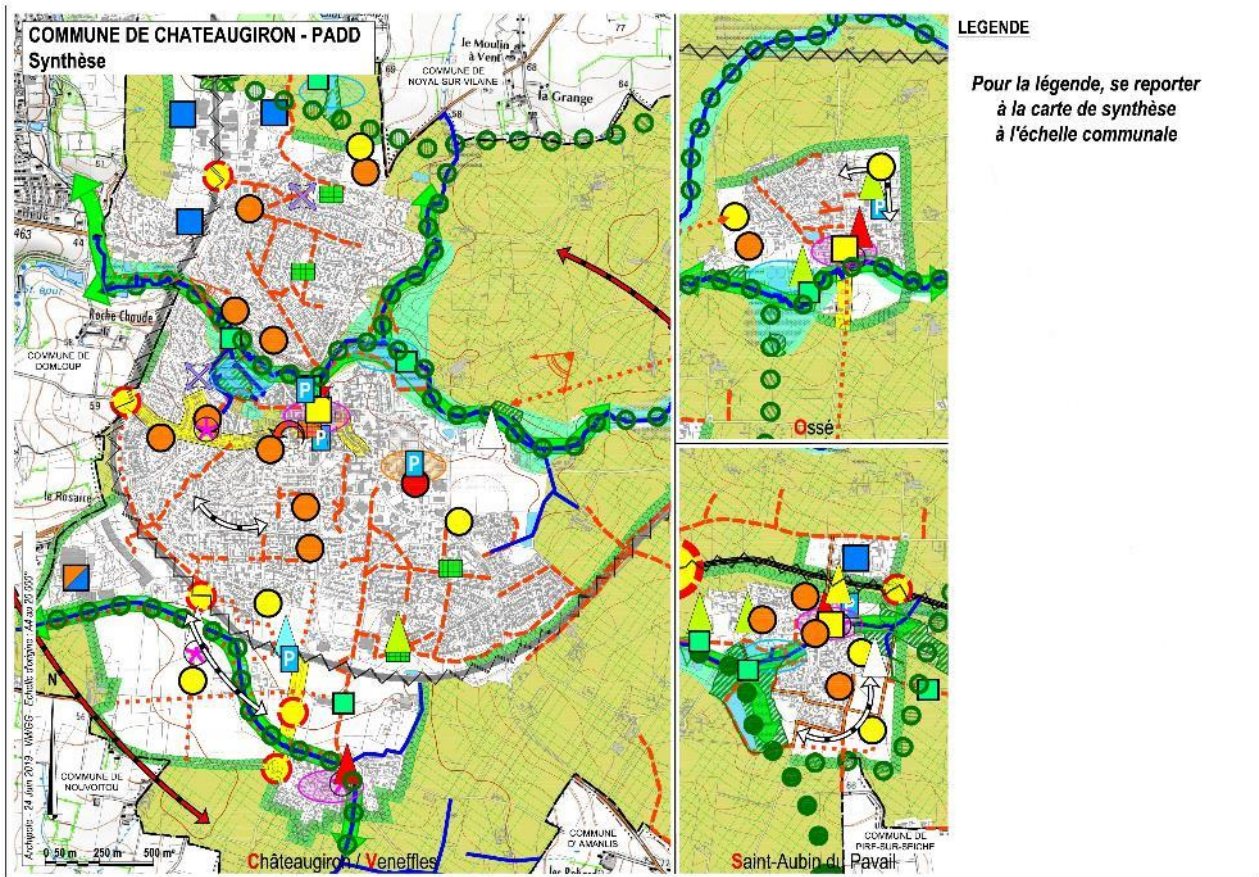
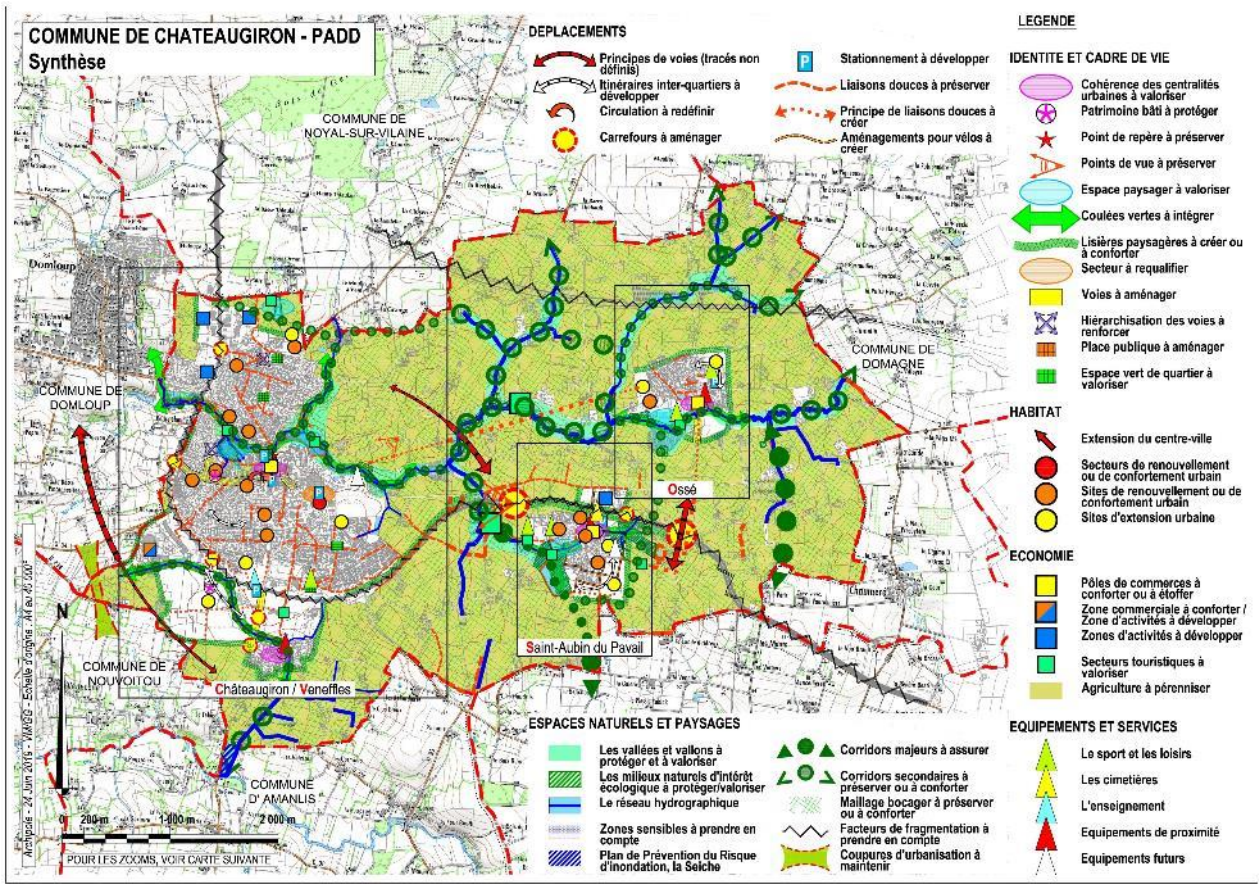
- une commune nouvelle récente réunissant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail,
- une commune proche de Rennes, située en milieu rural au-delà de la ceinture péri-urbaine Rennaise, et jouant un rôle de centralité au sein du bassin de vie,
- une commune dissociée des grands axes de communication mais située au carrefour de l'une des entrées de ville de Rennes, et de la première ceinture Rennaise,
- une offre de transport alternatif à la voiture : transport partagé (lignes de car, aires de covoiturage...), réseau de liaisons douces...,
- une ville dynamique (Châteaugiron) ayant une image patrimoniale forte (Petite Cité de Caractère),
- trois agglomérations distinctes, la ville de Châteaugiron qui se rapproche du village de Veneffles, Ossé, et Saint-Aubin du Pavail,
- une proximité entre la ville de Châteaugiron et l'agglomération de Domloup,
- du bâti patrimonial dispersé et quelques hameaux,
- un territoire majoritairement agricole avec des entités naturelles surtout marquées par le chevelu hydrographique (la Seiche au Sud, l'Yaigne d'Est en Ouest)...,
- un risque d'inondation localisé (PPRi sur la Seiche, zones inondables autour de l'Yaigne),
- un territoire traversé par des canalisations de gaz, la Ligne à Grande Vitesse (sans desserte locale), les lignes électriques...
- une progression démographique continue,
- un développement économique mixte : commerce, activité, artisanat, tertiaire, agricole, touristique...
- une offre d'équipements qualitative et jouant un rôle inter-communal,
- ...

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont conduit la commune de Châteaugiron à faire le choix d'un développement dynamique, porteur d'un cadre de vie de qualité.

Plusieurs lignes directrices ont contribué à déterminer les orientations présentes dans le PADD, elles sont présentées ci-après autour de 4 thèmes.



**CARTES DE SYNTHÈSE DU PADD**





---

## 5.1.1 ASSEoir CHATEAUGIRON DANS SON TERRITOIRE

---

### 5.1.1.1 POURSUIVRE L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE CENTRE

---

La commune de Châteaugiron bénéficie d'une image qualitative au travers la silhouette urbaine de la ville, le Château et le centre-ville historique. Cette politique de mise en valeur du patrimoine a depuis longtemps été mise au service du développement communal.

La commune de Châteaugiron se situe à proximité de Rennes mais se trouve déjà en milieu rural, au-delà de la frange péri-urbaine Rennaise. La ville de Châteaugiron, de par la qualité de son image patrimoniale, son développement économique avec notamment la zone commerciale Univer, la croissance démographique, et son niveau d'équipements, constitue un pôle attractif et joue un rôle central par rapport aux communes environnantes. Le SCoT a d'ailleurs identifié la commune historique de Châteaugiron comme « *Pôle structurant de bassin de vie* ».

Dès lors, il s'agit pour Châteaugiron de conforter sa place à l'échelle intercommunale. Le PADD traduit cet objectif à travers la déclinaison d'orientations et notamment, en poursuivant sa politique d'accueil de nouveaux habitants, en confortant son tissu économique et en étoffant ses équipements.

Le PADD prévoit l'implantation d'équipements supra-communaux avec un nouveau lycée, mais également le développement de nouvelles surfaces dédiées aux commerces et aux activités. L'objectif est de préparer l'avenir en prévoyant de conforter la zone commerciale Univer, et de développer les zones d'activités (Beaujardin/la Bréjoterie/Rocomps, zone d'activités du Pavail).

Le PADD vise également à promouvoir l'image de la ville et la qualité du cadre de vie sur la commune, au travers du statut de Petite Cité de Caractère - avec la silhouette urbaine de la ville, le Château classé monument historique et le centre-ville historique -, la coulée verte (espace naturel central) au cœur de Saint-Aubin du Pavail, ou celle à conquérir au sud d'Ossé avec le vallon de l'Yaigne. Cette politique de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie bénéficie aux habitants, renforce l'attractivité du territoire, et permet le développement touristique.

### 5.1.1.2 CONFORTER LES PRINCIPALES ENTITES URBAINES

---

La commune nouvelle de Châteaugiron se caractérise par la présence de plusieurs entités urbaines : la ville de Châteaugiron, les deux bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail disposant d'équipements et d'une zone d'activités pour Saint-Aubin du Pavail, et le village de Veneffles.

L'objectif du PLU est de conforter les différentes agglomérations présentes sur le territoire pour poursuivre voire renforcer leur « vitalité urbaine », tout en tenant compte de leur spécificité. L'accueil de nouvelles populations permet de renouveler la pyramide des âges, de conforter l'usage des équipements et des commerces, et de développer la vie sociale. Il s'agit également de renforcer les différents pôles organisant le territoire et d'anticiper les besoins en développant les équipements/commerces/activités nécessaires.

Le développement vers le Sud de la ville de Châteaugiron vise à se rapprocher du village de Veneffles afin de renforcer la synergie entre ces deux entités. Toutefois, ce développement doit se faire en prenant en compte la présence de sites d'exploitation agricole afin de maintenir cette activité.

---

## 5.1.2 ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE CHATEAUGIRON

---

### 5.1.2.1 ORGANISER LE TERRITOIRE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON

---

Depuis la création de la commune nouvelle de Châteaugiron le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le territoire communal se retrouve renforcé, tant par l'étendue de son territoire (2 352 hectares), son poids démographique, économique, et son niveau d'équipements. Il offre de nouvelles possibilités de développement urbain, mais nécessite aussi une adaptation afin d'optimiser les services et de favoriser la synergie entre les différents pôles d'attractivité.

Des mutations ont déjà été effectuées avec notamment le déplacement de la déchetterie anciennement située au Nord de la ville de Châteaugiron et nouvellement implantée sur la zone d'activités du Pavail, au cœur du nouveau territoire.

Le PADD s'inscrit dans cette démarche. Il vise à rapprocher les différentes entités urbaines en développant les liaisons douces entre Châteaugiron/Veneffles, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, en développant l'usage des lignes de bus, en programmant un Pôle d'Echanges Multimodal sur le quartier de Sainte-Croix.

La recherche d'une économie de moyen est également programmée avec le principe de mutualisation des équipements et services.

Le nouveau territoire offre également des perspectives nouvelles. Ainsi, l'extension de la zone d'activités du Pavail permettra de faciliter la mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix en offrant de nouveaux secteurs d'implantation en dehors du périmètre de la commune historique de Châteaugiron (voir chapitre ci-après « *Faciliter la mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix* »).

Sur le plan de l'environnement, le nouveau territoire facilitera le développement de continuités écologiques, en particulier le long de l'Yaigne qui parcourt d'Est en Ouest tout le territoire communal.

---

### 5.1.2.2 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION ET A L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

---

Le diagnostic fait état d'une croissance démographique régulière - reflet de l'attractivité du territoire - qui permet une gestion maîtrisée des équipements et des finances publiques. La répartition par tranche d'âge montre que la population est plus jeune que la moyenne départementale, phénomène que l'on retrouve dans les territoires périurbains dynamiques. Malgré la présence de jeunes ménages, la commune est confrontée à un léger vieillissement de la population sur la période 2007-2014, ce qui accentue le phénomène de desserrement des ménages. La commune doit donc répondre aux besoins de publics divers.

Le PADD s'inscrit dans le cadre du développement communautaire en poursuivant l'accueil de nouvelle population à un rythme soutenable (taux de croissance annuel de 1,95), afin de permettre une adaptation progressive de son niveau d'équipements et de conserver une bonne gestion des finances publiques.

Le PADD traduit l'objectif de permettre à tous un parcours résidentiel. Il définit des actions pour des populations spécifiques (jeunes travailleurs, personnes handicapées, seniors...) et décline des objectifs en terme de mixité de logements (prix, taille, localisation...).

Par ailleurs, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans une logique de limitation de la consommation de l'espace agro-naturel. Pour cela, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la densification urbaine dans les agglomérations, et des objectifs de densité minimum seront appliqués dans le cadre des extensions urbaines.

---

### 5.1.2.3 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

La commune dispose de plusieurs secteurs d'activités dans des domaines variés : commerces/services de proximité dans les centres, la zone commerciale d'Univer et celle plus modeste de la Bréjoterie, les zones d'activités de Beaujardin/la Bréjoterie/Rocomps sur la ville de Châteaugiron, et la zone d'activités du Pavail au Nord du bourg de Saint-Aubin du Pavail, mais aussi l'agriculture qui occupe la surface la plus importante du territoire communal, et le tourisme dont l'image de la ville constitue un des éléments attractifs. Le cas de la zone d'activités de Sainte-Croix, enserrée dans l'agglomération de Châteaugiron, fait l'objet d'un chapitre particulier ci-après.



L'objectif est de préserver la diversité économique et de poursuivre son développement.

Le PADD affiche la volonté d'assurer le dynamisme commercial du centre-ville de Châteaugiron, et de promouvoir la vitalité des centres-bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail en agissant sur l'accessibilité et l'attractivité des centres.

Pour les zones commerciales et d'activités, le PADD prévoit de développer une économie génératrice d'emplois et une offre d'activités et de commerces diversifiée.

Concernant les espaces agricoles, il s'agit de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune.

Le PADD se donne également pour objectif de prendre en compte les activités existantes en milieu rural pour leur permettre des évolutions.

Enfin, le PADD vise à promouvoir le tourisme, notamment en mettant à profit l'image de la ville de Châteaugiron qui bénéficie du label de « Petite cité de caractère ».

#### **5.1.2.4 FACILITER LA MUTATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE SAINTE-CROIX**

Lors de sa création, la zone d'activités de Sainte-Croix fut conçue en périphérie de l'agglomération de Châteaugiron. Aujourd'hui, avec le développement urbain, elle se retrouve au cœur de l'agglomération. Cette situation engendre des dysfonctionnements urbains, avec notamment le passage d'engins agricoles et la présence d'activités incompatible avec un quartier résidentiel. Sa localisation à proximité du centre-ville, proche du vallon de l'Yaigne et à côté du pôle d'équipements, en fait un lieu stratégique.

L'objectif est de faciliter la mutation de ce secteur vers un quartier résidentiel, avec la possibilité de conserver des activités compatibles avec un quartier d'habitation. Cette requalification urbaine s'inscrira dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble afin de développer un nouveau quartier ayant une cohérence urbaine.

Les extensions des zone d'activités de Beaujardin/la Bréjoterie/Rocomps et celle de la zone d'activités du Pavail faciliteront cette mutation, en offrant des possibilités de transfert.

#### **5.1.2.5 ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS ADAPTE A LA POPULATION ET REpondant AUX BESOINS SUPRA-COMMUNAUX**

La commune de Châteaugiron dispose d'un bon niveau d'équipements, en rapport avec son poids démographique, et s'inscrivant dans une aire géographique plus large, avec des équipements supra-communaux (piscine, collèges...). Cependant, il apparaît nécessaire d'anticiper les nouveaux besoins en lien avec l'accroissement démographique, et pour tenir compte du statut défini par le SCoT de la commune historique de Châteaugiron comme « *Pôle structurant de bassin de vie* ».

Le PLU s'inscrit également dans une phase de transition liée au regroupement des trois communes historiques de Châteaugiron, d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, en visant à mutualiser l'usage des équipements, et favoriser la synergie entre les trois territoires (voir chapitre ci-avant « *Organiser le territoire à l'échelle de la commune nouvelle de Châteaugiron* »).

Le PADD prévoit de conforter les pôles d'équipements existants sur la ville et les deux bourgs.

Il vise à promouvoir les équipements de proximité autour des centres d'Ossé, Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles afin de renforcer leur dynamisme.

Il inscrit le projet d'équipement supra-communal lié au lycée et permet la création de nouveaux équipements supra-communaux pour renforcer le statut de « *Pôle structurant de bassin de vie* » défini par le SCoT pour la commune historique de Châteaugiron.

Le PADD prévoit la création ou l'extension de plusieurs équipements dans le domaine du sport et du loisir, de l'enseignement, des équipements de proximité, de cimetières... D'autres équipements non encore programmés à ce jour pourraient s'ajouter à cette liste, y compris le cas échéant pour permettre le développement d'équipements présents en milieu rural.

Enfin, il affiche la volonté de développer le numérique, véritable facteur de développement.

### 5.1.3 ORGANISER LE TERRITOIRE

#### 5.1.3.1 ANTICIPER LES EVOLUTIONS LIEES AU TRAFIC ET A LA DESSERTE URBAINE

La ville de Châteaugiron est au carrefour de plusieurs axes de communication support de trafic de transit. La création de la RD 463 au Sud de la ville de Châteaugiron a permis de repousser ce flux qui passait par le centre de l'agglomération, vers la périphérie. Il est à noter que cette infrastructure est de plus en plus utilisée.

Par ailleurs, la RD 463 est liée au fonctionnement urbain de la ville. Elle en constitue les principales portes d'accès, mais surtout, des extensions urbaines sont d'ores et déjà passées de « l'autre côté » de la RD 463, comme la zone commerciale Univer et la zone d'activités de Beaujardin. La RD 463 est devenue une limite trop étroite par rapport aux besoins de développement de la ville qui va poursuivre ses extensions de l'autre côté, intégrant davantage la RD 463 au fonctionnement urbain de la ville.

Au final, ce sont deux usages croissants de la RD 463 qui rentrent en conflit : une augmentation prévisible du trafic de transit, et un rôle urbain renforcé.

L'objectif du PLU est d'anticiper cette évolution et de redéfinir les usages. Il s'agit tout d'abord de prendre acte de la mutation progressive de la RD 463 en véritable boulevard urbain, et parallèlement de préparer une alternative au passage obligé du trafic de transit sur la RD 463.

Si l'objectif reste de privilégier l'optimisation de l'usage du réseau de voies existantes, le conflit prévisible doit cependant être pris en compte. A cette fin, une étude de mobilité a été lancée courant 2019 par le Conseil départemental, le Pays de Châteaugiron Communauté et la Commune de Châteaugiron pour préciser les besoins. Les objectifs sont d'étudier :

- l'opportunité d'une nouvelle rocade Sud,
- l'impact d'un contournement Nord de l'agglomération,
- les possibilités d'amélioration de la desserte du centre commercial Univer,
- la desserte du futur lycée,
- la desserte de la future zone urbanisée du Grand Launay.

La ville de Châteaugiron s'est développée de façon équilibrée à partir de son centre. Toutefois, la ville ne s'est pas étendue vers le quart Nord-Est, pour préserver la co-visibilité entre le Château et les coteaux de l'Yaigne et du ruisseau du Bois de Gervis. Il en résulte un déficit de liaisons autour de la ville sur ce quart Nord-Est.

Bien qu'il n'y ait pas de projet de développement sur le quart Nord-Est de la ville de Châteaugiron, l'objectif du PLU est de ne pas faire obstacle à plus long terme à un bouclage passant au Nord-Est de la ville et d'inscrire ce principe dans les réflexions futures concernant l'aménagement du territoire de Châteaugiron.

L'accès au bourg de Saint-Aubin du Pavail à partir de la RD 463 pose des difficultés. L'entrée historique via la Cour Verte est trop étroite et son accès ne coïncide pas avec la desserte de la zone d'activités du Pavail et au-delà, à Ossé. Par ailleurs, l'aménagement du carrefour entre la RD 463 et la route du Gacel n'est pas satisfaisant.

L'objectif du PLU vise à améliorer l'accès à Saint-Aubin du Pavail et à rapprocher les deux bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail en établissant un lien plus direct.

#### 5.1.3.2 RENFORCER LES COHERENCES URBAINES

La ville de Châteaugiron a connu un développement concentrique à partir de son centre, mise à part le quart Nord-Est du territoire qui n'a pas été urbanisé pour tenir compte des co-visibilités entre les franges du plateau surmontant les coteaux de l'Yaigne et du ruisseau du Bois de Gervis, et le Château de Châteaugiron.

Par ailleurs, le développement de la ville tend à se rapprocher du village de Veneffles, et le fonctionnement urbain entre ces deux entités s'est renforcé avec la création de la liaison douce passant sous la RD 463 permettant un accès direct au pôle d'équipements Sud.

Autre point déjà évoqué ci-avant, la place de la zone d'activités de Sainte-Croix au cœur de l'agglomération qui crée des dysfonctionnements urbains.

Le bourg d'Ossé s'est développé vers le Nord, décentrant la place du centre-bourg au sein de l'agglomération en limite Sud. Cette limite est actuellement constituée par le vallon de l'Yaigne. Malgré cette proximité, l'Yaigne qui présente un cadre de vie de qualité, n'est que peu relié au fonctionnement du bourg. Précisons également que l'entrée Sud d'Ossé était occupée par deux exploitations agricoles interdisant tout développement dans cette direction pour ne pas remettre en cause ces exploitations. Depuis, ces exploitations ont cessé leur activité, et aucun repreneur n'a pris la suite.

Le bourg de Saint-Aubin du Pavail s'est développé en intégrant la coulée verte (espace naturel central) au cœur de l'agglomération, en continuité du centre-bourg. Le centre-bourg se trouve proche de la limite Est de l'agglomération, mais celle-ci est occupée par des zones humides, interdisant tout développement dans cette direction. Au Nord, la RD 463 sépare la partie du bourg habitée, de la partie économique (zone d'activités du Pavail).

Pour la ville de Châteaugiron, le renforcement de la cohérence urbaine se traduit par la poursuite du rapprochement entre la ville, et le village de Veneffles, afin de conforter celui-ci dans sa vocation de quartier intégré à la ville.

La requalification de la zone d'activités de Sainte-Croix déjà évoqué ci-avant participe au renforcement de la cohérence urbaine développée sur la ville de Châteaugiron.

Enfin, à titre préventif, le PADD vise à ne pas faire obstacle à un bouclage du quart Nord-Est de la ville, sans définir la nature de ce lien ni sa portée. Le présent PLU ne définit pas de projet sur ce secteur, mais vise à ne pas entraver les possibilités futures. En tout état de cause, un futur projet sur le quart Nord-Est devra se faire en respectant les règles de l'AVAP/SPR.

Sur le bourg d'Ossé, l'objectif du présent PLU pour renforcer la cohérence urbaine est de permettre un développement vers le Sud - suite au départ des deux sièges d'exploitations agricoles - pour rééquilibrer la place du centre-bourg au sein de l'agglomération et intégrer le vallon de l'Yaigne au fonctionnement urbain. Les orientations actuelles du SCoT ne rendent pas opérationnel le développement Sud. Toutefois, si le SCoT venait à évoluer dans ce sens, le PLU pourrait être modifié et inscrire le projet de développement Sud dans le volet réglementaire du PLU, en cohérence avec les orientations du PADD qui anticipent ce développement.

Sur Saint-Aubin du Pavail, le renforcement de la cohérence urbaine passe surtout par la définition de meilleurs accès à l'agglomération depuis la RD 463 comme déjà expliqué au chapitre « *Anticiper les évolutions liées au trafic et à la desserte urbaine* ». Le nouvel accès programmé par l'Est répond également à l'enjeu de favoriser le lien entre les bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail en créant une liaison entre le Sud d'Ossé et l'Est de Saint-Aubin du Pavail.

### **5.1.3.3 ANTICIPER LES BESOINS DE MOBILITES ET DEVELOPPER LES TRANSPORTS DOUX ET PARTAGES**

Le diagnostic a montré que le territoire de Châteaugiron bénéficie d'un bon niveau de desserte avec notamment la RD 463/RD 92 qui distribue directement la ville de Châteaugiron (et le village de Veneffles), le bourg de Saint-Aubin du Pavail, et indirectement le bourg d'Ossé.

La commune bénéficie également de deux lignes de bus et de plusieurs aires de covoiturage.

Si les liaisons douces sont bien représentées en zones urbaines, elles pourraient être complétées à l'échelle du territoire communal. Autant il existe une liaison douce entre la ville de Châteaugiron et le bourg de Saint-Aubin du Pavail, autant ce type de liens manque entre ville de Châteaugiron et le bourg d'Ossé, et entre le bourg d'Ossé et le bourg de Saint-Aubin du Pavail. Par ailleurs, dans les agglomérations la place du vélo sur les principaux axes de circulation est encore peu présente.

Notons également que la desserte de la ville de Châteaugiron est essentiellement radiale et que le réseau de connexions inter-quartiers offrant des alternatives au passage par le centre-ville est incomplet.

Afin de bien raccorder les projets de développement aux agglomérations et de renforcer la structure viaire des différentes entités urbaines, des voies et connexions inter-quartiers ont été définies dans le PADD.



Le PADD inscrit la réalisation de voies inter-quartiers et le renforcement de la hiérarchisation des voies afin de mieux circuler dans les agglomérations, d'offrir des parcours alternatifs au passage par les centres urbains et de mieux relier les quartiers d'habitation aux pôles d'équipements ou d'activités.

Le PADD traduit l'objectif de développer des modes de circulation alternatifs à la voiture individuelle ou d'en diminuer l'usage, pour freiner l'augmentation prévisible des flux et limiter les émissions de gaz à effet de serre. Une série d'actions sont prévues par les orientations du PADD, en privilégiant l'utilisation des transports en commun, en développant un Pôle d'Echanges Multimodal, en développant le covoiturage, en organisant les liaisons douces... Le PADD identifie les principaux axes de circulation urbains sur lesquels un aménagement pour vélo pourrait être réalisé afin d'inciter son usage. Ces itinéraires devront permettre de relier les pôles générateurs de trafic (écoles, commerces, équipements sportifs...).

Chacun de ces aménagements devra être l'occasion de renforcer la sécurité, notamment au niveau des carrefours.

## **5.1.4 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **5.1.4.1 VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La qualité environnementale sur la commune de Châteaugiron est essentiellement associée à son chevelu hydrographique et aux zones humides qui souvent les accompagnent, ainsi qu'au maillage bocager ; il existe relativement peu de bois.

Le PADD décline des actions en faveur de la préservation et de la mise en valeur des éléments naturels, que ce soit les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques, à commencer par le vallon de l'Yaigne qui traverse d'Est en Ouest tout le territoire communal, mais aussi en affichant l'objectif de préserver, voire conforter le maillage bocager.

Les orientations du PADD visent à favoriser le développement des continuités environnementales en identifiant des corridors écologiques à protéger ou à conforter, le plus souvent associés aux cours d'eau et milieux naturels sensibles (zones humides, MNIE, coteaux boisés...), et dans une logique intercommunale (par exemple vers le Sud en direction du territoire de Piré-sur-Seiche).

Le PADD intègre également des éléments naturels en lien avec le développement urbain à travers la prise en compte des continuités vertes présentes dans les agglomérations, et par le traitement des lisières paysagères sur les limites existantes ou projetées des agglomérations.

L'objectif du PADD est de limiter la consommation des espaces agro-naturels en ciblant des opérations de renouvellement urbain ou de densification urbaines, et en affichant des limites quantifiées aux extensions urbaines.

Le PADD vise également à limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables.

### **5.1.4.2 PERENNISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES, PATRIMONIAUX ET NATURELS**

La commune de Châteaugiron bénéficie de plusieurs atouts patrimoniaux et paysagers, dont les vues donnant sur la silhouette urbaine de la ville qui participent de l'identité du territoire et de son attractivité.

Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs ensembles urbains présentant un caractère patrimonial, avec évidemment le centre historique de Châteaugiron, « Petite cité de caractère », mais aussi les centres d'Ossé, Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles. Sur le plan architectural, au-delà du Château de Châteaugiron, on trouve plusieurs églises de caractère, des demeures, et des corps de ferme de type longue disséminés sur l'ensemble du territoire communal, parfois regroupés sous la forme de petits hameaux. Il existe également un ensemble de petits patrimoines constitué de lavoirs, fours à pain, puits, croix...

L'identité de la commune est également façonnée par son paysage, essentiellement rural, avec des entités qui la composent : la vallée de la Seiche à l'extrême Sud du territoire, le vallon de l'Yaigne et ses affluents, parfois accompagnés de coteaux, ou de plans d'eau en milieu urbain (étang du Château, la Glaume...), les collines cultivées...

Le PADD intègre des orientations en terme de protection du patrimoine architectural et urbain, identifie les grandes entités paysagères à préserver, et les points de vue remarquables à protéger et à mettre en valeur.

A l'échelle des agglomérations, l'intégration paysagère des développements urbains devra être confortée ou créée en s'appuyant sur les coulées vertes existantes. Celles-ci devront être valorisées pour à la fois préserver les continuités vertes, mais aussi pour être associées au fonctionnement urbain (espace de loisirs, éléments du cadre de vie, support de promenade...). Plusieurs voies et espaces publics ont été repérés afin de leur apporter un aménagement plus qualitatif, comme par exemple la place des Gâtes, des espaces verts de quartiers, des entrées de ville et entrées de bourg...

L'ensemble de ces orientations contribuera à renforcer l'identité de la commune et la qualité du cadre de vie, que ce soit pour ses habitants ou le tourisme, et contribuera à renforcer l'attractivité de Châteaugiron.

### **5.1.4.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES**

La commune de Châteaugiron est soumise au risque d'inondation le long de la Seiche avec un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) qui encadre les droits à construire afin de limiter la portée de ce risque. Le long de l'Yaigne, il existe également un risque d'inondation (non couvert par un PPRi), et qui concerne une partie urbaine (très limitée) au cœur de la ville de Châteaugiron.

La commune a reçu sur son territoire des dépôts de déblais de chantier pouvant nuire à l'environnement (zones humides...) ou à l'activité agricole. En terme de nuisance, la commune est également concernée par des axes de communication générateurs de bruit, comme la RD 177 ou la voie ferrée. Le développement urbain devra en tenir compte.

Ainsi, le PADD identifie les secteurs présentant un risque d'inondation et en particulier celui couvert par le PPRi le long de la Seiche. Le PADD ne prévoit pas de développement urbain le long des secteurs soumis au risque d'inondation.

Par ailleurs, le PADD vise à préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air...).

## 5.2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire (Plan de zonage et Règlement) viennent traduire les orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec les orientations et objectifs du PADD et constituent l'un des outils permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des orientations concernant l'aménagement, l'habitat, les déplacements...

Le code de l'urbanisme définit plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le présent PLU en utilise deux sortes :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du code de l'urbanisme)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoine (R. 151-7 du code de l'urbanisme)

### 5.2.1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

#### 5.2.1.1 ETUDE PREALABLE A LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Pour définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur, une étude préliminaire a porté sur l'ensemble des zones mutables, y compris sur les zones d'urbanisation à long terme figurant au Plan de zonage en **2AU**, afin de définir un parti d'aménagement global cohérent.

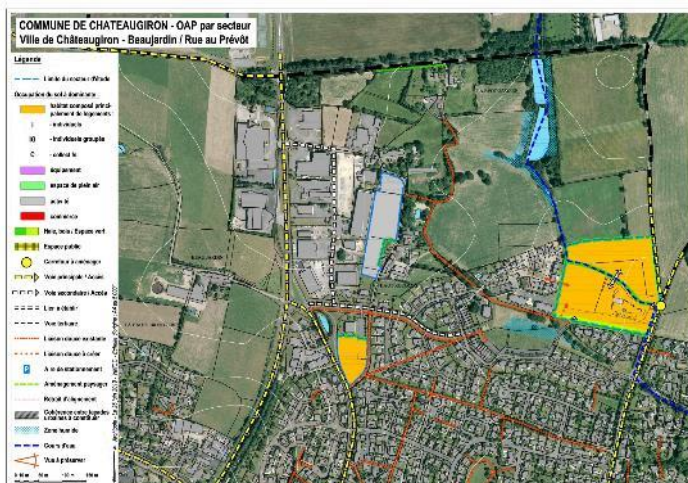
**Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) par secteur retenues dans le PLU ne portent que sur les secteurs directement urbanisables et non sur les zones d'urbanisation à long terme 2AU.**

Toutefois, l'étude préliminaire portant sur l'ensemble des zones mutables (y compris les zones **2AU**) figure en annexe du présent Rapport de présentation à **titre d'information** pour apporter un éclairage sur les perspectives d'évolution et la cohérence du programme et de l'aménagement. Cette étude est intitulée **« Hypothèses d'Aménagement et de Programmation » (HAP) par secteur**. Elle n'a pas de valeur d'opposabilité.

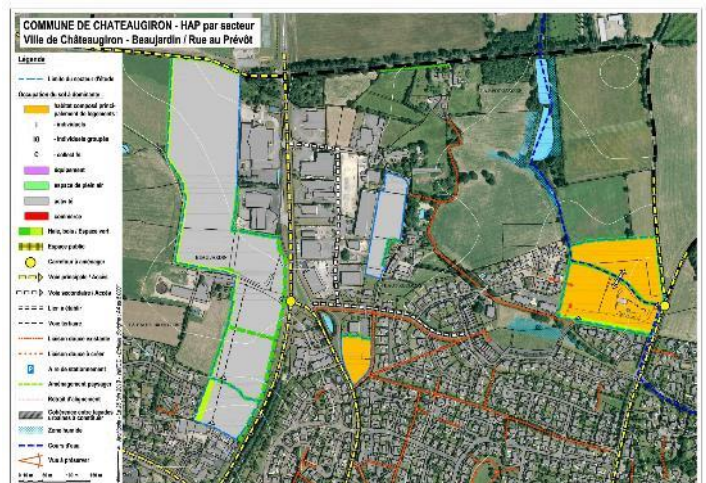
Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** en **1AU**, cette étude pourra servir de support à la définition des OAP qui, dans tous les cas, devront être réexaminées pour les actualiser en fonction du contexte.

A titre d'information, voici un comparatif des OAP/HAP sur la commune :

OAP PAR SECTEUR



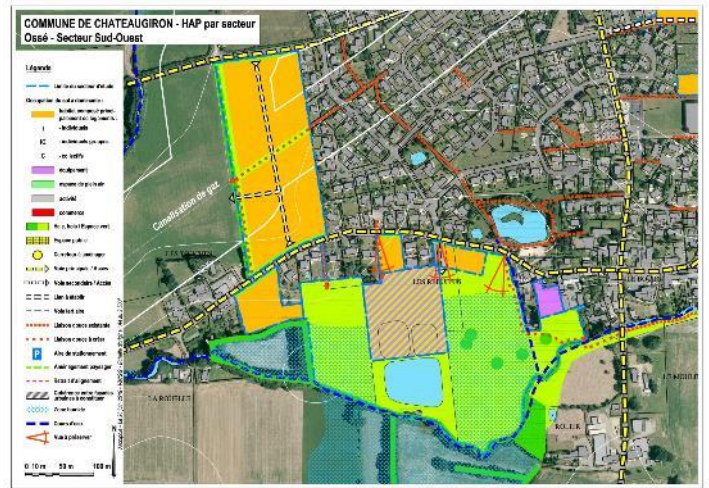
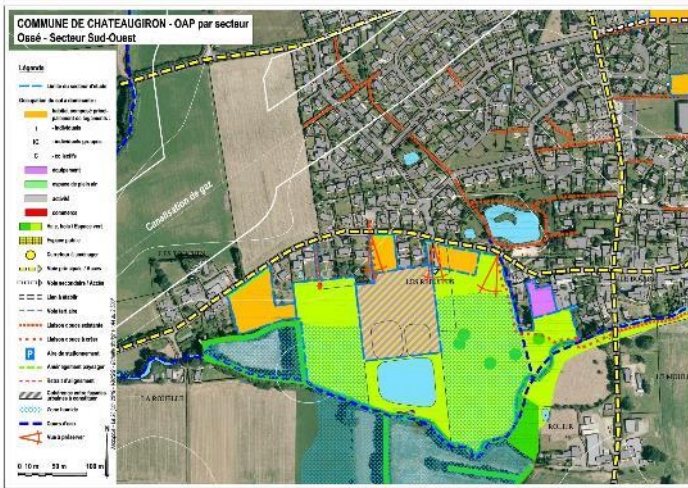
HAP PAR SECTEUR





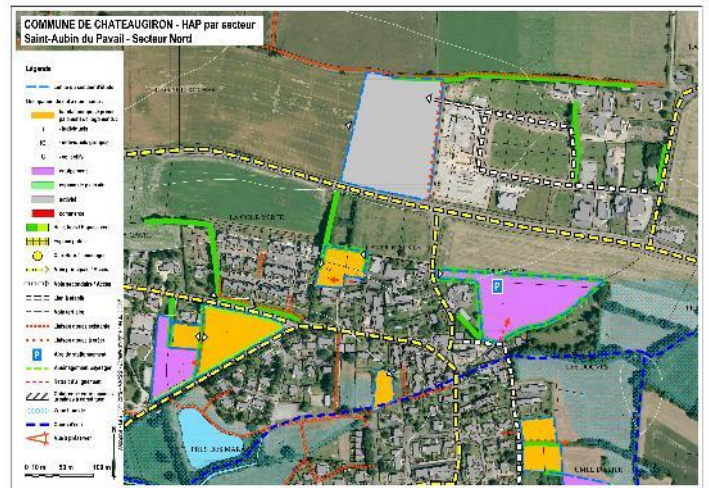
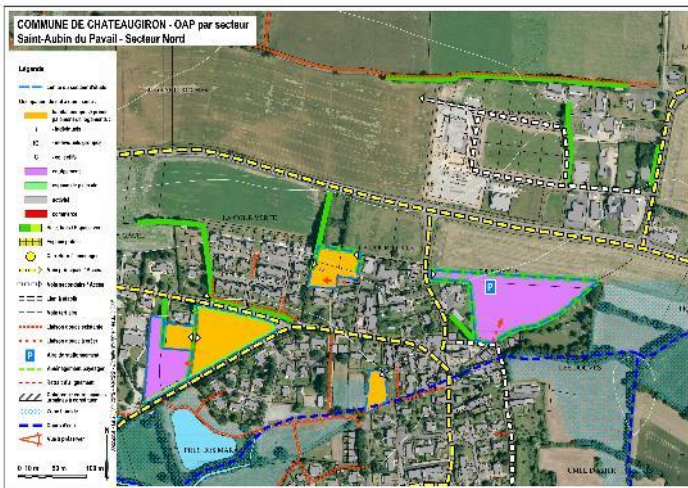
OAP PAR SECTEUR

HAP PAR SECTEUR



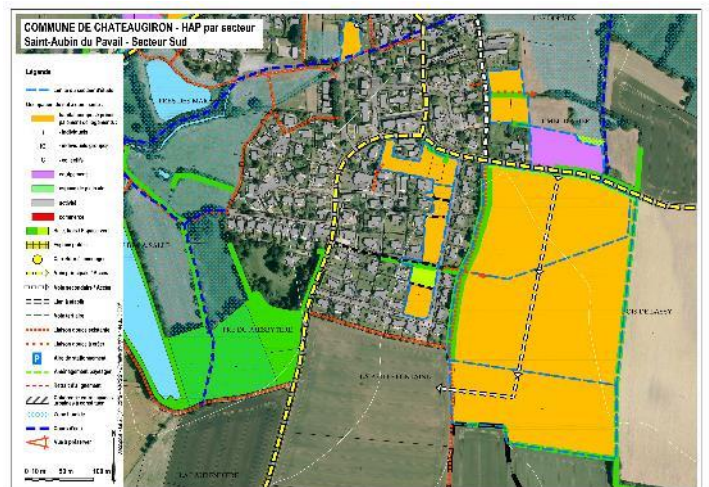
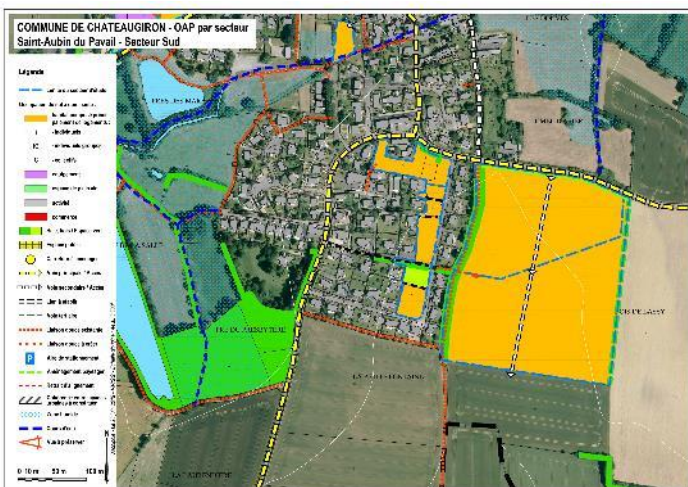
OAP PAR SECTEUR

HAP PAR SECTEUR



OAP PAR SECTEUR

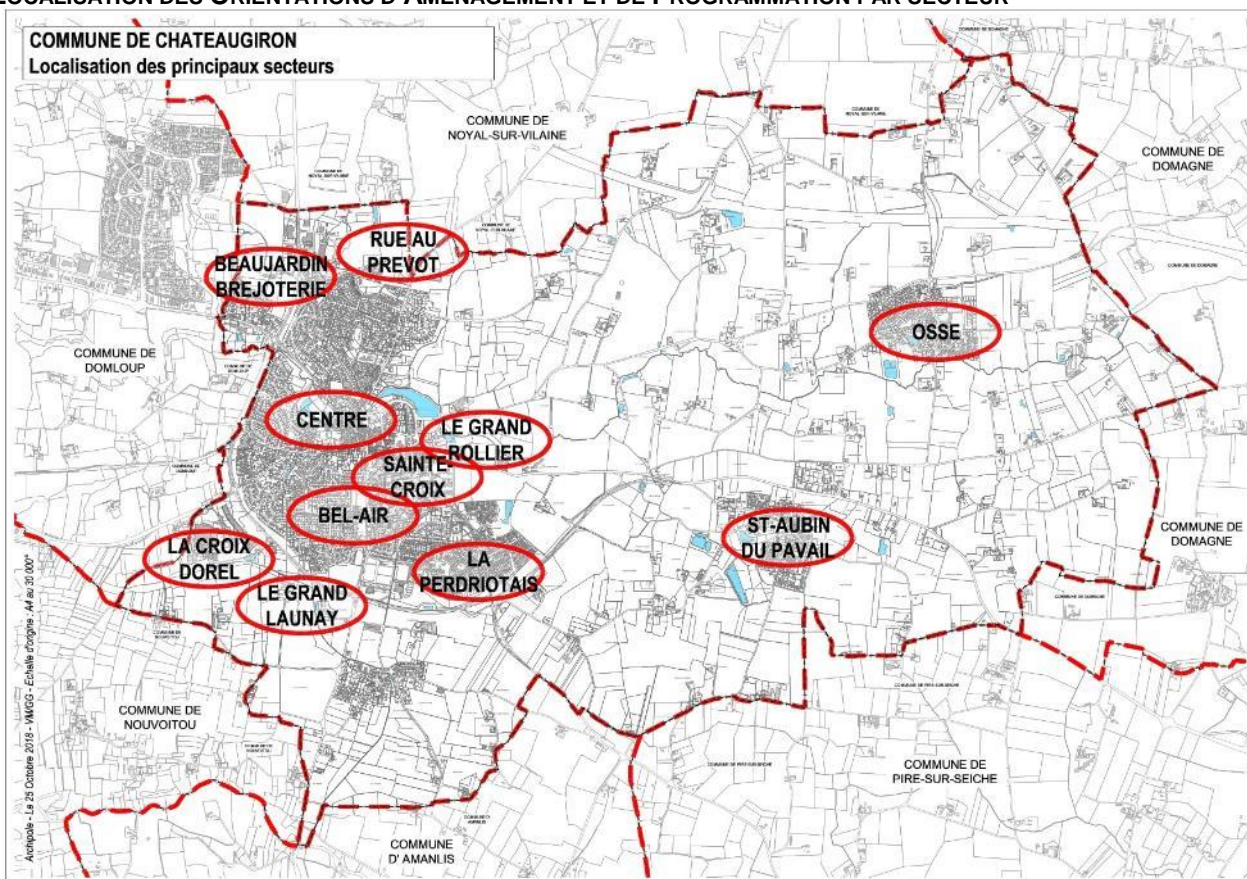
HAP PAR SECTEUR





Dans la suite de ce chapitre, nous n'évoquerons plus les HAP. Les OAP par secteur portent sur les sites suivants :

#### LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR



Les OAP par secteur viennent préciser les intentions d'aménagement des secteurs de mutation identifiés dans le PADD. Chaque secteur de mutation fait l'objet d'un chapitre dans les OAP par secteur. Certains sont liés à des extensions urbaines, à des opérations de renouvellement urbain, ou apportent des indications pour orienter une densification urbaine (accès, nombre de logements minimum, prospect...).

Les orientations sont à respecter en tant que principe, et se composent d'une carte et d'un texte qui peut venir expliciter la portée d'éléments cartographiés ou apporter des indications complémentaires.

Les cartes des OAP par secteur font apparaître des éléments d'information de contexte permettant de mieux appréhender la logique d'aménagement de chaque secteur :

- les voies existantes,
- les liaisons douces existantes,
- les haies, bois, cours d'eau, zones humides existants pour assurer la continuité des corridors écologiques,
- ...

Dans les OAP par secteur, des indications dépassent le périmètre d'aménagement des secteurs mutables comme par exemple la réalisation d'une liaison douce, d'une voie, d'un aménagement de carrefour ou d'espace public.


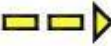


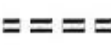

















Les OAP par secteur sont regroupées par secteur géographique, mais des indications générales peuvent figurer en introduction :

- un rappel du SCoT concernant la définition de la densité et son application en cas de programme mixte,
- des mesures pour éviter l'éparpillement du commerce alimentaire,
- des mesures pour lutter contre les plantes invasives,
- des mesures en faveur de la réduction de la consommation énergétique,
- des mesures en faveur de la production d'énergie renouvelable,
- des mesures pour favoriser la recherche de modes de gestion alternatifs au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

Dans le cas où les OAP définissent un programme de logements et/ou un autre programme, si le choix porte exclusivement sur cet autre programme, la densité ou le nombre minimal de logements à créer ne s'imposera pas.

L'exposé qui suit montre la cohérence des OAP par secteur avec les orientations et les objectifs du PADD.

#### LEGENDE COMMUNE A L'ENSEMBLE DES OAP PAR SECTEUR

 Limite du secteur d'étude	 Voie principale / Accès
<b>Occupation du sol à dominante :</b>	 Voie secondaire / Accès
 <b>habitat composé principalement de logements :</b>	 Lien à établir
<b>I</b> - individuels	 Voie tertiaire
<b>IG</b> - individuels groupés	 Liaison douce existante
<b>C</b> - collectifs	 Liaison douce à créer
 équipement	 Aire de stationnement
 espace de plein air	 Aménagement paysager
 activité	 Retrait d'alignement
 commerce	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
 Haie, bois / Espace vert	 Zone humide
 Espace public	 Cours d'eau
 Carrefour à aménager	 Vue à préserver

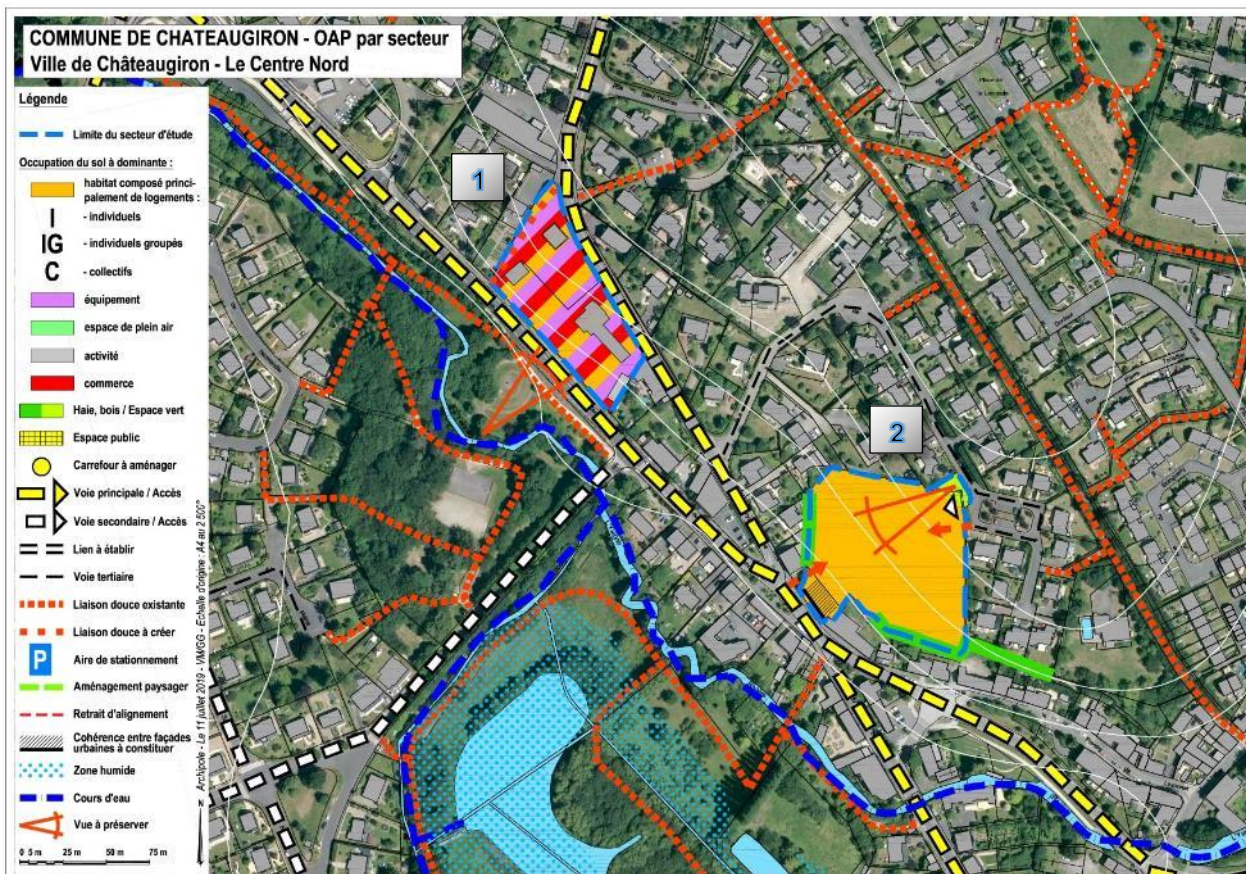


### 5.2.1.2 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE NORD

Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs dans le centre nord de Châteaugiron :

- Le site entre la rue de Rennes et la rue de Noyal-sur-Vilaine
- Le site entre la rue de Foucybourde et le carrefour rue de Rennes / rue de Noyal-sur-Vilaine

Il s'agit principalement de secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.



#### 1 5.2.1.2.1 LE SITE ENTRE LA RUE DE RENNES ET LA RUE DE NOYAL-SUR-VILAINE

Les OAP visent à sauvegarder l'ancienne école de filles qui a un caractère patrimonial, et de mettre en valeur ce bâtiment aujourd'hui sans usage.

L'objectif est également de conforter l'entrée de ville par une architecture de qualité.

Le projet devra également renforcer le maillage de liaisons douces pour faciliter l'accès à la vallée de l'Yaigne.

#### 2 5.2.1.2.2 LE SITE ENTRE LA RUE DE FOUCYBOURDE ET LE CARREFOUR RUE DE RENNES / RUE DE NOYAL-SUR-VILAINE

Les OAP indiquent que le programme architectural devra poursuivre la cohérence urbaine du faubourg et ainsi renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.

La sensibilité visuelle du site est prise en compte en lien avec la topographie très prononcée, et la vue donnant sur le vallon de l'Yaigne. La densité minimale affichée tient compte de la très forte contrainte topographique, des difficultés d'accès au site et de la typologie pavillonnaire environnante.

Le projet devra poursuivre le maillage de liaisons douces.

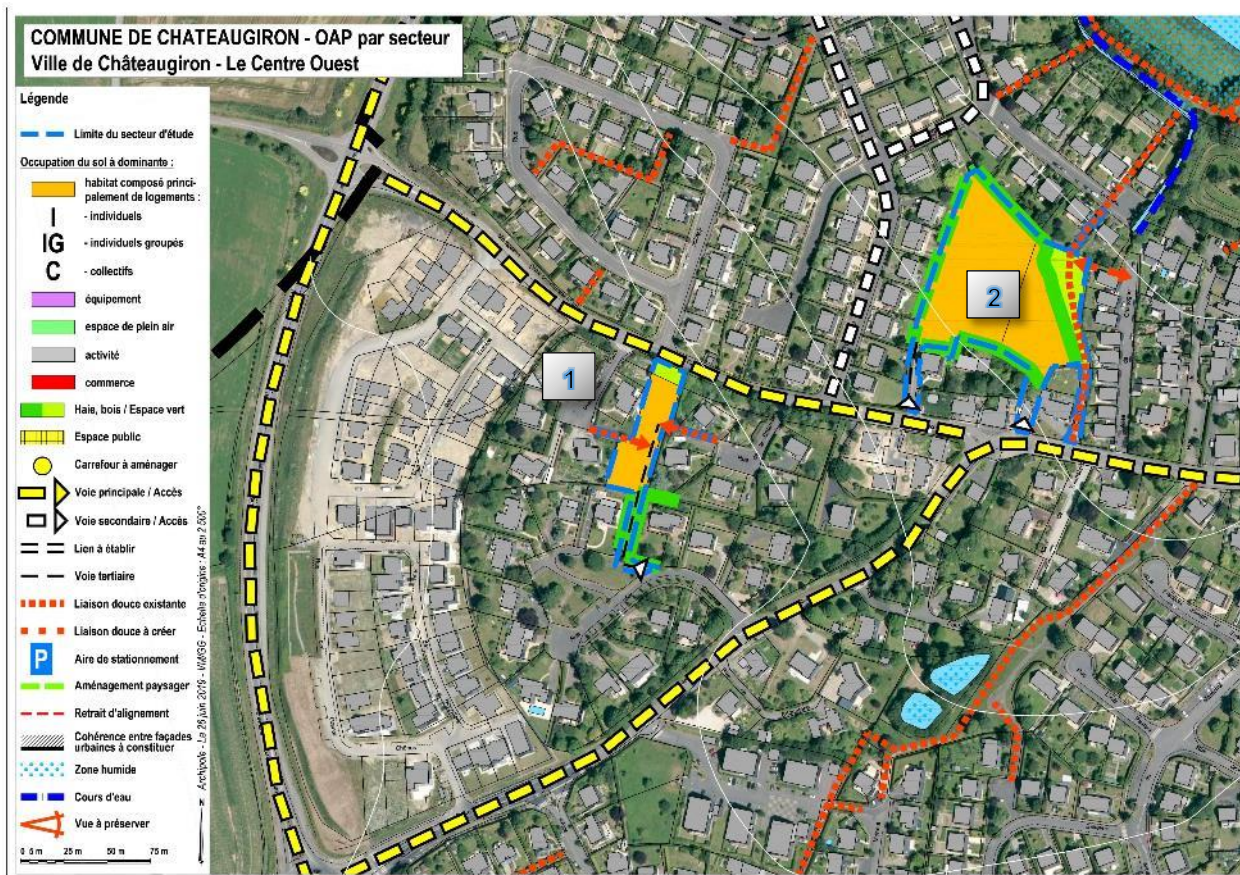


### 5.2.1.3 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST

Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs dans le centre nord de Châteaugiron :

- Le cœur d'îlot rue des Carrières
- Le cœur d'îlot de la Briqueterie

Il s'agit principalement de secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.



#### 1 5.2.1.3.1 LE CŒUR D'ÎLOT RUE DES CARRIÈRES

Les OAP organisent la desserte de ce tout petit cœur d'îlot en maintenant la continuité des liaisons douces et en préservant le caractère vert de l'entrée de ville rue de Montgazon. La dimension et la géométrie du secteur (étroitesse et tout en longueur avec difficulté de desserte) limitent fortement les possibilités constructives, d'où une densité minimale exprimée en nombre de logements. Le contexte pavillonnaire sera poursuivi.

#### 2 5.2.1.3.2 LE CŒUR D'ÎLOT DE LA BRIQUETERIE

Les OAP visent à préserver les arbres et la coulée verte associée à la liaison douce traversant le secteur, tant pour des raisons paysagères qu'écologiques. Il en va de même pour les arbres situés en limite d'opération, dont le linéaire pourra être complété afin d'assurer une bonne intégration paysagère. L'attention est également portée sur la sensibilité hydrographique liée à la tête du bassin versant du ruisseau au Nord se jetant dans la Glaume.

La liaison douce existante sera préservée pour maintenir la continuité entre l'entrée de ville rue de Montgazon / rue Dorel et la Glaume. Ce maillage de liaisons douces pourra être complété vers l'allée de Chagogne.

La desserte de ce secteur est difficile ; 2 options sont proposées.

La densité affichée tient compte du contexte pavillonnaire, de la difficulté d'accès au cœur d'îlot pour limiter la circulation, et la volonté de préserver un espace vert le long du chemin et de la haie qui borde le chemin.

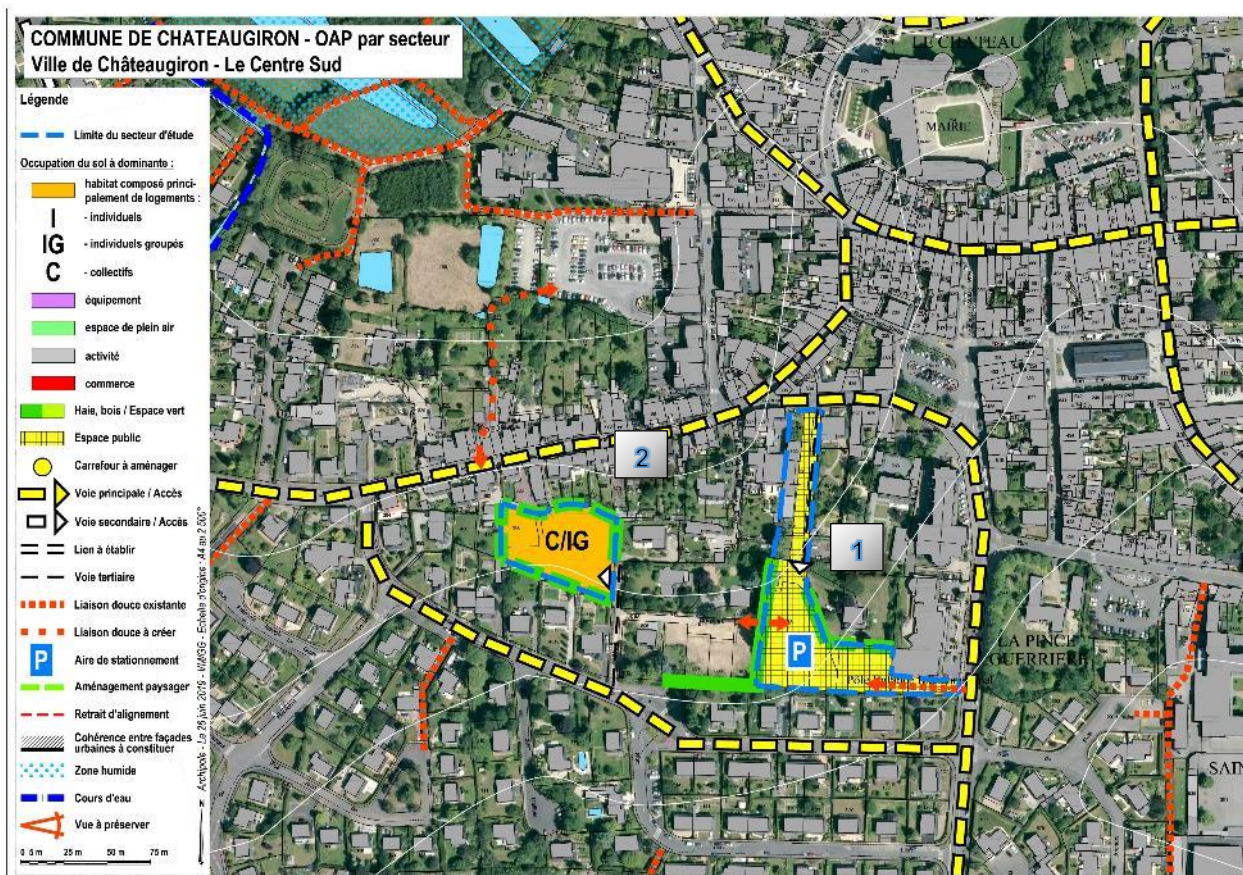


### 5.2.1.4 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD

Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs dans le centre nord de Châteaugiron :

- Le cœur d'îlot derrière le pôle enfance intercommunal
- Le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères

Il s'agit de deux cœurs d'îlots. Le premier situé à proximité du centre permettra de conforter l'offre en stationnement public en cohérence avec les orientations du PADD. L'autre est dédié à accueillir de l'habitat pour conforter le tissu urbain, en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.



#### 1 5.2.1.4.1 LE CŒUR D'ÎLOT DERRIÈRE LE PÔLE ENFANCE INTERCOMMUNAL

Le principe de créer une aire de stationnement contribuera à renforcer l'accès au centre-ville.

Les OAP fixent les conditions d'accès au secteur. Elles prévoient le raccordement aux liaisons douces existantes afin d'assurer la continuité du maillage doux.

Le cadre paysager en limites d'opération devra être préservé et poursuivi pour assurer une bonne intégration paysagère du projet par rapport aux voisins.

#### 2 5.2.1.4.2 LE CŒUR D'ÎLOT ENTRE LA RUE DOREL ET LA RUE DES VIOLETTES, ALLÉE DES BRUYÈRES

Les OAP précisent comment se fera la desserte de ce cœur d'îlot. La densité affichée tient compte à la fois du contexte pavillonnaire, et de la densité sur l'entrée de ville rue Dorel. Elle tient également compte des difficultés d'accès au cœur d'îlot, et de la petite dimension du site (0,3 hectare).

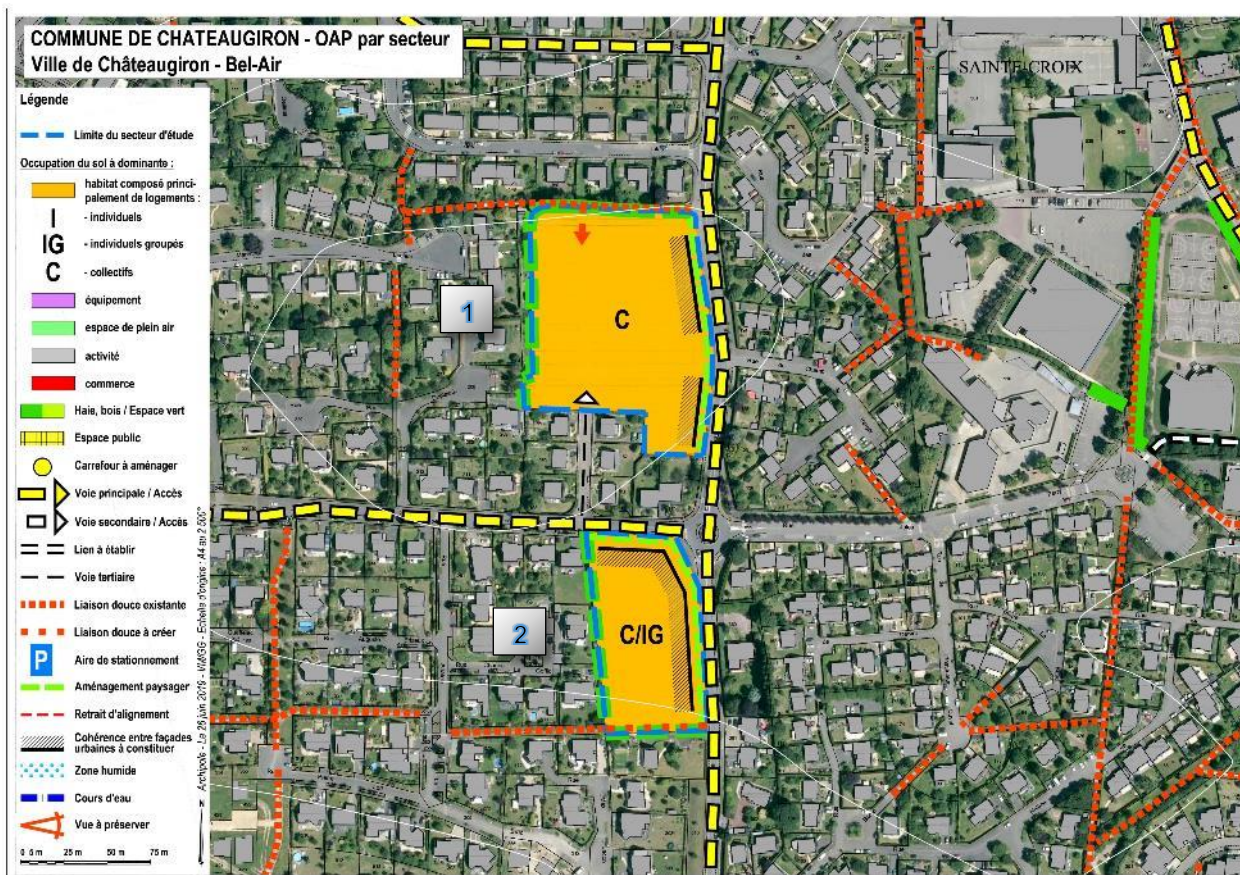


### 5.2.1.5 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - BEL-AIR

Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs dans le centre nord de Châteaugiron :

- Le site rue des Primevères
- Le site à l'angle de l'avenue Pierre le Treut et de l'avenue René Descartes

Il s'agit de secteurs de renouvellement urbain, le premier site ayant déjà accueilli de l'habitat, et le second occupé par le département. Cette démarche s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.



Dans les deux cas, la vocation à recevoir des opérations d'habitat denses renforcera l'entrée de ville. Cette densité associée à un programme de logements aidés développera la mixité à l'échelle du quartier.

Les OAP prévoient un confortement du caractère urbain de l'entrée de ville que la composition urbaine devra prendre en compte, avec une attention particulière sur le traitement de l'angle avec l'avenue René Descartes.

Le traitement paysager des limites d'opération devra être réalisé notamment en préservant les haies existantes en limite.

#### 1 5.2.1.5.1 LE SITE RUE DES PRIMEVERES

Les OAP définissent les conditions d'accès et prévoient un raccordement de l'opération à la liaison douce existante au Nord.

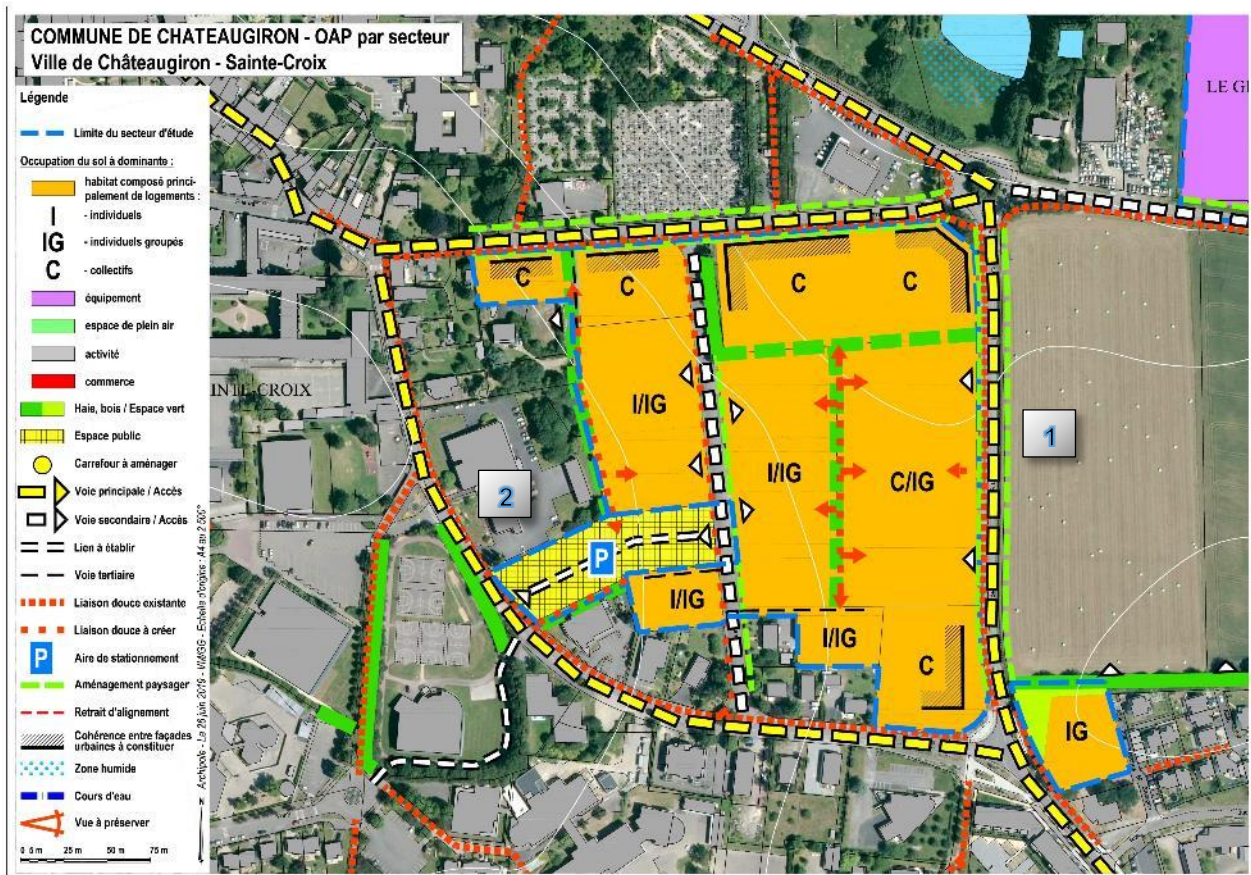
#### 2 5.2.1.5.2 LE SITE A L'ANGLE DE L'AVENUE PIERRE LE TREUT ET DE L'AVENUE RENE DESCARTES

De la même manière, les OAP sur ce secteur visent à poursuivre le maillage de liaisons douces en prévoyant le débouché de la liaison douce existante à l'angle Sud-Ouest du site, sur la rue Pierre le Treut.



### 5.2.1.6 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - SAINTE-CROIX

Le PADD prévoit la requalification de la Zone d'Activités de Sainte-Croix. Il prévoit également la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM). Ces éléments sont repris dans les OAP par secteur.



1

#### 5.2.1.6.1 LE QUARTIER DE SAINTE-CROIX

La requalification de la Zone d'Activités de Sainte-Croix telle qu'elle apparaît au PADD se traduit dans les OAP sous la forme d'un quartier principalement dédié à accueillir de l'habitat dense. Ce type d'opération permet de limiter la consommation des espaces agro-naturels, et de renforcer le centre-ville. Il s'agit également de définir un programme dense à proximité du PEM pour privilégier un usage alternatif à celui de la voiture.

Le programme de logements aidés à proximité du centre, des équipements et de la desserte par le transport collectif est aussi un objectif recherché. En complément, des équipements et/ou des activités compatibles avec un quartier d'habitat pourront être implantés ou maintenus.

Les OAP prévoient un renforcement du caractère urbain des entrées de ville (avenue de Piré et rue des Bluteaux) notamment en y programmant une densité d'habitat. S'agissant d'axes importants, les OAP demandent qu'un soin particulier soit apporté à la composition urbaine et architecturale

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement, la déclivité du site est mise à profit en définissant des plateaux constructibles dont chaque rupture de pente entre deux plateaux fera l'objet d'un aménagement paysager.

Le quartier sera maillé par un réseau de liaisons douces en interne et en lien avec les voies douces existantes aux abords du projet afin de renforcer la cohérence d'ensemble et promouvoir l'usage de transport alternatif à l'usage de la voiture.

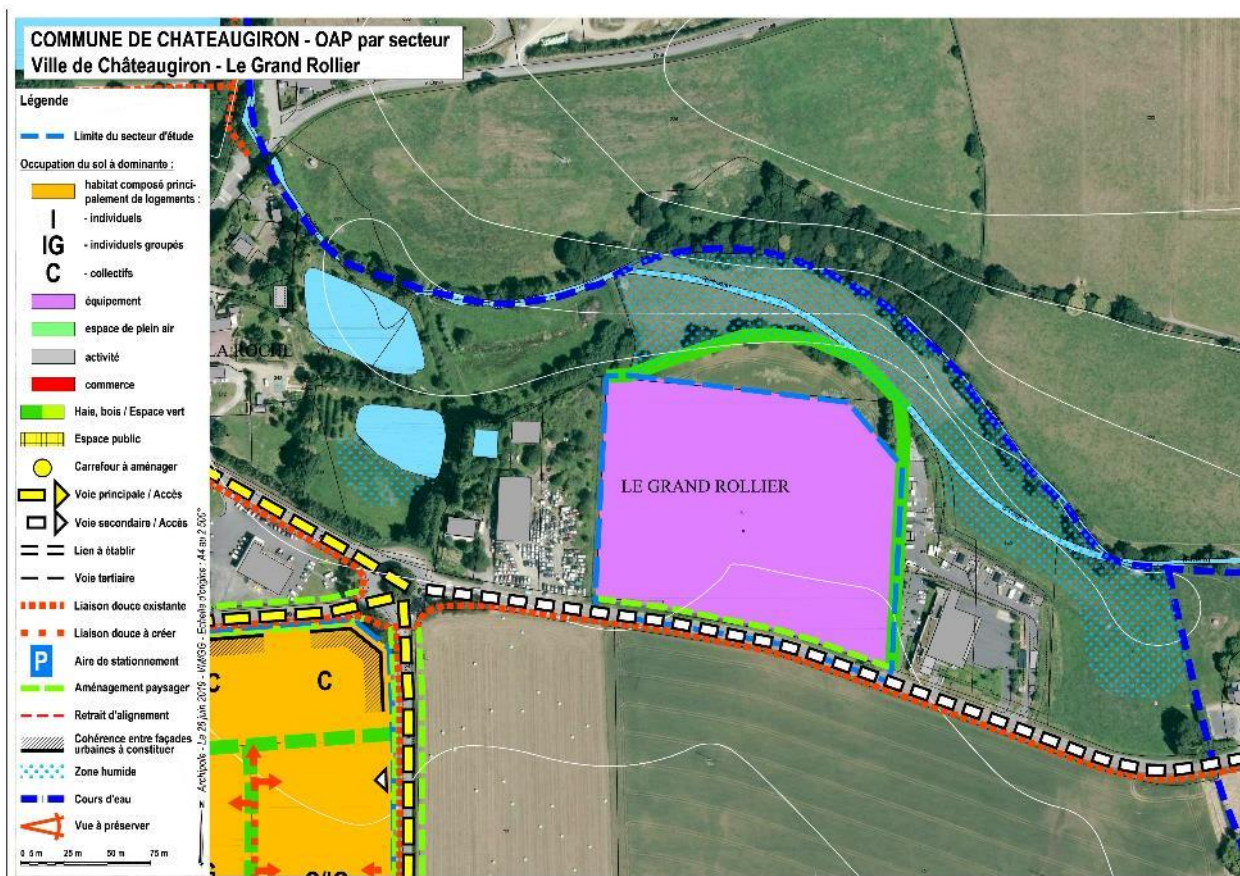
2

### 5.2.1.6.2 LE POLE D'ECHANGES MULTIMODAL

La création d'un Pôle d'Echanges Multimodal répond directement aux objectifs du PADD. Sa localisation est stratégique car il est à la fois dans la ville de Châteaugiron, et bien desservi par des axes de communication (avenue de Piré/boulevard du Château). Il se trouve proche du centre-ville et des commerces-services, près du pôle d'équipements de Sainte-Croix avec notamment les groupes scolaires (ce qui facilitera leur desserte), et à proximité des liaisons douces en provenance d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail.

### 5.2.1.7 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LE GRAND ROLLIER

Ce secteur se trouve en continuité du centre de secours et vient conforter le pôle d'équipements. Sa situation relativement centrale à l'échelle de la commune nouvelle de Châteaugiron permet d'y implanter un équipement intéressant l'ensemble du territoire communal. A ce titre, il s'inscrit dans le cadre du développement de la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail tel que prévu au PADD. Il pourrait à titre d'exemple accueillir les services techniques communaux.



Le risque d'inondation associé au cours d'eau est pris en compte en l'excluant du périmètre des OAP.

Les OAP prévoient une approche écologique et paysagère en préservant les haies existantes, en prenant en compte la zone humide Nord et en préservant la continuité du corridor écologique associé à l'Yaigne. De plus, dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les OAP prévoient le traitement des abords de la rue des Rollier afin d'en améliorer l'aspect.

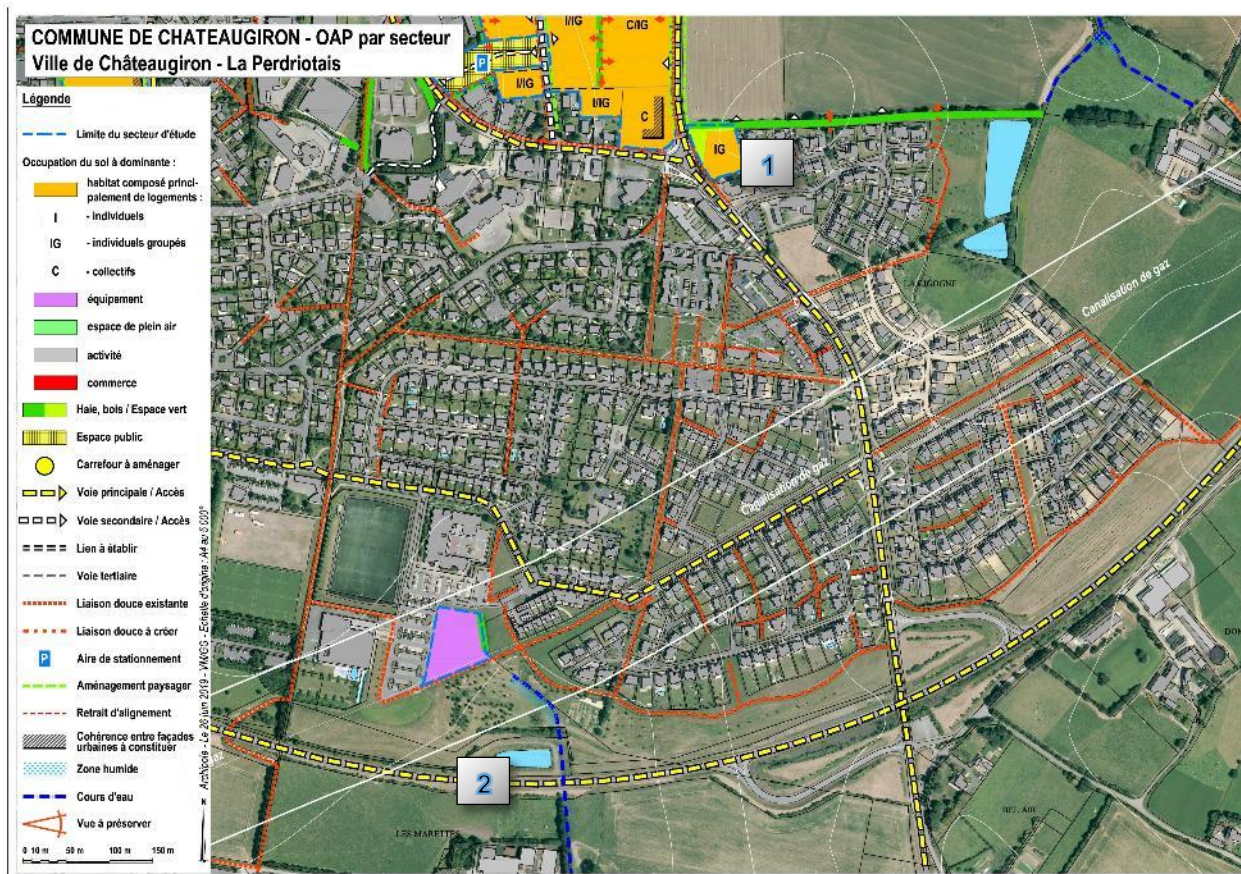


### 5.2.1.8 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LA PERDRIOTAIS

Les OAP par secteur identifient deux secteurs non encore urbanisés au sein de la ZAC de la Perdriotaïs :

- Le secteur avenue de Piré
- Le secteur rue du Centaure

Ces secteurs se trouvent aujourd'hui intégrés dans le tissu urbain.



#### 1 5.2.1.8.1 LE SECTEUR AVENUE DE PIRE

L'objectif affiché dans les OAP est de renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville avenue de Piré. La programmation de lots denses y contribuera. S'agissant d'un axe important, les OAP demandent qu'un soin particulier soit apporté à la composition urbaine et architecturale.

Les OAP prennent en compte le caractère écologique et paysager du lieu en préservant la haie Nord.

#### 2 5.2.1.8.2 LE SECTEUR RUE DU CENTAURE

Ce secteur viendra finaliser le pôle d'équipements environnant. Il devra toutefois prendre en compte le risque lié au passage d'une canalisation de gaz au Sud du secteur.

Pour éviter la multiplication des aires de stationnement et la consommation des terres agro-naturelles, il est demandé de privilégier la recherche de mutualisation d'usage des aires de stationnement.

Les OAP tiennent également compte de la présence de la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

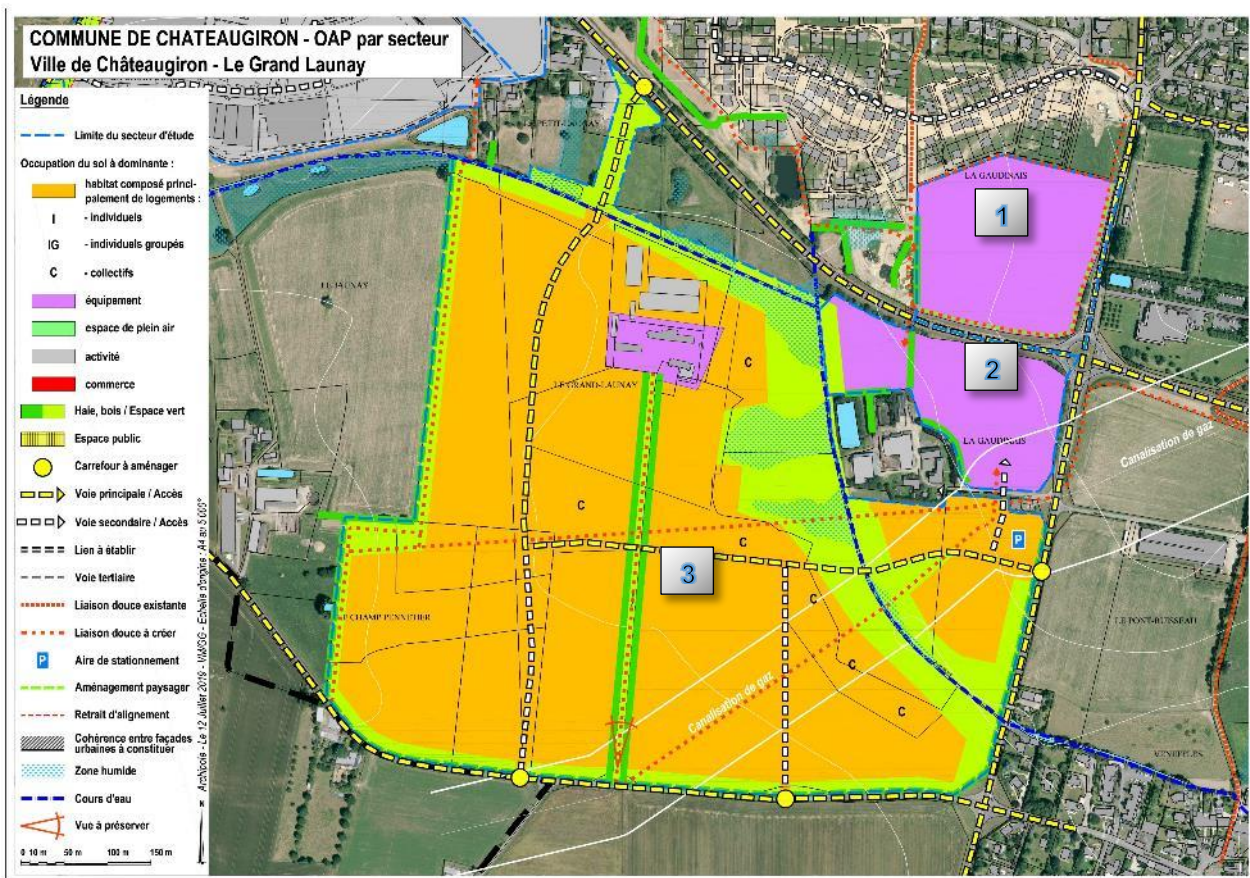


### 5.2.1.9 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LE GRAND LAUNAY, LA GAUDINAIS, LANN BRAS 4

Il s'agit de la principale extension urbaine sur le territoire communal. Son axe de développement répond à une volonté de rapprochement de la ville de Châteaugiron vers le village de Veneffles, comme indiqué dans le PADD (renforcer le lien Châteaugiron/Veneffles). Les OAP identifient plusieurs secteurs répondant au besoin d'accueillir de nouveaux habitants, et au projet de construction d'un lycée :

- Le secteur de Lann Braz 4
- Le secteur de la Gaudinais
- Le secteur du Grand Launay

La coulée verte associée au ruisseau de Saint-Médard constitue un corridor écologique dont la continuité est un des enjeux affichés par les OAP, dans le prolongement des orientations du PADD. Il est de plus précisé que les aménagements nécessaires à l'opération (passage ponctuel de voies principales, réseaux, cheminements doux...) devront conserver la continuité du corridor écologique identifié au PADD.



Une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est en cours sur ce secteur. A titre indicatif, il ressort de l'étude d'impact de la future ZAC que le projet s'articule autour des éléments suivants :

- Un maillage et des polarités de quartier en cohérence avec le maillage structurant de la ville.
- Un macro-îlot collectif au centre du quartier, et des îlots collectifs organisés autour du Parc en eau afin d'offrir des vues et des pieds d'immeubles verts aux futurs habitants.
- Un équipement de quartier au Grand-Launay dont le programme reste à définir. Une mise en valeur de ce patrimoine en valorisant la perspective cavalière.
- Un Parc en eau aux différentes fonctionnalités et usages, espace naturel central de la ZAC avec un objectif de renaturation du cours d'eau. Un espace de balades, ouvert sur le quartier et la ville, dont la conception intègre les zones humides et les futurs bassins de rétention nécessaires à la régulation et au stockage des eaux pluviales. Ces ouvrages sont lovés dans le vallon pour une meilleure insertion paysagère.

- Une gestion écologique des eaux pluviales à travers des canaux plus construits en centralité ou plantés, et connectés aux liaisons douces du quartier.
- Une couture soignée avec les franges existantes prévoyant de l'habitat individuel au contact de la campagne et de l'habitat existant.
- Un traitement paysager qualitatif d'entrée de ville sud et des lisières boisées du quartier en intermédiaire ville-campagne.
- Des conditions optimisées d'orientation des terrains permettant de construire des logements performants et économes en énergie (valorisation des orientations sud).

L'objectif est de développer une opération labélisée Charte Ecoquartier.

#### **1** 5.2.1.9.1 LE SECTEUR DE LANN BRAZ 4

Ce secteur est dédié à l'accueil du futur lycée. Les OAP prennent en compte le positionnement stratégique de ce secteur situé à l'angle de deux voies principales, en mettant l'accent sur la qualité de la composition urbaine et architecturale.

Les conditions d'accès sont définies et le lien entre le futur lycée et le pôle d'équipements situé de l'autre côté de l'avenue Pierre le Treut devra remplir toutes les conditions de sécurité. Les accès doux au lycée devront également être programmés afin de favoriser ce type d'usage, et de tisser des liens avec les quartiers environnants.

Pour limiter la consommation des espaces agro-naturels, il est demandé de prendre en compte les aires de stationnements existants afin de voir si une mutualisation d'usage est possible.

#### **2** 5.2.1.9.2 LE SECTEUR DE LA GAUDINAIS

La vocation de ce secteur est double : conforter le pôle d'équipements autour du carrefour entre la RD 463/RD 92 et l'avenue Pierre le Treut, et répondre aux besoins du futur lycée.

Là aussi, les OAP prennent en compte le positionnement stratégique de ce secteur situé à l'angle de deux voies principales, mais également le long de la coulée verte de Saint-Médard, en mettant l'accent sur la qualité de la composition urbaine et architecturale.

Les conditions d'accès sont définies pour assurer de bonnes conditions de sécurité : elles se feront via un futur carrefour à aménager sur la RD 92 qui desservira la ZAC du Grand Launay et également le secteur de la Gaudinais Sud. Des liaisons douces sont également à prévoir, dont une passera sous la RD 463 pour rejoindre le lycée et les quartiers Sud existants de la ville.

La présence du vallon de Saint-Médard est prise en compte en cherchant à préserver et valoriser aussi bien ses composantes écologiques que paysagères, et d'assurer la continuité du corridor écologique associé au ruisseau.

#### **3** 5.2.1.9.3 LE SECTEUR DU GRAND LAUNAY

L'aménagement de ce secteur constituera à terme un nouveau quartier résidentiel avec la possibilité d'implanter des équipements. Les OAP affichent la volonté d'introduire une mixité d'habitat, avec les formes les plus denses associées à la coulée verte de Saint-Médard pour que les collectifs puissent bénéficier de ce poumon vert, et sur la partie centrale de l'opération afin de créer une centralité de quartier.

La prise en compte des éléments patrimoniaux et la recherche de leur mise en valeur est affirmée et concerne aussi bien le patrimoine architectural, l'allée cavalière et sa perspective, et la coulée verte de Saint-Médard.

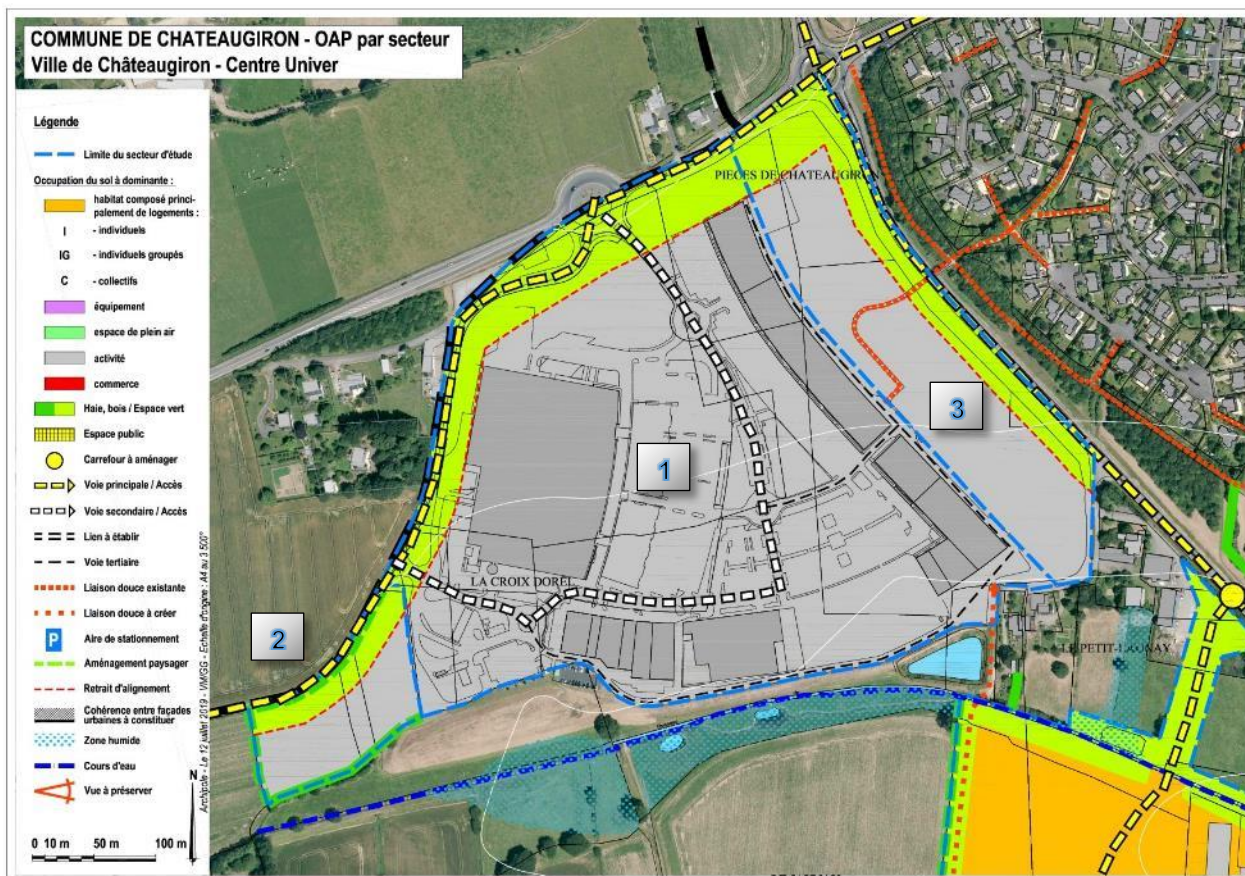
Les OAP définissent un principe de qualité architecturale, urbaine et paysagère le long des voies principales bordant l'opération, ainsi que le long de la coulée verte de Saint-Médard, qui constituent la vitrine de l'opération.

Le principe de continuité du corridor écologique de Saint-Médard est également rappelé, en précisant que les aménagements strictement nécessaires à la ZAC, tels que des franchissements ponctuels de voies principales, des aménagements de liaisons douces, etc. devront garantir cette continuité écologique. La qualité écologique de la coulée verte autour du ruisseau de Saint-Médard devra être revalorisée et le ruisseau sera « reméandré ».



### 5.2.1.10 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE UNIVER / LA CROIX DOREL

Les OAP sur le centre Univer et le secteur de la Croix Dorel répondent à l'objectif de renforcer le centre commercial Univer affiché dans le PADD. Cet objectif se traduit par une extension à l'Ouest du centre Univer, et une optimisation du délaissé entre le centre Univer et la RD 463. Dans ce dernier cas, l'objectif s'inscrit dans la volonté d'urbaniser à l'intérieur de la tâche urbaine avant de prévoir des secteurs d'extension. Toujours en cohérence avec le PADD, un développement vers le Sud pourrait être envisagé, même s'il ne figure pas dans le projet actuel.



Les OAP insistent sur la protection du milieu écologique et en particulier le corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard en tête de bassin versant, de la proximité de zones humides, et des haies existantes en limite de l'opération.

L'intégration paysagère de l'extension sur la Croix Dorel est également prise en compte avec des plantations d'arbres prévues en franges urbaines.

L'objectif est de conforter la vocation commerciale du centre Univer actuellement urbanisé (périmètre central des OAP), et de permettre les activités connexes - artisanat, bureau, entrepôt - sur le site actuel et ses extensions (la Croix Dorel et le long de la RD 463). Dans tous les cas, les activités de type industriel sont interdites. Ces précisions figurant dans les OAP viennent compléter le volet réglementaire.

2

3

De même, les activités commerciales ne sont pas autorisées sur la Croix Dorel et le long de la RD 463, afin que la zone commerciale Univer ne devienne pas un site commercial majeur, en compatibilité avec le SCoT qui indique que les ZACom des pôles structurants n'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs.



### 5.2.1.11 OAP PAR SECTEUR - VILLE DE CHATEAUGIRON - ROCOMPS

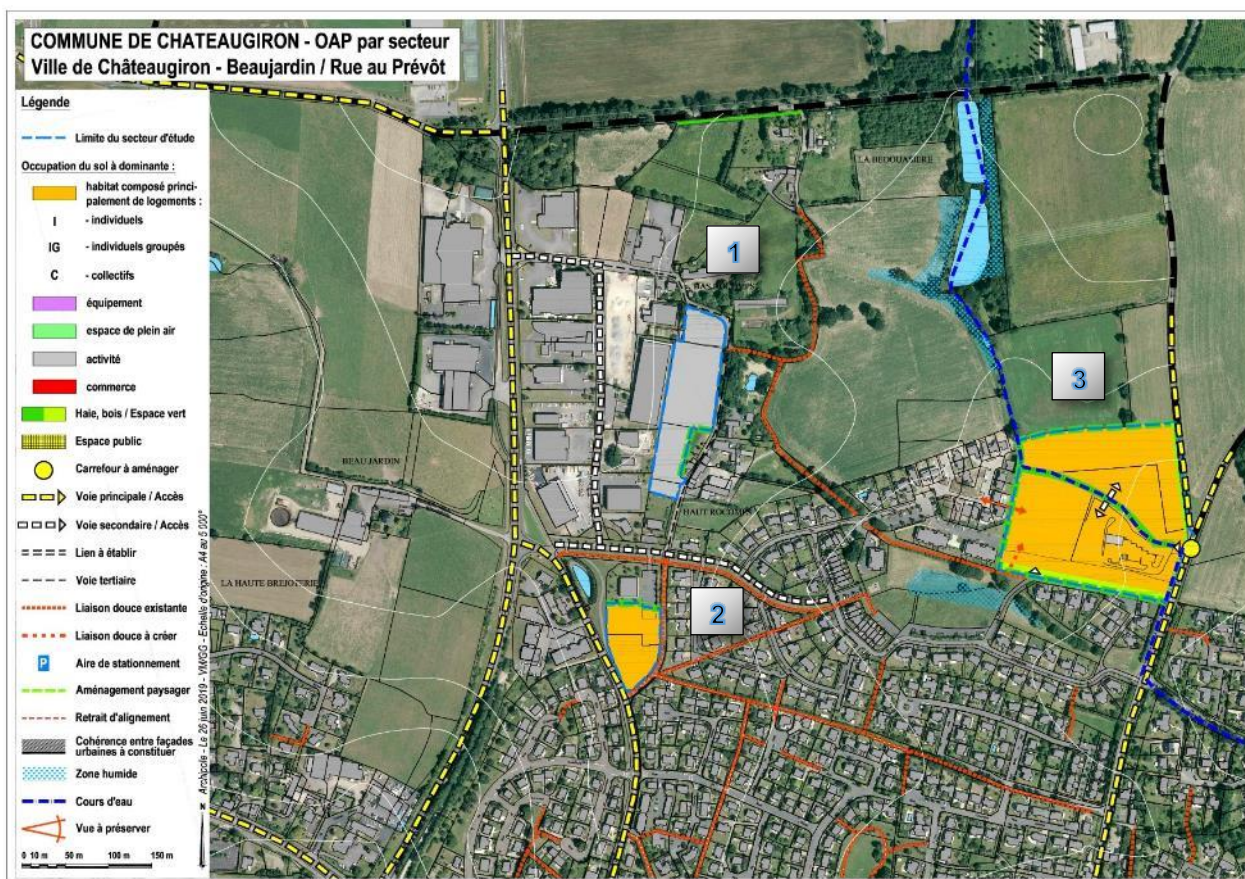
Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs au Nord de la ville de Châteaugiron :

- Le site rue du Douet
- Le site rue de Noyal-sur-Vilaine
- Le site rue au Prévôt

Le premier secteur répond aux objectifs du PADD visant à développer les pôles d'activités existants pour créer de l'emploi à proximité des zones d'habitat et limiter les transports domicile/travail. Notons que la zone d'activités de Beaujardin/la Bréjoterie fait également l'objet d'une extension classée en zone **2AU** au Plan de zonage. Les OAP ne portent pas sur les zones **2AU**. On se référera aux HAP en annexe du présent Rapport de présentation pour se faire une idée du type d'aménagement envisageable sur la zone **2AU**, et de la cohérence d'ensemble (desserte, voirie, paysage...).

Le secteur rue de Noyal-sur-Vilaine permet de conforter le tissu urbain, limitant la consommation des espaces agro-naturels.

Il en va en partie de même pour le site de la rue au Prévôt puisqu'une partie constitue une opération de renouvellement urbain (en lieu et place de l'ancienne déchetterie) ; le reste constitue une extension en s'inscrivant dans le prolongement de la limite urbaine définie dans le cadre du lotissement à l'Ouest permettant de renforcer la cohérence de la limite urbaine Nord.



#### 1 5.2.1.11.1 LE SITE RUE DU DOUET

Les OAP prennent en compte le caractère « rural » actuel de la voie, en lien avec les constructions patrimoniales (longère...) et demandent de concilier les besoins d'accès aux terrains non urbanisés de la zone d'activités, et de maintenir le caractère champêtre de la voie.

2

**5.2.1.11.2 LE SITE RUE DE NOYAL-SUR-VILAINE**

L'objectif est de conforter ce secteur. La vocation d'habitat est cohérente par rapport à l'environnement urbain.

Pour assurer une bonne cohabitation avec l'activité au Nord, une transition paysagère devra être créée.

Par ailleurs, pour s'inscrire dans le prolongement de la typologie pavillonnaire environnante, les OAP affichent une densité minimale de 20 logements par hectare et demandent qu'une attention particulière soit donnée à la composition architecturale et urbaine donnant sur l'entrée de ville rue de Noyal-sur-Vilaine.

3

**5.2.1.11.3 LE SITE RUE AU PREVOT**

L'évolution de ce secteur, avec le déménagement de la déchetterie au centre de la commune nouvelle de Châteaugiron sur la zone d'activités du Pavail, s'inscrit dans la volonté de mutualiser les équipements à l'échelle du nouveau territoire.

Dès lors, l'objectif est de créer les conditions d'un renouvellement urbain sur l'ancien site de la déchetterie. Le périmètre a été revu au Nord par rapport au découpage figurant au PLU antérieur, pour tenir compte du découpage parcellaire.

Les OAP prévoient de poursuivre la vocation résidentielle du secteur et affichent une densité minimale de 30 logements à l'hectare pour conforter l'entrée de ville et développer un programme d'habitat mixte.

L'intégration paysagère et la prise en compte environnementale sont assurées par la définition de lisières vertes en frange Nord et le long de la voie Est. La haie centrale et le cours d'eau seront maintenus et protégés (avec l'aménagement d'un passage possible pour voirie), et une transition paysagère au Sud devra être intégrée au plan de composition.

Par cohérence, l'accès principal est associé à la voie principale (carrefour de la RD 101). Afin de relier ce secteur au reste de la ville, un accès complémentaire pourra se faire vers la rue des Filandières. Toutefois, cet accès se fera à l'Ouest de la rue des Filandières pour ne pas perturber les constructions existantes.

Des principes de liaisons douces permettront de relier cette opération au quartier environnant.



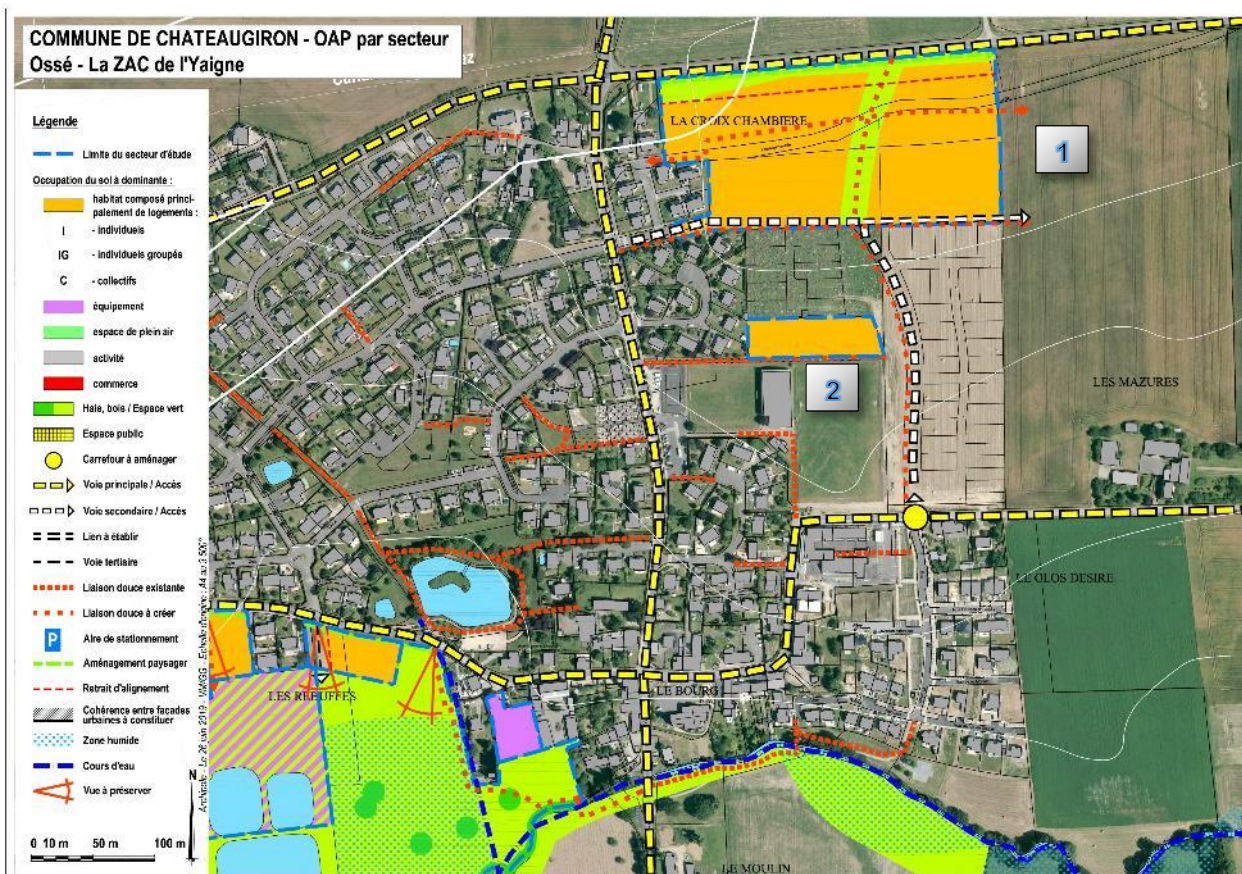
### 5.2.1.12 OAP PAR SECTEUR - OSSE - LA ZAC DE L'YAIGNE

Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs au Nord-Est d'Ossé :

- La ZAC de l'Yaigne
- Le pôle d'équipements

Les OAP sur la ZAC de l'Yaigne correspondent à la 3<sup>ème</sup> tranche qui n'a pas encore fait l'objet d'un aménagement. Elles répondent au besoin d'accueil de futures populations sur Ossé.

Le deuxième secteur se trouve entre la ZAC de l'Yaigne, et le pôle d'équipements ; les OAP visent à conforter un cœur d'îlot afin de limiter la consommation des espaces agro-naturels.



#### 1 5.2.1.12.1 LA ZAC DE L'YAIGNE

Les OAP traduisent le principe d'aménagement de la ZAC sur la 3<sup>ème</sup> tranche. Elles établissent le principe de desserte reliant deux axes majeurs (rue de la Mairie, rue de l'Europe), et anticipant une future extension vers l'Est afin de mailler le territoire par une voie inter-quartiers. Les liaisons douces prévues répondent également à ce double objectif.

L'intégration paysagère est assurée en interne par la création d'une coulée verte associée à la voie principale, et par l'aménagement d'une lisière verte le long de la RD 34.

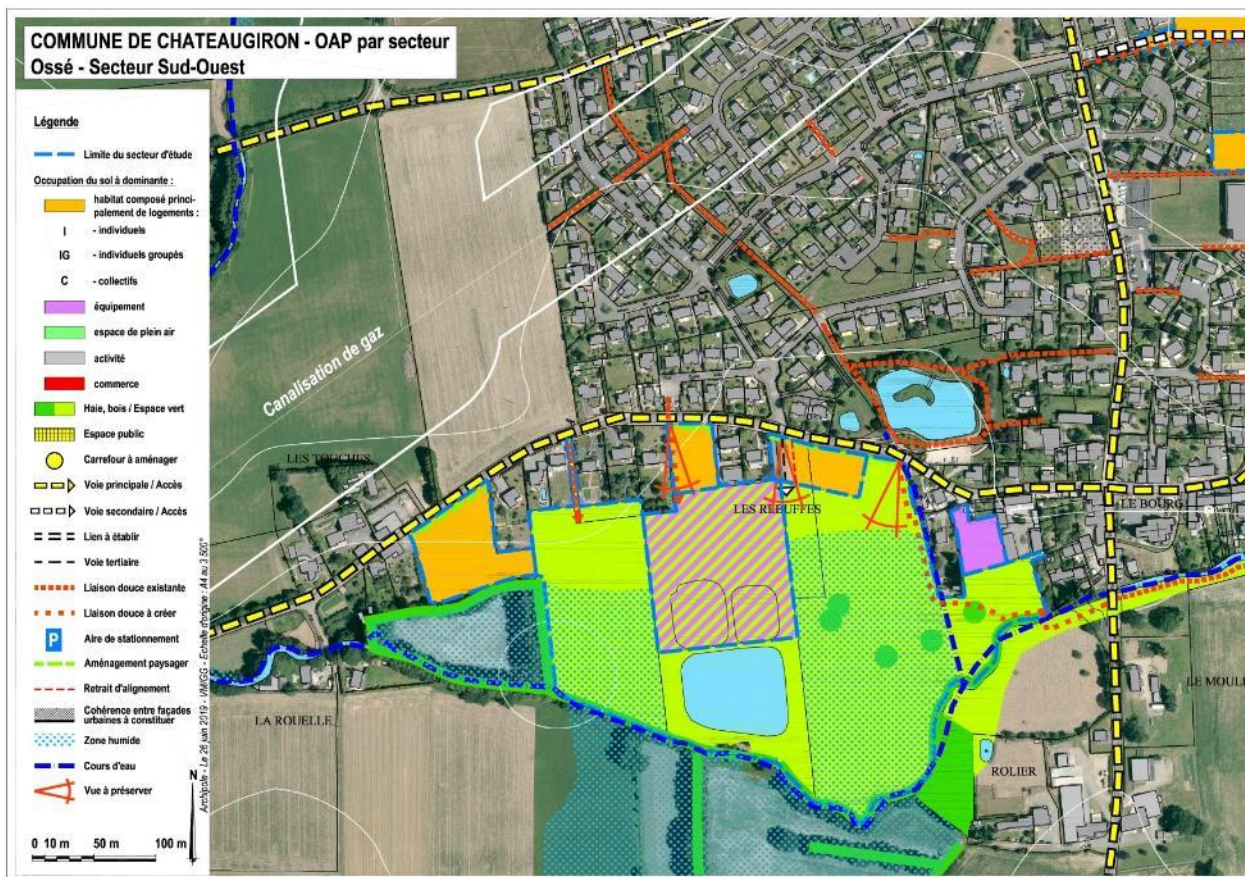
#### 2 5.2.1.12.2 LE POLE D'EQUIPEMENTS, LA CROIX CHAMBIERE

La vocation de ce secteur s'inscrit dans le prolongement du quartier d'habitation développé dans le cadre de la ZAC de l'Yaigne. La densité minimale affichée (20 logements/hectare) tient compte à la fois de la typologie urbaine existante, de la forme du terrain peu profond, et de sa desserte, mais également d'une volonté d'optimiser le secteur.



### 5.2.1.13 OAP PAR SECTEUR - OSSE - SECTEUR SUD-OUEST

Le premier objectif est de rapprocher le fonctionnement du bourg du vallon de l'Yaigne pour développer un cadre de vie de qualité. Il s'agit de valoriser le vallon de l'Yaigne tout en préservant ses qualités écologiques (le cours d'eau, les zones humides, les haies) et en assurant la continuité du corridor écologique.



Le PLU prévoit une extension vers l'Ouest du bourg entre la route de la Touche et la RD 34. Cette extension est classée en **2AU** au Plan de zonage, et donc non couverte par les OAP (voir les HAP en annexe du présent Rapport de présentation pour voir les intentions d'aménagement et la cohérence d'ensemble). Bien que ne figurant pas dans les OAP, cette extension va dans le sens des OAP situées au sud de la route de la Touche/rue de l'Etang en comblant les dents creuses et interstices urbains pour conforter l'entrée de bourg. Le programme d'habitat projeté est peu dense pour tenir compte de la taille des petites poches constructibles et du type d'habitat environnant. Le secteur Ouest étant de plus grande taille, la densité sera plus importante.

Pour concilier ces deux objectifs, des vues devront être aménagées depuis la rue de l'Etang/route de la Touche vers le vallon de l'Yaigne. En aucun cas les futurs aménagements et constructions ne devront supprimer cette relation, mais la mettre en valeur, en proportion de l'enjeu : la vue devra être large et dégagée au niveau de l'étang, formant un véritable panoramique ; dans l'axe de la rue George Sand, le dégagement devra être au moins de la largeur de la voie ; dans le prolongement de la rue Emile Zola face au vallon, on se rapprochera de l'emprise de la rue George Sand.

Le programma prévoit également un équipement pour permettre l'extension de l'établissement scolaire rue de l'Etang.

La vocation Sud de ce secteur est de développer une aire de loisir le long de l'Yaigne. Les jardins familiaux existants sont pris en compte. Un développement vers le Sud à vocation équipement permettra de conforter cette vocation sur le secteur.

En complément, les OAP prévoient des liaisons douces pour tisser des liens entre le bourg et le vallon et favoriser l'usage de ce type de déplacement.

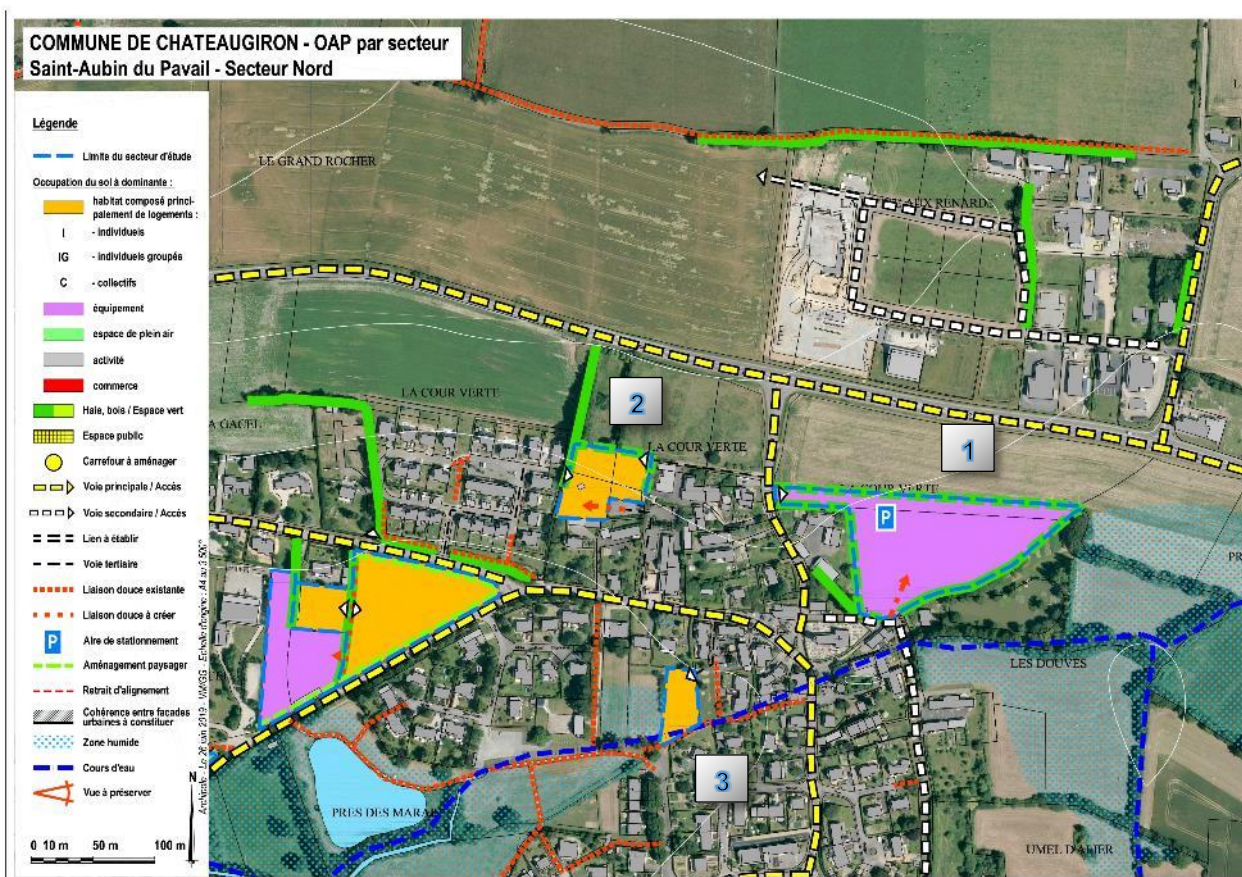


### 5.2.1.14 OAP PAR SECTEUR - SAINT-AUBIN DU PAVAIL - SECTEUR NORD

Les OAP par secteur identifient les secteurs suivants au Nord de Saint-Aubin du Pavail :

- La Cour Verte Est
- La Cour Verte Ouest
- Place des Courtilons

Il s'agit principalement de secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.



Le secteur de la Cour Verte à l'Est en extension répond au besoin de créer un nouveau cimetière, celui existant devenant trop petit.

A titre d'information, les HAP (voir en annexe du présent Rapport de présentation) montre une hypothèse d'aménagement de l'extension de la zone d'activité du Pavail vers l'Ouest classée en **2AU** au Plan de zonage.

#### 1 5.2.1.14.1 LA COUR VERTE EST

Pour assurer l'intégration de ce secteur, un aménagement paysager est à prévoir au Nord, face à la RD 463 et le long de la propriété à l'Ouest du secteur. La haie au Sud sera préservée tant pour son caractère paysager que pour sa valeur écologique. De même, il est prévu que l'aménagement tienne compte de la présence des haies, du plan d'eau et des zones humides situés à proximité du site pour préserver leur qualité écologique.

L'accès carrossable menant à la future aire de stationnement se fera par la RD 93, car le lien le plus direct à partir de l'église (rue des Douves) se heurte à un dénivelé et une haie. Toutefois, une liaison douce pourra être aménagée entre la rue des Douves et le futur cimetière en tenant compte de la haie.



2

**5.2.1.14.2 LA COUR VERTE OUEST**

Les OAP définissent sur ce petit secteur un programme d'habitat avec une densité cohérente avec celle avoisinante (lotissement avec lots individuels et lots groupés).

Les conditions de desserte de ce secteur sont établies en créant un nouveau lien entre le lotissement les Coteaux du Gacel et la RD 93.

L'intégration paysagère de l'opération devra être réalisée au Nord, face à la RD 463. Les haies existantes Ouest et Sud sont préservées, tant pour leur qualité paysagère qu'environnementale.

3

**5.2.1.14.3 PLACE DES COURTILLONS**

Pour apporter une mixité d'habitat dans le centre du bourg, un programme de type petits lots libres, habitat groupé ou jumelé est prévu.

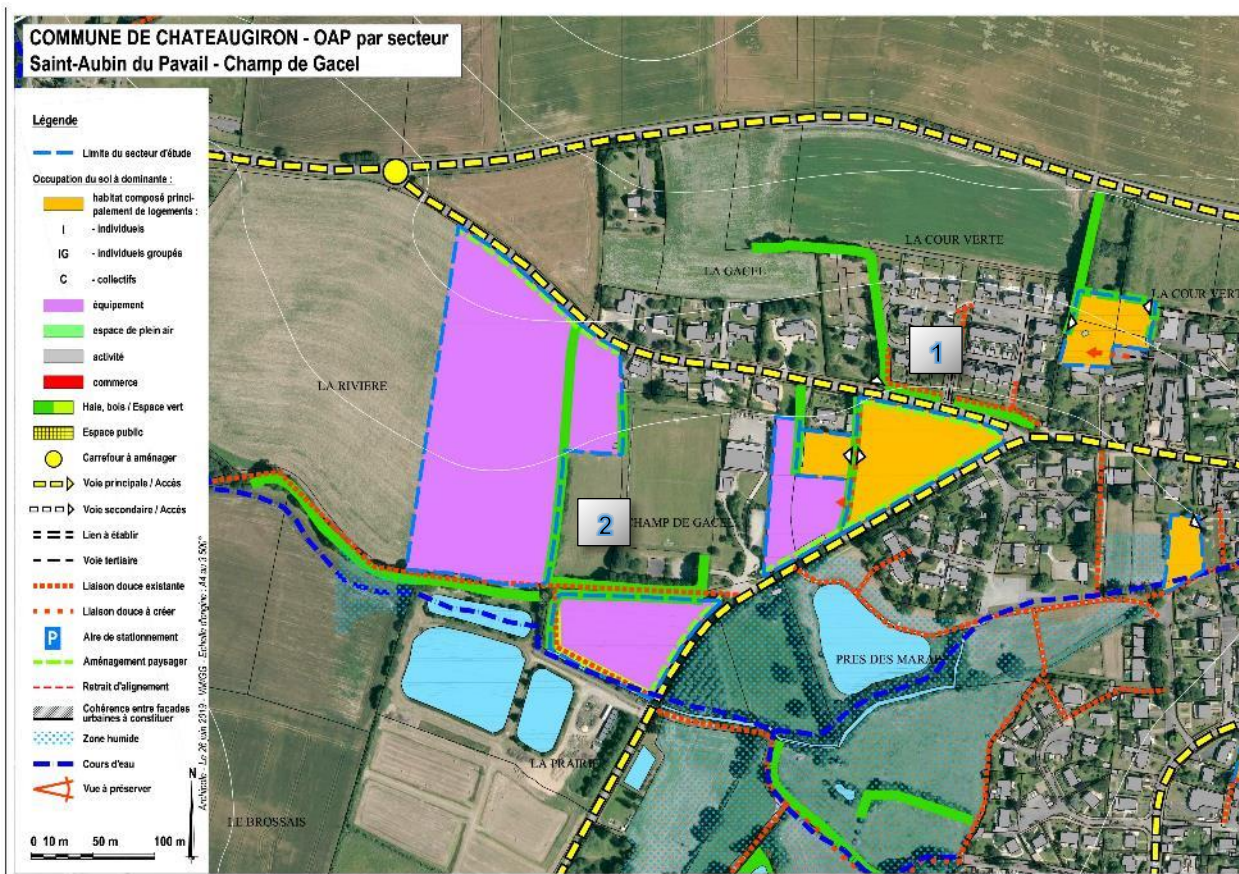
Les OAP prennent en compte la sensibilité environnementale du secteur liée à la proximité de zones humides.

### 5.2.1.15 OAP PAR SECTEUR - SAINT-AUBIN DU PAVAIL - CHAMP DE GACEL

Les OAP par secteur identifient les secteurs suivants sur le quartier du Champ de Gacel à l'Ouest de Saint-Aubin du Pavail :

- L'angle entre la rue de la Mairie et la voie desservant le Gacel
- Le pôle d'équipements

Le premier site à vocation d'habitat conforte le tissu urbain en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels. Le deuxième site dédié à des équipements est pour partie en confortement urbain et pour partie en extension urbaine, et s'inscrit en continuité du pôle d'équipements existant.



#### 1 5.2.1.15.1 L'ANGLE ENTRE LA RUE DE LA MAIRIE ET LA VOIE DESSERVANT LE GACEL

La densité d'habitat s'inscrit en continuité de celle existante autour du site et de la forme triangulaire du terrain. Le programme prévoit la création de logements sociaux, situés proche du centre-bourg et des équipements. Cette opération sera l'occasion d'aménager les abords de la rue de la Mairie et de la route du Gacel. Les haies sont protégées.

Les OAP prévoient de renforcer la trame de liaisons douces en créant un axe Nord-Sud pour relier le quartier d'habitat Nord vers le pôle d'équipements.

#### 2 5.2.1.15.2 LE POLE D'EQUIPEMENTS

Le développement multi-sites du pôle d'équipement devra tenir compte de la proximité de la coulée verte (espace naturel central) et assurer la continuité du corridor écologique. Les haies repérées sont à protéger.



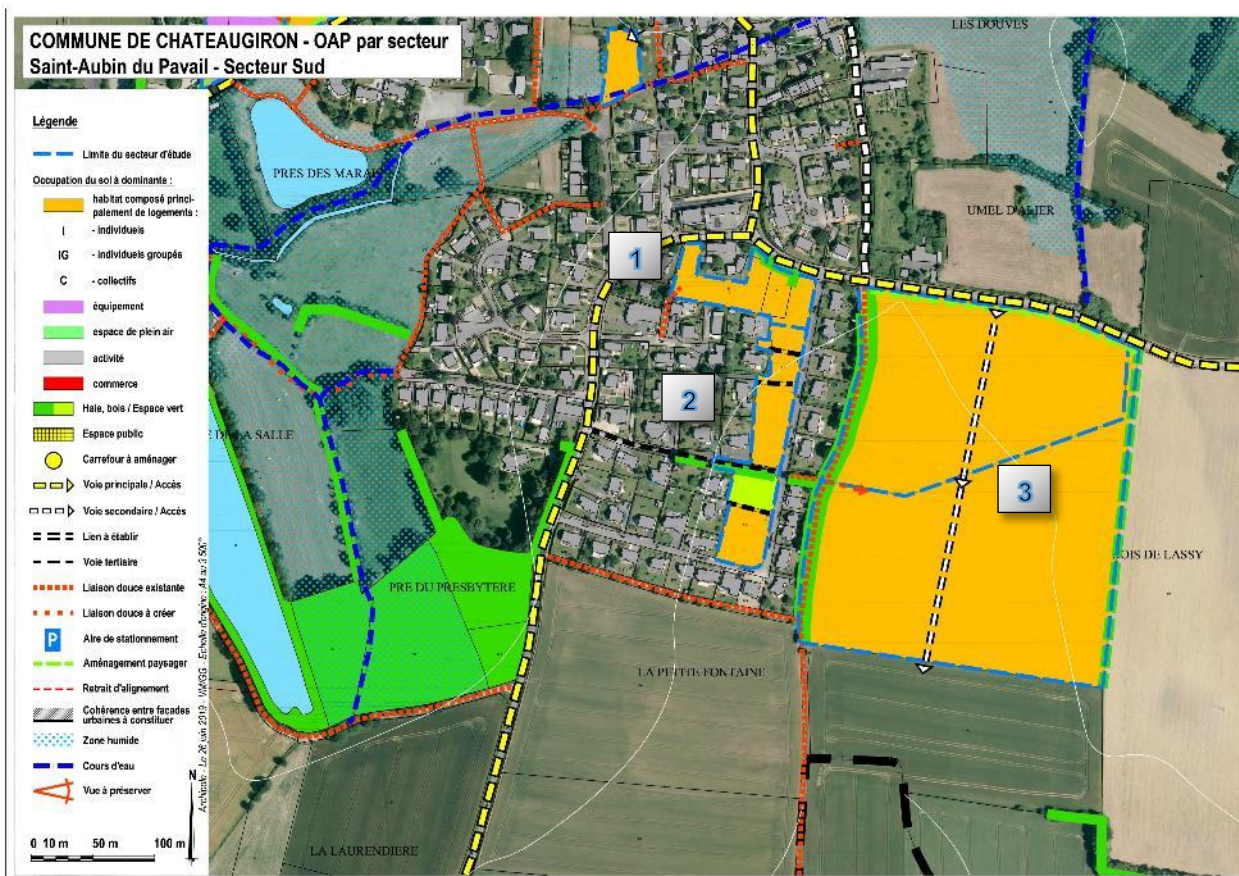
### 5.2.1.16 OAP PAR SECTEUR - SAINT-AUBIN DU PAVAIL - SECTEUR SUD

Les OAP par secteur identifient plusieurs secteurs au Sud de Saint-Aubin du Pavail :

- La Petite Fontaine Nord
- La Petite Fontaine Sud
- Le Bois de Lassy

Les deux premiers secteurs visent à conforter le tissu urbain environnant en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.

Le troisième est une extension urbaine dédiée à de l'habitat sur un secteur ayant fait l'objet d'un projet de ZAC abandonné suite à un inventaire de zones humides ayant remis en cause l'opération. Cette extension répond au besoin d'accueillir une nouvelle population sur Saint-Aubin du Pavail, les secteurs de renouvellement urbain ne suffisant pas à répondre aux besoins.



Plusieurs secteurs n'apparaissant pas aux OAP - car classés en zone **2AU** au Plan de zonage - figurent dans les HAP en annexe du présent Rapport de présentation à titre d'information. Il s'agit d'un secteur rue des Douves, d'un secteur au Nord de l'entrée de bourg de la Gilardière pour un équipement, et d'une extension au Sud du secteur du Bois de Lassy dont le programme prévoit du logement social pour apporter une mixité dans ce nouveau quartier.

#### 1 5.2.1.16.1 LA PETITE FONTAINE NORD

La densité du programme d'habitat s'inscrit en continuité de celle existante dans le quartier et tient compte de la forme compliquée et de la petitesse du secteur.

Les OAP prévoient de protéger des haies existantes tant pour leur valeur écologique que paysagère.



2

### **5.2.1.16.2 LA PETITE FONTAINE SUD**

La densité du programme d'habitat s'inscrit en continuité de celle existante dans le quartier et tient compte de la forme en longueur et de la largeur des secteurs, des voies d'accès à préserver et de l'implantation d'un espace vert central.

L'aménagement de ce secteur tient compte des voies d'accès existants pour desservir les lots déjà construits.

Les OAP prévoient de protéger des haies existantes tant pour leur valeur écologique que paysagère. En complément, un espace vert devra être aménagé.

3

### **5.2.1.16.3 LE BOIS DE LASSY**

Les OAP prévoient la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat qui devra respecter une densité minimale de 18 logements à l'hectare. Les OAP proposent une diversité du type d'habitat pour favoriser la mixité urbaine.

L'aménagement de ce secteur ne constituant que la première partie de l'aménagement global (deuxième partie au Sud classée en zone **2AU**), la desserte de la deuxième partie devra se faire via la première.

Les OAP prévoient des raccordements aux liaisons douces existantes en périphérie afin de conforter le maillage de liaisons douces et favoriser ce type de déplacement.

La préservation écologique est affirmée par la protection des haies existantes, la prise en compte du corridor écologique Est, et la tête de bassin versant associé au cours d'eau au Nord.

La carte fait également apparaître une intégration paysagère du projet en limite Est, et un aménagement paysager le long de la route de la Gilardière afin de créer une véritable entrée de bourg (gabarit de la voie élargie, traitement paysager...).

## 5.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMOINE

Les OAP patrimoine viennent préciser les orientations du PADD.

Les OAP patrimoine concernent Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles. En cela, elles complètent l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui porte sur la ville de Châteaugiron.

Les orientations sont à respecter en tant que principe, et se composent d'une carte et d'un texte qui peut venir expliciter la portée d'éléments cartographiés ou apporter des indications complémentaires.

L'exposé qui suit montre la cohérence des OAP patrimoine avec les orientations et les objectifs du PADD.

### LEGENDE DES OAP PATRIMOINE

— périmètre OAP

#### Découvrir le patrimoine

●●●● Liaison douce existante à conserver



Vues à conserver et valoriser

#### Révéler le patrimoine



Entrée à requalifier ou mettre en valeur



Interfaces végétales à préserver



voie / espace public déjà requalifié



voie /espace public à requalifier



espace public attenant au patrimoine religieux



Aire de stationnement à requalifier ou paysager

#### Préserver et mettre en valeur le patrimoine



Patrimoine identitaire à préserver et valoriser



Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver



Patrimoine de demain - constructions récentes intégrées au tissu urbain



Ferme sur cour, composition à préserver



Mur en pierre à conserver / mettre en valeur



Four à pain, fontaine à conserver / mettre en valeur



Croix à conserver / mettre en valeur



Eléments végétaux structurants

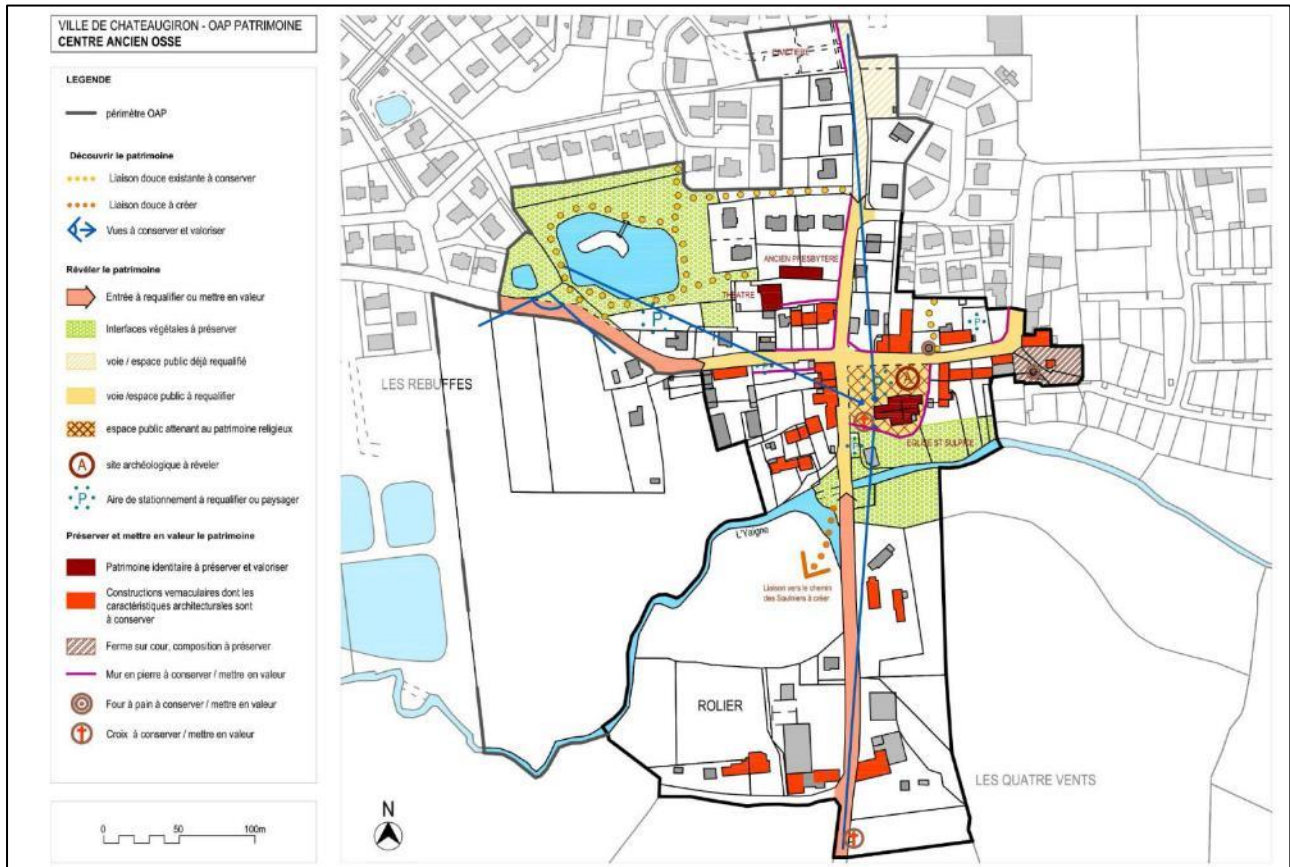
Les OAP patrimoine s'inscrivent directement dans le principe de protection et de mise en valeur du patrimoine tel qu'il est affiché dans les orientations du PADD. Elles contribuent en effet à « *Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics* » comme l'indique le chapitre du PADD portant sur l'Identité et le cadre de vie.

La légende ci-dessus montre les principales mesures prises en faveur du patrimoine :

- découvrir le patrimoine,
- révéler le patrimoine,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine.

### 5.2.2.1 OAP PATRIMOINE - OSSE

Le périmètre de l'OAP patrimoine sur Ossé s'articule autour du centre-bourg et prend en compte les éléments de patrimoine formant une porte d'entrée au Sud, l'étang à l'Ouest, et les perspectives des entrées de bourg sur le clocher comme le montre la carte ci-dessous.



Pour les éléments existants, les OAP définissent plusieurs principes dans le prolongement des orientations du PADD :

- Liaisons douces à conserver / à créer (dans le noyau ancien, vers l'Yaigne, l'étang et le chemin des Saulniers...).
- Vues à conserver et valoriser (insertion de l'urbanisation dans le grand paysage, traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel, mise en valeur de vues et aménagement d'aires de vue sur le village...).
- Entrées de village à requalifier ou mettre en valeur (entrée Nord, rue du Stade ; entrée Sud, RD 93, entrée Ouest, rue de l'Étang...).
- Interfaces végétales à préserver (bords de l'Yaigne, abords de l'église Saint-Sulpice...).
- Voie, espace public déjà requalifié (entretien régulier des aménagements qualitatifs...).
- Voie, espace public à requalifier (créer des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du lieu, privilégier les sols perméables...).
- Espace public attenant au patrimoine religieux (prendre en compte et respecter les caractéristiques architecturales de l'église Saint-Sulpice...).
- Site archéologique à révéler (place de l'église, mise en valeur des strates archéologiques...).
- Aire de stationnement à requalifier ou paysager (être séquencé et paysagé, privilégier les sols perméables...).
- Patrimoine identitaire à préserver et valoriser (respecter ou retrouver la volumétrie d'origine, valoriser les façades, respecter les matériaux de couverture originels...).





Pour les éléments existants, les OAP définissent plusieurs principes dans le prolongement des orientations du PADD :

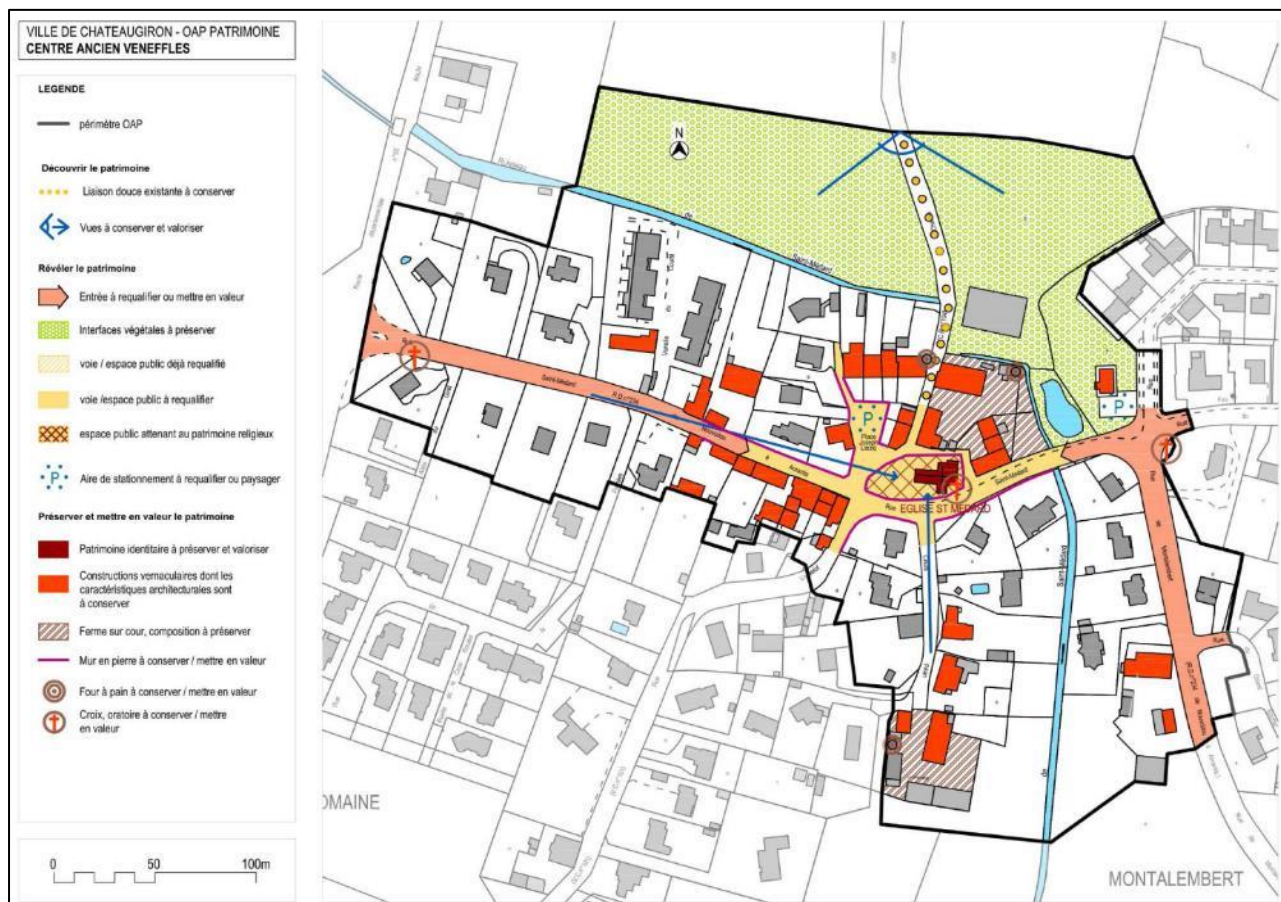
- Liaisons douces à conserver (entre le Près des Marais et le centre ancien...).
- Vues à conserver et valoriser (insertion de l'urbanisation dans le grand paysage, traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel, mise en valeur de vues et aménagement d'aires de vue sur le village et l'église Saint-Aubin,...).
- Entrées de village à requalifier ou mettre en valeur (entrée Nord, la Cour Verte ; entrée Sud/Est, entrée Sud/Ouest...).
- Interfaces végétales à préserver (autour du préau communal, jardin de l'ancien presbytère, rue des Douves...).
- Voie, espace public déjà requalifié (entretien régulier des aménagements qualitatifs...).
- Voie, espace public à requalifier (créer des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du lieu, privilégier les sols perméables...).
- Espace public attenant au patrimoine religieux (protection, mise en valeur et entretien du cimetière attenant à l'église Saint-Aubin...).
- Aire de stationnement à requalifier ou paysager (être séquencé et paysagé, privilégier les sols perméables...).
- Patrimoine identitaire à préserver et valoriser (respecter ou retrouver la volumétrie d'origine, valoriser les façades, respecter les matériaux de couverture originels...).
- Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver (lutter contre l'uniformisation et la banalisation des constructions, respecter ou retrouver la volumétrie d'origine, valoriser les façades, respecter les matériaux de couverture originels...).
- Patrimoine de demain - constructions récentes intégrées au tissu urbain (mise en valeur et entretien des constructions récentes, dont l'insertion paysagère réussie participe à la qualité du centre ancien).
- Ferme sur cour, composition à préserver (préserver l'organisation spatiale des fermes et granges sur cour, respecter la composition et la qualité architecturale du bâti ancien réhabilité...).
- Mur en pierre à conserver / mettre en valeur (assurer une insertion paysagère et qualitative des murs de clôture, privilégier l'usage de matériaux traditionnels et qualitatifs, sont déconseillés les matériaux préfabriqués...).
- Four à pain / fontaine / croix à conserver, mettre en valeur (doit être maintenu, entretenu et restauré selon les techniques de construction traditionnelles...).
- Éléments végétaux structurants (à préserver ; en cas de suppression, les aménagements végétaux de substitution devront conserver les mêmes caractéristiques...).

Pour les éléments projetés, les OAP définissent un principe dans le prolongement des orientations du PADD :

- Intégration des constructions neuves (tenir compte du relief, maintenir la qualité des cônes de vues associés aux éléments de patrimoine...).

### 5.2.2.3 OAP PATRIMOINE - VENEFFLES

Le périmètre de l'OAP patrimoine sur Veneffles s'articule autour du centre du village et intègre les entrées Ouest et Sud-Est du village et l'entrée Nord sous forme de liaison douce avec la coulée verte associée au ruisseau, et au Sud intègre un corps de ferme comme le montre la carte ci-dessous.



Pour les éléments existants, les OAP définissent plusieurs principes dans le prolongement des orientations du PADD :

- Liaisons douces à conserver / à créer (depuis Châteaugiron...).
- Vues à conserver et valoriser (insertion de l'urbanisation dans le grand paysage, traitement des espaces interfaces urbain/agricole ou naturel...).
- Entrées de village à requalifier ou mettre en valeur (entrée Est, rue de Montalembert, entrée Ouest, rue Saint-Médard...).
- Interfaces végétales à préserver (ruisseau Saint-Médard, grands espaces à vocation agricole ou de pâture (trame bocagère)...).
- Voie, espace public à requalifier (créer des continuités cohérentes et respectueuses des caractéristiques identitaires du lieu, privilégier les sols perméables...).
- Espace public attenant au patrimoine religieux (cimetière attenant à l'église Saint-Médard, pelouses attenantes...).
- Aire de stationnement à requalifier ou paysager (être séquencé et paysagé, privilégier les sols perméables...).
- Patrimoine identitaire à préserver et valoriser (respecter ou retrouver la volumétrie d'origine, valoriser les façades, respecter les matériaux de couverture originels...).
- Constructions vernaculaires dont les caractéristiques architecturales sont à conserver (lutter contre l'uniformisation et la banalisation des constructions, respecter ou retrouver la volumétrie d'origine, valoriser les façades, respecter les matériaux de couverture originels...).



- Ferme sur cour, composition à préserver (préserver l'organisation spatiale des fermes et granges sur cour, respecter la composition et la qualité architecturale du bâti ancien réhabilité...).
- Mur en pierre à conserver / mettre en valeur (assurer une insertion paysagère et qualitative des murs de clôture, privilégier l'usage de matériaux traditionnels et qualitatifs, sont déconseillés les matériaux préfabriqués...).
- Four à pain / croix / murs en pierre à conserver, mettre en valeur (doit être maintenu, entretenu et restauré selon les techniques de construction traditionnelles...).

Pour les éléments projetés, les OAP définissent un principe dans le prolongement des orientations du PADD :

- Intégration des constructions neuves (tenir compte du relief, maintenir la qualité des cônes de vues associés aux éléments de patrimoine...).

## 5.3 JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

L'objet de ce chapitre est d'exposer et de justifier les règles, notamment pour permettre la mise en œuvre du PADD, et comment elles s'inscrivent en complémentarité des OAP. A ce titre, on se référera utilement aux chapitres précédents traitant des OAP qui offrent souvent plus de détails.

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et précisées dans les OAP et couvrent l'intégralité du territoire communal. Celui-ci est divisé en :

- zones urbaines **U**
- zones à urbaniser **AU**
- zones agricoles **A**
- zones naturelles et forestières **N**

Le volet réglementaire se compose de deux documents :

- le « Règlement », partie littérale du volet réglementaire,
- le « Plan de zonage », partie graphique du volet réglementaire.

Ils définissent l'ensemble des règles d'urbanisme à respecter de manière prescriptive (et non par un simple rapport de compatibilité). Le Règlement et le Plan de zonage ont la même valeur opposabilité.

### Note :

La présente révision générale du PLU de la commune nouvelle de Châteaugiron porte sur les 3 PLU correspondant aux 3 communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail. Dans ce chapitre, la référence aux 3 Règlements issus de chacun des PLU des communes historiques, on utilisera le vocable de « 3 Règlements sources ».

### 5.3.1 PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

Les changements apportés au volet réglementaire tiennent compte des évolutions législatives, et d'une organisation nouvelle du Règlement.

#### 5.3.1.1 NOUVELLE ORGANISATION DU REGLEMENT

Le législateur a supprimé plusieurs articles pour permettre une meilleure constructibilité des terrains :

- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il a également introduit de nouveaux articles pour mieux prendre en compte des mesures en faveur du développement durable, et faciliter l'implantation du numérique :

- Performances énergétiques et environnementales
- Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Par ailleurs, le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation du Règlement en remplaçant les articles des règlements de zones par trois sections :

- Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Section 3 - Equipement et réseaux

Cette nouvelle organisation s'impose aux communes ayant lancé une révision générale à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016. C'est le cas de la commune nouvelle de Châteaugiron qui a prescrit la révision de ses trois PLU le 23 janvier 2017.

Pour préserver les règles des ZAC et la cohérence entre les différents règlements de zones, la structure par articles est maintenue, mais réorganisée pour répondre aux trois nouvelles sections.

Voici la nouvelle répartition des articles dans le Règlement du PLU, et sa correspondance avec les PLU antérieurs :

<b>Projet de PLU</b>	<b>Les 3 PLU</b>
<b>Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	
Article 1 Occupations du sol interdites	Article 1
Article 2 Occupations soumis à des conditions particulières	Article 2
<b>Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Article 3 Implantation des constructions / public	Article 6
Article 4 Implantation des constructions / séparatif	Article 7
Article 5 Implantation des constructions sur une même propriété	Article 8
Article 6 Emprise au sol des constructions	Article 9
Article 7 Hauteur des constructions	Article 10
Article 8 Aspect extérieur des constructions	Article 11
Article 9 Réalisation d'aires de stationnement	Article 12
Article 10 Espaces libres et plantations	Article 13
Article 11 Performances énergétiques et environnementales	-
<b>Section 3 - Equipement et réseaux</b>	
Article 12 Accès et voirie	Article 3
Article 13 Desserte par les réseaux	Article 4
Article 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	
Caractéristiques des terrains	Article 5
Coefficient d'occupation du sol	Article 14

**Note :**

Dans ce chapitre nous ferons référence aux articles nouveaux du PLU (sauf mention particulière).

Afin de limiter les redondances, les évolutions du Plan de zonage ne sont parfois évoquées que dans la zone qui semble la plus pertinente (souvent celle de destination).

**5.3.1.2 RECODIFICATION DU CODE DE L'URBANISME**

Le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification importante. Le volet réglementaire en tient compte et intègre les nouvelles références aux articles du code.



### 5.3.2 ARTICULATION ENTRE LE PLU ET LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

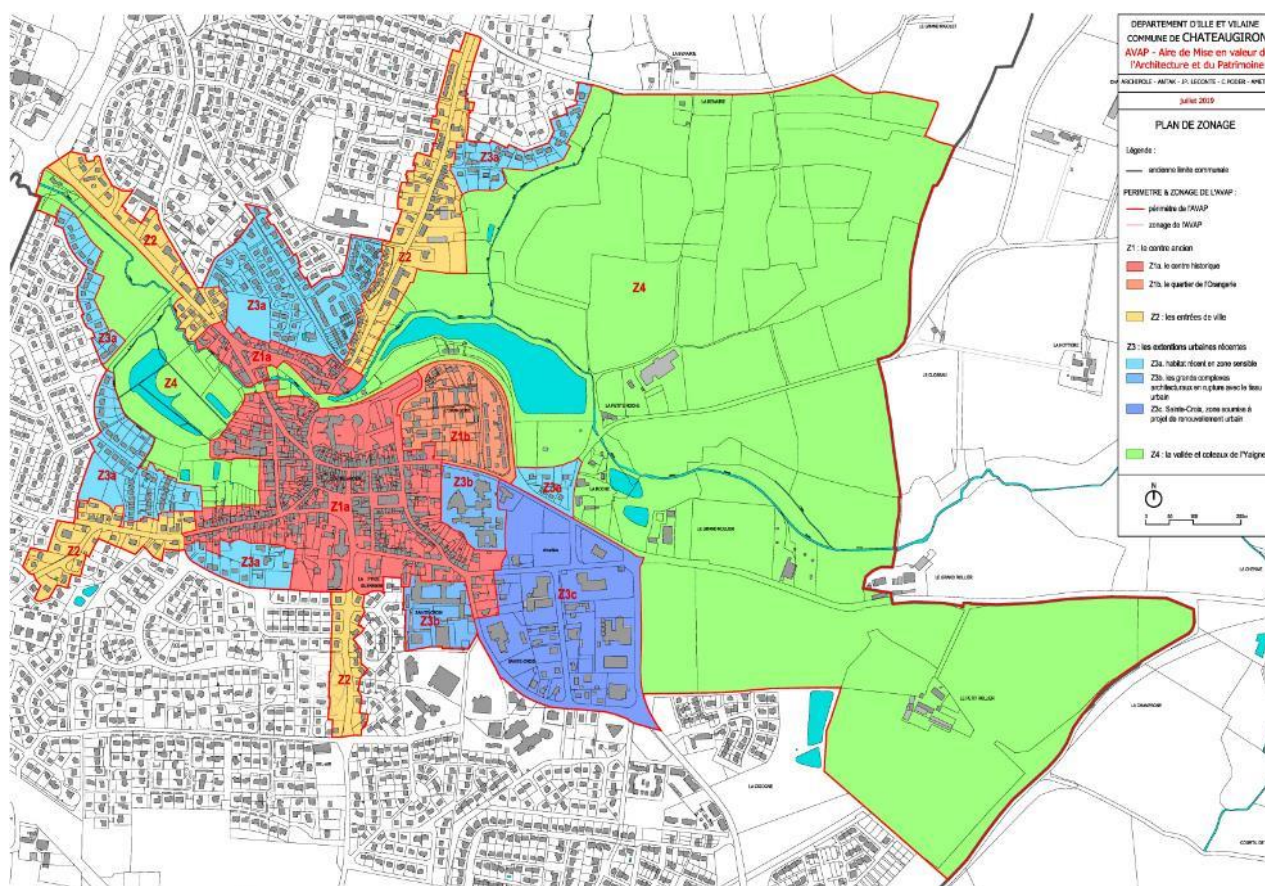
La commune nouvelle de Châteaugiron a approuvé le 7 Octobre 2019 le projet d'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), qui depuis la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

L'objectif d'un SPR est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine en établissant des règles et principes au travers un Règlement et des cartographies règlementaires.

Les deux études (révision des PLU et transformation de la ZPPAU en AVAP) ayant été menées parallèlement, la définition du découpage des zones PLU/AVAP a été réalisée en concertation - notamment pour ce qui concerne la limite entre les zones urbaines et les zones naturelles - de même que l'articulation entre le PLU et l'AVAP/SPR.

Ainsi, le Règlement du PLU précise l'articulation entre le SPR de Châteaugiron, et le PLU : « *Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.* ». Pour les secteurs concernés, les articles 3, 4, 5, 7, 10 et 11 rappellent que les règles du SPR s'appliquent et qu'en cas de conflit avec celles du PLU, celles du SPR prévalent ; pour l'article 8, les règles du SPR remplacent celles du PLU.

#### PLAN DE ZONES DU SPR



Le SPR figure en annexe du présent PLU. Le SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique **AC4**.

A l'occasion de la transformation de la ZPPAU en AVAP, les périmètres des Monuments historiques associés au Château de Châteaugiron ont été revus et remplacés par un nouveau Périmètre Délimité des Abords. Celui-ci reprend le périmètre du SPR et constitue une Servitude d'Utilité Publique **AC1**.

### 5.3.3 EVOLUTIONS GENERALES DU VOLET REGLEMENTAIRE

#### 5.3.3.1.1 EVOLUTIONS DES ZONES

Le tableau ci-après montre l'évolution des surfaces des différentes zones.

PLU en 2018			Révision du PLU			Evolution du PLU	
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
UC1(c)	20,9	0,9	UCa	19,6	0,8	-1,3	-6,2
UC2	16,5	0,7	UCb	12,0	0,5	-4,5	-27,3
UC1(o)+(s)	7,6	0,3	UCc	9,0	0,4	1,4	100,0
UC	45,0	1,9	UC	40,6	1,7	-4,4	-9,8
UE	200,3	8,5	UEa	227,5	9,6	27,2	13,6
UE(1a)(o)	0,2	0,0	UEb	1,8	0,1	1,6	800,0
UE	200,5	8,5	UE	229,3	9,7	28,8	14,4
			UPa	11,9	0,5	11,9	100,0
			UPb	0,8	0,0	0,8	100,0
			UP	12,7	0,5	12,7	100,0
			UZAAi1	9,6	0,4	9,6	100,0
			UZAAi2	1,6	0,1	1,6	100,0
			UZAAi3	0,7	0,0	0,7	100,0
			UZAAm1	22,0	0,9	22,0	100,0
			UZAAm2	0,3	0,0	0,3	100,0
			UZAE	5,9	0,2	5,9	100,0
			UZAN	9,7	0,4	9,7	100,0
			UZA	49,8	2,1	49,8	100,0
					0,0	-0,2	-100,0
UZc	0,2	0,0	UZBD	0,5	0,0	0,3	150,0
UZd	0,2	0,0	UZBL	5,1	0,2	2,8	121,7
UZL	2,3	0,1	UZB	5,6	0,2	2,9	107,4
UZ	2,7	0,1	UAa	26,9	1,1	-10,1	-27,3
UAb(c) + UA(s)	37,0	1,6	UAb	14,8	0,6	11,6	362,5
UA(c)	3,2	0,1	UA	41,7	1,8	1,5	3,7
UA	40,2	1,7	UL	29,2	1,2	15,7	116,3
UL + UX	13,5	0,6	Zones U	408,9	17,3	107,0	35,4
Zones U	301,9	12,8					
1AUEa	5,2	0,2	1AUEa	7,8	0,3	2,6	50,0
1AUE	27,2	1,2				-27,2	-100,0
1AUE	32,4	1,4	1AUE	7,8	0,3	-24,6	-75,9
			1AUPa	40,8	1,7	40,8	100,0
			1AUPb	3,6	0,2	3,6	100,0
			1AUP	44,4	1,9	44,4	100,0
1AUZai1	9,7	0,4				-9,7	-100,0
1AUZai2	15	0,1				-1,5	-100,0
1AUZai3	0,9	0,0				-0,9	-100,0
1AUZam1	21,6	0,9				-21,6	-100,0
1AUZam2	0,6	0,0				-0,6	-100,0
1AUZe	5,9	0,2				-5,9	-100,0
1AUZn	9,6	0,4				-9,6	-100,0
1AUZ(c)	49,8	2,1				-49,8	-100,0
1AUZd	0,2	0,0	1AUZBD	0,4	0,0	0,2	100,0
1AUZL	4,4	0,2	1AUZBL	3,1	0,1	-1,3	-29,5
1AUZ(o)	4,6	0,2	1AUZB	3,5	0,1	-1,1	-23,9
1AUB(c) + 1AUA(s)	15,6	0,7	1AUAa	2,3	0,1	-13,3	-85,3
1AUA(c)	20,7	0,9			0,0	-20,7	-100,0
1AUA	36,3	1,5	1AUA	2,3	0,1	-34,0	-93,7
1AUd	4,4	0,2			0,0	-4,4	-100,0
1AUX	3,2	0,1	1AUL	15,5	0,7	12,3	384,4
2AU	24,1	1,0	2AU	7,1	0,3	-17,0	-70,5
		0,0	2AUA	12,3	0,5	12,3	100,0
2AU	24,1	1,0	2AU	19,4	0,8	-4,7	-19,5
Zones AU	154,8	6,5	Zones AU	92,9	3,9	-61,9	-40,0
A	1 477,5	62,5	Aa	1 446,7	61,2	-30,8	-2,1
AHa	1,4	0,1	Ab	2,8	0,1	2,8	100,0
A	1 478,9	62,5	As	1,9	0,1	0,5	35,7
Zones A	1 478,9	62,5	A	1 451,4	61,4	-27,5	-1,9
			Zones A	1 451,4	61,4	-27,5	-1,9
N(c) + Npa(o)	124,8	5,3	Na	311,7	13,2	186,9	149,8
Ne	215,3	9,1	Nb	3,1	0,1	3,1	100,0
Nh + Nv	70,4	3,0	Ne	68,9	2,9	-146,4	-68,0
Npl	17,6	0,7				-70,4	-100,0
Nplj	0,9	0,0	NL	27,7	1,2	10,1	57,4
N	429,0	18,1	N	411,4	17,4	-0,9	-100,0
Zones N	429,0	18,1	Zones N	411,4	17,4	-17,6	-4,1
						-17,6	-4,1
TOTAL	2 364,6	100,0	TOTAL	2 364,6	100,0	0,0	0,0

TABLEAU SYNTHETIQUE DE L'EVOLUTION DES ZONES

PLU en 2017			Révision du PLU			Evolution du PLU	
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
U	301,9	12,8	U	408,9	17,3	107,0	35,4
AU	154,8	6,5	AU	92,9	3,9	-61,9	-40,0
A	1 478,9	62,5	A	1 451,4	61,4	-27,5	-1,9
N	429,0	18,1	N	411,4	17,4	-17,6	-4,1
<b>TOTAL</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Le tableau montre que la surface cumulée des zones **A** et **N** diminue de 43 ha, en grande partie pour répondre aux besoins de développement de la commune pour la période 2019-2034. Parallèlement, la surface des zones à urbaniser diminue de plus de 60 ha, en passant de 155 à 93 ha. Rappelons que sur la même durée de 15 ans, le SCoT limite la consommation de l'espace à 129 ha pour l'ensemble des trois communes historiques (hors surfaces dédiées à une zone commerciale prévue au DAAC (site Univer)), soit une différence de 36 ha.

**Cette évolution montre la volonté de maîtriser le développement urbain et de réduire la consommation des zones agro-naturelles.**

#### 5.3.3.1.1.1 NOMENCLATURE

Comme le montre également le tableau détaillé de l'évolution des zones, la nomenclature des zones a évolué. L'objectif est d'homogénéiser les zones des trois communes historiques (par exemple, la zone d'équipements **UL** sur la commune historique de Châteaugiron s'appelait **UX** sur Saint-Aubin du Pavail). A l'inverse, deux ZAC différentes utilisaient le même nom de zone (**1AUZ**) ; pour les différencier, la ZAC de la Perdriots est devenue la zone **UZA** et la ZAC de l'Yaigne **UZZB/1AUZZB**. Il a également été préféré pour les secteurs d'utiliser des lettres plutôt que des chiffres afin de ne pas créer de confusion avec les numéros d'articles de zones. Ainsi par exemple, les secteurs **UC1/UC2** sur la commune historique de Châteaugiron sont devenus **UCa/UCb**.

#### 5.3.3.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

L'évolution du Règlement tient compte des 3 Règlements sources des PLU des communes historiques, et un croisement a été effectué entre ces 3 approches avant de constituer le Règlement présent PLU. Les évolutions réglementaires sont donc différentes suivant le Règlement source. Aussi, nous ne présenterons ici que les évolutions les plus significatives, même si elles ne sont parfois pas communes aux 3 Règlements sources.

#### 5.3.3.1.2.1 LES DEFINITIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Plusieurs définitions ont été complétées et mises à jour :

- les *Activités de diversification de l'activité agricole* en lien avec la charte agriculture et urbanisme,
- les *Attiques*,
- les *Destinations et sous-destinations*,
- les *Lotissements anciens*,
- les *Permis de construire valant division*,
- les *Retraits*,
- l'*Unité foncière, propriété ou terrain*.

Des définitions ont été supprimées :

- le *Coefficient d'Occupation du Sol*, suite au retrait de cet outil dans le code de l'urbanisme,
- la *Volumétrie*.



De nouvelles définitions ont été introduites :

- le *Coefficient d'Emprise au Sol*, (mise à jour de la définition),
- les *Constructions à caractère patrimonial*,
- les *Constructions-flot*,
- les *Etages droits et combles*,
- les *Éléments architecturaux*,
- les *Pièces principales*,
- les *Retraits*,
- les *Surfaces de plancher*.

Il a également été tenu compte du projet de **lexique national d'urbanisme** par l'ajout, l'adaptation ou le remplacement de certaines définitions pour préciser la portée ou l'application des règles :

- les *Annexes* (le PLU distingue les « *constructions annexes* » détachées des constructions principales, des « *constructions secondaires* » qui sont accolées aux constructions principales, afin de définir des règles spécifiques à chacune de ces catégories),
- les *Bâtiments*,
- les *Constructions*,
- les *Constructions existantes*,
- les *Extensions*,
- les *Façades*,
- les *Gabarits*,
- les *Hauteurs* (introduction d'une règle pour le cas de terrains en pente...),
- les *Limites séparatives* (*distinction de la limite latérale et du fond de parcelle*),
- les *Locaux accessoires*,
- les *Voies et emprises publiques* (en précisant l'application en cas d'emplacement réservé).

#### **5.3.3.1.2.2 LES REGLES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES**

Les Dispositions générales du Règlement regroupent des règles communes qui s'imposent à l'ensemble des règles de zones sauf mentions contraires. Ces règles ont été actualisées et complétées par rapport à au moins l'un des Règlements de PLU des communes historiques.

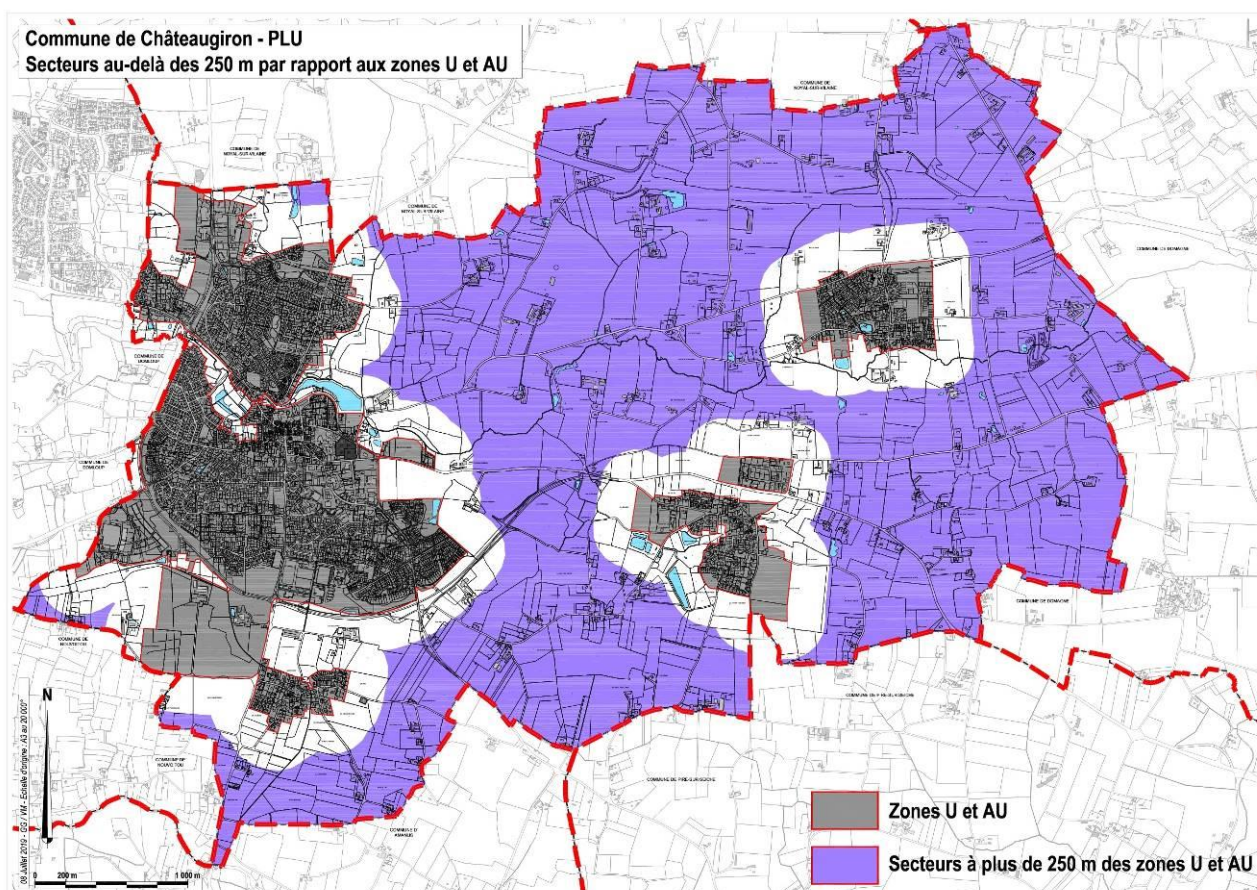
Ainsi, les règles portant sur :

- les *Adaptations mineures*,
- le *Droit de reconstruction à l'identique*,
- les *Ouvrages spécifiques*,
- les *Marges de recul*,
- les *Secteurs soumis au risque d'inondation*,
- les *Espaces Boisés Classés*,
- les *bois, haies et alignements d'arbres*,
- les *Réservoirs de biodiversité bocagers*,
- le *Patrimoine architectural et urbain*, qui reprend notamment les éléments issus de l'Atlas du patrimoine de la commune historique de Châteaugiron,
- l'*Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal*.

ont évolué, soit pour tenir compte d'une évolution législative ou réglementaire, soit pour préciser la portée d'une règle, soit pour les passer des règlements de zones aux Dispositions générales.

En ce qui concerne l'*Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers*, le Règlement impose aux exploitations se situant au-delà des 250 mètres des zones **U** ou **AU** d'attendre un délais de 2 ans minimum avant de pouvoir effectuer un changement de destination pour faciliter la reprise par un autre exploitant agricole ; en deçà des 250 mètres cette règle ne s'applique pas car les quelques exploitations concernées sont soumises à des conditions de cohabitation avec le milieu urbain existant ou futur qui présentent d'ores et déjà des difficultés : le secteur des Marettes situé entre la ville de Châteaugiron et Veneffles, Beaujardin situé à côté de la zone d'activités de Beaujardin...

A titre indicatif, voici les secteurs situés au-delà des 250 mètres par rapport aux zones **U** et **AU** (se reporter au Plan de zonage).



Certains articles ont été supprimés :

- les *Sinistres*.

Des articles nouveaux sont venus enrichir les règles des Dispositions générales :

- la *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*,
- l'*Application du Règlement aux parcelles issues de la division*,
- le *Site Patrimonial Remarquable (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)*,
- la *Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur...*
- l'*Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers*,
- les *Cours d'eau*,
- la *Trame Verte et Bleue*,
- les *Espèces invasives*,
- le *Stationnement*,
- les *Accès et desserte*.

**5.3.3.1.2.3 EVOLUTIONS PARTAGEES PAR PLUSIEURS REGLEMENTS DE ZONE**

- **En introduction de chaque règlement de zone**, il est rappelé que :  
« Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».  
  
Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage. »
- **En introduction des règlements de zone concernés par un Site Patrimonial Remarquable**, il est rappelé que :  
« La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU. »
- **Les anciens articles 5** (Superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (Possibilité maximale d'occupation du sol) des 3 Règlements sources ont été supprimés car la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) n'existe plus ainsi que les surfaces minimales de terrain.

**Les 3 Règlement sources avaient des règles sur l'article 5 pour les zones :**

- dans le Règlement de la commune historique de Châteaugiron :
  - **UL, A et N** (En cas de recours à un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, la surface du terrain devra être adaptée aux caractéristiques du dispositif en question).
- dans le Règlement de la commune historique d'Ossé :
  - **UE** (Les terrains auront une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> afin de respecter la trame urbaine du secteur.)
  - **UZI et 1AUZI** (La superficie des lots mentionnée au plan de composition n'est qu'indicative, elle sera confirmée sur les plans de vente par le géomètre de la ZAC. Toute subdivision ou réunion de lots est interdite.)
  - **UZd et 1AUZd** (La superficie des lots mentionnée au plan de composition n'est qu'indicative, elle sera confirmée sur les plans de vente par le géomètre de la ZAC. La superficie des terrains après division n'est pas réglementée.)
  - **UZc et 1AUZc** (La superficie des lots mentionnée au plan de composition n'est qu'indicative, elle sera confirmée sur les plans de vente par le géomètre de la ZAC.)
- dans le Règlement de la commune historique de Saint-Aubin du Pavail :
  - **A et NH** (Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.)

**et pour l'article 14 sur les zones :**

- dans le Règlement de la commune historique de Châteaugiron :
  - **UE** (COS de 40%, 75% entre deux bâtiments, et règle pour les lotissements)
  - **UA** (COS de 80%),
  - **1AU (1AUe : COS de 40% et règles pour les lotissements, 1AUb, 1AUd et 1AUa : COS de 80%),**
  - **1AUZa** (SHON max : 107 300 m<sup>2</sup>)
  - **1AUZe** (SHON max : 7 500 m<sup>2</sup>)
  - **1AUZn** (SHON max : 200 m<sup>2</sup>)



- dans le Règlement de la commune historique d'Ossé :
  - **UZI, UZd, UZc, 1AUZI, 1AUZd et 1AUZc** (*surface de plancher : voir cahier des charges de cession de terrains et plans de vente.*)
- dans le Règlement de la commune historique de Saint-Aubin du Pavail :
  - aucune zone concernée.
- En revanche, **deux nouveaux articles apparaissent**, l'un pour favoriser « *les performances énergétiques et environnementales* », l'autre pour organiser et favoriser l'implantation des « *infrastructures et réseaux de communications électroniques* ».
- Les nouvelles définitions des **destinations et sous-destinations** ont été introduites sous la forme d'un tableau indiquant les destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées. Une relecture complète du Règlement a été réalisée pour reprendre ces définitions, et en particulier l'article traitant du stationnement.
- Concernant **le stationnement**, les règles issues du code de l'urbanisme ont été actualisées. En particulier, le versement d'une participation pour non réalisation de stationnement n'est plus autorisé. Les règles concernant les logements sociaux, celles en rapport avec la présence d'un moyen de transport en commun ou celles appliquées aux surfaces commerciales et aux équipements cinématographiques ont également été précisées et figurent à titre de rappel dans les Dispositions générales du Règlement.

Les modalités d'application de chaque zone ont été revues. Ainsi, des règles spécifiques à l'implantation de 2 roues, et au cas de construction comportant plusieurs destinations ont été ajoutées.

Il est également offert la possibilité de mutualiser les aires de stationnement sous conditions, afin de limiter leur emprise.

Les règles imposant la réalisation de place de stationnement pour 2 roues favorisent un usage alternatif à la voiture, et répondent aux orientations du PADD. De même, la recherche de la mutualisation d'aire de stationnement permettra de limiter la consommation des terres agro-naturelles comme indiqué dans le PADD.

- Les règles concernant les **clôtures** ont été revues pour apporter une plus grande cohérence d'ensemble, et préciser les spécificités entre les différentes zones. Ces règles s'inscrivent dans le prolongement des OAP et répondent aux orientations du PADD visant à améliorer le cadre de vie.
- Une approche spécifique au **commerce** a été développée visant à renforcer le commerce du centre-ville de Châteaugiron et des centres-bourg d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail. Elle s'est traduite par la mise en œuvre de plusieurs outils règlementaires :
  - Le Plan de zonage fait désormais apparaître des « *Linéaires de préservation de la diversité commerciale* ».

Pour les locaux à rez-de-chaussée des constructions concernées par ce linéaire, des usages et des changements de destination favorisant le dynamisme commercial y sont imposés, ainsi qu'une règle de hauteur (3,5 mètres minimum sous poutres) pour faciliter l'implantation de futurs commerces.
  - Des « *Périmètres de centralité urbaine* » ont également été définis au Plan de zonage, et correspondent aux ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé et se trouvant dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs (piéton / vélo / ...).

L'objectif est de favoriser l'implantation commerciale dans ces périmètres et de la contraindre ailleurs (extensions limitées pour les commerces existants, interdiction de construire de nouveau commerce, sauf le commerce en circuit court en **UEb** et sauf dans la zone commerciale Univer (secteur **UAb**) mais pour des surfaces de vente supérieures à 250 m<sup>2</sup> pour favoriser l'implantation des petits commerces dans les centralités, etc.). Pour les locaux commerciaux à rez-de-chaussée des constructions nouvelles principales donnant sur voie, la hauteur minimale sous poutre est de 3,5 mètres pour favoriser l'implantation de futurs commerces.

L'ensemble de ces mesures répondent aux orientations du PADD qui visent à conforter le dynamisme commercial de proximité pour favoriser la vitalité locale et le lien social. Il s'inscrit dans le prolongement des OAP en apportant des précisions règlementaires sur le commerce.

- De nouvelles mesures en faveur du **développement durable** ont été introduites :
  - Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement. En particulier, les plantes classées en priorité 1 au tableau des plantes invasives sont interdites.
  - Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) pour favoriser la biodiversité locale.
  - Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
  - En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.
  - La préconisation de définir des volumes et gabarits simples et compacts qui facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.
  - Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.
  - L'utilisation de matériaux durables pour la construction est également recommandée.

L'ensemble de ces mesures s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD qui visent à préserver et mettre en valeur les milieux naturels et à favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie. Il s'inscrit dans le prolongement des OAP en apportant des précisions sur les plantations et sur la nature des constructions.

- Concernant les **lignes de communications électroniques** à très haut débit, les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat. Cette règle répond aux orientations du PADD qui visent à développer l'accès aux services de communications électroniques.
- Globalement, l'évolution entre les Règlements des 3 communes et le nouveau Règlement a été dans le sens d'une **ouverture des droits à construire dans les zones urbaines et à urbaniser** (emprise au sol, espaces verts, prospects...) afin de permettre une meilleure optimisation de l'usage des sols qui participe à la lutte contre l'étalement urbain, et de faciliter les parcours résidentiels en autorisant des évolutions sur les terrains construits. Ces deux objectifs répondent aux orientations du PADD qui vise notamment à maîtriser le développement de la ville et des bourgs.

En complément de ces évolutions, la suite de ce chapitre expose les spécificités réglementaires propres à chacune des zones et les modifications principales apportées à la délimitation des zones des 3 communes historiques. Les tableaux de synthèse des règles principales ont pour but d'offrir un regard général sur les règles de chaque zone mais ne prétend pas faire apparaître toutes les règles particulières qui s'appliquent.

### 5.3.4 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone de projets **UP**,
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Perdriots **UZA**,
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Yaigne **UZB**.

#### 5.3.4.1 LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant aux centres traditionnels qui se caractérisent par un type d'occupation des sols diversifié, dense, et où les logements, commerces, bureaux, services, équipements publics... coexistent.

La zone **UC** comprend les centres traditionnels de la commune (Châteaugiron, Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles), ainsi que les secteurs situés dans la continuité du centre historique de Châteaugiron où le développement du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La zone **UC** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **UCa** pour le centre historique de la ville de Châteaugiron,
- le secteur **UCb** pour les extensions du centre historique de Châteaugiron,
- le secteur **UCc** pour les centres historiques d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.

Les PLU antérieurs utilisaient la nomenclature **UC1/UC2** sur Châteaugiron qui correspondent désormais à l'appellation **UCa/UCb**, et les centres d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail appelés **UC** deviennent **UCc**.

Pour rappel, une partie de la zone **UC** figurent dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) lié à l'AVAP ; dans ce périmètre, les règles du SPR s'appliquent.

L'objectif de la zone **UC** est de préserver voire d'étendre la forme urbaine des centres, notamment pour les constructions et clôtures donnant sur l'espace public. Outre les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées les constructions compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (équipements, commerces, bureaux...).

Le secteur **UCa** correspond au centre historique de Châteaugiron et intègre les éléments les plus emblématiques : la cité médiévale et ses rues historiques (dont la rue de la Madeleine), le Château, l'église Sainte-Madeleine, les halles... Le règlement de ce secteur vise à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines pour protéger la qualité patrimoniale du site : règle concernant l'implantation des constructions à l'alignement, principe de continuité du bâti, etc. pour renforcer l'image de rue et affirmer la centralité. Pour renforcer la vitalité commerciale du centre et prendre en compte le parcellaire très étroit, les règles en matière de stationnement ont été allégées, facilitant l'installation de nouveaux commerces (voir aussi ci-après le chapitre traitant des prescriptions pour les « *Périmètres de centralité urbaine* » et les « *Linéaires de préservation de la diversité commerciale* »).

Le secteur **UCb** correspond à des secteurs en extension du centre historique de Châteaugiron : le quartier de l'Orangerie, le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, l'entrée de ville Nord rue au Prévôt, et plusieurs secteurs le long de l'entrée de ville Sud avenue Pierre le Treut. Ils ont pour vocation d'étendre le centre-ville ou de conforter le caractère urbain des entrées de ville précitées en proposant une forme urbaine plus dense. En effet, le secteur **UCb** autorise une hauteur maximale en R+2+combles ou attique aménageable, et oriente la construction à l'alignement sur rue ou en cohérence avec l'implantation dominante.

Le secteur **UCc** regroupe les centres-bourg d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, ainsi que le centre de Veneffles. L'objectif est de préserver et de poursuivre les caractéristiques urbaines des centres. La hauteur y est limitée à R+1+combles ou attique en continuité de ce qui existe, et l'implantation sur rue se fera à l'alignement ou dans le respect de la continuité existante autour.



**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

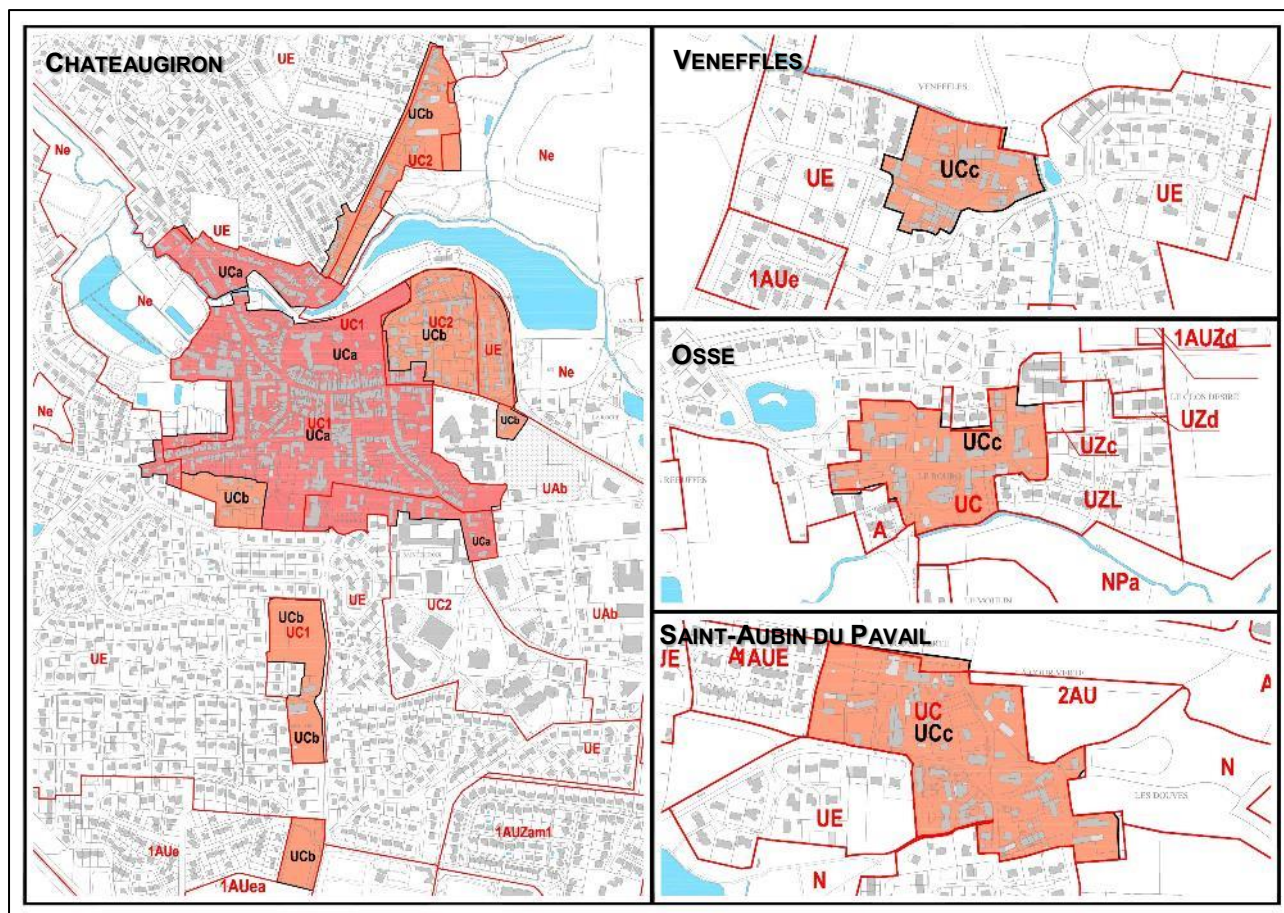
ZONE UC	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Secteur UCa Centre historique Châteaugiron	L=0 sur 75%	Si largeur $\leq 15m$ : L=0 sur 2 limites Sinon : L $\geq 3m$	-	-	R+2+C et H égout $\leq 10m$	-
Secteur UCb Extension centre Châteaugiron	L=0 sur 50%	L=0 ou L $\geq H/2 \geq 3m$	-	70%	R+2+C et H égout $\leq 10m$	15%
Secteur UCc Centres des bougs/village	L=0 sur 50%	L=0 ou L $\geq H/2 \geq 3m$	-	70%	R+1+C et H égout $\leq 7m$	15%

Ainsi, la zone **UC** répond aux objectifs du PADD notamment en permettant de conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres, d'étoffer le centre de Châteaugiron vers les quartiers limitrophes, de proposer une offre diversifiée de logements, de préserver les caractéristiques patrimoniales des centres...

Par ailleurs, la zone **UC** complète les OAP notamment en précisant les règles d'implantation, de hauteurs, et d'emprise au sol des secteurs d'OAP situés en zone **UC**. C'est notamment le cas du cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères.

**5.3.4.1.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

- Sur la ville de Châteaugiron, le secteur **UCa** a été étendu sur le secteur **Ne** au Nord de la rue Dorel et à l'Ouest de la rue Saint-Nicolas pour permettre des évolutions côté jardin et faciliter les parcours résidentiels : extension des constructions existantes, annexes...
- Le secteur **UCa** va un peu plus à l'Ouest sur le secteur **UE** rue Dorel pour intégrer les constructions à l'alignement sur rue ou en continuité de bâti, qui participent à l'image d'entrée de ville. Il en va de même rue Alexis Garnier et rue Sainte-Croix.
- Le secteur **UCa** a également intégré les constructions donnant sur la rue du Prieuré et le pôle enfances anciennement classés en **UC2** (équivalent de l'actuel **UCb**) pour affirmer leur appartenance à la centralité (positionnement du bâti, cohérence développée ou à développer de part et d'autre d'une voie pour assurer une cohérence urbaine...). Des OAP couvrent le cœur d'îlot derrière le pôle enfances afin de développer une aire de stationnement.
- A l'inverse, le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes passe du secteur **UC1** (correspondant à l'actuel **UCa**) au secteur **UCb**, car il ne participe pas au centre historique. Les OAP précisent les principes d'accès et de densité pour l'aménagement de ce secteur.
- Le secteur **UCb** a peu évolué, même si désormais, il intègre une partie Ouest de la rue au Prévôt qui dans sa morphologie urbaine se rapproche plus d'une zone de centralité **UC** que d'une zone moins dense **UE**.
- De même sur l'entrée de ville Sud avenue Pierre le Treut, les secteurs dédiés à conforter l'entrée de ville par des constructions dense sont classés en **UCb**. Le secteur des Primevères et le terrain à l'angle de l'avenue Descartes et de l'avenue le Treut sont couverts par des OAP fixant une densité importante pour marquer l'entrée de ville.
- Le secteur **UCb** a également été étendu sur le secteur **UAb** de Sainte-Croix rue Alexis Garnier au niveau de l'office notarial, pour réorienter la vocation de ce secteur vers une occupation compatible avec un quartier résidentiel.
- La limite de la zone **UCb** par rapport à la zone naturelle donnant sur le vallon du ruisseau du bois de Gervis a été revue pour s'appuyer sur des éléments topographiques et en tenant compte des haies existantes définissant une limite paysagère entre l'espace urbain existant ou futur et le vallon.



*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- La principale évolution du secteur **UCb** est liée au retrait du secteur d'équipements de Sainte-Croix du secteur **UC2** pour l'intégrer dans une zone spécifiquement liée aux équipements : la zone **UL**.
- Sur le bourg d'Ossé, le secteur **UCc** correspondant à la zone **UC** n'a pratiquement pas évolué : retrait de 2 maisons individuelles au Nord qui ne participent pas à la typologie du centre, et retrait du nouvel équipement de pôle enfance, jeunesse et culture désormais classé en zone d'équipements **UL**.
- Sur Saint-Aubin du Pavail, le secteur **UCc** correspond également à la zone **UC** et n'a évolué que marginalement, notamment pour rendre plus cohérente la limite urbaine Nord.
- Sur Veneffles, le changement est important puisqu'il passa par la création du secteur **UCc** pour prendre en compte les caractéristiques urbaines du centre du village antérieurement classé en **UE**.
- ...

### 5.3.4.2 LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée correspondant aux secteurs à vocation dominante d'habitat qui se sont développés dans le prolongement des centres urbains de Châteaugiron, Ossé, Saint-Aubin du Pavail et Veneffles.

La zone **UE** recouvre les secteurs résidentiels qui ne présentent pas l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines des centres historiques de Châteaugiron/Ossé/Saint-Aubin du Pavail/Veneffles. La zone **UE** regroupe des quartiers d'habitat moins dense que dans les centres, souvent pavillonnaires (maisons de ville, lots libres), mais également avec des collectifs notamment sur la ville de Châteaugiron. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ou compatibles avec un quartier résidentiel.

La zone **UE** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **UEa** pour les extensions autour des centres,
- le secteur **UEb** pour développer le commerce en circuit court.

Le secteur **UEb** concerne l'ancienne ferme de la Gaudinai dont le fonctionnement est directement lié au développement Sud de la ville de Châteaugiron. L'objectif est de permettre le développement du commerce en circuits courts sur un site géographiquement bien placé au Sud de la ville de Châteaugiron et situé en dehors des flux automobiles.

Le PLU de la commune historique d'Ossé distinguait le secteur **UE** du secteur **UE(1a)**. Le secteur **UE(1a)** concernait un secteur allée des Celtes qui depuis est construit : il n'y a plus lieu de maintenir la spécificité réglementaire de ce secteur.

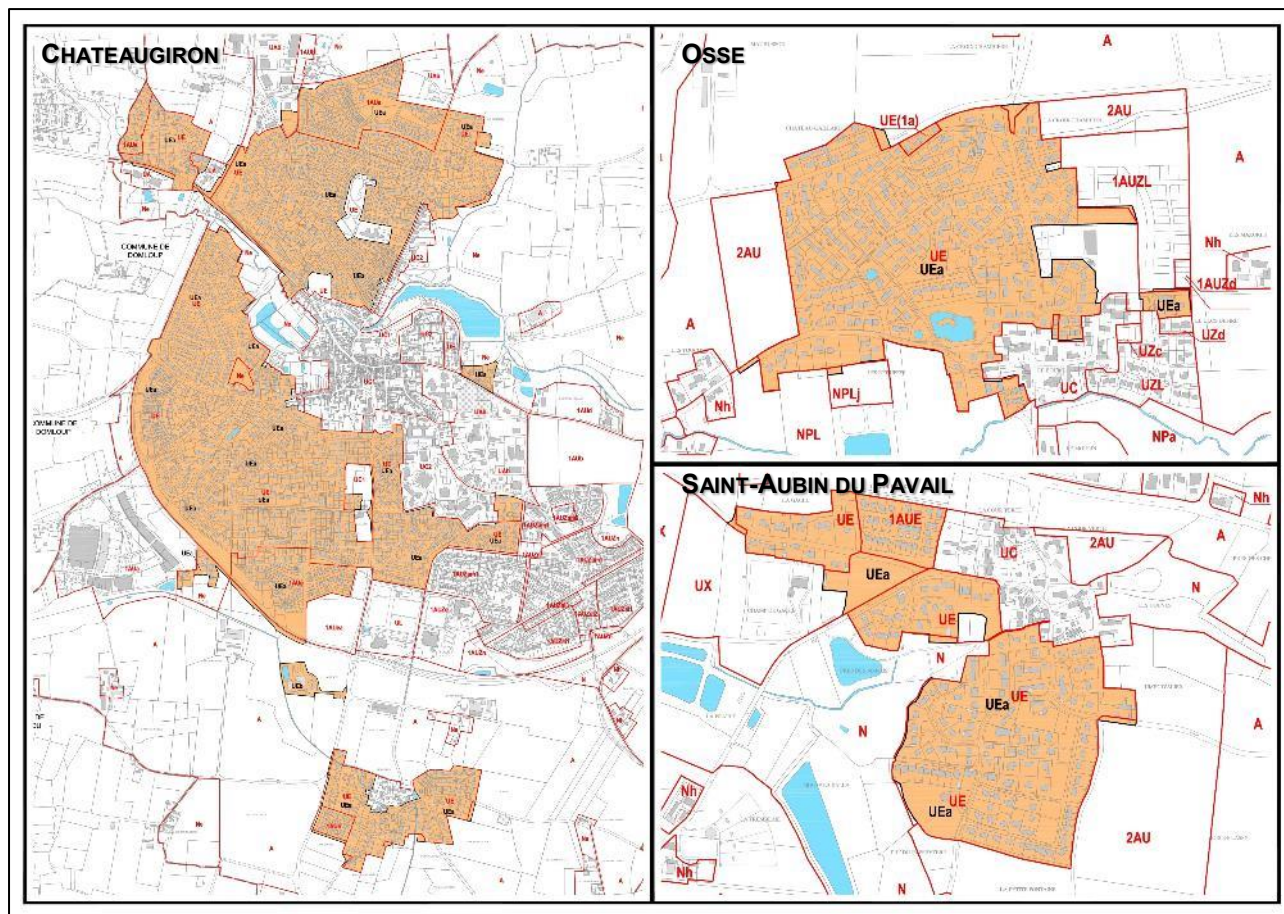
Le règlement de la zone **UE** vise à préserver le tissu urbain existant en prévoyant une implantation dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes, et en réglementant les hauteurs à R+1+combles ou attiques. La part réservée aux espaces verts devra respecter un minimum de 30% du terrain pour conserver une présence végétale et permettre une infiltration des eaux pluviales.

#### SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE UE	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Secteur UEa	Implantation dominante sur 50%	L=0 ou L≥H/2≥3m	-	70%	R+1+C et H égout ≤ 7m	30%
Secteur UEb Circuit court	Implantation dominante sur 50%	L=0 ou L≥H/2≥3m	-	70%	R+1+C et H égout ≤ 7m	30%

Ces éléments permettent la mise en œuvre du PADD qui vise notamment à préserver et mettre en valeur la qualité du cadre de vie et maîtriser le développement de la ville et des bourgs en optimisant les droits à construire à la parcelle. Les OAP sont également complétées par les mesures réglementaires de la zone **UE** : hauteur, prospects...



5.3.4.2.1 EVOLUTIONS DES ZONES

*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- La principale évolution de la zone **UE** tient à l'intégration des zones **1AU** construites : la Bréjoterie, le lotissement Lann Braz 4, le lotissement au Nord de la ville de Châteaugiron, l'opération au Sud-Ouest de Veneffles, le lotissement au Nord de la route du Gacel à Saint-Aubin du Pavail.
- Sur la ville de Châteaugiron et afin de limiter la consommation des terres agro-naturelles, objectif du PADD, le secteur de la Briqueterie passe du secteur **Ne** en secteur **UEa** afin de conforter le tissu urbain existant. Des OAP précisent les accès, les liaisons douces et la densité d'habitat.
- Le secteur **UEa** a été étendu sur la zone **UC** pour intégrer les 6 lots individuels dont la typologie urbaine ni le positionnement ne participe à l'objectif de renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville Sud. En revanche, les deux premiers lots donnant sur l'avenue Pierre le Treut ont été conservés en zone **UC**, car ils pourraient évoluer à terme et permettre une densification de l'entrée de ville, en cohérence avec le secteur des Primevères au Nord et le terrain à l'angle de l'avenue Descartes et de l'avenue le Treut couverts par des OAP fixant une densité importante pour marquer l'entrée de ville.
- Le secteur **UEa** a également été étendu sur le secteur **UAb** de Sainte-Croix entre la rue de Sainte-Croix et la rue Pierre Gaudiche, pour réorienter la vocation de ce secteur vers une occupation compatible avec un quartier résidentiel.
- La limite de la zone **UEa** par rapport à la zone naturelle donnant sur le vallon du ruisseau du bois de Gervis a été revue pour s'appuyer sur des éléments topographiques et en tenant compte des haies existantes définissant une limite paysagère entre l'espace urbain existant ou futur et le vallon. Il a également été tenu compte du découpage parcellaire et de l'occupation du sol existant, notamment rue du Tremene. Cette approche a été faite en concertation avec la définition des zones de l'AVAP/SPR.
- La limite de la zone d'activités de la Bréjoterie par rapport au secteur d'habitat **UEa** à l'Ouest a été redéfinie en s'appuyant sur l'impasse du Champ d'Ahaut.
- Pour conforter le secteur d'habitat et marquer l'entrée de ville par la rue de Noyal-sur-Vilaine au Nord, une partie de la zone **UA** est passée en **UEa**. Des OAP encadrent la mutation de ce secteur en définissant notamment la densité minimale à respecter.

- Sur le secteur de la Roche la petite poche d'habitat à l'Ouest de la rue d'Ossé passe en **UEa** (antérieurement en **Ne**) car il s'inscrit en continuité de la ville ; la rue d'Ossé définit la limite urbaine.
- Avec le développement vers le Sud de la ville de Châteaugiron pour se rapprocher de Veneffles, plusieurs lieux-dits classés en **A** ou en **N** se retrouvent ou se retrouveront en milieu urbain. Ils sont donc classés en zone urbaine/à urbaniser. Il s'agit du secteur de la Gaudinays - ancienne ferme - classé en **UEb** pour permettre le développement du commerce en circuit court, et du secteur du Petit Launay qui passe en **UEa**. Le Grand Launay étant intégré dans le périmètre de la ZAC du même nom, est classé en **1AUPa**.
- Signalons également le passage de la zone **UE** de l'EHPAD (résidence du Prévôt) ainsi que du parc attenant en zone d'équipements **UL** afin de préserver la vocation d'équipement de ce secteur.
- Sur Ossé, la principale évolution de la zone **UE** tient à la prise en compte de l'équipement pôle enfance/jeunesse qui passe en zone d'équipements **UL** pour prendre en compte et préserver sa vocation d'équipement.
- Autre modification, le secteur **UE(1a)** a été supprimé au profit du secteur **UEa**, car les parcelles concernées au Sud de la RD 34 ont depuis été urbanisées, et les règles du secteur **UEa** permettent une évolution des constructions existantes.
- Sur Château-Gaillard, le secteur **UEa** a été légèrement étendu vers l'Est sur le jardin de la propriété.
- Sur Saint-Aubin du Pavail, la zone **UE** s'est étendue au niveau du carrefour entre la route du Gacel et la rue de la Mairie sur une zone **UX** (équipements) pour conforter la vocation habitat proche du centre ; le pôle d'équipements conserve des possibilités de développement à l'Ouest. Des OAP couvrent ce secteur dédié à de l'habitat et fixent les principes d'accès, de liaisons douces, de densité et de logements aidés à réaliser.
- En revanche, une partie de la zone **UE** est passée en zone naturelle **N** dans le prolongement de la coulée verte (espace naturel central) pour tenir compte de la présence de zones humides.
- ...

### 5.3.4.3 LA ZONE UL

La zone **UL** est dédiée aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs.

La zone **UL** s'appelait la zone **UL** dans le PLU de la commune historique de Châteaugiron, et la zone **UX** dans le PLU de la commune historique de Saint-Aubin du Pavail ; la nomenclature a été homogénéisée.

Elle regroupe les principaux secteurs qui ont vocation à être pérennisés en tant que pôles d'équipements.

Sur la ville de Châteaugiron, on y trouve :

- l'EHPAD la résidence du Prévôt, ainsi que le parc attenant,
- l'EHPAD les Jardins du Castel,
- le secteur du camping municipal,
- le secteur du Grand Rollier regroupant notamment les gens du voyage et le centre de secours, et ayant vocation à s'étendre à terme sur le terrain à l'Ouest occupé aujourd'hui par un centre de dépôt automobile,
- le pôle d'équipements de Sainte-Croix,
- le pôle d'équipements Sud.

Sur Ossé, on y trouve d'une part le pôle d'équipements de sport, et le pôle enfances/jeunesses, mais aussi les jardins familiaux pour leur permettre de créer de petites constructions de type abris de jardin...

Sur Saint-Aubin du Pavail, la zone **UL** concerne le pôle d'équipements lié au sport et aux services techniques.

La vocation de la zone **UL/UX** des PLU des communes historiques était essentiellement tournée vers les équipements de sports, de plein air et de loisirs. Dans le nouveau PLU, la zone **UL** intègre également tout type d'équipements, ce qui a permis de protéger la vocation d'équipement de nouveaux secteurs (voir ci-après le chapitre traitant de l'évolution des zones).

La typologie des secteurs d'équipements est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un plan libre. Le principe réglementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de laisser des règles ouvertes permettant de répondre aux spécificités de chaque projet d'équipement. Toutefois, un prospect par rapport aux limites publiques et par rapport aux limites séparatives est défini pour assurer une transition avec les secteurs avoisinants.

#### SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE UL	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Zone UL Equipements	L≥5m	L≥3m	-	-	H max ≤ 14m	15%

La vocation de la zone **UL** répond directement aux orientations du PADD liées au chapitre « Equipements et services » qui vise notamment à conforter la vocation première des pôles d'équipements existants. Le règlement de la zone **UL** complète par ses règles de prospect, de hauteur et d'espaces verts à réaliser les OAP.





#### 5.3.4.4 LA ZONE UA

---

La zone **UA** est destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat.

La zone **UA** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **UAa** dédié aux activités,
- le secteur **UAb** dédié au commerce et aux activités.

La ville de Châteaugiron dispose de plusieurs secteurs liés à l'activité, que ce soit le long de la RD 92 avec le parc d'activités de Beaujardin, et la zone d'activités le Rocomps, ou le long de la RD 463 avec la zone d'activités de la Bréjoterie (dont la partie au Sud de la rue de Rennes à une destination liée au commerce). Dans la ville se trouve également la zone d'activités de Sainte-Croix dont nous avons déjà exposé les motifs de sa mutation (localisation au cœur de l'agglomération générant des dysfonctionnements urbains) vers un secteur principalement résidentiel.

Au Nord du bourg de Saint-Aubin du Pavail se trouve la zone d'activités du Pavail (anciennement la zone d'activités de la Hutte aux Renards).

Sur le plan du commerce, la ville de Châteaugiron bénéficie de la zone commerciale Univer, et du secteur de la Bréjoterie pour la partie au Sud de la rue de Rennes. Toutefois, le SCoT n'autorise pas de développement commercial sur la Bréjoterie.

Le SCoT n'autorise le développement des zones commerciales que sur le centre Univer pour la partie déjà construite. Elle correspond à la partie classée en **UAb**. En dehors du commerce, ce secteur autorise les activités. Les OAP, en compatibilité avec le PADD, précisent la nature des activités autorisée : tertiaire, artisanat. Les entrepôts sont autorisés mais les industries sont interdites.

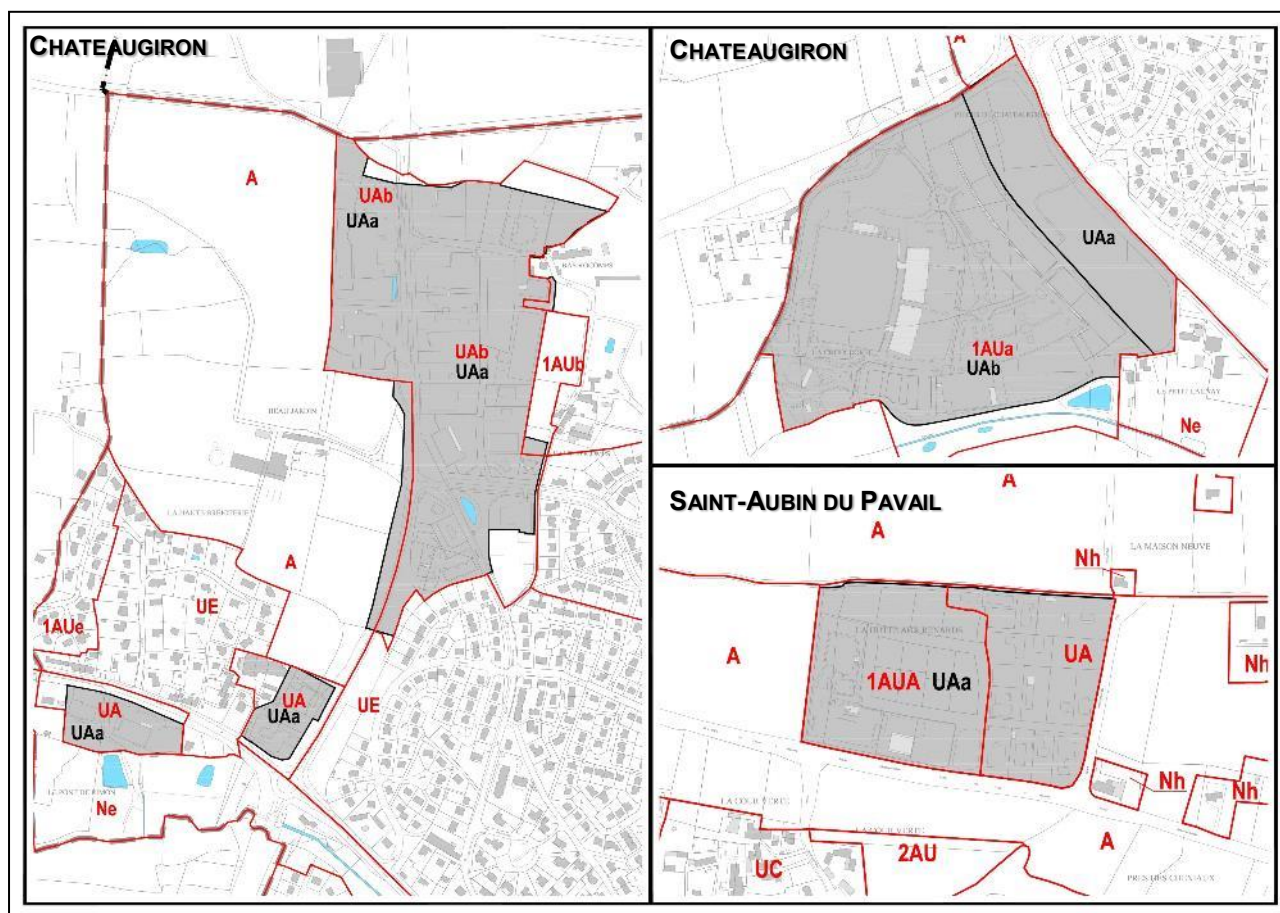
Pour optimiser l'usage des terrains dans la tâche urbaine en cohérence avec le PADD, l'objectif est de conforter le centre Univer sur la partie non urbanisée longeant la RD 463. Le commerce n'y est pas autorisé pour que le centre Univer ne devienne pas un site commercial majeur, en compatibilité avec les orientations du SCoT. Le classement en **UAa** autorise l'implantation d'activités, et les OAP précisent la nature des activités autorisée : tertiaire, artisanat. Les entrepôts sont autorisés mais les industries sont interdites.

La typologie des zones d'activités et de la zone commerciale est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un plan libre. Le principe réglementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone, de définir des règles sur les limites, et de laisser des règles plutôt ouvertes à l'intérieur de l'unité foncière pour permettre de répondre aux spécificités de chaque projet. Le règlement de zone prévoit la possibilité sous conditions pour des terrains étroits (linéaire sur voie inférieure ou égale à 15 mètres) la possibilité de construire à l'alignement pour ne pas pénaliser les parcelles étroites. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour optimiser l'usage des sols ; il faudra toutefois répondre aux besoins de stationnement et aux règles concernant les espaces verts et les conditions de l'insertion paysagère, notamment lorsque le terrain jouxte une zone d'habitat ou une zone agricole ou naturelle.

**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UA	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Secteur UAa Activités	L≥5m	Si limite d'une zone non habitée, non agricole et non naturelle : L=0 ou L≥H/2≥3m Sinon : L≥H/2≥3m	L≥5m	80%	H max ≤ 12m	10%
Secteur UAb Commerces et activités	L≥5m	Si limite d'une zone non habitée, non agricole et non naturelle : L=0 ou L≥H/2≥3m Sinon : L≥H/2≥3m	L≥5m	80%	H max ≤ 12m	10%

La vocation de la zone **UA** répond directement au chapitre traitant de l'accueil économique du PADD qui vise à favoriser le dynamisme économique et commercial de la commune.





*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

#### **5.3.4.4.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

- Sur la ville de Châteaugiron, l'une des principales évolutions de la zone **UA** est de permettre la mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix en un secteur résidentiel permettant toutefois de conserver des activités compatibles avec un quartier d'habitation. Le nouveau classement de ce secteur est principalement affecté à la zone de projet **UP**.
- De même, la zone **UA** liée à l'ancienne déchetterie de Châteaugiron (suite au transfert vers la zone d'activités du Pavail) est passée en zone de projet **1AUP**.
- Sur les parcs d'activités de Beaujardin et de Rocomps, les limites Nord ont été revues pour tenir compte de la sensibilité du lieu du point de vue de l'environnement (présence de Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), corridor écologique...), et les zones **UA** ont été réduites au profit de la zone **N**.
- A l'inverse, l'extrême Sud de ce secteur est passé en zone **UE** pour conforter le secteur d'habitat et marquer l'entrée de ville, rue de Noyal-sur-Vilaine. Des OAP encadrent la mutation de ce secteur en définissant notamment la densité minimale à respecter.
- La zone d'activité/zone commerciale de la Bréjoterie a été redimensionnée au Nord comme au Sud. Au Sud sur la partie commerciale, il s'agit d'exclure les constructions qui n'ont pas de vocation économique et qui se trouvent dans un « Champ urbain » (défini par le SCoT) ayant vocation à être préservée de l'urbanisation. Le SCoT ne permet pas le développement de cette zone commerciale, d'où un classement en **UAa** (activité). Toutefois, précisons que la vocation commerciale actuelle peut demeurer tant qu'elle ne change pas de destination. Au Nord, la limite de la zone d'activités de la Bréjoterie par rapport au secteur d'habitat **UEa** à l'Ouest a été redéfinie en s'appuyant sur l'impasse du Champ d'Ahaut.
- La zone commerciale Univer ayant été urbanisée, passe du secteur **1AUa** au secteur **UAb**. Sa limite Sud a été revue pour tenir compte des zones humides et bassins de rétention d'eau pluviale. La partie longeant la RD 463 est classée en **UAa** pour permettre le développement d'activités mais pas de commerce, en compatibilité avec le SCoT.
- Sur Saint-Aubin du Pavail, la zone d'activités du Pavail classée en **UA/1AUA** passe en **UAa** suite à l'aménagement et à l'urbanisation de la majeure partie de ce secteur.

### 5.3.4.5 LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone urbaine équipée correspondant à des secteurs de projet sur des sites ayant besoin de peu de contraintes réglementaires afin de permettre la définition d'un projet plus ambitieux ou une adaptation à un site particulier. Il s'agit d'une nouvelle zone qui n'existait pas dans les PLU antérieurs.

La zone **UP** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **UPa** correspond aux secteurs les plus denses,
- le secteur **UPb** correspond aux secteurs moins denses.

La ville de Châteaugiron classe en **UP** la zone d'activités de Sainte-Croix, et le terrain rue de Foucybourde.

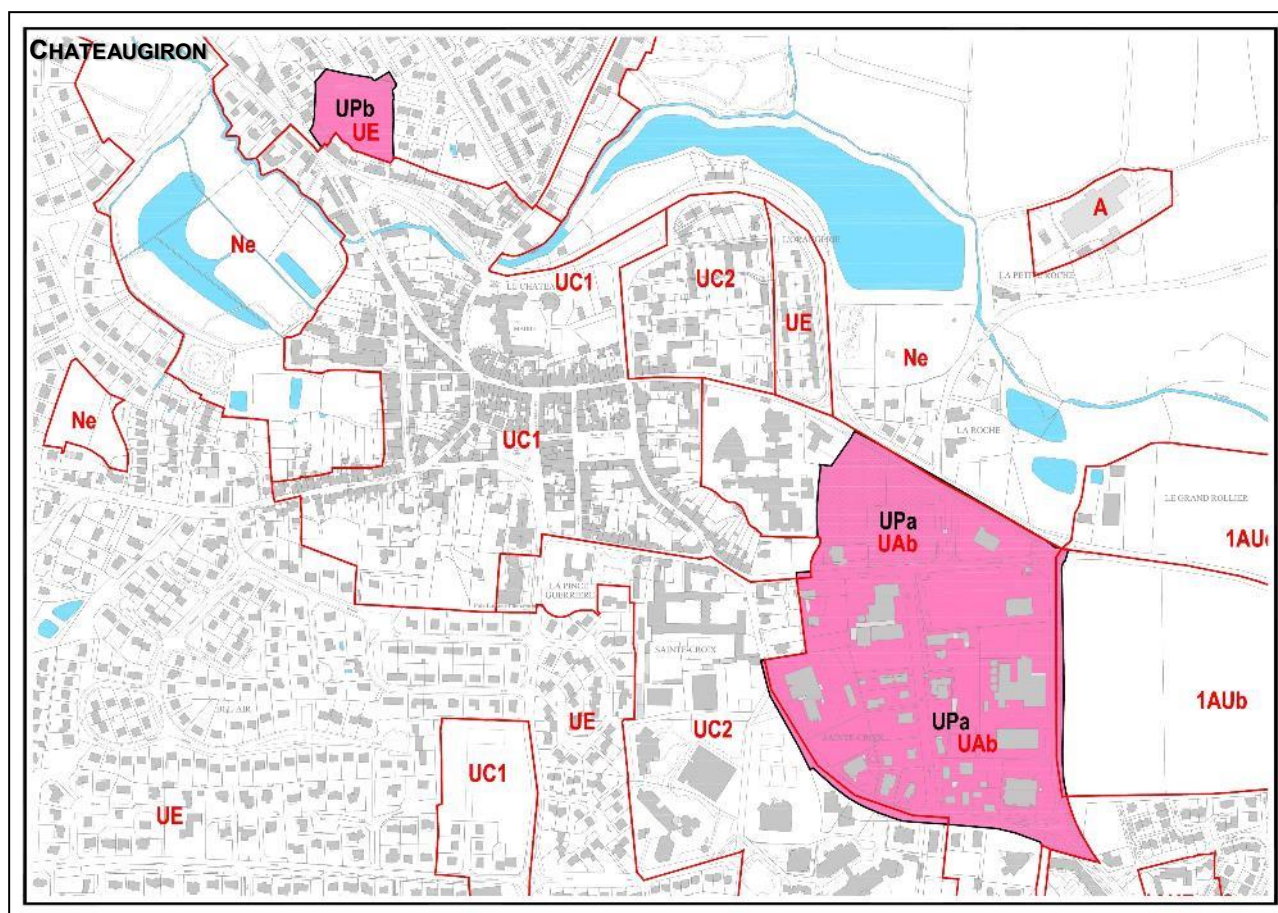
L'objectif de cette zone **UP** est de permettre le développement de programmes variés, denses, et de formes urbaines innovantes, notamment du point de vue environnemental, ou pour répondre à des terrains très contraint (topographie, configuration...). Les règles d'implantation sont ouvertes. Les constructions pourront atteindre R+3+combles ou attiques en **UPa** et R+2+combles ou attiques en **UPb**. L'emprise au sol maximale pourra atteindre 80% de la surface, tout en respectant un minimum d'espaces verts représentant 20% du terrain. Les règles volontairement ouvertes doivent permettre la définition de projet d'aménagement innovant qui définiront leurs propres règles d'aménagement.

Toutefois, ces secteurs urbains en mutation sont encadrés par des OAP. En particulier sur le secteur de Sainte-Croix, une étude a permis de définir les options d'aménagement dont les principes sont traduits dans les OAP (densité, desserte, accès, liaisons douces, principes paysagés...).

#### SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE UP	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Secteur UPa Secteur dense	-	-	-	80%	R+3+C et H égout ≤ 10m	20%
Secteur UPb Secteur moins dense	-	-	-	80%	R+2+C et H égout ≤ 13m	20%

La zone **UP** répond aux orientations du PADD en facilitant la mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix (renouvellement urbain d'un quartier), et la densification d'un cœur d'îlot, rue de Foucybourde.

5.3.4.5.1 EVOLUTIONS DES ZONES

*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- La zone d'activités de Sainte-Croix classée en zone **UA** passe principalement en secteur **UPa** pour permettre la mutation de ce secteur. Les orientations du PADD et le programme des OAP prévoient l'implantation d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Pour favoriser son usage et notamment celui du transport en commun, une densité forte est prévue dans les OAP à proximité du PEM. Il s'agit également de créer une opération dense sur un quartier situé proche du centre-ville.

Le règlement du secteur **UPa** offre la possibilité de créer du R+3+combles ou attiques permettant le cas échéant de répondre à la densité affichée dans les OAP. Toutefois, l'étude d'aménagement du secteur montre que ce recours n'est pas obligatoire.
- Le secteur rue de Foucybourde est également proche du centre-ville. Il présente des difficultés topographiques et d'accès qui ont milité pour un classement en **UPb** afin de faciliter l'urbanisation de ce secteur. Là aussi, les OAP définissent les conditions d'accès, de desserte par les liaisons douces et de densité minimale à respecter.



### 5.3.4.6 LA ZONE UZA

La zone **UZA** correspond à l'ancienne zone **1AUZ** sur la commune historique de Châteaugiron, liée à la ZAC de la Perdriotsais.

La zone **UZA** se découpe en plusieurs zones :

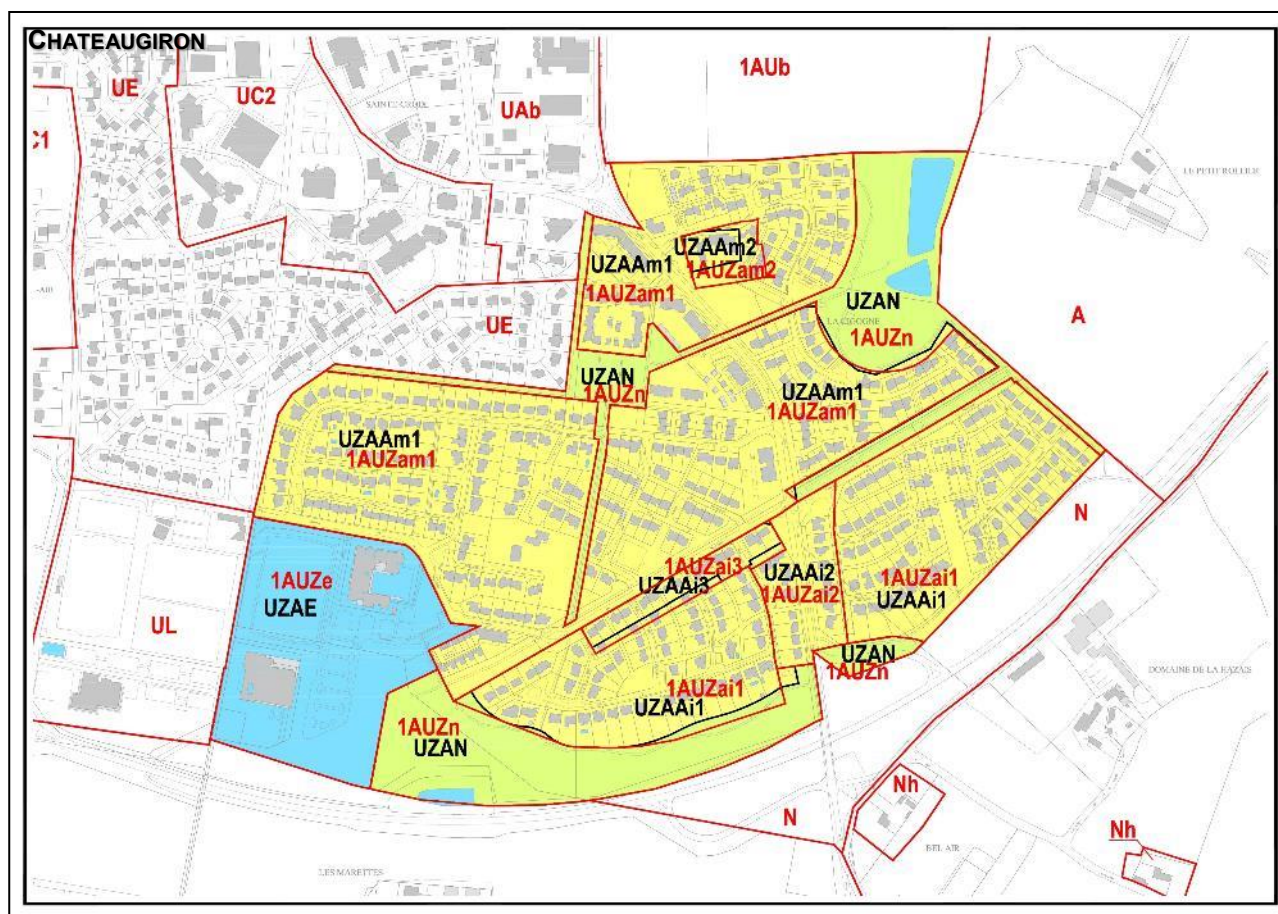
- la zone **UZAA** correspond à la zone majoritairement d'habitat et se découpe en plusieurs secteurs :
  - le secteur **UZAAi** correspond à la zone d'habitat majoritairement individuel et se découpe en plusieurs sous-secteurs pour disposer de règles particulières :
    - le sous-secteur **UZAAi1**,
    - le sous-secteur **UZAAi2**,
    - le sous-secteur **UZAAi3**,
  - le secteur **UZAAm** correspond à la zone d'habitat majoritairement mixte et se découpe en plusieurs sous-secteurs pour disposer de règles particulières :
    - le sous-secteur **UZAAm1**,
    - le sous-secteur **UZAAm2**,
- la zone **UZAE** correspond à la zone majoritairement d'équipements,
- la zone **UZAN** correspond à la zone naturelle.

La ZAC de la Perdriotsais est pratiquement terminée, mais il reste deux programmes à réaliser : un programme d'habitat dense avenue de Piré, et un équipement avenue de la Perdriotsais. Ces secteurs sont couverts par les OAP qui traduisent les principes d'aménagement de la ZAC.

#### SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE UZA	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Zone UZAA Habitat	Dans les secteurs constructibles <u>Si façade ≥ 13m :</u> L=0 ou L≥1m <u>Sinon :</u> 3,5m ≥ L ≥ 6,5m	L=0 ou L≥H/2≥3m	L≥4m	60%	<u>Collectif rive est :</u> H max ≤ 18,80m et H façade ≤ 10,80m et 45° <u>Collectif rive ouest</u> H max ≤ 16,10m et H façade ≤ 8,10m et 45° <u>Autre logement :</u> H max ≤ 10m et H façade ≤ 6m et 45° <u>UZAAm2 :</u> R+1 et H max ≤ 5,40m	30% des espaces libres
Zone UZAE Equipements	L≥5m <u>Limite sans accès</u> L≥6m	L≥6m	L≥4m	70%	H façade ≤ 12m et 45°	-
Zone UZAN Naturel	L=0 ou L≥1m	L=0 ou L≥1m	-	-	H égout ≤ 3m	-

Cette zone répond aux objectifs du PADD qui prévoit la finalisation de cette ZAC.

**5.3.4.6.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- La principale évolution tient au passage de la zone à urbaniser **1AU** à la zone urbaine **U** pour tenir compte de l'aménagement et de l'urbanisation du secteur.
- La délimitation des zones, secteurs et sous-secteurs a également été adaptée pour reprendre le découpage parcellaire issu du nouveau cadastre.
- Le secteur **UZAAm2** (anciennement **1AUZam2**) a évolué pour ne retenir que le terrain lié au bâtiment patrimonial.
- ...

**5.3.4.6.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT**

- Les règles sont sensiblement les mêmes. Elles ont toutefois dû s'adapter aux nouvelles destinations et sous-destinations, supprimer les anciens articles 5 et 14, intégrer les nouveaux articles 11 et 14...

**5.3.4.7 LA ZONE UZB**

La zone **UZB** correspond à l'ancienne zone **1AUZ** sur la commune historique d'Ossé, correspondant à la ZAC de l'Yaigne.

La zone **UZB** se découpe en plusieurs zones :

- la zone **UZBL**, principalement dédiée aux lots libres pour maisons individuelles,
- la zone **UZBD**, principalement dédiée aux lots denses pour maisons groupées.

Les deux premières tranches de la ZAC de l'Yaigne sont aménagées et urbanisées ou en cours d'urbanisation ; la troisième tranche (partie Nord de l'opération) n'a pas démarré. Ce secteur est couvert par les OAP qui traduisent les principes d'aménagement de la ZAC.

**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

ZONE UZB	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Zone UZBL Habitat individuel	Dans les polygones <u>Sinon :</u> <u>Enclave privative :</u> L≥5m <u>Voie automobile :</u> L≥3m <u>Autres :</u> L≥1,5m	Dans les polygones <u>Sinon :</u> L=0 ou L≥H/2 <u>Limite latérale :</u> L≥3m <u>Fond de parcelle :</u> L≥4m	-	50%	H façade ≤ 6,5 m	Espace libre entre la construction et la voie
Zone UZBD Habitat groupé	Dans les polygones	Dans les polygones <u>Sinon :</u> L=0 ou L≥H/2 <u>Limite latérale :</u> L≥3m <u>Fond de parcelle :</u> L≥4m <u>Frangé Est :</u> L≥5m	-	50%	H façade ≤ 6,5 m	Espace libre entre la construction et la voie

Cette zone répond aux objectifs du PADD qui prévoit la poursuite de la ZAC.





### 5.3.5 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone d'extension **1AU**, directement urbanisable,
- la zone d'extension **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisée.

#### 5.3.5.1 LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

C'est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **1AUEa** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle,
- le secteur **1AUL** dédié aux équipements et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **1AUAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
- les secteurs de mutation **1AUPa** et **1AUPb**,
- les secteurs **1AUZBL** et **1AUZBD** liés à la ZAC de l'Yaigne.

Il s'agit de permettre le développement des agglomérations dans les différents domaines, habitat, activité, équipements, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les zones **1AU** portent sur des opérations dont la maîtrise foncière est assurée (ou en cours) notamment avec les ZAC ou par le biais des emplacements réservés.

Le secteur **1AUL** répond aux besoins d'équipements identifiés sur le territoire :

- La commune historique de Châteaugiron bénéficie du statut de « *pôle structurant de bassin de vie* » à l'échelle du Pays de Rennes et doit à ce titre se doter d'équipements en cohérence avec ce statut. Des équipements importants sont à venir (Lycée et gare routière, Pôle(s) d'Echanges Multimodal(aux), équipements sportifs...). C'est ainsi qu'un secteur **1AUL** est dédié à l'accueil du futur lycée sur Lann Braz 4 au Nord de la RD 463 avec des équipements publics complémentaires (aire de stationnement...) au Sud de la RD 463. Un emplacement réservé existe au Sud (le Nord étant déjà maîtrisé).

Sur le Grand Rollier, le secteur **1AUL** conforte le pôle d'équipement et permet d'accueillir un équipement public (emplacement réservé). Il pourra par exemple accueillir les futurs services techniques à l'échelle de la commune nouvelle de Châteaugiron dans le cadre d'une mutualisation des équipements existants sur le territoire.

- Sur la commune déléguée de Saint-Aubin, les surfaces dédiées aux équipements au Champ Gacel ont nettement diminué par rapport au PLU de 2007. Les espaces classés en **1AUL** permettront la création d'un stade et l'aménagement d'une aire de stationnement ; des emplacements réservés couvrent ces secteurs.

Sur la Cours Verte, l'objectif est de créer un nouveau cimetière avec son aire de stationnement, le cimetière existant étant devenu trop petit.

En cohérence avec le PADD, l'objectif est de conforter le centre Univer en permettant une extension vers l'Ouest (secteur de la Croix Dorel). Le commerce n'y est pas autorisé pour que le centre Univer ne devienne pas un site commercial majeur, en compatibilité avec les orientations du SCoT. Le classement en **1AUA** autorise l'implantation d'activités, et les OAP précisent la nature des activités autorisée : tertiaire, artisanat. Les entrepôts sont autorisés mais les industries sont interdites.

La réglementation de la zone **1AU** renvoie aux règles des zones **U** correspondantes (on se référera aux chapitres précédents traitant des zones urbaines pour la définition des règles). Le règlement stipule que dans les secteurs **1AUEa**, **1AUAa** et **1AUP**, les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranches.





Sur le bourg d'Ossé :

- la partie urbanisée ou aménagée de la ZAC de l'Yaigne (de **1AUZ** en **UZH**),

Sur le bourg de Saint-Aubin du Pavail :

- le lotissement au Nord de la route du Gacel (de **1AUE** en **UE**),
- la zone d'activités du Pavail (de **1AUA** en **UAa**),

Sur le village de Veneffles :

- l'opération au Sud-Ouest de Veneffles (de **1AUe** en **UEa**),

...

- Sur la ville de Châteaugiron, à l'inverse, la zone **UA** liée à l'ancienne déchetterie de Châteaugiron (suite au transfert vers la zone d'activités du Pavail) est passée en zone **1AU** car la majeure partie du site n'est pas urbanisée. Le choix d'un classement en secteur de projet **1AUPb**, avec aucune règle de prospect et autorisant une hauteur maximale à R+2+combles ou attiques se justifie pour permettre une reconversion de ce site vers un quartier d'habitat en offrant des possibilités d'aménagement innovante et apporter une mixité d'habitat avec une partie du programme dense. La limite Nord a été revue pour tenir compte du découpage parcellaire. Les OAP sur ce secteur établissent la vocation du site, les principes d'accès, d'insertion paysagère, de liaisons douces, et définissent la densité minimale à créer.
- La nouvelle ZAC du Grand Launay a été classée en secteur de projet **1AUPa** qui autorise des hauteurs en R+3+combles ou attiques pour permettre la réalisation d'un programme d'habitat mixte avec une partie dense. Ce secteur répond aux objectifs du PADD qui visent à assurer l'accueil de nouveaux habitants. Les OAP traduisent les principes d'aménagement de la ZAC, notamment en terme d'habitat et d'équipements, d'accès et de desserte, de liaisons douces, de protection de l'environnement et de d'intégration paysagère.
- Le PLU de la commune historique de Châteaugiron identifiait un sous-secteur **1AUea** au sein du secteur **1AUe**, pour permettre la création de collectifs dans le cadre du lotissement Lann Braz 4, et d'un équipement au Sud. Dans le nouveau PLU, le sous-secteur **1AUea** a été remplacé par le secteur **UCb** pour la partie liée aux collectifs afin de conforter l'entrée de ville Sud, et en **1AUL** pour accueillir le futur lycée. Les OAP rappellent la vocation du site qui devra accueillir le futur lycée. Ce programme figure dans les orientations du PADD.
- Cette zone **1AUL** a été étendue au Sud de la RD 463. Les OAP précisent que ce site a vocation à conforter le pôle d'équipements et à répondre aux besoins du futur lycée, en particulier pour faciliter sa desserte. Elles définissent les principes d'accès, de prise en compte de la coulée verte et de relation piétonne à établir avec le futur lycée.
- Pour conforter le centre Univer, une extension Ouest classée en **1UAa** a été définie. Les OAP précisent la vocation du secteur ainsi que les principes de protection de la coulée verte et d'intégration paysagère.
- L'extension de la zone d'activités de Rocomps classée en **1UAa** a été étendue au Nord pour rejoindre la limite définie par la rue du Douet. Les OAP précisent notamment le respect qui doit être donné au traitement de la rue du Douet pour préserver son caractère rural, tout en autorisant des accès au site.
- Sur le Grand Rollier, la zone **1AUd** (équipements) au PLU de la commune historique de Châteaugiron passe en **1AUL**, après retrait à l'Est et à l'Ouest des secteurs urbanisés qui passent en **UL**. Sur la zone **1AU**, les OAP précisent l'aménagement de la rue du Rollier, la prise en compte de la sensibilité écologique au Nord...
- Sur le bourg d'Ossé, la troisième tranche de la ZAC de l'Yaigne est passée de la zone **2AU** aux zones **1AUZBL / 1AUZBD** pour permettre l'urbanisation de cette dernière tranche à court/moyen terme, compte-tenu de la commercialisation très avancée des deux premières tranches. Les OAP traduisent les principes d'aménagement de la ZAC, avec notamment la poursuite de la voie inter-quartier, l'anticipation d'une voie vers l'Est, et la réalisation d'une frange paysagère le long de la RD 34. La programmation de logements est également rappelée.
- Le long de la route de la Touche/rue de l'Etang, deux secteurs classés en **1AUea** viennent compléter l'urbanisation au Sud. Les OAP rappellent que ce développement devra nécessairement préserver des vues vers le vallon de l'Yaigne.
- Sur le bourg de Saint-Aubin du Pavail, une partie de la zone **2AU** sur le secteur du Bois de Lassy - qui a fait l'objet d'un projet de ZAC abandonné - a été ouverte à l'urbanisation en **1AUea**. Les OAP précisent les conditions d'aménagement et notamment la nécessité de prévoir un accès au secteur Sud classé en **2AU** pour lui assurer une desserte.

- Sur la Cour Verte à l'Est antérieurement classée en **2AU**, le nouveau PLU classe ce secteur en **1AUL**, et les OAP en précisent la vocation : création d'un nouveau cimetière avec son aire de stationnement. En effet, le cimetière actuel ne permet plus de répondre aux besoins.
- Sur le secteur du Gacel, une partie des zones **UX/1AUX** ont été classées en **1AUL** pour permettre le développement du pôle d'équipements. Toutefois, l'extension a été diminuée pour répondre aux seuls besoins communaux, le reste de la zone **1AUX** retourne en zone agricole **A**. De plus, une partie de la zone classée en **UX** n'était pas urbanisée et a donc été classée en **1AUL**. Les OAP déterminent les accès, les conditions pour assurer l'intégration paysagère et la prise en compte de la sensibilité écologique des secteurs avoisinant (coulée verte correspondant aux espace naturels).
- ...

### 5.3.5.2 LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **2AU** correspond aux futurs secteurs résidentiels,
- le secteur **2AUA** lié au développement économique.

Le règlement de la zone limite la possibilité de construire, de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de cette zone.

#### SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE 2AU	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
Zone 2AU	L≥5m	L≥3m	-	-	-	-

Les zones **2AU** ne disposent pas d'OAP car comme ces secteurs ne sont pas ouverts à l'urbanisation, les OAP n'auraient pas un caractère opérationnel. Toutefois, à titre purement d'information, les HAP figurant en annexe du présent Rapport de présentation exposent ce qui a guidé la réflexion lors de la révision n°1 des PLU sur les zones **2AU** afin de percevoir la cohérence d'ensemble.

Pour répondre aux objectifs de développement du PADD, de nouveaux secteurs **2AU** ont été définis dans les domaines de l'habitat, de l'équipement et de l'activité en complément des projets en zones **U** et **1AU**.

Le secteur **2AU** concerne les secteurs d'habitat/équipement suivants :

- sur Ossé, la partie Ouest,
- sur Saint-Aubin du Pavail, le Bois de Lassy Sud, rue des Doves et route de la Gilardièrre.

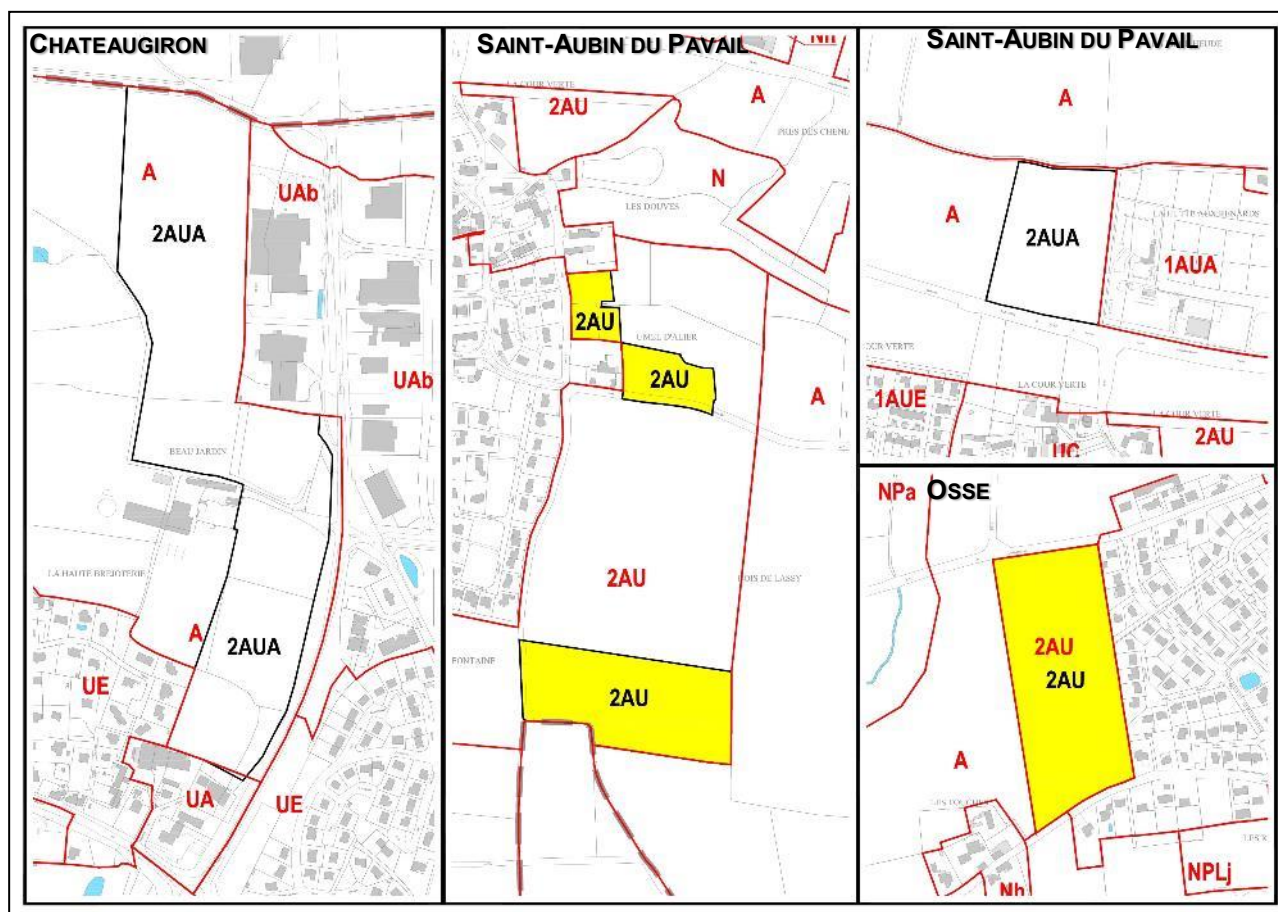
Le secteur **2AUA** concerne les secteurs d'activité suivants :

- sur Châteaugiron, la zone d'activités de Beaujardin,
- sur Saint-Aubin du Pavail, la zone d'activités du Pavail.



**5.3.5.2.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

- De nouvelles zones **2AU** ont été créées pour répondre aux objectifs de développement du PADD. Il s'agit de zones **2AUA** sur la zone d'activités de Beaujardin (pour tenir compte de l'exploitation agricole sur Beaujardin) et sur la zone d'activités du Pavail, afin de conforter ces secteurs et de faciliter la mutation de la zone d'activités de Sainte-Croix en offrant de nouveaux terrains pour un transfert d'activités.
- Une extension a été définie au Nord de la zone d'activités de la Bréjoterie et classée en **2AUA** pour tenir compte de la présence de l'exploitation agricole sur Beaujardin. Les HAP indiquent que l'accès devra se faire à partir de l'impasse du Champ d'Ahaut avec une poursuite de la voie jusqu'à la limite Nord afin d'assurer la desserte du secteur classé en **2AUA** sur Beaujardin au Nord.
- La zone **2AU** a été diminuées sur le secteur du Bois de Lassy à Saint-Aubin du Pavail pour tenir compte de la présence de zones humides, mais aussi pour ne retenir que les surfaces nécessaires au besoin de développement, en s'appuyant sur les perspectives démographiques et en tenant compte des possibilités de renouvellement urbain ou de densification urbaine à l'intérieur du bourg.
- D'autres zones **2AU** ont été classés en zone **1AU** (voir chapitre précédent qui traite de zones **1AU**). Il s'agit de la troisième tranche de la ZAC de l'Yaigne sur Ossé, et de la Cour Verte Est sur Saint-Aubin du Pavail pour accueillir un nouveau cimetière.
- ...



*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

### 5.3.6 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole **A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger strictement contre toute utilisation ou occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **Ab** lié à la proximité d'un centre équestre,
- le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le secteur **Aa** concerne une très grande partie du territoire communal, en lien avec l'activité agricole.

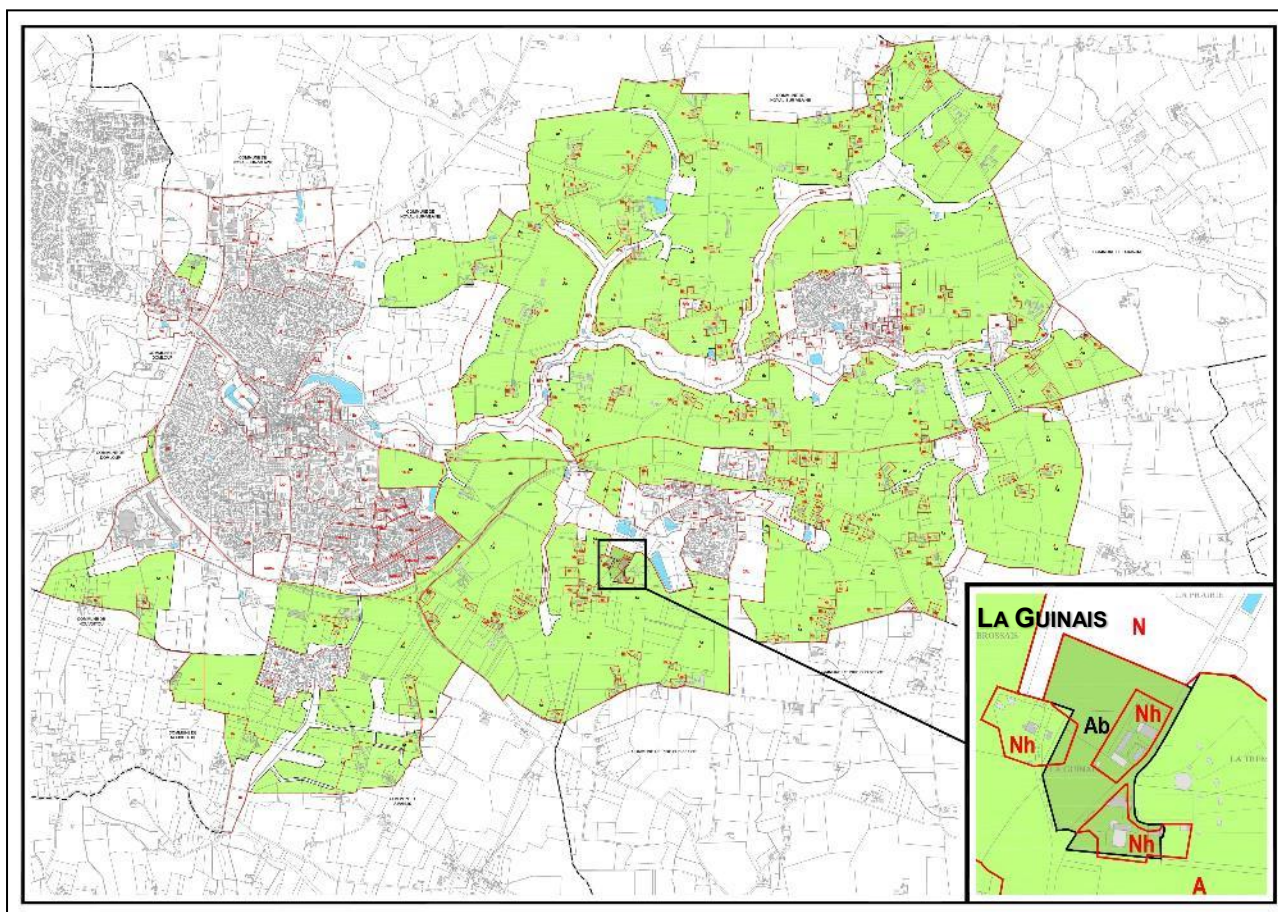
Le secteur **Ab** situé au Sud du bourg de Saint-Aubin du Pavail (proche du hameau de la Guinais) vise à prendre en compte la proximité de constructions avec le centre équestre du Pavail. La règle de l'inter-distance de 100 mètres entre les constructions agricoles et les constructions tiers est ramenée à la distance prévu par le règlement sanitaire départemental.

Le secteur **As** correspond aux STECAL. Il concerne l'activité située au Feudon (Ossé) et celle située à Longuerais (Saint-Aubin du Pavail). Les secteurs **As** ouvrant des droits particuliers font l'objet d'un chapitre spécifique développé ci-après.

#### SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

ZONE A	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
<b>Secteur Aa Agricole</b>	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	<u>Lgt agricole :</u> S≤100m <sup>2</sup> <u>Extension lgt</u> S≤60m <sup>2</sup> et S≤30% existant <u>Annexe</u> <u>logement :</u> S≤60m <sup>2</sup> et Spiscine≤60m <sup>2</sup>	<u>Agricole :</u> H max ≤ 12m <u>Logement :</u> H avoisinant <u>Sinon :</u> R+1+C et H façade ≤ 7m	Espaces libres à paysager
<b>Secteur Ab Equestre</b> (inter-distance liée au recul du Règlement sanitaire départemental)	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	<u>Lgt agricole :</u> S≤100m <sup>2</sup> <u>Extension lgt</u> S≤60m <sup>2</sup> et S≤30% existant <u>Annexe</u> <u>logement :</u> S≤60m <sup>2</sup> et Spiscine≤60m <sup>2</sup>	<u>Agricole :</u> H max ≤ 12m <u>Logement :</u> H avoisinant <u>Sinon :</u> R+1+C et H façade ≤ 7m	Espaces libres à paysager
<b>Secteur As STECAL</b>	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	<u>Feudon :</u> <u>Extension</u> <u>hangar :</u> S≤200m <sup>2</sup> <u>Longuerais :</u> Augmentation ≤1 000m <sup>2</sup>	H max ≤ 7m	10%

La zone **A** répond directement à l'objectif du PADD de maintenir des espaces agricoles forts.

**5.3.6.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- La loi ALUR restreint les constructions nouvelles en zones agricole et naturelle. Aussi, certains secteurs spécifiques présents dans les PLU des communes historiques ont été supprimés. Il en est ainsi des pastillages **Nh**, **Nv** et certains **Ne** des constructions isolées qui ont été supprimées au profit de la zone dominante en fonction du lieu, le plus souvent en zone agricole.
- Le PLU prévoit la création d'un nouveau STECAL sur le secteur de Longuerais (voir chapitre ci-après) pour permettre une évolution de ce secteur.
- Les projets de développement ont un impact sur l'ancien classement des zones agricoles : la zone d'activité de Beaujardin, la zone d'activité de la Bréjoterie, la zone commerciale Univer, la ZAC du Grand Launay, le nouveau lycée et ses besoins au Sud de la RD 463, de la zone d'activité du Pavail...
- A l'inverse, des projets de développement anciennement prévus dans les PLU des communes historiques ont été supprimés ou diminués, et passent en zone agricole. C'est le cas :
  - de l'extension de la zone d'activité de Sainte-Croix qui n'a plus vocation à s'étendre,
  - de l'extension du pôle d'équipements surdimensionnée sur Saint-Aubin du Pavail,
  - d'une partie de l'ancienne ZAC du Bois de Lassy, également surdimensionnée,
  - ...
- La délimitation entre la zone naturelle et agricole a été revue de façon à mieux définir les espaces naturels et intégrer les besoins agricoles. Ce nouveau découpage tient en particulier compte du nouveau classement des zones humides, du nouvel inventaire des cours d'eau, des zones inondables et des MNIE.
- Elle tient compte également de la présence du site d'exploitation agricole sur la Petite Roche, nouvellement classée en **Nb** pour supprimer le pastillage d'une zone **A** en zone naturelle, et a été étendue vers la rue d'Ossé pour lui permettre une évolution.



- En revanche, plusieurs secteurs au Sud de la ville de Châteaugiron antérieurement classés en **Ne** ne présentent pas de caractère naturel et ont été classés en zone agricole.
- Sur Saint-Aubin du Pavail, la zone naturelle à l'Est du bourg a été étendue pour prendre en compte le caractère naturel du lieu (zones humides...).
- La limite entre la ville de Châteaugiron et la commune de Domloup a été classée en zone de loisir **NL** afin de préserver une transition naturelle entre les deux agglomérations et favoriser un usage de loisir.
- ...

### 5.3.6.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

---

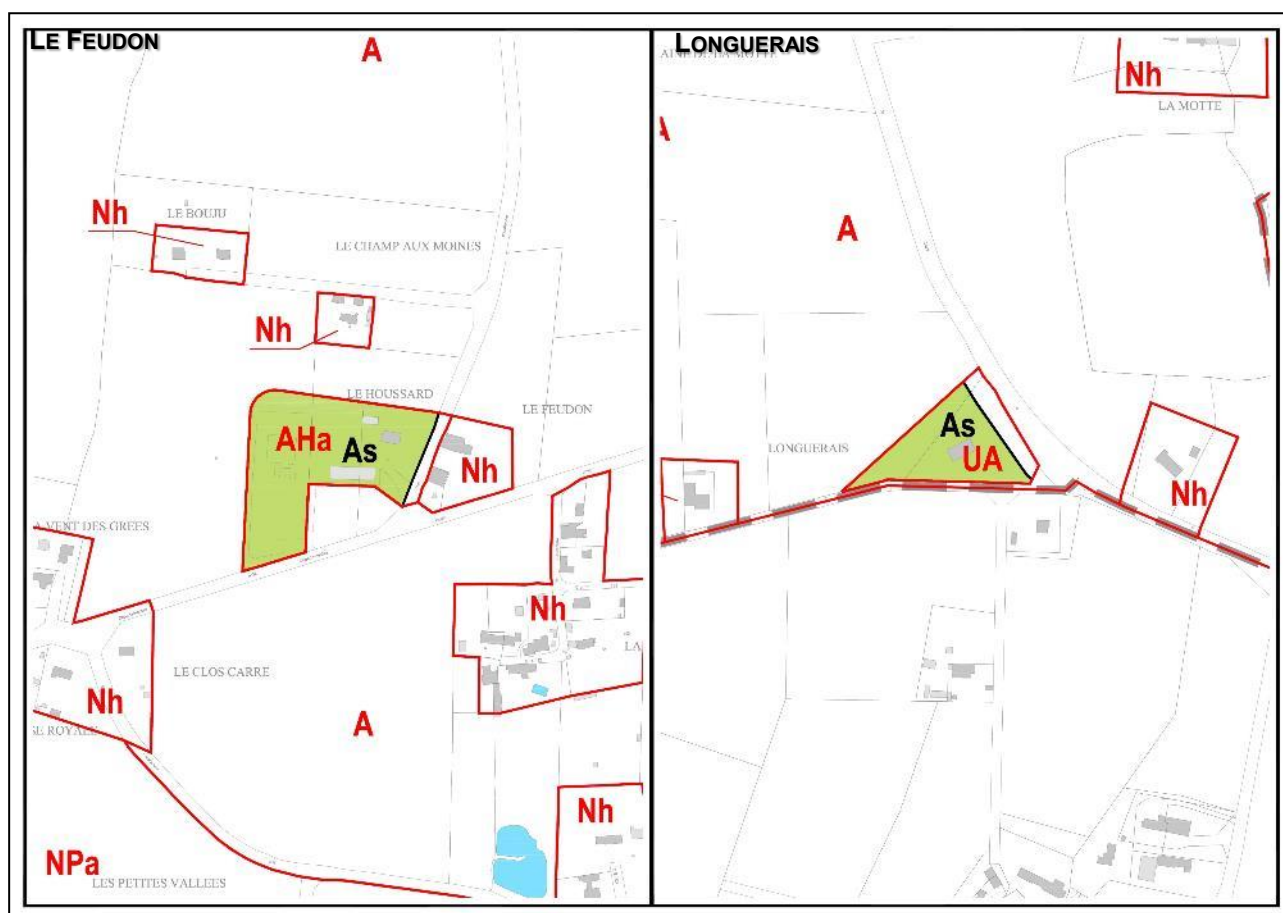
- Pour favoriser la diversification de l'activité agricole, plusieurs usages sont autorisés.
- L'application de la loi ALUR a été intégrée en interdisant les constructions non agricoles (sauf services publics autorisés) et en limitant les évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes. Chacune de ces possibilités ainsi que les possibilités de changement de destination sont assorties de conditions particulières pour bien respecter le caractère du lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine... La charte agriculture et urbanisme a été prise en compte.
- Les règles de constructions entre la zone **A** et **N** ont été homogénéisées pour offrir des droits équivalents (hors activité agricole et forestière), notamment aux habitations déjà existantes.
- Pour favoriser la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation des produits, les activités de diversification de l'activité agricole sont autorisées.
- Un nouveau secteur **As** a été créé pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) introduit par la loi ALUR pour offrir de manière exceptionnelle, une constructibilité limitée dans certains secteurs de la zone agricole. On se reportera au chapitre ci-après qui détaille les règles définies pour les STECAL.
- ...

### 5.3.6.3 LE SECTEUR AS (STECAL)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** au PLU.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitable les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- de permettre l'évolution des équipements existants,
- de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- de conforter les activités qui contribuent au développement touristique,
- d'accueillir les gens du voyage.



*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

Le Plan de zonage identifie plusieurs secteurs **As** répondant à l'un au moins de ces critères :

- L'activité sur le Feudon (Ossé) correspond à une entreprise spécialisée en assainissement et dans l'entretien des fosses septique. Elle est déjà classée au PLU de la commune historique d'Ossé en STECAL, pour lui permettre d'évoluer. Cette activité est peu compatible avec la proximité immédiate d'une agglomération.
- L'activité sur le Longuerais (Saint-Aubin du Pavail) correspond à un secteur classé au Plan de zonage antérieur en zone **UA**. Il s'agit d'un garage ayant cessé son activité. Les sols sont en partie pollués. Un entrepreneur souhaite reprendre et développer cette activité, et s'engage à dépolluer les sols.

Les périmètres des secteurs **As** ont été établis en tenant compte des constructions existantes et des besoins futurs.

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **As**, et en plus des règles communes à la zone **A**, les règles suivantes ont été définies :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » sont autorisés.
- Sur le secteur du Feudon sont autorisées :
  - Les installations de transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes.
  - L'installation de traitement de déchets non dangereux.
  - Une seule extension de la construction existante regroupant le « *logement* » et les « *bureaux* » de l'exploitant du site de l'activité industrielle à partir de la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle ne dépasse pas 30% de surface de plancher\* supplémentaire. La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction initiale.
  - L'extension des hangars existants liés aux « *autres équipements recevant du public* » et à l'« *industrie* ».
- Sur le secteur du Longuerais sont autorisées :
  - Les constructions et les extensions des « *industries* » et des « *entrepôts* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière\* que les constructions existantes.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité.
- Elles doivent respecter les règles de l'article A 13 pour le raccordement aux réseaux publics.
- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser :
  - sur le secteur du Feudon, pour les hangars existants à la date d'approbation du PLU et liés aux « *autres équipements recevant du public* » et à l'« *industrie* », 200 m<sup>2</sup>,
  - sur le secteur du Longuerais, 1 000 m<sup>2</sup>.
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère ou au faîtage.



### 5.3.7 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone **N**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur de protection de la nature **Na**,
- le secteur **Ne** lié à la qualité des paysages et des vues,
- le secteur **Nb** lié à l'activité agricole,
- le secteur **NL** lié aux sports et aux loisirs.

Le secteur **Na** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver et de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique : les Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) du SCoT, le chevelu hydrographique avec la vallée de la Seiche et le vallon de l'Yaigne, les zones humides principales et les principaux massifs boisés... Le secteur **Na** correspond également aux espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de l'existence du risque d'inondation de la Seiche et de l'Yaigne. Le règlement de ce secteur interdit toute nouvelle construction (sauf dans des cas très précis (service public etc.)) afin de protéger le caractère naturel des lieux.

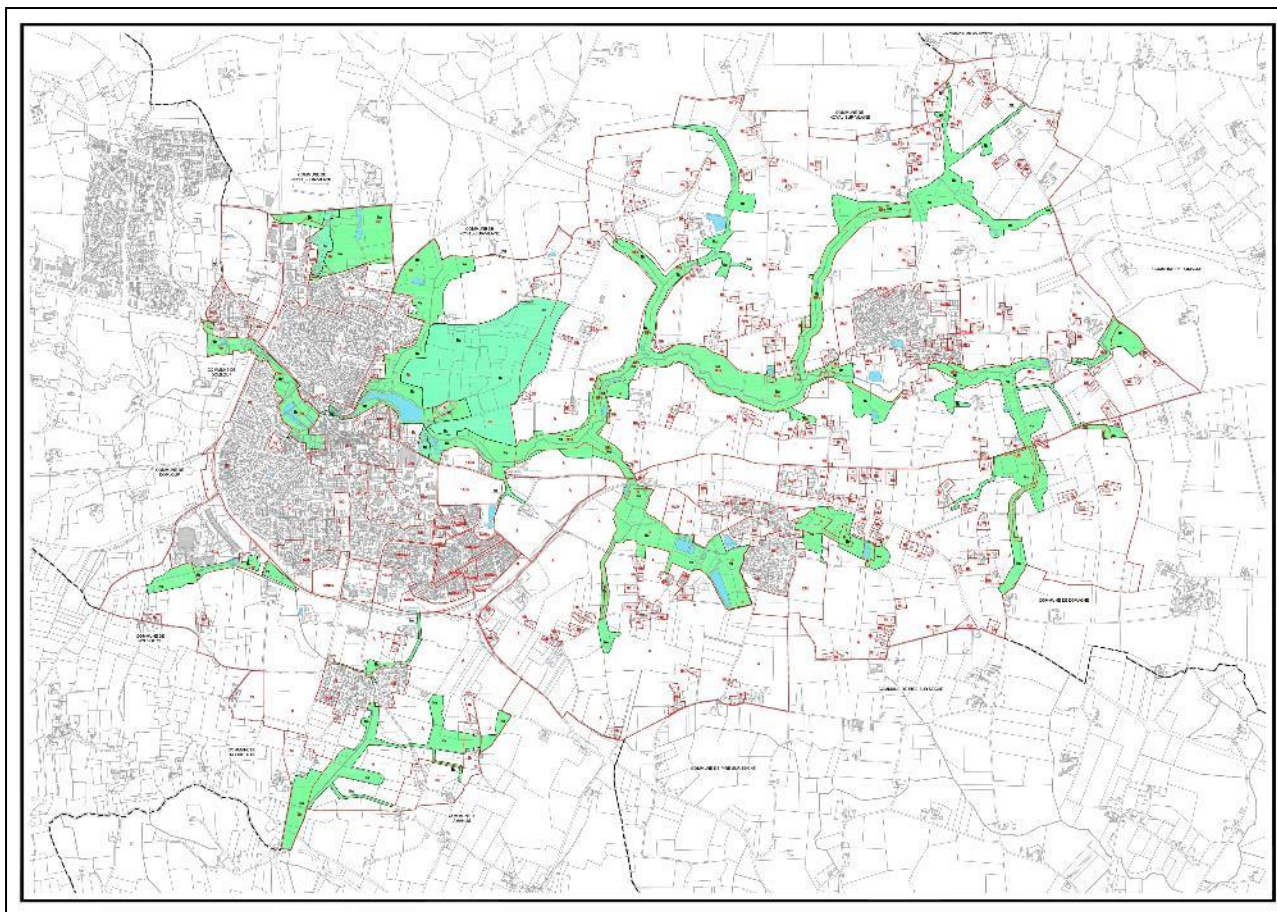
En complément, le secteur **Ne** correspond au plateau faisant face au château de Châteaugiron. Il s'agit de préserver la co-visibilité entre le château et l'espace agro-naturel environnant, notamment les coteaux de l'Yaigne et du ruisseau du Bois de Gervis. Le secteur **Ne** autorise des extensions pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et des constructions d'annexes associées aux habitations. Ces possibilités ont été données aux constructions situées en frange de l'urbanisation entre la Bedouasière, le Bas Rocomps et le Haut Rocomps pour à la fois prendre en compte la qualité naturelle du lieu (classement en zone naturelle plutôt que urbaine), et permettre aux habitations existantes des évolutions.

Le secteur **Nb** se trouve à la Petite Roche (Châteaugiron) et correspond à une exploitation agricole en activité dans un contexte sensible du point de vue environnementale avec la proximité de l'Yaigne et de l'étang du Château. Dans ce contexte, le classement en zone naturelle est cohérent. Toutefois, le règlement du secteur **Nb** donne les mêmes possibilités d'évolutions à l'exploitation agricole que le secteur **Aa** dédié à l'agriculture.

Le secteur **NL** est dédié aux espaces de sports et de loisirs. Il correspond à la vallée de l'Yaigne au Sud du bourg d'Ossé pour favoriser un usage de loisir de cet espace en lien avec le fonctionnement du bourg auquel il offre un cadre de vie de qualité. Il en va de même pour la coulée verte (espace naturel central) au centre du bourg de Saint-Aubin du Pavail. Toutefois, une partie importante a été classée en secteur **Na**, celle la plus éloignée du centre-bourg, car la sensibilité naturelle du site y est importante (classement au titre des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) du SCoT). Le secteur **NL** concerne également le terrain de cross situé au lieu-dit de l'Homelais pour prendre en compte cette activité. Enfin, la limite entre Châteaugiron et Domloup a été classée en secteur **NL** pour privilégier une vocation de loisirs entre les deux communes.

**SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :**

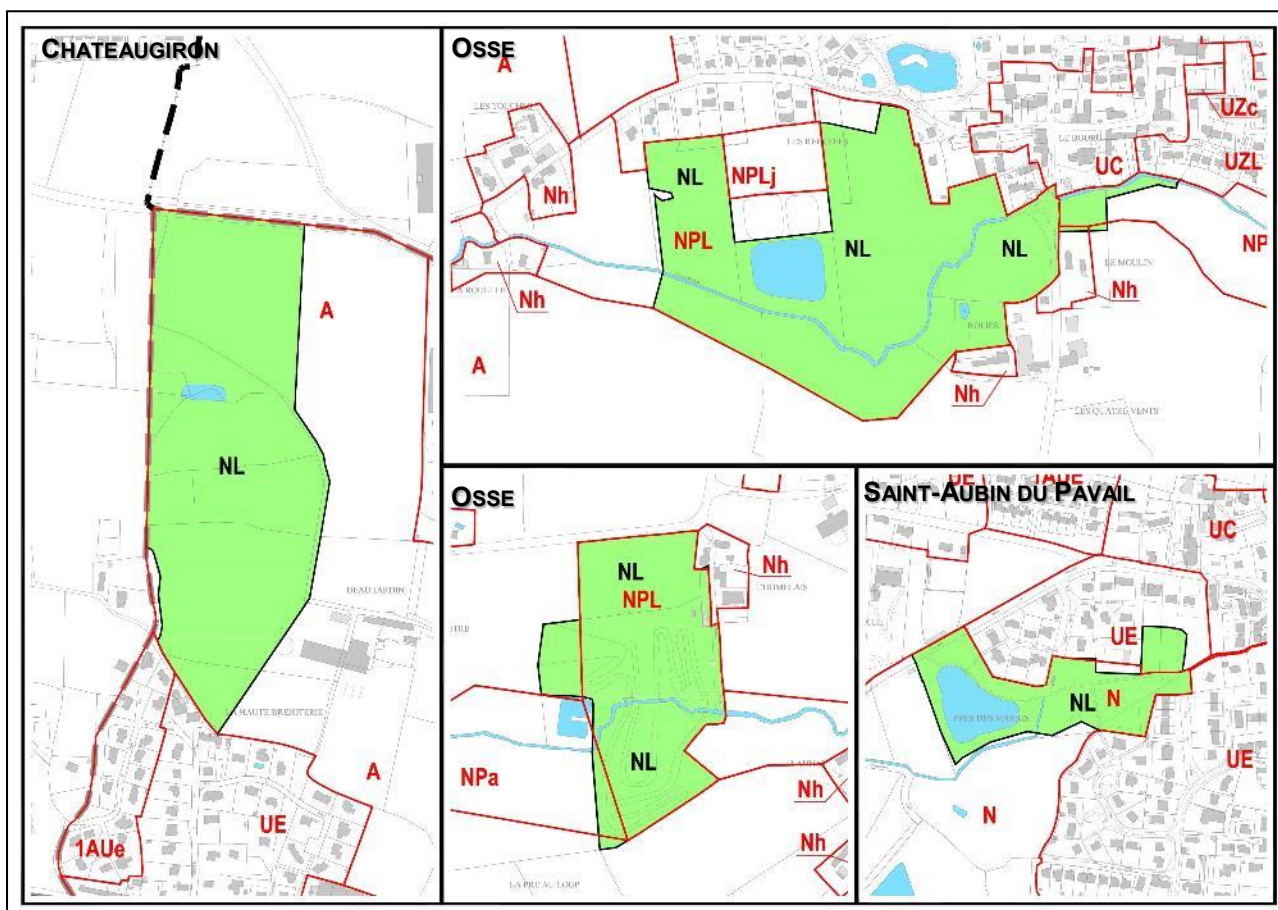
ZONE N	Article 3 Prospect / emprise publique	Article 4 Prospect / emprise privée	Article 5 Prospect entre constructions	Article 6 Emprise au sol	Article 7 Hauteur	Article 10 Espaces verts
<b>Secteur Na Nature</b> (pas d'extension pour habitation)	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	-	-	Espaces libres à paysager
<b>Secteur Ne Paysage</b>	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	<u>Extension lgt</u> S≤60m <sup>2</sup> et S≤30% existant <u>Annexe</u> <u>logement :</u> S≤60m <sup>2</sup> et Spiscine≤60m <sup>2</sup>	<u>Logement :</u> H avoisinant <u>Sinon :</u> R+1+C et H façade ≤ 7m	Espaces libres à paysager
<b>Secteur Nb Agricole</b> (autorisation d'exploitation agricole)	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	<u>Lgt agricole :</u> S≤100m <sup>2</sup> <u>Extension lgt</u> S≤60m <sup>2</sup> et S≤30% existant <u>Annexe</u> <u>logement :</u> S≤60m <sup>2</sup> et Spiscine≤60m <sup>2</sup>	<u>Agricole :</u> H max ≤ 12m <u>Logement :</u> H avoisinant <u>Sinon :</u> R+1+C et H façade ≤ 7m	Espaces libres à paysager
<b>Secteur NL Sports/Loisirs</b>	Implantation dominante <u>Sinon :</u> <u>Voie routière :</u> L≥5m <u>Autres :</u> L≥3m	L=0 ou L≥5m	-	-	-	Espaces libres à paysager

**5.3.7.1 EVOLUTIONS DES ZONES**

*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- La loi ALUR restreint les constructions nouvelles en zones agricole et naturelle. Aussi, certains secteurs spécifiques présents dans les PLU des communes historiques ont été supprimés. Il en est ainsi des pastillages **Nh**, **Nv** et certains **Ne** des constructions isolées qui ont été supprimées au profit de la zone dominante en fonction du lieu, le plus souvent en zone agricole.
- Le PLU prévoit la création d'un nouveau STECAL sur le secteur de Longuerais (voir chapitre ci-avant) pour permettre une évolution de ce secteur.
- Les projets de développement ont un impact sur l'ancien classement des zones naturelles : ...
  - le confortement du cœur d'îlot de la Briqueterie qui passe de **Ne** en **UEa**,
  - le confortement urbain au Sud de la rue de l'étang/route de la Touche en **1AUEa**,
  - ...
- La prise en compte de secteurs particuliers a amené à revoir la limite entre espaces naturels et limites urbaines :
  - la zone d'activités de Rocomps a été étendue pour s'appuyer sur la rue du Douet qui détermine la limite entre l'agglomération et les espaces naturels,
  - la redéfinition de la limite urbaine le long du ruisseau du Bois de Gervis s'appuyant sur des motifs paysagés (haies...),
  - la prise en compte du camping municipal classé en **UL** pour permettre des aménagements liés au fonctionnement du camping,
  - la prise en compte des jardins familiaux sur Ossé classés en **UL** pour permettre la création d'abris de jardin...,
  - le secteur **UCa** étendu sur le secteur **Ne** au Nord de la rue Dorel et à l'Ouest de la rue Saint-Nicolas pour permettre des évolutions côté jardin et faciliter les parcours résidentiels : extension des constructions existantes, annexes...





*En rouge, les anciens PLU ; en noir fond coloré, le nouveau PLU*

- A l'inverse, des projets de développement anciennement prévus dans les PLU des communes historiques ont été supprimés ou diminués, et passent en zone naturelle. C'est le cas :
  - du site au Nord de l'ancienne déchetterie de Châteaugiron dont la nouvelle limite tient compte du découpage parcellaire,
  - de la zone d'activités de Rocomps et de celle de Beaujardin diminuées au Nord pour tenir compte de la sensibilité écologique du lieu et de la présence de MNIE,
  - ...
- La délimitation entre la zone naturelle et agricole a été revue de façon à mieux définir les espaces naturels et intégrer les besoins agricoles. Ce nouveau découpage tient en particulier compte du nouveau classement des zones humides, du nouvel inventaire des cours d'eau, des zones inondables et des MNIE.
- Elle tient compte également de la présence du site d'exploitation agricole sur la Petite Roche, nouvellement classée en **Nb** pour supprimer le pastillage d'une zone **A** en zone naturelle, et a été étendue vers la rue d'Ossé pour lui permettre une évolution.
- En revanche, plusieurs secteurs au Sud de la ville de Châteaugiron antérieurement classés en **Ne** ne présentent pas de caractère naturel et ont été classés en zone agricole.
- Sur Ossé, la zone naturelle **NL** au Sud du bourg a été étendue vers l'Est le long du ruisseau pour rejoindre l'extension urbaine de la ZAC de l'Yaigne.
- Sur Saint-Aubin du Pavail, la zone naturelle à l'Est du bourg a été étendue pour prendre en compte le caractère naturel du lieu (zones humides...).
- Sur Saint-Aubin du Pavail, une partie de la coulée verte (espace naturel central) classée en zone **N** est passée en zone de loisir **NL** pour mieux prendre en compte l'usage de ce site.
- La limite entre la ville de Châteaugiron et la commune de Domloup a été classée en zone de loisir **NL** afin de préserver une transition naturelle entre les deux agglomérations et favoriser un usage de loisir.
- ...

---

### 5.3.7.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

---

- L'application de la loi ALUR a été intégrée en interdisant les constructions non liées à une exploitation forestière (sauf services publics autorisés) et en limitant les évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes. Chacune de ces possibilités ainsi que les possibilités de changement de destination sont assorties de conditions particulières pour bien respecter le caractère du lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine...
- Les règles de constructions entre la zone **A** et **N** ont été homogénéisées pour offrir des droits équivalents (hors activité agricole et forestières), notamment aux habitations déjà existantes.
- Dans le secteur **Nb**, pour favoriser la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation des produits, les activités de diversification de l'activité agricole sont autorisées.
- ...

### 5.3.8 LES PRESCRIPTIONS

Se superposant aux zones et secteurs vus au chapitre précédent, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers des thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

#### 5.3.8.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière permettant la réalisation d'un équipement ou l'aménagement d'un espace (voie, liaison douce, espace vert...) au bénéfice d'une collectivité.

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des acquisitions foncières, des projets abandonnés ou modifiés, et des nouveaux projets. La liste figure au Plan de zonage, et est annexée au Règlement. Ci-dessous, les numéros des emplacements réservés font référence à la numérotation du nouveau PLU.

Les emplacements réservés supprimés suite à la réalisation des projets concernent :

- L'aménagement de la LGV au Nord d'Ossé.
- La réalisation du nouveau tracé de la RD 463 au Sud-Est de la ville de Châteaugiron.
- Le cheminement piéton au Sud de l'Yaigne pour rejoindre la ZAC de l'Yaigne sur Ossé.
- La médiathèque sur Saint-Aubin du Pavail.
- Le cheminement piéton au Sud du bourg de Saint-Aubin du Pavail entre les chemins d'exploitation n°206 et 207.

Les emplacements réservés supprimés suite à l'évolution de projets concernent :

- Abandon du projet d'extension des services techniques sur Châteaugiron suite au projet d'un déménagement des services techniques sur un autre site, plus central à l'échelle de la commune nouvelle.
- Abandon du projet de création d'un équipement sportif au Sud de la rue de Sainte-Croix sur Châteaugiron.
- Abandon du projet d'aménagement sur la RD 463 pour desserte de la Mitellerie sur Ossé.
- Abandon du projet d'aménagement piéton et paysager le long de la rue Dorel sur Châteaugiron.
- L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière sur Châteaugiron qui, compte tenu des capacités restantes et de l'évolution des pratiques, n'aura pas besoin d'extension sur la période du PLU.
- La réalisation d'un espace vert attenant à la médiathèque sur Saint-Aubin du Pavail est abandonnée, la coulée verte (espace naturel central) existante constituant un espace suffisant.
- La réalisation d'un espace vert sur Saint-Aubin du Pavail route de la Gillardière est abandonné au profit d'une opération de densification urbaine.
- La réalisation d'une école et d'un espace vert sur Saint-Aubin du Pavail à l'angle de la rue de la Mairie et de la route du Gacel est abandonnée pour conforter le secteur d'habitat.

Les emplacements réservés supprimés suite à l'acquisition de terrains concernent :

- Terrains acquis pour la création d'un équipement sportif sur Châteaugiron près de la Glaume.

Les emplacements réservés conservés concernent :

- L'emplacement réservé n°3 pour permettre un aménagement piéton et paysager de l'entrée de ville Sud sur Châteaugiron, rue Pierre le Treut.
- L'emplacement réservé n°4 pour créer une liaison douce paysagée sur Châteaugiron, au Nord de l'allée de la Glaume.
- L'emplacement réservé n°8 comme réserve compensatoire pour crue sur Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°9 pour l'extension du cimetière sur Ossé.
- L'emplacement réservé n°10 pour équipements scolaire sur Ossé.

Les emplacements réservés modifiés concernent :

- L'emplacement réservé n°2 pour créer un aménagement paysagé donnant sur l'Yaigne ; le projet initial couvrant une surface trop importante a été réduite.



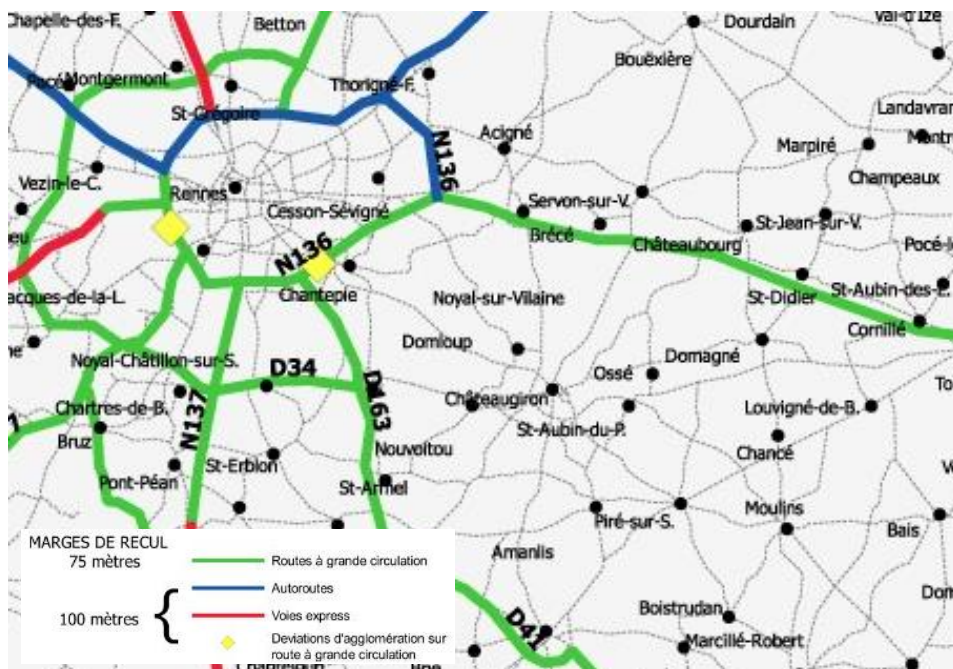
- L'emplacement réservé n°11 pour création d'une liaison douce sur Ossé dont l'emprise de 10 mètres surdimensionnée a été ramenée à 5 mètres, et prolongé au Sud de l'Yaigne.
- L'emplacement réservé n°12 pour l'élargissement d'un passage communal qui a été étendu ; cet emplacement réservé permettra de conserver la vue sur le vallon de l'Yaigne comme indiqué dans les OAP.

Au regard du développement démographique projeté, la commune doit prévoir la possibilité de redimensionner ses équipements et infrastructures et d'en créer de nouveaux. C'est pourquoi, de nouveaux emplacements réservés ont été définis et concernent :

- L'emplacement réservé n°1 pour permettre l'aménagement d'un équipement en lien avec l'accueil du lycée et pour conforter le pôle d'équipements sur Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°5 pour créer une liaison douce sur Châteaugiron, au Nord de la rue Dorel.
- L'emplacement réservé n°6 pour permettre la création d'un équipement sur le secteur de la Gillardière à Saint-Aubin du Pavail. Parmi les projets envisagés, ce secteur pourra être dédié à un équipement scolaire (en prévision d'un agrandissement nécessaire à l'école Saint Jean Baptiste) et/ou à une cuisine centrale (une étude est actuellement menée par la commune sur la faisabilité d'une cuisine centrale. Cette étude porte également sur la faisabilité d'une mutualisation avec le futur Lycée).
- L'emplacement réservé n°7 pour permettre l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du centre de Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°13 pour l'aménagement d'un espace public le long de l'Yaigne au pied de l'église afin de mettre en valeur ce secteur.
- L'emplacement réservé n°14 pour la création d'une voie entre la rue de Sainte-Croix et la rue Jules Ferry, sur Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°15 pour permettre la création d'une liaison douce entre l'allée du vieux Presbytère et le chemin d'exploitation n°206.
- L'emplacement réservé pour équipements n°16 pour permettre l'aménagement d'un cimetière et de son aire de stationnement sur Saint-Aubin du Pavail.
- L'emplacement réservé n°17 pour établir une liaison entre la RD 463 et la route de la Gillardière. Une étude particulière sera réalisée sur ce secteur pour préciser les aménagements et assurer la sécurité du futur carrefour. Le dimensionnement de l'emplacement réservé pourra évoluer suite à cette étude.
- L'emplacement réservé n°18 pour permettre créer une emprise de voie plus large sur l'entrée de bourg Est, route de la Gillardière.
- L'emplacement réservé n°19 pour prolonger une voie, allée des Bruyères sur Châteaugiron, afin de désenclaver un cœur d'îlot.
- L'emplacement réservé n°20 pour créer un accès et désenclaver le secteur de la Briqueterie à partir de la rue de Montgazon sur Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°21 pour créer un équipement public (par exemple, les nouveaux services techniques) sur Châteaugiron.
- Les emplacements réservés pour équipements n°22 et 23 pour permettre l'extension du pôle d'équipements sur Saint-Aubin du Pavail.
- L'emplacement réservé n°24 pour prolonger l'impasse du Champ d'Ahaut sur Châteaugiron afin de rendre accessible l'extension Nord de la zone d'activités de la Bréjoterie.
- L'emplacement réservé n°25 pour aménager une voie d'accès depuis la RD 463/92 dans le cadre de la ZAC du Grand Launay sur Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°26 comme réserve pour un Pôle d'Echange Multimodal sur le quartier de Sainte-Croix à Châteaugiron.
- L'emplacement réservé n°27 pour permettre la réalisation d'un carrefour sur la RD 92 à Châteaugiron dans le cadre de la ZAC du Grand Launay.
- L'emplacement réservé n°28 pour permettre la création d'une voie d'accès au cœur de l'îlot de la Briqueterie.
- L'emplacement réservé n°29 pour création d'une liaison douce offrant une alternative au passage par le chemin rural passant devant la chèvrerie.

### 5.3.8.2 LES MARGES DE REcul

Le PLU a actualisé les marges de recul liées à la loi Barnier en lien avec le décret du 31 mai 2010 redéfinissant les voies à grande circulation. Il en résulte un déclassement de la RD 463. En conséquence, les marges de recul de 100 et de 75 mètres figurant au Plan de zonage de la commune historique de Saint-Aubin du Pavail ont été supprimées. Toutefois, le recul départemental s'applique.



Source : DDTM 35, « Réseau routier à grande circulation »

Les Dispositions générales du Règlement font apparaître plusieurs types de marges de recul :

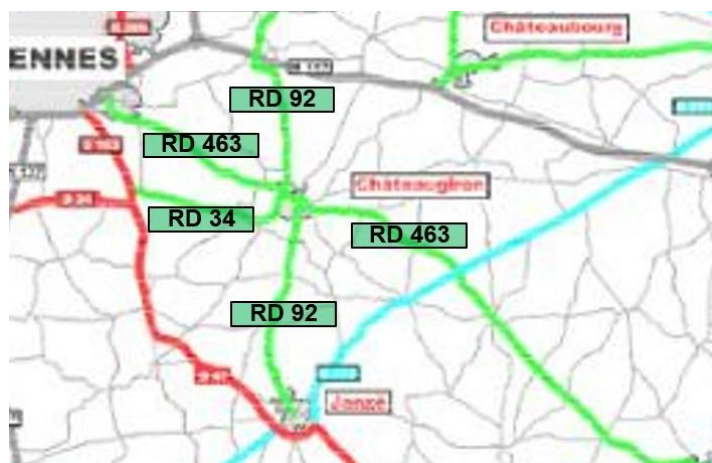
- Les marges de recul en lien avec le Règlement de la voirie départementale figurent au Plan de zonage.

Elles ont été revues pour préciser l'application du règlement de voirie départementale et le niveau de classement des voies.

Le règlement de voirie départementale classe les RD 463, RD 92 et la RD 34 (partie ouest) en catégorie C (autres routes d'intérêt départemental et d'intérêt économique), avec un recul hors agglomération de 50 mètres pour les habitations, et de 25 mètres pour les autres occupations.

Les autres départementales adoptent un recul de 25 mètres hors agglomération.

- Les marges de recul liées au réseau de transport d'énergie électrique.
- Les marges de recul liées aux conduites principales de transport de gaz.
- Les marges de recul liées au réseau de transport ferroviaire.
- Les marges de recul définies par la collectivité (exemples : sur la ZAC de la Perdriotais, actualisation des marges de recul avenue de Piré (sur le bâti à l'Ouest, et reculs de 3 m ou 4,5 m par rapport aux limites de parcelles à l'Est, le long d'un accès à partir de la rue de l'Etang à Ossé pour préserver une vue...).



- ROUTE NATIONALE
- ROUTE DE CATEGORIE A : Soit 270 Km
- ROUTE DE CATEGORIE B : Soit 445 Km
- ROUTE DE CATEGORIE C : Soit 631 Km
- ROUTE DE CATEGORIE D : Soit 3854 Km

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m

Source : Règlement de la voirie départementale

### 5.3.8.3 LES LIAISONS DOUCES

---

Les itinéraires doux existants ou à créer les plus significatifs ont été actualisés et complétés au Plan de zonage. Les tracés tiennent compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) ; en revanche, il n'existe pas de chemins de Petite ou Grande Randonnée sur le territoire communal. Le PLU de la commune historique d'Ossé n'identifiait pas de liaisons douces ; celles-ci ont été ajoutées.

Quatre secteurs prévoient la création de nouvelles liaisons douces au titre des « *Tracés indicatifs de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)* » au Plan de zonage :

- au Bel-Air pour poursuivre la liaison douce existante partant de la rue Anatole le Braz, et assurer le lien vers l'avenue Pierre le Treut,
- sur la Gaudinai pour compléter la liaison douce le long de la RD 463 et assurer des liens avec l'opération Lann Braz 4,
- sur la zone d'activités du Pavail pour renforcer le lien entre le chemin existant au Nord de la zone d'activités et le bourg de Saint-Aubin du Pavail,
- entre la Maison Neuve et le bourg d'Ossé afin de renforcer le lien vers la ville de Châteaugiron et le bourg de Saint-Aubin du Pavail.. Elles complètent les emplacements réservés pour liaisons douces, qui constituent un outil d'acquisition foncière.

Les OAP font apparaître des principes de liaisons douces à créer, en complément de celles apparaissant au Plan de zonage, afin que dans le cadre des futurs aménagements portant sur ces secteurs, le maillage de liaisons douces soit renforcé.

### 5.3.8.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

---

La Trame Verte et Bleue regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Le Plan de zonage en définit le contour, et les Dispositions générales du Règlement précisent que les continuités écologiques doivent être maintenues avec en zones **A** et **N**, le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages, et en zones **U** et **AU**, par des aménagements spécifiques.

L'ensemble des éléments constituant la Trame Verte et Bleue ainsi repéré au document graphique met en œuvre les objectifs liés au chapitre environnement du PADD. Les OAP (voir chapitre ci-avant) participent également à la protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue.

Les bois, haies, alignements d'arbres, cours d'eau et zones humides font l'objet de règles de protections particulières dont l'ensemble participe à la préservation de la Trame Verte et Bleue.

#### 5.3.8.4.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les bois ont été identifiés dans le cadre du diagnostic communal. Ce repérage a fait évoluer le classement au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) figurant dans les 3 PLU des communes historiques.

Les bois repérés dans le diagnostic ont été protégés au titre des EBC.

Toutefois, les bois aux abords des lignes à hautes tension n'ont pas été classés en EBC, afin d'assurer la protection des lignes.

Par ailleurs, le PLU ne classe plus les haies de l'allée cavalière menant au Grand Launay au titre des EBC pour permettre l'aménagement de ce secteur dans le cadre de la ZAC du Grand Launay (création de futures voies...). En revanche, le Plan de zonage les protège au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et dans les OAP. Ainsi, la préservation des haies est assurée tout en autorisant de supprimer quelques arbres répondant aux besoins d'aménagement du secteur, sous réserve de ne pas remettre en cause l'existence de haie.

Au total, le PLU classe 22 ha d'EBC, contre 19 ha dans les PLU antérieurs.



#### **5.3.8.4.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)**

En complément des Espaces Boisés Classés, des haies et alignements d'arbres ont été identifiés au Plan de zonage car présentant un intérêt écologique et paysager complémentaire aux bois classés en EBC ou comme éléments paysagers au titre de la loi Paysage.

L'inventaire des haies et alignements d'arbres figurant aux PLU des 3 communes historiques concernait un linéaire d'environ 35 kilomètres. Cet inventaire a entièrement été actualisé dans le cadre du nouveau PLU qui classe désormais plus de 80 kilomètres de haies et alignements d'arbres, prenant en compte notamment le programme de replantation Breizh bocage et celui lié au passage de la LGV (voir document joint en annexe du présent Rapport de présentation). Des adaptations ponctuelles ont été adoptées pour prendre en compte la proximité de lignes à haute tension, ou dans le cas de secteur d'aménagement.

Le repérage des haies et alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour le caractère écologique, offre plus de souplesse réglementaire que le classement au titre des EBC. Ainsi, les haies et alignements d'arbres seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les Dispositions générales du Règlement précisent la nature de la protection des éléments repérés : conservation, restauration, conditions en cas de modification ou de suppression.

#### **5.3.8.4.3 LES ZONES HUMIDES**

L'inventaire des zones humides a été actualisé fin novembre 2017 (voir études jointes en annexe du présent Rapport de présentation). Ce nouvel inventaire est intégré au Plan de zonage PLU.

Les Dispositions générales du Règlement précisent les mesures de protection à prendre en cohérence avec le SDAGE.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

De plus, la légende du Plan de zonage et les Dispositions générales du Règlement rappellent qu' « Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple) ».

En complément, les OAP indiquent les mesures de protection à prendre sur les secteurs de mutation intégrant ou à proximité de zones humides.

#### **5.3.8.4.4 LES COURS D'EAU**

Courant 2015-2016, une actualisation de l'inventaire des cours d'eau sur le bassin versant de la Seiche a été effectuée (voir l'étude jointe en annexe du présent Rapport de présentation).

Les cours d'eau inventoriés sont repérés au Plan de zonage du PLU.

Les Dispositions générales du Règlement stipulent que les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en zones **AU**, et de 10 mètres en zones **A** et **N**, défini à partir de l'axe des cours d'eau. La très grande majorité des cours d'eau figure en secteur naturel **Na**, assurant une protection stricte. Certains cours d'eau sont en milieu urbain ou associés à un secteur de développement, comme sur la ZAC du Grand Launay. Dans le cas des secteurs de mutation, les OAP prévoient les mesures de protection par rapport aux cours d'eau.

#### **5.3.8.4.5 LES PLANTES INVASIVES**

Afin de lutter contre les plantes invasives, le Règlement introduit la liste des espèces invasives du SAGE, en interdisant l'implantation des espèces figurant dans le tableau en priorité 1, et en recommandant d'éviter celles classées en niveau 2.

#### **5.3.8.5 LE PATRIMOINE**

Les Dispositions générales du Règlement définissent des mesures de protection pour les constructions à caractère patrimonial.

Pour rappel, les Dispositions générales indiquent la présence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et établissent la nature du lien entre le PLU et le SPR (voir ci-avant le chapitre traitant de l'articulation entre le PLU et le SPR). Le périmètre du SPR figure au Plan de zonage.

Le PLU introduit également une notion supplémentaire en prenant en compte le patrimoine urbain au travers la zone **UC**.

Les OAP patrimoines s'inscrivent en complémentarité des mesures règlementaires. On se reportera au chapitre traitant de ce volet ci-avant.

##### **5.3.8.5.1 LE PATRIMOINE URBAIN (L. 151-19 DU CU)**

Les Dispositions générales du Règlement au chapitre traitant du Patrimoine font référence aux centres anciens (zone **UC**). Ces ensembles présentent une unité urbaine qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. L'objectif ne vise pas à une protection architecturale liée à la qualité de tel ou tel bâtiment, mais à sauvegarder une cohérence urbaine.

##### **5.3.8.5.2 LE PATRIMOINE BATI (L. 151-19 DU CU)**

Le PLU de la commune de Châteaugiron comportait un « Atlas du bâti ancien » annexé au Règlement, portant sur des constructions situées en milieu rural avec des mesures de protection de la qualité architecturale.

Les règles issues de ce document ont été revues et regroupées dans les Dispositions générales du nouveau Règlement. Elles s'appliquent au « *Patrimoine architectural* » identifié au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les constructions situées en zones **A** et/ou **N**.

L'inventaire patrimonial a été revu et étendu à l'ensemble du patrimoine de la commune nouvelle de Châteaugiron, et tiens compte de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'étude de l'AVAP/SPR.

Dans certains cas, les OAP complètent le dispositif règlementaire en indiquant les secteurs devant porter une attention particulière sur la qualité architecturale et la composition urbaine, notamment le long des axes principaux (entrées de ville...) ou de coulées vertes, ou pour tenir compte de l'environnement urbain...

#### **5.3.8.6 LE COMMERCE**

L'objectif est de limiter la dispersion du commerce de proximité, et de favoriser le commerce de proximité dans les centres. Plusieurs mesures ont été prises pour organiser l'accueil du commerce de proximité sur le territoire, dans la continuité des objectifs du PADD.

##### **5.3.8.6.1 LINEAIRES DE PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE (L. 151-16 DU CU)**

L'usage des rez-de-chaussée des constructions concernées par un « *Linéaire de préservation de la diversité commerciale* » figurant au Plan de zonage est encadré pour pérenniser les commerces, restaurations, activités de service, bureaux... Il s'agit au travers cette mesure de maintenir, voire de développer la vitalité commerciale. Cette prescription se trouve dans le centre-ville de Châteaugiron qui dispose d'un linéaire de commerces conséquent à préserver.

#### **5.3.8.6.2 PERIMETRES DE CENTRALITE URBAINE (L. 151-16 DU CU)**

En complément, des « *périmètres de centralité urbaine* » ont été définis au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et, correspondent aux secteurs les plus denses des agglomérations, avec une mixité fonctionnelle, regroupant à la fois les commerces et services de proximité, des équipements publics, organisés autour d'espaces publics de centralité, privilégiant la place du piéton. Il s'agit du centre-ville de Châteaugiron, et des centres-bourg d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail.

L'objectif est de favoriser le regroupement du commerce autour des centres et lutter contre la dispersion commerciale.

Le Règlement interdit à l'extérieur des « *Périmètres de centralité urbaine* » l'implantation de construction liée à l'« *artisanat et au commerce de détail* » et à la « *restauration* ». Deux exceptions toutefois, l'une pour le secteur **UEb** sur la Gaudinai pour permettre le développement du commerce en circuit court, et l'autre pour le secteur **UAb** dédié aux zones commerciales. De plus, à l'extérieur des « *Périmètres de centralité urbaine* » l'extension des commerces existants est autorisée, de façon limitée.



---

### **5.3.9 LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION**

---

A titre d'information, plusieurs éléments apparaissent au Plan de zonage.

#### **5.3.9.1 LES PERIMETRES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

Afin de signaler la présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs, les périmètres des OAP par secteurs et des OAP patrimoine figurent au Plan de zonage du PLU. La zone **1AU** stipule dans les secteurs **1AUEa**, **1AUAa** et **1AUP**, les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranches.

Le Règlement prévoit une exception pour le secteur **1AUP** de Sainte-Croix compte-tenu du fait que l'on ne connaît pas par avance quelles seront les mutations sur ce secteur

#### **5.3.9.2 LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE**

---

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) figure au Plan de zonage afin que soient identifiées les parties de la ville de Châteaugiron concernées par les règles du SPR auquel renvoie le Règlement du PLU.

---

### **5.3.10 LES PLANS D'ALIGNEMENT**

---

La commune nouvelle de Châteaugiron est concernée par des plans d'alignement. Les plans d'alignement entrent dans le cadre des Servitudes d'Utilité Publique EL7, servitude d'alignement. La présente révision générale du PLU est l'occasion de préciser si ces plans ou certains de ces plans d'alignement doivent être maintenus ou suspendus.

Chacun des Plans d'alignement présents sur Châteaugiron a fait l'objet d'un examen pour savoir s'il convenait de le conserver ou, le cas échéant, de le traduire dans le PLU sous la forme d'une marge de recul ou d'un emplacement réservé. Il ressort de cette étude que ces plans d'alignement sont très anciens et ne répondent plus aux objectifs de la commune.

**Il a donc été décidé de suspendre ces plans d'alignement.**

## **5.4 ARTICULATIONS DU PLU AVEC DES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

### **5.4.1 ARTICULATIONS DU PLU AVEC LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES**

#### **5.4.1.1 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 29 JUILLET 1998**

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement que : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher\*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. ».*

#### **5.4.1.2 LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (2 FEVRIER 1995)**

##### **5.4.1.2.1 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS**

###### **5.4.1.2.1.1 LE RISQUE D'INONDATION**

La commune de Châteaugiron est soumise au risque d'inondation. Un Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations (PPRi) Seiche - Ise, approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2001, identifie les secteurs à risque. Les périmètres des zones inondables ont été repris dans le Plan de zonage. De plus, les Dispositions générales du Règlement rappellent l'existence de ce risque et précisent que le PPRi vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, le PPRi figure dans les Annexes du PLU. Le PPRi ne porte que sur une petite partie du territoire (environ 2 ha) en lien avec la vallée de la Seiche, au Sud de Veneffles et ne touche aucune construction.

Par ailleurs, le Plan de zonage identifie d'autres zones inondables non rattachées au PPRi. Ces zones sont, associées au vallon de l'Yaigne. Environ 5 constructions au Nord de l'Yaigne face à la Glaume (au cœur de la ville de Châteaugiron) sont partiellement concernées par le risque d'inondation.

Pour tenir compte du risque d'inondation, la révision générale n°1 des 3 PLU a été l'occasion de redéfinir les zones en classant systématiquement tous les secteurs concernés par le risque d'inondation en secteur naturel **Na** qui n'autorise pas de nouvelle construction. Une exception toutefois pour tenir compte des constructions au bord de l'Yaigne face à la Glaume au cœur de l'agglomération, classées en zones **UC/UE**, car ces constructions se trouvent en milieu urbain. Les Dispositions générales du Règlement définissent les droits à construire en tenant compte du risque d'inondation.

###### **5.4.1.2.1.2 LE RISQUE SISMIQUE**

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets du 22 Octobre 2010, n° 1 254 « *relatif à la prévention des risques sismiques* » et n° 1 255 « *portant délimitation des zones de sismicité du territoire français* », dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011, classent désormais la ville en niveau de sismicité de niveau 2 (faible).

### **5.4.1.2.2 LA CONNAISSANCE, LA PROTECTION ET LA GESTION DES ESPACES NATURELS**

#### **5.4.1.2.2.1 PROTECTION ET GESTION DES ESPACES NATURELS**

La révision n°1 des PLU des trois communes historiques a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale qui a été menée tout au long de la procédure. A ce titre, la préoccupation environnementale a été au centre de la démarche et se retrouve dans les différentes pièces du PLU, du PADD au volet réglementaire, en passant par les OAP. Ainsi, la protection des espaces naturels se traduit dans le PLU notamment au travers des mesures suivantes :

- Définition d'orientations dans le PADD en faveur de la protection et de la mise en valeur des milieux naturels :
  - Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNIE, zones humides...), mais également la nature ordinaire en agglomération.
  - Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement.
  - Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement.
  - Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole.
  - Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés.
  - Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables.
  - Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air...).
- Dans les OAP par secteur, identification des espaces verts, bois, haies, zones humides, cours d'eau sur les cartes et mesure de protections notamment des corridors écologiques dans les textes.
- Dans le volet réglementaire :
  - Classement en zone naturelle et forestière **N** de l'ensemble des secteurs présentant un intérêt écologique ou paysager, avec en premier lieu la vallée de la Seiche et le vallon de l'Yaigne, mais aussi le chevelu hydrographique, les bois, la prise en compte des zones humides...
  - Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L. 151-23).
  - Définition d'une Trame Verte et Bleue au Plan de zonage.
  - Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentiellement inondables.
  - Inventaire des cours d'eau et protection par une marge de recul ou le classement en secteur **Na**.
- ...

#### **5.4.1.2.2.2 REcul PAR RAPPORT AUX VOIES A GRANDE CIRCULATION ET AUX AUTOROUTES**

Les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent plus sur Châteaugiron depuis que le nouveau décret du 31 mai 2010 redéfinissant les voies à grandes circulation, a déclassé la RD 463.

### **5.4.1.3 LA LOI RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE N° 2000-614 DU 5 JUILLET 2000**

La compétence concernant les gens du voyage appartient au Pays de Châteaugiron Communauté. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage impose la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage pour les communes de plus de 5 000 habitants, ce qui est le cas de la commune nouvelle de Châteaugiron. La commune historique de Châteaugiron faisait également plus de 5 000 habitants et disposait déjà d'une aire d'accueil pour les gens du voyage au Grand Rollier.

Le PLU classe le terrain des gens du voyage en zone d'équipements **UL** pour lui permettre d'éventuelles adaptations futures.



#### 5.4.1.4 LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE ET LA LOI D'ORIENTATION FORESTIERE

---

L'objectif est d'assurer la durabilité de l'activité agricole et forestière, dans des territoires préservés.

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision dont le projet est arrêté à partir du 28 janvier 2011.

La commune de Châteaugiron s'inscrit dans une démarche visant à maîtriser son développement de manière rationnelle et cohérente. La densité affichée montre cette volonté. La recherche de secteurs de renouvellement urbain, et de poches de densification urbaine va également dans ce sens.

L'évolution du zonage entre les anciens PLU des 3 communes historiques et le présent PLU montre que les zones agricoles et forestières diminuent d'environ 42 hectares pour répondre aux enjeux de développement pour la période 2019-2034 (15 ans). Les zones **AU** sont passées de 155 ha dans l'ensemble des anciens PLU, à 92 ha dans le nouveau, là où le SCoT prévoit sur une durée comparable au nouveau PLU, un développement urbain maximal d'environ 129 ha. Pour arriver à cette maîtrise de la consommation des espaces agro-naturels, les secteurs de renouvellement urbain et de densification urbaine ont été pris en compte, et des densités minimales ont été affichées dans les secteurs de mutations.

Le présent PLU s'est également fixé des objectifs chiffrés dans le PADD visant à limiter la consommation des espaces agro-naturels.

Ainsi, la politique urbaine mise en œuvre au travers du PLU visant à privilégier le renouvellement urbain et le confortement des quartiers a permis de maîtriser le développement urbain, en ne classant en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre à la fois aux orientations du SCoT et aux ambitions d'accueil de la commune. De plus, l'augmentation des possibilités constructibles sur les zones urbaines ralentira le rythme des extensions urbaines.

La définition du Règlement a tenu compte de la « *Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine* » dont les objectifs sont de préserver les espaces et activités agricoles en maîtrisant l'étalement urbain grâce à des zones d'habitat et d'activités plus compactes et mieux prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du département.

#### 5.4.1.5 LA LOI PAYSAGE N° 93-24 DU 8 JANVIER 1993

---

Le PLU a fait l'objet d'une étude paysagère complète qui a identifié :

- le contexte paysager,
- la perception du paysage communal :
  - le relief et les co-visibilités, dont la silhouette urbaine emblématique de Châteaugiron,
  - la vallée de la Seiche,
  - le vallon de l'Yaigne et de ses affluents,
  - les collines cultivées,
  - les vallons,
  - la trame bocagère,
  - les hameaux,
  - le bâti dispersé,
  - l'approche historique et le patrimoine,
  - les bois, les haies et les alignements d'arbres,
  - les chemins,
  - les pôles urbanisés :
    - la ville de Châteaugiron,
    - le bourg d'Ossé,
    - le bourg de Saint-Aubin du Pavail,
    - le village de Veneffles.

Le PADD, les OAP et le Plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- La protection des espaces naturels et des paysages par un classement en zone **N**.
- Le repérage des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (bois, haies, alignement d'arbres...) sur l'ensemble du territoire communal.
- La définition d'OAP liées au patrimoine.
- ...

Le Plan de zonage repère des édifices et des secteurs urbains à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), avec des règles spécifiques figurant dans les Dispositions générales du Règlement visant à préserver la qualité patrimoniale ou urbaine des bâtiments ou ensembles inventoriés.

Ces protections sont de nature à garantir le respect des dispositions de la présente loi.

---

#### **5.4.1.6 LA PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE (LOI BARNIER)**

---

Les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent plus sur Châteaugiron depuis que le nouveau décret du 31 mai 2010 redéfinissant les voies à grandes circulation, a déclassé la RD 463.

---

#### **5.4.1.7 LA LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE N°96-1236 DU 30 DECEMBRE 1996**

---

Le PADD se donne pour objectif de limiter l'usage de la voiture en proposant le développement de modes de transports alternatifs : développement de l'usage du transport collectif (cars...), du transport partagé (aires de covoiturage), des liaisons douces par diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos, création d'une liaison douce entre la ville de Châteaugiron et le bourg d'Ossé, et entre le bourg d'Ossé et le bourg de Saint-Aubin du Pavail. Le PLU prévoit également la création de Pôles d'Echanges Multimodaux afin de faciliter l'échange entre les différents modes de transport et faciliter l'usage de moyen de transport alternatif à la voiture.

La réflexion a également porté sur la compacité du développement urbain et la proximité entre secteurs d'habitat et des pôles d'équipements pour favoriser l'usage des liaisons douces, et entre quartiers d'habitat et secteurs économiques ou commerciaux pour limiter les déplacements domicile/travail.

Le Règlement prévoit également des places de stationnement obligatoires pour les deux-roues, ceci afin d'inciter un autre usage que celui de la voiture. Les différents aménagements de voirie envisagés dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur devront être l'occasion de réaliser de nouveaux parcours cyclables.

---

#### **5.4.1.8 LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA) DU 30 DECEMBRE 2006**

---

Les études liées à la révision du Plan Local d'Urbanisme prennent en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en reportant sur le Plan de zonage l'inventaire des zones humides et en y interdisant toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Toutefois, il est possible de supprimer des zones humides dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet conduisant, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides. Dans ce cas, les mesures compensatoires sont celles prévues par le SDAGE Loire-Bretagne.

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides est reporté graphiquement sur le Plan de zonage. Il permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement...).

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la Commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau en zone AU et de 10 mètres en zones **A** et **N**.

Dans le cadre des dispositions de la loi sur l'eau, le PLU intègre une étude de zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires). Cette étude de zonage fera prochainement l'objet d'une révision pour intégrer les évolutions du PLU. De plus, la municipalité a exprimé de manière forte à travers le PADD une volonté de contenir l'urbanisation au sein des zones agglomérées et de préserver les secteurs naturels. Ce principe facilitera le développement de l'assainissement collectif et contribuera à une meilleure gestion des eaux de pluie.

Le PLU répond aux objectifs du SDAGE par les mesures détaillées ci-dessous au chapitre « *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne (2016-2021)* ».

---

#### **5.4.1.9 LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 25 MARS 2009 DITE "LOI BOUTIN"**

---

Les deux principes de la loi Boutin (mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) ont été intégrés dans toute la démarche du projet de PLU, en développant une politique cohérente pour la création de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale. Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers des OAP par secteur qui indiquent un pourcentage minimal de logements aidés à réaliser par secteur.

---

#### **5.4.1.10 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992**

---

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure dans les Annexes du PLU. Plusieurs voies sont identifiées par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 :

- La RD 463 est classée en catégorie 3 (zone de bruit de 100 mètres) dans son ancien tracé et impact toute la partie centrale de la ville de Châteaugiron.

Précisions que ce classement datant de fin 2000 n'est plus d'actualité (création d'un nouveau tracé au Sud de Châteaugiron pour la RD 463, création de la LGV... Le PLU tient compte de ces nouvelles infrastructures en prévoyant notamment des marges de recul.

---

#### **5.4.1.11 LA LOI DE PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

---

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la Commune, dont la liste et la carte de localisation figurent dans la partie diagnostic du présent Rapport de présentation et dans les Annexes du PLU. Ces zones archéologiques ne figurent pas au Plan de zonage à titre d'information, car la lecture du Plan de zonage s'en trouverait plus compliquée, compte tenu à la fois du nombre d'informations portées au Plan, mais également de l'emprise importante des sites archéologiques.

Le site archéologique n°1 situé aux Bas Rocomps et lié à une enceinte (du moyen-âge ?) est classé en zone naturelle au Plan de zonage du PLU, conformément à la demande de classement liée à la protection de type 2 sur ce secteur. Les autres sites archéologiques sont classés en protection de type 1.



### **5.4.1.12 LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014**

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi ALUR vise à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive de l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après une analyse de la consommation des terres agro-naturelles, le PLU s'est fixé des limites à cette consommation pour :

- l'habitat,
- l'activité et le commerce,
- et les équipements.

Prises globalement, les zones agricoles et naturelles ont diminué depuis les anciens PLU des 3 communes historiques d'environ 42 hectares pour répondre aux besoins de développement communaux pour la période 2019-2034 (15 ans). Les zones **AU** sont passées de 155 ha dans l'ensemble des anciens PLU, à 92 ha dans le nouveau, là où le SCoT prévoit sur une durée comparable au nouveau PLU, un développement urbain maximal d'environ 129 ha.

Une étude a permis d'identifier le potentiel de densification urbaine en secteurs agglomérés. Ce potentiel a été pris en compte dans la production de logements pour la période 2019-2034, réduisant d'autant les zones d'extension pour habitation.

En complément, des secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés. Ils figurent dans les OAP au même titre que les secteurs d'extension. Les OAP définissent un nombre minimal de logements à réaliser ou une densité minimale pour chacun de ces secteurs, limitant ainsi les extensions urbaines.

La constructibilité en zones **A** et **N** a été réduite. En zones agricoles, seules les exploitations agricoles peuvent s'implanter. Toutefois, en zones **A** et **N**, les exceptions prévues dans les Dispositions générales du Règlement pour ouvrages publics, etc. sont autorisées. De même, les extensions et réalisations d'annexes pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions.

Par exception aux limites de constructibilité dans les zones agricoles, des STECAL ont été créés pour répondre à des besoins particuliers liés aux activités existants ou en reconversion pour leur permettre d'évoluer.

Le patrimoine architectural pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones **A** et **N** a été recensé pour le protéger et pour le pérenniser en lui offrant la possibilité d'évoluer.

La loi ALUR prête également une attention à la mutualisation des aires de stationnement. Après avoir mené un inventaire des capacités de stationnement, plusieurs projets pourront développer cette mutualisation, et notamment :

- dans les centres et aux abords des centres, notamment place des Gâtes...
- à l'interface entre les quartiers d'habitation et les pôles d'équipements,
- à l'intérieur des pôles d'équipements,
- dans les zones d'activités et dans les zones commerciales,
- ...

Le Règlement a introduit la possibilité de mutualiser les places de stationnement (sous conditions) afin d'en limiter le nombre.

La réalisation d'un nombre de places minimum obligatoire pour vélo a été imposée, notamment pour l'habitat et pour les bureaux.

La loi ALUR rappelle le rôle du SCoT en tant que document intégrateur. Nous verrons dans le chapitre suivant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

### 5.4.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Il s'agit d'indiquer le niveau d'articulation du PLU avec d'autres plans ou programmes pour apprécier les relations et la cohérence du PLU avec d'autres documents.

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine. Le SCoT est un document intégrateur des documents de rang supérieur. Néanmoins, nous montrerons dans ce chapitre comment le PLU s'articule avec :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine,
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Plan Climat- Air Energie Territorial (PCAET),
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD),
- le Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire Bretagne (ScoRAN) et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN).

La **notion de compatibilité** n'est pas définie juridiquement mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions de rang supérieur.

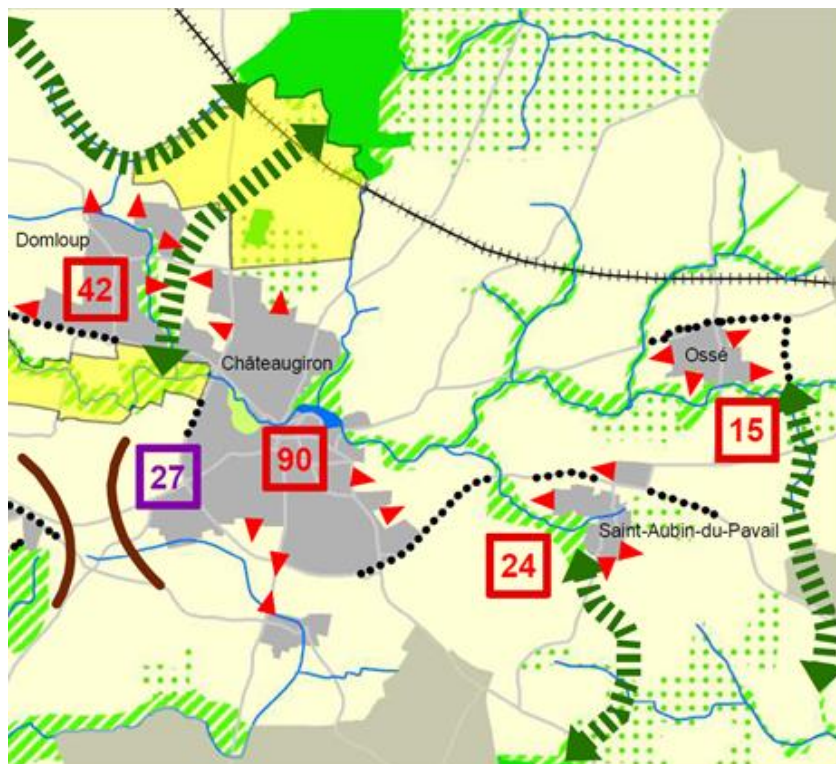
#### 5.4.2.1 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE RENNES

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015.

Le PLU répond aux orientations du SCoT au travers des mesures indiquées dans ce chapitre.

Sauf mention contraire, la référence au PADD correspond à celui du PLU et non à celui du SCoT.

#### EXTRAIT DE LA CARTE « GESTION DES EQUILIBRES ENTRE ESPACES NATURELS ET ESPACES URBANISES » DU DOO



#### Préserver la grande armature écologique

Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

#### Favoriser la fonctionnalité écologique

Perméabilité écologique à encourager

Principe de connexion écologique à assurer

#### Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne

Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes

Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou lisière urbaine)

Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

#### Assurer le développement urbain en économisant l'espace

Espaces urbanisés et zones d'activités en 2014

Parcs urbains et golfs

Espaces à dominante agricole et naturelle

Directions d'urbanisation

50 Potentiel urbanisable communal maximum (en hectares)

45 Nouvelle zone de développement économique

### PRISE EN COMPTE DU RALENTISSEMENT DEMOGRAPHIQUE

Le diagnostic du SCoT fait apparaître un ralentissement démographique à partir de 2023. Le PLU reprend à son compte ce ralentissement par un taux de croissance démographique annuel différencié avant et après 2023. Ainsi, le taux global sur **la période 2019-2034 de 1,95** est une moyenne qui peut se décomposer en deux parties :

- **la période 2019-2022 avec un taux de 2,2** (premier ralentissement de la croissance démographique par rapport au taux de 2,6 de la période 2009-2014),
- **la période 2023-2034 avec un taux de 1,85** (second ralentissement de la croissance démographique par rapport au taux de 2,2 de la période 2019-2022).

Ainsi, le PLU prévoit une diminution progressive de sa croissance démographique, en accord avec la tendance affichée dans le SCoT.

### PRISE EN COMPTE DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES COMMUNAUTAIRES

Le PLU intègre la perspective démographique à l'échelle du Pays de Châteaugiron. La tendance indiquée s'applique globalement au niveau de la Communauté de Communes ; il n'y a pas d'indication à l'échelle communale. La Commune de Châteaugiron occupe une place particulière au sein du Pays de Châteaugiron. Elle constitue avec Noyal-sur-Vilaine, le centre urbain le plus important. L'attractivité démographique de Châteaugiron est cependant nettement supérieure avec un taux de 2,6 sur la période 2009-2014, quand Noyal-sur-Vilaine affiche un taux de 1,6 sur la période 2011-2016. Par ailleurs, la ville de Châteaugiron constitue la ville-centre dans un contexte rural, ce qui renforce son attractivité du fait de son niveau d'équipement. A titre d'exemple, depuis que Châteaugiron a été choisi pour accueillir un lycée, la demande en logements a augmenté sur ce critère.

Châteaugiron se trouve donc très au-dessus de la moyenne démographique communautaire avec, rappelons-le, un taux de 2,6 sur la période 2009-2014. A ce titre, le taux moyen retenu pour le PLU de 1,95 sur la période 2019-2034 apparaît cohérent au regard de son développement démographique passé, et de sa place au sein de la Communauté de Communes.

De plus, le taux de 1,95 qui couvre la période 2019-2034, se décompose en deux périodes avec un premier ralentissement de croissance démographique à 2,2 sur la période 2019-2022, et un deuxième ralentissement de croissance démographique avec un taux de 1,85 sur la période 2023-2034. Ainsi, la 2<sup>ème</sup> partie se trouve en deçà du taux moyen de 1,95.

### PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCoT

Le tableau suivant synthétise l'articulation entre les orientations et objectifs du SCoT et le PLU de Châteaugiron.

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU
<p><b>Thématique 1 – L'organisation de l'armature urbaine</b></p>	<p>La ville nouvelle de Châteaugiron regroupe les trois communes historiques de Châteaugiron, d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail. Le SCoT définit un rôle différent pour chacune de ces trois communes historiques au sein de la ville archipel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune historique de Châteaugiron est identifiée comme « <i>Pôle structurant de bassin de vie</i> »).</li> <li>• Les communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail sont classées comme « <i>Pôles de proximité</i> ».</li> </ul> <p>A ce titre, elles ne jouent pas le même rôle, notamment en matière d'habitat et de déplacements.</p> <p>Le PLU intègre bien ces différences. Ainsi, la ville de Châteaugiron accueillera des équipements supra-communaux (lycée, PEM...) et affiche une densité qui tend vers 30 logements par hectare, quand les communes d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail ont une densité qui tend vers 20 logements par hectare.</p>



<p><b>Thématique 2 – L'organisation commerciale du territoire</b></p>	<p>Le PLU vise à renforcer le dynamisme du centre-ville et des centres-bourg en agissant notamment sur son armature commerciale.</p> <p>Ainsi, le PLU identifie des « <i>périmètres de centralité urbaine</i> » correspondant au centre de la ville Châteaugiron et des bourgs d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail, disposant pour ces derniers de quelques commerces/services. La création de nouveaux commerces ne peut se faire que dans ces centralités urbaines (et dans le secteur <b>UAb</b> dédié aux zones commerciales et dans le secteur <b>UEb</b> dédié au développement du commerce en circuit court).</p> <p>En complément, le Plan de zonage indique des « <i>Linéaires de préservation de la diversité commerciale</i> » avec des règles visant à maintenir et étendre l'armature commerciale. Ces linéaires concernent le centre-ville de Châteaugiron qui dispose de linéaires commerciaux bien établis.</p> <p>Comme indiqué ci-dessus, le secteur <b>UEb</b> vise à développer le commerce en circuit court.</p> <p>Enfin, la zone commerciale Univer (secteur <b>UAb</b>) permet des implantations commerciales, mais pour des surfaces de vente supérieures à 250 m<sup>2</sup> afin de favoriser l'implantation des petits commerces dans les centralités. La Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) figurant au Document d'Aménagement Commercial (DAC) correspond au centre Univer.</p> <p>Les OAP précisent également que pour éviter l'éparpillement du commerce alimentaire, le changement de destination vers ce type de commerce n'est autorisé que dans les secteurs <b>UEb/UAb</b> et dans les « <i>Périmètres de centralité urbaine</i> » figurant au Plan de zonage.</p>
<p><b>Thématique 3 – Les sites stratégiques d'aménagement : une volonté partenariale de préserver durablement la qualité d'aménagement de sites portant l'image d'un Pays d'excellence</b></p>	<p><b>3.12 Coteaux de l'Yaigne : Mise en valeur d'un site écrien naturel et urbain</b></p> <p>Les vues sur le vallon de l'Yaigne et le Château figurent au PADD, au même titre que la protection de la coulée verte associée à l'Yaigne, et au vallon du Rimon.</p> <p>Sur la partie liée à la commune de Châteaugiron, l'entrée de ville bénéficie déjà d'un aménagement qualitatif.</p> <p>Par ailleurs, le PADD inscrit le principe de création d'un Pôle d'Echanges Multimodal dans le cadre de la reconversion du site de Sainte-Croix, non loin du vallon de l'Yaigne.</p>
<p><b>Thématique 4 – Les principes paysagers de la ville archipel</b></p>	<p>Le PLU développe de nombreuses mesures en faveur de la protection de l'environnement et de la mise en valeur du cadre de vie en milieu urbain, à commencer par la ville de Châteaugiron, son patrimoine architectural et urbain, son environnement avec les coteaux de l'Yaigne et du ruisseau du Bois de Gervis, les étangs du Château et de la Glaume, mais aussi de la coulée verte (espace naturel central) au cœur du bourg de Saint-Aubin du Pavail, et de bords de l'Yaigne sur Ossé.</p> <p>L'AVAP/SPR constitue également un outil important sur la ville de Châteaugiron pour préserver la qualité patrimoniale ; le PLU s'inscrit en complémentarité de l'AVAP/SPR. La mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie contribue à l'attractivité de la ville et renforce la dimension touristique et de loisirs.</p> <p>Les lisières urbaines existantes ou futures sont prises en compte et retraduites dans les orientations du PADD et des OAP.</p> <p>Le PADD prévoit de maintenir la coupure d'urbanisation entre la ville de Châteaugiron et l'agglomération de Noyal-sur-Vilaine.</p> <p>Le « <i>champ urbain</i> » autour de l'Yaigne tel que défini par le SCoT a été pris en compte dans le Plan de zonage, en le classant en secteur</p>

	de protection de la nature <b>Na</b> . Aucune construction n'y est admise (sauf équipements d'intérêt général...).
<b>Thématique 5 – La préservation des espaces agronaturels</b>	<p>Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, le PLU s'est attaché à identifier les secteurs de renouvellement urbain et de densification urbaine, et a défini des densités minimales ou un nombre minimal de logements à construire dans les OAP.</p> <p>Le PLU inscrit ses projets de développement en continuité des agglomérations existantes, en prenant en compte les sites d'exploitations agricoles existants. A titre d'exemple, le rapprochement entre la ville de Châteaugiron et le village de Veneffles se fera par l'Ouest pour ne pas porter atteinte aux sites agricoles présents au Nord de Veneffles.</p> <p>Le quart Nord-Est de la ville de Châteaugiron est protégé d'un point de vue paysager et classé en zone <b>N</b> pour prendre en compte la covisibilité avec le château. Or, il existe un site d'exploitation agricole à la Petite Roche. Pour lui permettre de se développer, un secteur <b>Nb</b> à vocation agricole a été défini.</p> <p>La protection du « <i>champ urbain</i> » autour de l'Yaigne a également été prise en compte.</p> <p>Concernant le changement de destination en milieu rural, il est réservé aux constructions patrimoniales identifiées au Plan de zonage, et doivent respecter un recul de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles.</p> <p>Le secteur <b>UEb</b> vise à développer les circuits courts. Ceux-ci sont également possibles en zone agricole et en secteur <b>Nb</b> (secteur agricole en milieu naturel), au titre des activités de diversification de l'activité agricole.</p>
<b>Thématique 6 – Biodiversité et capital environnemental</b>	<p>Le PLU prévoit la création de trame et dispositions spécifiques au règlement pour la protection et la préservation des zones humides, cours d'eau, trames vertes et bleues, afin d'assurer les continuités écologiques. Des mesures sont également rappelées dans les OAP pour préserver ces continuités dans le cadre d'opérations ou pour des secteurs de développement se trouvant à proximité de continuités écologiques.</p> <p>Outres les 3 principes de connexion écologique à assurer figurant au SCoT, le PLU a identifié en complément d'autres continuités écologiques à préserver, le plus souvent associées à un cours d'eau. La plupart des fonds de vallons ont été classés en zone naturelle, et l'ensemble des MNIE a été classé en secteur naturel de protection stricte <b>Na</b>.</p> <p>Les bois repérés ont été classés au titre des Espaces Boisés Classés, et les haies identifiées au titre de l'article L. 151-23 du CU. Le Règlement permet de renforcer la perméabilité des sols.</p>
<b>Thématique 7 – Limiter la consommation des espaces agronaturels</b>	<p>Le PLU fixe des principes de diversité de type d'habitat (taille, prix, type, accès, public...) afin de répondre aux besoins variés des futurs habitants et développer la mixité urbaine.</p> <p>Pour la période 2015-2030 (15 ans) le SCoT fixe des plafonds au développement des communes historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 90 hectares sur Châteaugiron (plus 27 hectares à vocation économique mutualisés avec la commune de Domloup),</li> <li>• 15 hectares sur Ossé,</li> <li>• 24 hectares sur Saint-Aubin du Pavail,</li> </ul> <p>soit un total de 129 hectares.</p>

	<p>Pour limiter la consommation des terres agro-naturelles, le PLU s'est attaché à identifier les secteurs de renouvellement urbain et de densification urbaine, et a défini des densités minimales ou un nombre minimal de logements à construire dans les OAP.</p> <p>Le PADD s'est fixé un plafond pour les extensions urbaines en fonction de la nature de l'occupation (habitat, activité/commerce, équipements) et par commune historique, sur la période 2019-2034 (15 ans) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 46+14+13=73 hectares sur Châteaugiron (plus 2 hectares pour le centre Univer),</li><li>• 14+0+1=15 hectares sur Ossé,</li><li>• 12+3+7=22 hectares sur Saint-Aubin du Pavail,</li></ul> <p>soit un total de 110 hectares. Chaque commune historique respecte le plafond défini par le SCoT.</p> <p>Précisons toutefois que le potentiel défini par le PADD n'est pas atteint dans le Plan de zonage. Au total, l'ensemble des zones <b>AU</b> portent sur environ 93 hectares. Ce différentiel permet de répondre à plusieurs objectifs. Il offre une souplesse d'adaptation par rapport aux zones programmées permettant par exemple d'accueillir un équipement structurant non programmé ou d'accueillir un équipement dans une zone d'habitat. Mais surtout, le PADD affiche la volonté d'étendre à terme le bourg d'Ossé vers le Sud. Ce projet n'est actuellement pas envisagé dans le SCoT, et une modification du SCoT sera nécessaire pour permettre ce développement. Aussi, le PLU doit conserver des réserves d'extension pour ne pas compromettre à terme le développement Sud d'Ossé. Il en va de même pour une extension complémentaire sur le site d'Univer.</p>
--	--



Surfaces (en hectares)	Anciens PLU	Nouveau PLU	Evolutions PLU	Programme PADD	Différences	Plafonds SCoT	Différences
<b>Châteaugiron</b>	<b>117,2</b>	<b>67,2</b>	<b>-50,1</b>	<b>73,0</b>	<b>5,9</b>	<b>90,0</b>	<b>17,0</b>
<i>Habitat</i>	65,1	44,4	-20,7	46,0	1,6		
<i>Activité</i>	32,2	12,5	-19,7	14,0	1,5		
<i>Equipements</i>	10,3	10,3	0,0	13,0	2,7		
<i>Nature</i>	9,6	0,0	-9,6	0,0	0,0		
<b>Ossé</b>	<b>10,1</b>	<b>7,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>15,0</b>	<b>7,1</b>	<b>15,0</b>	<b>0,0</b>
<i>Habitat</i>	10,1	7,9	-2,2	14,0	6,1		
<i>Activité</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
<i>Equipements</i>	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0		
<b>SADP*</b>	<b>27,5</b>	<b>17,8</b>	<b>-9,7</b>	<b>22,0</b>	<b>4,2</b>	<b>24,0</b>	<b>2,0</b>
<i>Habitat</i>	20,2	10,5	-9,7	12,0	1,5		
<i>Activité</i>	4,1	2,1	-2,0	3,0	0,9		
<i>Equipements</i>	3,2	5,2	2,0	7,0	1,8		
<b>TOTAL</b>	<b>154,8</b>	<b>92,9</b>	<b>-61,9</b>	<b>110,0</b>	<b>17,1</b>	<b>129,0</b>	<b>19,0</b>

\* SADP : Saint-Aubin du Pavail

Globalement le PLU actuel est beaucoup moins consommateur d'espace que les PLU antérieurs, et reste également moins consommateur que les plafonds accordés par le SCoT pour la même durée (15 ans).

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU
<p><b>Thématique 7 –</b>  <b>Limiter la consommation des</b>  <b>espaces agronaturels</b></p>	<p>Le SCoT fixe des densités vers lesquelles les communes historiques doivent tendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 logements/hectare sur Châteaugiron,</li> <li>• 20 logements/hectare sur Ossé,</li> <li>• 20 logements/hectare sur Saint-Aubin du Pavail.</li> </ul> <p>De plus, le SCoT demande d'atteindre ou de dépasser une densité minimale de 45 logements par hectare à proximité d'un PEM.</p> <p>Ces objectifs peuvent être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils sont intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Par ailleurs, le SCoT rappelle qu'en application des articles L. 122-1-15 et R. 122-5 du Code de l'urbanisme, certaines opérations ne sont pas soumises aux orientations du DOO du SCoT. Il en est ainsi des lotissements, remembrements réalisés par des AFU et constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, dans le cas des petites opérations, le PLU fixe une densité minimale ou un nombre de logements minimum à réaliser au travers les OAP.</p> <p>Le tableau qui suit synthétise la densité demandée pour chacun des secteurs.</p>

Secteurs programmés et nouveaux secteurs de mutations :

		Secteurs programmés	Surface (ha)	Densité	Logements
1	R	Rue des Primevères	1,3	70	91
2	R	Av. Treut / Av. Descartes	0,7	65	46
3	E	ZAC de la Perdriotsais	0,3	60	18
		<b>Châteaugiron</b>	<b>2,3</b>	<b>67,0</b>	<b>155</b>
4	E	ZAC de l'Yaigne (tranche 3)	2,9	12	35
		<b>Ossé</b>	<b>2,9</b>	<b>12,0</b>	<b>35</b>
5	R	La Petite Fontaine Nord	0,4	13	5
6	R	La Petite Fontaine Sud	0,7	10	7
		<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>1,1</b>	<b>11,0</b>	<b>12</b>
		<b>Total</b>	<b>6,3</b>	<b>32,0</b>	<b>202</b>

		Nouveaux secteurs	Surface (ha)	Densité	Logements
7	E	Rue au Prévôt	3,6	30	108
8	R	Rue de Noyal-sur-Vilaine	0,5	20	10
9	R	Rue Noyal-sur-Vilaine/rue Rennes	0,5	30	15
10	R	Rue de Foucybourde	0,8	17	14
11	R	Briqueterie	0,8	20	16
12	R	Rue des Carrières	0,2	10	2
13	R	Allée des Bruyères	0,3	20	6
14	E	Le Grand Launay	32,7	28	916
		<b>Châteaugiron</b>	<b>39,4</b>	<b>27,6</b>	<b>1 087</b>
15	R	Sainte-Croix	5,4	45	243
		<b>Châteaugiron PEM</b>	<b>5,4</b>	<b>45,0</b>	<b>243</b>
16	E	RD 34, secteur Ouest	3,6	18	65
17	E	Ossé Sud	Non défini		
18	R	Pôle d'équipements	0,3	20	6
19	R	Rue de l'Etang	0,4	12	5
20	R	Route des Touches	0,5	20	10
		<b>Ossé</b>	<b>4,8</b>	<b>17,9</b>	<b>86</b>
21	E	Bois de Lassy	7,0	18	126
22	E	Bois de Lassy Sud	2,5	18	45
23	E	Rue des Douves	0,4	12	5
24	R	La Cour Verte Ouest	0,3	20	6
25	R	Place des Courtillons	0,1	40	4
26	R	Rue de la Mairie/le Gacel	0,9	18	16
		<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>11,2</b>	<b>18,0</b>	<b>202</b>
		<b>Total</b>	<b>60,8</b>	<b>26,6</b>	<b>1 618</b>

Renouvellement urbain / Extension urbaine

## LOCALISATION DES SECTEURS DE MUTATION LIÉS AU RENOUVELLEMENT URBAIN ET AUX EXTENSIONS URBAINES



Le tableau distingue les opérations actives, et les nouveaux secteurs, car dans le cas des projets en cours, la densité est fixée avant l'entrée en vigueur du présent PLU. Toutefois, ces opérations n'étant pas terminées, la part restante joue dans la programmation globale :

Total habitat	Surface (ha)	Densité	Logements
<b>Sous-total en renouvellement</b>	<b>10,5</b>	<b>42,2</b>	<b>443</b>
<b>Sous-total en extension</b>	<b>36,6</b>	<b>28,5</b>	<b>1 042</b>
<b>Châteaugiron</b>	<b>47,1</b>	<b>31,5</b>	<b>1 485</b>
<b>Sous-total en renouvellement</b>	<b>1,2</b>	<b>17,5</b>	<b>21</b>
<b>Sous-total en extension</b>	<b>6,5</b>	<b>15,4</b>	<b>100</b>
<b>Ossé</b>	<b>7,7</b>	<b>15,7</b>	<b>121</b>
<b>Sous-total en renouvellement</b>	<b>2,4</b>	<b>15,8</b>	<b>38</b>
<b>Sous-total en extension</b>	<b>9,9</b>	<b>17,8</b>	<b>176</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>12,3</b>	<b>17,4</b>	<b>214</b>
<b>Total</b>	<b>67,1</b>	<b>27,1</b>	<b>1 820</b>
<b>Sous-total en renouvellement</b>	<b>14,1</b>	<b>35,6</b>	<b>502</b>
<b>Sous-total en extension</b>	<b>53,0</b>	<b>24,9</b>	<b>1 318</b>

*Note : ce tableau ne prend pas en compte les logements créés par changement de destination car ils n'interfèrent pas avec la densité. Il en va de même pour les logements créés dans le cadre de la densification de petites parcelles déjà construites ou de dents-creuses, car ces terrains ne peuvent généralement accueillir qu'un seul logement supplémentaire.*

Ce tableau montre la part importante que jouent les secteurs de renouvellement urbain dans la programmation.



Dans le cas des petites opérations avec un programme prévisible inférieur à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la densité fixée dépend essentiellement du contexte : forme urbaine environnante, capacité du terrain à accueillir un programme (accès, géométrie du terrain, topographie...). Ces petits secteurs découlent directement de l'inventaire des secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine, et visent à conforter le tissu urbain existant plutôt que d'étendre les zones d'extension.

Dans les autres cas où les densités du SCoT s'appliquent, la notion de « tendre vers » a été appréciée en fonction du contexte (densité renforcée le long des entrées de ville et à proximité du centre...) et de la compatibilité du programme avec le marché immobilier. Ainsi, la densité pour les opérations sur Ossé et Saint-Aubin du Pavail tient compte du contexte très rural, et devra réaliser un minimum de 18 logements par hectare, ce qui constitue une densité bien supérieure aux opérations existantes. De même sur Châteaugiron, le marché de l'immobilier peine à répondre aux programmes de collectifs. Or le PLU prévoit une part importante de collectifs dans le cadre de la requalification de la zone d'activités de Sainte-Croix en quartier d'habitation, mais qui trouve pleinement sa raison d'être (au-delà de la programmation d'un Pôle d'Echanges Multimodal) compte-tenu de la grande proximité de ce secteur avec le centre-ville. Il s'agit d'une occasion importante dans l'histoire du renouvellement urbain de la ville de Châteaugiron d'offrir un programme dense à proximité des commerces/services et équipements du centre-ville. Aussi, la priorité en terme de densité est-elle donnée au quartier de Sainte-Croix. Pour développer un programme à l'échelle de la ville compatible avec le marché de l'immobilier en terme de collectifs, il a été défini une densité minimale sur le secteur du Grand Launay de 28 logements à l'hectare.

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU
<p><b>Thématique 8 – L'optimisation des déplacements</b></p>	<p>Le PLU vise à développer l'usage de mode de déplacement doux en prévoyant des aménagements pour 2 roues notamment le long des axes urbains principaux, en poursuivant le maillage piéton/vélo dans les agglomérations et dans le cadre des futures opérations (OAP). L'objectif est de compléter les liaisons douces existantes pour tisser des liens entre secteurs d'habitat et pôles d'attractivités (centres, équipements, commerces, activités...).</p> <p>A une autre échelle l'objectif du PLU est de compléter la liaison douce existante entre la ville de Châteaugiron et le bourg de Saint-Aubin du Pavail, pour réaliser un lien piéton/vélo entre la ville de Châteaugiron et le bourg d'Ossé d'une part, et entre le bourg d'Ossé et le bourg de Saint-Aubin du Pavail, afin de renforcer la synergie entre les trois agglomérations. Le lien entre la ville de Châteaugiron et Veneffles existe déjà.</p> <p>Le développement du transport en commun est également un axe important de la politique de transport. Elle passe notamment par la création de Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) pour faciliter l'usage des cars, sur le secteur de Sainte-Croix dont la programmation dense privilégie le rapprochement habitat/PEM, mais aussi à proximité des grands axes de circulation.</p> <p>Le covoiturage est également encouragé. Une nouvelle aire de covoiturage pourrait ainsi être créée dans le cadre de la ZAC du Grand Launay.</p> <p>La réflexion s'est également portée sur le développement urbain afin de rapprocher les quartiers résidentiels des pôles d'équipements et services, mais aussi des secteurs économiques pour limiter les trajets domicile/travail.</p> <p>Le PLU vise à optimiser l'usage des aires de stationnement en offrant la possibilité de mutualisation.</p>

<p><b>Thématique 9 – Vers un territoire « bas carbone »</b></p>	<p>Le développement des liaisons douces, de l'usage du covoiturage, du transport en commun, du rapprochement entre secteur d'habitat et pôles d'attractivités, sont autant de facteurs qui limitent l'impact du carbone.</p> <p>Le développement urbain en continuité des agglomérations, et les densités affichées vont dans le sens d'une compacité urbaine limitant les déplacements automobiles.</p> <p>Le PLU vise à développer des constructions ayant la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment par des volumes et gabarits compacts, la production d'énergie renouvelable... Les OAP précisent que les projets d'aménagement devront rechercher des solutions en faveur de la réduction de la consommation énergétique et devront privilégier une orientation favorable à l'apport d'énergie solaire pour les constructions, en prenant en compte les pentes de terrain et la portée d'ombre.</p>
<p><b>Thématique 10 – La préservation des ressources et la prévention des risques</b></p>	<p>Le PLU vise à préserver la ressource en eau, en protégeant les cours d'eau et les zones humides et en indiquant que les futurs projets d'aménagement devront prendre en compte la qualité environnementale des espaces sur l'opération ou à proximité (OAP). La qualité du rejet des eaux usées est également importante, notamment dans les zones d'activités et les zones commerciales où un pré-traitement peut être rendu nécessaire.</p> <p>La gestion des eaux de pluie est également un facteur important, en particulier dans le cadre d'une opération nouvelle. Les OAP demandent que les projets d'aménagement recherchent des modes de gestion alternatifs au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales (voir les annexes sanitaires figurant en annexe du présent PLU).</p> <p>La commune est concernée par le risque d'inondation, notamment au niveau de la Seiche, couvert par un PPRi, mais qui ne concerne aucune construction. En revanche, quelques constructions sont concernées par ce risque près de la Glaume, le long de l'Yaigne. Le Règlement définit des droits à construire très limités dans ces secteurs pour tenir compte du risque d'inondation. Par ailleurs, le PLU ne prévoit aucun secteur d'extension sur les zones présentant un risque d'inondation.</p>
<p><b>Thématique 11 – L'organisation de l'offre en logements</b></p>	<p>Le PLU répond d'un point de vue quantitatif au besoin en logements de chacune des communes historiques (voir le chapitre suivant traitant de l'« <i>Articulation du PLU avec le Programme Local de l'Habitat</i> »).</p> <p>Le PLU fixe des principes de diversité de type d'habitat (taille, prix, type, accès, public...) afin de répondre aux besoins variés des futurs habitants et développer la mixité urbaine.</p> <p>Les OAP permettent la mise en œuvre de cette mixité. Elles fixent notamment des pourcentages de logements aidés à réaliser.</p>
<p><b>Thématique 12 – Le développement des activités économiques</b></p>	<p>Le PLU prévoit le confortement du centre Univer en respectant les droits restants à construire, tels que définis par le DAC.</p> <p>Le PLU prévoit également de conforter les ZA existantes.</p>
<p><b>Thématique 13 – Le développement des équipements et grands projets d'infrastructures</b></p>	<p>Le PLU inscrit dans son programme la réalisation d'un lycée sur la ville de Châteaugiron.</p> <p>Il prévoit également la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) sur le quartier de Sainte-Croix dans le cadre de la requalification de ce secteur d'activités en quartier résidentiel, et d'un autre PEM situé à proximité des grands axes de circulation.</p>

	<p>Le PADD indique que d'autres équipements intercommunaux pourraient être développés.</p> <p>Le PADD cible la difficulté de concilier le rôle urbain grandissant de la RD 463/RD 92, et le développement prévisible du trafic de transit sur cet axe. La définition d'un nouvel itinéraire pour accueillir le trafic de transit devient nécessaire.</p> <p>Le PLU prévoit également le développement du numérique comme facteur de développement.</p>
--	--



### 5.4.2.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH de la Communauté de Communes de Châteaugiron a été validé par le Conseil communautaire le 20 septembre 2018. Il porte sur la période 2018-2023.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Châteaugiron Communauté porte sur la période 2018-2023 (6 ans). Il définit sur cette période une production annuelle de logements, de logements aidés, ainsi qu'une répartition par type de logements aidés (Prêt Social Location-Accession (PSLA), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLUS), Prêt Locatif à Usage Social (PLAI)).

Communes historiques	Production de logements sur 6 ans	PSLA sur 6 ans	PLUS sur 6 ans	PLAI sur 6 ans	TOTAL de logements aidés sur 6 ans
Châteaugiron	600	(50%) 75	(33%) 50	(17%) 25	150
Ossé	90	(0%) 0	(75%) 4	(25%) 2	6
Saint-Aubin du Pavail	90	(0%) 0	(75%) 4	(25%) 2	6
<b>TOTAL</b>	<b>780</b>	<b>75</b>	<b>58</b>	<b>29</b>	<b>162</b>

Il est à noter que les objectifs de la commune nouvelle de Châteaugiron restent ceux définis pour chacune des 3 communes historiques.

Bien que la durée du PLU porte sur une période plus longue que celle du PLH, on s'appuiera sur la tendance du PLH pour définir la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du PLH.

Ainsi, si on prolonge la tendance du PLH sur la durée du PLU, il faudrait réaliser par communes historiques :

Objectifs PLH 2018-2023			PLH appliqué à 2019-2034	
Secteurs	Production de logements par an	Production annuelle de logements aidés	Production de logements	Production de logements aidés
Châteaugiron	100	25	1 500	375
Ossé	15	1	225	15
Saint-Aubin du Pavail	15	1	225	15
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>	<b>27</b>	<b>1 950</b>	<b>405</b>

Le PLU table sur une croissance annuelle de la population de **1,95%** entre 2019 et 2034 et prévoit un besoin de logements nouveaux d'environ 1 950 logements :

Taux de croissance démographique annuel de <b>1,95</b>	
Population en 2019	10 329 habitants
Population en 2034	13 799 habitants
Augmentation de la population	3 470 habitants
Sur une durée de	15 ans
Soit environ	231 habitants par an
Cohabitation en 2019	2,55 habitants par logement
Nombre de logements en 2019	4 051 logements
Cohabitation en 2031	2,30 habitants par logement
Nombre de logements en 2031	6 000 logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	<b>1 949 logements</b>
Soit environ	130 logements par an

Le projet du PLU est donc compatible avec les objectifs d'accueil de nouvelle population du PLH.

Pour répondre aux besoins de logements le PLU prend en compte :

- Les opérations en cours ou programmées en 2019
- Les logements créés dans le cadre d'un changement de destination
- Les logements créés par densification urbaine ou dents creuses

Le chapitre « 4.12.4 Objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels » développe la prise en compte de ces différents logements.

Au final, pour répondre au besoin de logements sur la période 2019-2034 en s'inscrivant dans le prolongement des objectifs du PLH, le PLU devrait prévoir la répartition suivante en tenant compte du découpage par communes historiques :

<b>Opérations en cours ou programmées en 2019</b>	
<b>Châteaugiron Total</b>	<b>155</b>
<b>Ossé Total</b>	<b>35</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail Total</b>	<b>12</b>
<b>TOTAL</b>	<b>202</b>
<b>Changements de destination</b>	
<b>Châteaugiron</b>	<b>1</b>
<b>Ossé</b>	<b>0</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>
<b>Densification/Dents creuses</b>	
<b>Châteaugiron</b>	<b>21</b>
<b>Ossé</b>	<b>14</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>
<b>Logements liés aux nouveaux programmes</b>	
<b>Châteaugiron</b>	<b>1 323</b>
<b>Ossé</b>	<b>176</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>201</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 700</b>
<b>TOTAL</b>	
<b>Châteaugiron</b>	<b>1 500</b>
<b>Ossé</b>	<b>225</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>225</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 950</b>

Il ressort de ce tableau répondant aux objectifs de production de logements du PLH étendus à la période 2019-2034, qu'il faudrait que le PLU définisse dans les nouveaux programmes : 1 323 logements sur Châteaugiron, 176 sur Ossé et 201 sur Saint-Aubin du Pavail.

Les deux tableaux qui suivent montrent la répartition de la programmation de logements et de logements aidés, sur les opérations en cours ou programmées en 2019, et sur les nouveaux secteurs.

Les logements liés aux opérations en cours ou programmées en 2019 se répartissent comme suit :

	Secteurs programmés	Surface (ha)	Densité	Logements	Lgts aidés (%)	Logements aidés
1	Rue des Primevères	1,3	70	91	100	91
2	Av. Treut / Av. Descartes	0,7	65	46	100	46
3	ZAC de la Perdriotsais	0,3	60	18	100	18
	<b>Châteaugiron</b>	<b>2,3</b>	<b>67,0</b>	<b>155</b>	<b>100,0</b>	<b>155</b>
4	ZAC de l'Yaigne (tranche 3)	2,9	12	35	10	4
	<b>Ossé</b>	<b>2,9</b>	<b>12,0</b>	<b>35</b>	<b>11,4</b>	<b>4</b>
5	La Petite Fontaine Nord	0,4	13	5	0	0
6	La Petite Fontaine Sud	0,7	10	7	0	0
	<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>1,1</b>	<b>11,0</b>	<b>12</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
	<b>Total</b>	<b>6,3</b>	<b>32,0</b>	<b>202</b>	<b>78,7</b>	<b>159</b>

Les logements liés aux nouveaux programmes dans le PLU se répartissent comme suit :

	Nouveaux secteurs	Surface (ha)	Densité	Logements	Lgts aidés (%)	Logements aidés
7	Rue au Prévôt	3,6	30	108	25	27
8	Rue de Noyal-sur-Vilaine	0,5	20	10	0	0
9	Rue Noyal-sur-Vilaine/rue Rennes	0,5	30	15	0	0
10	Rue de Foucybourde	0,8	17	14	0	0
11	Briqueterie	0,8	20	16	0	0
12	Rue des Carrières	0,2	10	2	0	0
13	Allée des Bruyères	0,3	20	6	0	0
14	Le Grand Launay	32,7	28	916	25	229
	<b>Châteaugiron</b>	<b>39,4</b>	<b>27,6</b>	<b>1 087</b>	<b>23,6</b>	<b>256</b>
15	Sainte-Croix	5,4	45	243	25	61
	<b>Châteaugiron PEM</b>	<b>5,4</b>	<b>45,0</b>	<b>243</b>	<b>25,1</b>	<b>61</b>
16	RD 34, secteur Ouest	3,6	18	65	5	3
17	Ossé Sud	Non défini				
18	Pôle d'équipements	0,3	20	6	0	0
19	Rue de l'Étang	0,4	12	5	0	0
20	Route des Touches	0,5	20	10	0	0
	<b>Ossé</b>	<b>4,8</b>	<b>17,9</b>	<b>86</b>	<b>3,5</b>	<b>3</b>
21	Bois de Lassy	7,0	18	126	0	0
22	Bois de Lassy Sud	2,5	18	45	22	10
23	Rue des Douves	0,4	12	5	0	0
24	La Cour Verte Ouest	0,3	20	6	0	0
25	Place des Courtillons	0,1	40	4	0	0
26	Rue de la Mairie/le Gacel	0,9	18	16	35	6
	<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>11,2</b>	<b>18,0</b>	<b>202</b>	<b>7,9</b>	<b>16</b>
	<b>Total</b>	<b>60,8</b>	<b>26,6</b>	<b>1 618</b>	<b>20,8</b>	<b>336</b>



## LOCALISATION DES SECTEURS



Total PLU incluant l'ensemble des logements, y compris ceux créés par changement de destination et en densification urbaine/dents creuses, et comparaison avec les objectifs PLH prolongés sur la période 2019-2034 :

Total habitat Période 2019-2034	Logements PLH	Logements PLU	Différence	Logements aidés PLH	Logements aidés PLU	Différence
<b>Châteaugiron</b>	<b>1 500</b>	<b>1 507</b>	<b>+ 7</b>	<b>375</b>	<b>472</b>	<b>+ 97</b>
<b>Ossé</b>	<b>225</b>	<b>135</b>	<b>- 90</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>- 8</b>
<b>Saint-Aubin du Pavail</b>	<b>225</b>	<b>226</b>	<b>+ 1</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>+ 1</b>
<b>Total</b>	<b>1 950</b>	<b>1 868</b>	<b>- 82</b>	<b>405</b>	<b>495</b>	<b>+ 90</b>

Sur Châteaugiron et sur Saint-Aubin du Pavail, le tableau montre que la programmation du PLU est globalement compatible avec les objectifs du PLH (différence inférieure à 1%). Le programme de logements aidés sur Châteaugiron est même plus ambitieux que celui du PLH.

Sur Ossé il existe un déficit du nombre de logements (et de logements aidés). Cela est lié à la programmation reportée de l'extension prévue par le PADD au Sud du bourg, dans l'attente d'une évolution du SCoT autorisant ce projet. Le PLU devra alors être modifié pour intégrer le développement au Sud d'Ossé, en cohérence avec les orientations du PADD (« *Anticiper un développement vers le Sud d'Ossé* »). Toutefois, pour la période intermédiaire le PLU offre des possibilités de construire sur Ossé, avec notamment la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC de l'Yaigne, et le développement vers l'Ouest du bourg.

D'autres aspects du PLH ont déjà été évoqués dans le chapitre précédent traitant du SCoT : densité, mixité, renouvellement urbain, performances énergétiques...

### 5.4.2.3 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 18 novembre et publié au Journal officiel de la République française le 20 décembre 2015. Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux. Les dispositions du PLU devront être compatibles avec ce document.

#### 5.4.2.3.1 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU DOCUMENT

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 se compose de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates : les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

#### 5.4.2.3.2 COMPATIBILITE ENTRE LE PLU DE CHATEAUGIRON ET LE SDAGE

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
<p><b>Thématique 1 : Cours d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 1A</b> Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux.</li> <li>• <b>Disposition 1C</b> Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques.</li> <li>• <b>Disposition 1D</b> Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau.</li> </ul>	<p>Pour rappel, la commune compte près de 34 km de cours d'eau sur son territoire. L'eau occupe une place à part entière et participe à la qualité des milieux sur la commune. Les cours d'eau, les plans d'eau... sont des espaces sensibles qui méritent une attention particulière. Des protections à la fois sur la qualité des sites et sur leur rôle dans le paysage sont mises en place pour conserver l'identité, la richesse et la diversité des éléments hydriques remarquables du territoire. Le PADD entend « Affirmer la Trame Bleue du territoire et participer à la reconquête de la qualité de l'eau ». D'un point de vue réglementaire, l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés dans des secteurs naturels (Na) permettant ainsi leur préservation. La zone Na correspond aux secteurs de protection de la nature. Dans ces zones, l'objectif est de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels et de limiter fortement la constructibilité. En outre, les cours d'eau identifiés au document graphique du Règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 1E</b> Limiter et encadrer la création des plans d'eau.</li> </ul>	<p>pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront dans tous les cas observer un recul minimal par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection des cours d'eau du territoire et des berges associées. Le PLU préserve ainsi les cours d'eau.</p>
<p><b>Thématique 2 : Zones humides</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 8A</b> Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités.</li> <li>• <b>Disposition 8B</b> Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités.</li> <li>• <b>Disposition 8C</b> Préserver les grands marais littoraux.</li> <li>• <b>Disposition 8E</b> Améliorer la connaissance.</li> </ul>	<p>L'inventaire des zones humides à l'échelle communale a été réalisé en 2017, parallèlement à la révision du PLU. La surface totale présente sur la commune est de 110 ha environ, ce qui représente 4,66 % de la surface communale. Le PADD soulève la nécessité de préserver l'ensemble des zones humides à travers l'identification et la préservation de la trame bleue dans le PLU.</p> <p>Les zones humides identifiées au Plan de zonage par une trame doivent faire l'objet de mesures de préservation et sous-réserve du respect des dispositions prévues dans le règlement propre à chaque secteur. Au Plan de zonage, elles sont localisées en grande majorité en zone Na permettant une meilleure protection. Les secteurs identifiés au Plan de zonage comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le Règlement. Ainsi, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers et la création de plans d'eau. Le PLU participe à la préservation des zones humides.</p>
<p><b>Thématique 3 : Haies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 4B</b> Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses.</li> </ul>	<p>Concernant le bocage, les haies bocagères présentent sur le territoire différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Près de 80,7 km de haies ont été repéré sur le Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager ou pour leur intérêt en faveur de la biodiversité. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaire à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).</p>
<p><b>Thématique 4 : Risque d'inondation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 1B</b> Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines.</li> <li>• <b>Disposition 3D</b> Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée.</li> </ul>	<p>Château giron est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau Les inondations de la Seiche résultent principalement de périodes de pluviométrie excessive sur le bassin versant, entraînant la saturation des sols. Le phénomène d'inondation se caractérise par une crue lente de plaine. Cette dernière résulte de pluies prolongées sur des sols assez perméables et peu pentus, où le ruissellement est long à se déclencher. Dans le but d'assurer une prévention réglementaire des personnes et des biens vis à vis de ces inondations répétées, un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) Seiche - Ise a été prescrit par arrêté préfectoral le 10 décembre 2001. Le PPRI couvre l'extrémité Sud de Châteaugiron, sur une surface d'environ 2 ha. La pointe Sud de Châteaugiron est identifiée en « zone vulnérable faible ». La route qui part de la RD 92 pour rejoindre le hameau Laval d'Amanlis peut être sujette à des inondations coupant la circulation sur cet axe. Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le Plan de zonage et les zones à urbaniser sont éloignées des cours d'eau et des zones inondables définies actuellement dans le PPRI.</p>



<p><b>Thématique 5 : Eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 6C</b> Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages.</li> <li>• <b>Disposition 7A</b> Anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau.</li> <li>• <b>Disposition 7B</b> Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage</li> </ul>	<p>Il n'existe pas de captages AEP et de périmètres de protection sur le territoire (Source : ARS). L'augmentation estimée de population ne remet pas en question la capacité d'alimentation.</p>
<p><b>Thématique 6 : Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 3C</b> Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents</li> <li>• <b>Disposition 3D</b> Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée</li> </ul>	<p>Sur la commune nouvelle de Châteaugiron, Il existe deux systèmes d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux de collecte des secteurs de Châteaugiron et Ossé raccordé à la station intercommunale du SISEM</li> <li>• Réseaux de collecte et station d'épuration de Saint-Aubin-du-Pavail.</li> </ul> <p>Le projet sur Châteaugiron prévoit de construire 1 950 logements au cours des quinze prochaines années dont 1 500 sur Châteaugiron, 225 sur Ossé et 225 sur Saint-Aubin du Pavail. La population passerait de 10 329 habitants en 2019 à environ 13 799 habitants en 2034. L'essentiel de ces nouveaux habitants viendra s'implanter dans les tissus agglomérés, dans les zones classées <b>1AU/2AU</b> du PLU et dans les dents creuses. Ainsi, ce développement de l'urbanisation va générer un accroissement démographique et davantage d'eaux usées à traiter.</p> <p>Les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé sont raccordées à une station d'épuration intercommunale qui traite également les eaux usées des secteurs urbains de Nouvoitou et Domloup. La station d'épuration de type « Boues activées » dont l'exploitation est déléguée à l'entreprise Véolia eau, a une capacité nominale de traitement de 16 000 équivalent-habitants. La charge résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 2 300 Eq-hab. (13 000 Eq-hab. reçus + 700 Eq-hab. préservés pour les entreprises), ce qui représente environ 884 logements (2,6 habitants/logement). Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 1 500 logements sur Châteaugiron (100 log/an) et 225 sur Ossé (15 log/an), au cours des 15 prochaines années. En moyenne, le projet de PLU prévoit environ 115 logements en plus par an à raccorder à la station intercommunale. Si on prend en compte, la charge résiduelle de 2 300 EH et la possibilité de raccorder encore au maximum 884 logements, l'actuelle station d'épuration du SISEM ne sera pas en mesure d'absorber l'ensemble des charges supplémentaires d'eaux usées générées par le développement de l'urbanisation sur les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé. Si on prend en compte uniquement le développement de l'urbanisation de Châteaugiron et d'Ossé, elle arrivera à saturation dans 7 ans, soit en 2025. Toutefois, il faut également prendre en compte le développement de l'urbanisation sur Nouvoitou et Domloup puisque ces 2 communes sont également raccordées à la STEP intercommunal. Dans</p>

	<p>ce cas, la station arriverait à saturation à l'horizon 2022 (4 ans). Le SISEM conscient de cette situation, a lancé une étude concernant la situation actuelle, la recherche de la source d'apport qui engendre une variation actuellement, et sur le dimensionnement d'une future station d'épuration intégrant également les développements urbains des communes de Nouvoitou et Domloup. Une étude diagnostic des réseaux de la commune de Châteaugiron doit commencer (2018-2019), suite à un appel d'offre lancé à l'échelle d'un groupement de communes. Enfin, il est programmé un schéma directeur des eaux usées pour établir le programme de travaux sur le réseau d'eau usées communal et ainsi réduire les eaux parasites. Ce programme tient compte de l'incidence des eaux parasites sur le réseau et sur le fonctionnement de l'épuration dans le contexte d'évolution de la population sur l'agglomération.</p> <p>Le secteur urbain de Saint-Aubin-du-Pavail est raccordé à une station d'épuration de type « Lagunage naturel + traitement complémentaire par champ d'irrigation ». Elle a une capacité nominale de traitement de 800 équivalent-habitants. En 2017, la station a reçu 197 Eq-hab., Sur les 5 dernières années la moyenne des charges reçues (bilan annuel réalisé pour l'autosurveillance) indique que la station reçoit 280 Eq-hab., soit 35 % de sa capacité nominale. Sur la base de ces données, la charge organique résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 520 Eq-hab, ce qui représente un potentiel de raccordement de 200 logements (2,6 habitants/logement). Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 225 logements, au cours des 15 prochaines années (15 log/an). L'actuelle station d'épuration de Saint-Aubin du Pavail arrivera donc à saturation à l'horizon 2029, soit 5 ans avant la fin du PLU. Il faudra donc que la commune engage une réflexion à l'échelle de 10 ans sur les bases du fonctionnement réel de la station, des apports réels et de l'évolution du taux d'occupation des logements (2,6 personnes par ménage actuellement mais 2,3 prévus en 2034). Des travaux sur les réseaux seront à réaliser également pour limiter les apports d'eaux parasites.</p>
--	---

**Ainsi, le PLU de Châteaugiron prend en compte les dispositions des chapitres du SDAGE. Les orientations du PLU relatives notamment à la maîtrise de l'étalement urbain, au développement urbain, à la prévention des risques ou encore au respect du fonctionnement naturel des milieux font échos aux objectifs du SDAGE.**

#### **5.4.2.4 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VILAINE**

Du point de vue de la gestion locale des eaux, le territoire communal est intégré dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Vilaine ». Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
<p style="text-align: center;"><b>THEMATIQUE 1 : ZONES HUMIDES</b></p> <p><b>Orientation 1 : Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides</b></p> <p><b>Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 3</b> - Incrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</li> <li>• <b>Disposition 5</b> - Disposer d'inventaires communaux fiables et précis</li> <li>• <b>Disposition 6</b> - Évaluer et consolider les inventaires communaux existants</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE Thématique 2 : Zones humides</p>
<p style="text-align: center;"><b>THEMATIQUE 2 : COURS D'EAU</b></p> <p><b>Orientation 1 : connaître et préserver les cours d'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 16</b> - Incrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE Thématique 1 : Cours d'eau</p>
<p style="text-align: center;"><b>THEMATIQUE 6 : ALTERATION DE LA QUALITE PAR LE PHOSPHORE</b></p> <p><b>Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 105</b> - Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE Thématique 3 : Haies</p>
<p style="text-align: center;"><b>THEMATIQUE 8 : ALTERATION DE LA QUALITE PAR LES REJETS DE L'ASSAINISSEMENT</b></p> <p><b>Orientation 1 : Prendre en compte le milieu et le territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 125</b> - Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement</li> <li>• <b>Disposition 129</b> - Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Idem SDAGE Thématique 6 : Assainissement</p>



Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
<p><b>THEMATIQUE 9 : ALTERATION DES MILIEUX PAR LES ESPECES INVASIVES</b></p> <p><b>Orientation 2 : Lutter contre les espèces invasives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 141</b> - Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives</li> </ul>	<p>Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Dans la lutte contre les espèces invasives, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du Règlement du PLU sous la forme d'un tableau. Les espèces qui y sont inventoriées en priorité 1 sont interdites ; celles figurant en priorité 2 sont déconseillées.</p> <p>Ainsi, le PLU permet donc de lutter contre la prolifération des espèces invasives.</p>
<p><b>THEMATIQUE 10 : PREVENIR LE RISQUE D'INONDATIONS</b></p> <p><b>Orientation 1 : Améliorer la connaissance et la prévision des inondations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 147</b> - Prendre en compte le changement climatique</li> </ul> <p><b>Orientation 2 : Renforcer la prévention des inondations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Disposition 154</b> – Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations</li> <li>• <b>Disposition 155</b> - Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme</li> <li>• <b>Disposition 158</b> - Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues</li> <li>• <b>Disposition 160</b> – Réduire la vulnérabilité dans les zones d'aléas fort et très fort</li> </ul>	<p>La commune de Châteaugiron est soumise au risque d'inondation par débordement de cours d'eau.</p> <p>Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le Plan de zonage et les zones à urbaniser sont éloignées des cours d'eau et des zones inondables définies actuellement dans le PPRi.</p>

En définitive, le PLU de Châteaugiron est compatible avec le Plan d'Aménagement et de gestion durable du SAGE Vilaine

#### 5.4.2.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le PLU de Châteaugiron prend en compte les objectifs et les orientations du SRCAE dans le cadre des orientations et objectifs du PADD suivants :

- Environnement – Préserver et mettre en valeur les milieux naturels :
  - Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables.
- Les déplacements – Assurer la mobilité pour tous :
  - Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture.

#### 5.4.2.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

La notion juridique de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité mais avec une dérogation possible si les motifs sont justifiés. Ainsi pour les documents de planification ou projets qui y sont soumis, c'est à travers l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale que l'Etat, les collectivités locales, et leurs groupements seront amenés à exposer et motiver les choix retenus au regard du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Le SRCE a été soumis à enquête publique au printemps 2015. Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

Les acteurs devant prendre en compte le SRCE sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de leurs documents de planification et leurs projets. Les personnes privées ne sont pas directement concernées.

L'objectif du schéma est de préserver la biodiversité dont le déclin est alarmant, et de freiner la disparition et la dégradation de milieux naturels dont la place est de plus en plus morcelée par l'urbanisation ou les activités humaines.

L'intérêt est de maintenir des possibilités de connexions (corridors à conserver ou reconstituer) entre les différents milieux naturels pour enrayer la perte de biodiversité.

Le territoire de Châteaugiron est situé dans le grand ensemble de perméabilité des « *Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac* » (GEP n°27).

L'objectif du SRCE est de « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

En outre, Châteaugiron ne s'inscrit dans aucun espace identifié comme un réservoir régional de biodiversité, ni dans aucun axe identifié corridor écologique en dehors de l'axe fluviale de l'Yaigne.

Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturelles favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Les secteurs boisés de Châteaugiron sont protégés dans le PLU. Ils sont classés en grande majorité en zone naturelle Na qui a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte et la protection de cette trame boisée repose également sur le classement de l'ensemble des boisements du territoire en espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Les EBC comprennent les grands ensembles boisés reconnus pour leurs importantes richesses environnementales. Ainsi, les boisements du territoire sont protégés.

Enfin, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont également identifiés et protégés sur le Plan de zonage du PLU (L. 151-23 du CU).

Ainsi, le PLU de Châteaugiron prend en compte les principales orientations du SRCE Bretagne.

## ■ Grand ensemble n° 27 : Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay



### Fondements des limites du GEP

- Au nord, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels, en excluant de ce GEP les forêts de Fougères, de Liffré, de Chevré et les bois présents en périphérie de ces massifs (bois de Rumignon, des Pruniers, de la Lisière, etc.).
- À l'ouest :
  - limite définie en s'appuyant sur la ceinture périurbaine de Rennes, objet d'une forte pression d'urbanisation ;
  - limite s'appuyant sur les reliefs des collines de Guichen et de Crevin, tout en les excluant.
- Au sud, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels.

### Occupations du sol et activités humaines

- Paysage dominant de plateaux ouverts et bocage résiduel sur le tiers nord/Paysage de plaines avec bocage à ragosses déstructuré sur les deux tiers sud.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible sur la plus grande partie du GEP à forte sur la périphérie rennaise et autour de Fougères ou de Vitré.
- Orientation des exploitations agricoles : lait très dominant.

### Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble** : territoire présentant un niveau de connexion faible dans son ensemble, lié à la large mise en culture des terres, à l'ouverture des paysages et à un certain nombre de pôles urbains (Fougères, Vitré, Châteaugiron, Janzé, la Guerche-de-Bretagne, Bain-de-Bretagne, etc.).  
Quelques secteurs à fort niveau de connexion associés pour l'essentiel aux forêts situées en limite de région (forêts du Pertre, de la Guerche, de Teillay, du Theil, d'Araize).  
Grand ensemble de perméabilité traversé par plusieurs axes de communication fracturants :
  - des axes intégralement ou partiellement aménagés en 2 x 2 voies : la RN 157 axe Rennes-Laval, la RD 163 axe Rennes-Angers, la RN 137 axe Rennes-Nantes, la RD 177 Rennes-Redon ;
  - des voies ferrées : les voies Rennes-Paris et Rennes-Redon, la future LGV Rennes-Le Mans ;
  - diverses routes départementales telles que la RD 178 axe La Guerche-Vitré-Fougères, la RD 34 axe Vern-sur-Seiche-Châteaugiron, la RD 92 axe Châteaugiron-Noyal-sur-Vilaine, etc.
- **Cours d'eau** : partie amont des réseaux hydrographiques du Couesnon, de la Vilaine, de la Seiche, du Semnon + moyenne Vilaine (pour partie).  
Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.



### Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants (suite)

- **Réservoirs régionaux de biodiversité** peu nombreux et circonscrits, associés pour l'essentiel:
  - à des boisements (forêts du Pertre, de la Guerche-de-Bretagne, du Theil, d'Araize, de Teillay - sous-trame « forêts »);
  - à une zone de bocage dense sur le secteur de Châtillon-en-Vendelais (sous-trame « bocages »);
  - et à une moindre mesure, à quelques zones humides associées au réseau hydrographique (sous-trame « cours d'eau » et « zones humides »).
- **Corridors écologiques régionaux:**
  - connexion entre le bocage de Châtillon-en-Vendelais et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 22);
  - connexion entre la forêt du Pertre et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 23);
  - connexion entre les massifs forestiers des marches de Bretagne et la moyenne vallée de la Vilaine (CER n° 21);
  - connexion entre les forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay, d'une part, et la moyenne vallée de la Vilaine, d'autre part (CER n° 24);
  - connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine (CER n° 26).

### Contribution aux objectifs assignés

- **Aux réservoirs régionaux de biodiversité :**
  - > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- **Aux cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :**
  - > Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- **Aux corridors écologiques régionaux :**
  - CER n° 22: Connexion entre le bocage de Châtillon-en-Vendelais et les massifs forestiers des marches de Bretagne
    - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 23: Connexion entre la forêt du Pertre et les massifs forestiers des marches de Bretagne
    - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 21: Connexion entre les massifs forestiers des marches de Bretagne et la moyenne vallée de la Vilaine
    - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 24: Connexion entre les forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay, d'une part, et la moyenne vallée de la Vilaine, d'autre part
    - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 26: Connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine
    - > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

### Liaisons avec les GEP limitrophes

- Au sud, GEP n° 22: limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- Au sud-ouest, GEP n° 21: limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- À l'ouest, GEP n° 26: limite nette au vu de la différence de pression d'urbanisation entre les deux territoires.
- Au nord-ouest et au nord, GEP n° 25: limite tranchée à très tranchée au vu de la différence de niveau de connexion des milieux naturels noté sur chaque territoire.

### Objectif assigné au GEP n° 27

- Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

**5.4.2.7 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES**

---

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet réglementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, accession...).

**5.4.2.8 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE REGIONAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE BRETAGNE, ET LE SCHEMA DEPARTEMENTAL TERRITORIAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ILLE ET VILAINE**

---

Le PADD se donne pour objectif de développer le numérique, et le Règlement a créé un article spécifique traitant des infrastructures et réseaux de communications électroniques permettant de préciser la nature de ce développement par zone.





## 6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER

### SOMMAIRE DU CHAPITRE

<b>6.1</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>377</b>
6.1.1	RAPPEL REGLEMENTAIRE .....	377
<b>6.2</b>	<b>Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures retenues .....</b>	<b>378</b>
6.2.1	DEFINITION DES ENJEUX ISSU DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	378
6.2.2	SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	381
6.2.3	ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES OBJECTIFS INSCRITS AU PADD .....	383
6.2.4	INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT).....	394
6.2.5	SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES .....	405
<b>6.3</b>	<b>Evaluation des incidences du PLU liées aux sites Natura 2000 .....</b>	<b>451</b>
6.3.1	PRESENTATION DU SITE NATURA 2000 .....	451
6.3.2	ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU DE CHATEAUGIRON SUR LES SITES NATURA 2000 .....	452
6.3.3	CONCLUSION.....	452

## 6.1 GENERALITES

### 6.1.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Au sein d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'évaluation environnementale est une démarche itérative qui intègre l'environnement tout au long de son processus d'élaboration ou de révision (figure ci-contre). Elle est ainsi construite comme une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne le PLU sur l'ensemble de son cycle (article L. 104-2 du Code de l'urbanisme). Elle aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet et à anticiper ses éventuels effets. L'évaluation environnementale est issue du processus dit « Grenelle de l'Environnement » qui se trouve transcrit sous deux lois, dont notamment la loi Grenelle 2.

L'évaluation environnementale s'attache à identifier les enjeux environnementaux des sites remarquables mais également au niveau de l'ensemble de la commune, et à accompagner l'élaboration du document d'urbanisme. Pour cela,

l'évaluation environnementale identifie les enjeux environnementaux et les hiérarchise de façon objective. Puis, elle décrit les incidences prévisibles des objectifs du PADD pour déterminer, dans le cas où celles-ci soient négatives, des moyens et des mesures à mettre en œuvre pour les éviter, les réduire, voire en dernier recours les compenser.

Au final, l'évaluation environnementale apporte une lecture double, en permettant une lecture détaillée des incidences et des mesures, mais également au travers d'une lecture transversale, qui laisse transparaître les effets cumulés du contexte et de la projection future décidée au travers du PLU.

Ce chapitre est consacré à l'évaluation environnementale de « droit commun », c'est-à-dire l'analyse des incidences des orientations du PLU sur l'environnement. Cette évaluation environnementale s'inscrit dans un triple objectif :

- Aider à la définition d'un plan prenant en compte l'ensemble des champs de l'environnement.
- Eclairer l'autorité administrative qui approuve ce plan.
- Assurer la bonne information du public avant et après l'adoption du plan et faciliter sa participation.

**L'exercice d'évaluation environnementale d'un PLU présente toutefois des limites. Un PLU est un document de programmation d'actions sur les 10-15 ans à venir. Il ne permet, en général, qu'une analyse qualitative des projets et des dispositions proposées. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre (objet de l'évaluation environnementale des projets).**

L'objectif de la présente évaluation environnementale est donc :

- D'identifier les actions les plus impactantes sur l'environnement, qui n'ont pas pu être « évitées » en amont, lors de l'élaboration du plan.
- D'évaluer le niveau des risques environnementaux et les points d'alerte.
- De proposer les mesures à mettre en œuvre pour « réduire ou compenser » les projets présentant une incidence négative sur l'environnement. Ces mesures auront vocation à être précisées, par la suite, lors de l'élaboration de chaque projet.



## 6.2 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES RETENUES

### 6.2.1 DEFINITION DES ENJEUX ISSU DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement dresse un portrait dynamique du territoire. Plusieurs grands enseignements ressortent et permettent d'orienter et de définir les enjeux du territoire.

Les enjeux retenus définissent l'angle d'étude systématiquement repris pour évaluer les impacts de la mise en œuvre du PLU. Les tableaux ci-dessous récapitulent ces éléments.

Environnement Physique		
Thématique	Synthèse du Diagnostic	Analyse déterminant les enjeux
<b>Géologie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schistes et grès dominants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faibles capacités d'infiltration.</li> <li>Faibles capacités de stockage.</li> <li>Présence d'une ancienne carrière à l'Est de l'agglomération de Châteaugiron.</li> </ul>
<b>Topographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relief relativement vallonné marqué par la vallée de l'Yaigne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives paysagères</li> <li>Ruissellements importants.</li> </ul>
<b>Climat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tempéré l'été et doux l'hiver.</li> <li>Vents froids secs de printemps et doux et humides par ailleurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'évolution du climat se mesure à l'échelle mondiale. Les enjeux à l'échelle de la commune sont l'augmentation de la chaleur urbaine (de 1 à 2°C en fonctions des saisons) et l'accroissement des phénomènes d'inondabilité.</li> </ul>
<b>Hydrographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un cours d'eau majeur (l'Yaigne) et plusieurs ruisseaux (ruisseau du Bois de Gervis, ruisseau de Veneffles qui rejoint la Seiche, ruisseau de Rimon, ruisseau de Tébray qui rejoint l'Yaigne...).</li> <li>Qualité « moyenne à médiocre » des cours d'eau.</li> <li>Des teneurs en nitrates trop élevées pour la masse d'eau souterraine Vilaine.</li> <li>Un rendement du réseau AEP suffisant et un système d'assainissement collectif performant.</li> <li>Un système d'assainissement non collectif conforme à hauteur de 84 % des installations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ressources souterraines limitées en volumes.</li> <li>Sensibilité des cours d'eaux à la pollution.</li> <li>Supports d'usages de loisirs.</li> <li>Réservoirs et corridors de biodiversité</li> <li>Crues et inondations.</li> <li>Nombreux plans d'eau liés aux ressources du sol limitées.</li> <li>L'assainissement et l'agriculture sont des sources probables de polluants.</li> <li>Les superficies de zones humides réduites constituent des facteurs aggravants.</li> </ul>

#### Enjeux retenus

- Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives...)
- Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne.
- Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif.
- Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle.



- Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense.
- Tenir compte des risques de pollution.
- Gérer de manière optimale les eaux pluviales.
- Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées.
- Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes.
- Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif (une étude sera lancée sur la zone d'activités du Pavail).
- Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).

Biodiversité et milieux naturels		
Thématique	Synthèse du Diagnostic	Analyse déterminant les enjeux
<b>Patrimoine remarquable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aucun site Natura 2000.</li> <li>▪ Aucune ZNIEFF (la plus proche est celle du Bois de Gervis à environ 1 km au Nord).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interactions indirectes et peu significatives.</li> <li>▪ Le bocage, les boisements et les zones humides sont des espaces importants pour la pérennité de la biodiversité.</li> </ul>
<b>Biodiversité ordinaire d'intérêt local</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un bocage et boisements assez disparate, plus présent dans les vallées.</li> <li>▪ Des zones humides présentent le long des cours d'eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ressource en énergie.</li> <li>▪ Réservoirs secondaires de biodiversité</li> <li>▪ Réservoirs majeurs et secondaires de biodiversité.</li> <li>▪ Corridors écologiques.</li> </ul>

#### Enjeux retenus

- Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité.
- Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes.
- Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.
- Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ».
- Contenir le développement des espèces invasives.
- Promouvoir l'utilisation d'essences locales.
- Protéger et valoriser les haies.
- Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.
- Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.
- Éviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.

Usages du sol & dimensions sociales		
Thématique	Synthèse du Diagnostic	Analyse déterminant les enjeux
<b>Activités agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une activité agricole encore bien présente et dynamique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ /</li> </ul>
<b>Urbanisation globale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12,4 ha/an en global pour environ 122 habitants supp/an soit une consommation annuelle de 0,52% du territoire communal par an (0,17% sur Rennes Métropole)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une consommation d'espace importante pour l'urbanisation</li> </ul>
<b>Activités économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50,2 emplois existants/100 actifs résidents</li> <li>▪ Une offre présente, un tissu dynamique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ /</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un bâti centré sur l'agglomération de Châteaugiron et sur les centres des communes déléguées (Saint-Aubin-du-Pavail, Ossé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ /</li> </ul>

#### Enjeux retenus

- Assurer le maintien d'une agriculture pérenne
- Préserver et économiser la ressource en eau (maîtrise des rejets, récupération des eaux pluviales...)
- Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement, ...)
- Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...)
- Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique

Mobilité		
Thématique	Synthèse du Diagnostic	Analyse déterminant les enjeux
<b>Infrastructures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plusieurs routes départementales structurantes desservent la commune (la RD 463 de Châteaugiron à Saint-Aubin du Pavail, la RD 92 à l'Ouest de Veneffles, la RD 34 pour Ossé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Facteur de développement, ces infrastructures sont aussi des barrières physiques pour le déplacement des espèces</li> <li>▪ Une métropole attractive générant des déplacements (Dom/Travail...)</li> </ul>
<b>Offre de transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bus BreizhGo (ex-Illeno) : lignes 3a et 3b, 6 arrêts et environ 8 dessertes par jour</li> <li>▪ 4 aires de covoiturage</li> <li>▪ 5 381 veh/jour sur RD 463</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prépondérance de la voiture dans un contexte péri-urbain/semi-rural</li> <li>▪ Une offre alternative bien développée (bus, covoiturage, chemins...)</li> </ul>
<b>Chemins doux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maillage de chemins doux présents dans les zones urbanisées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ /</li> </ul>

#### Enjeux retenus

- Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité
- Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (constructions bioclimatiques, déplacements doux...)

Cadre de vie		
Thématique	Synthèse du Diagnostic	Analyse déterminant les enjeux
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 entités paysages + agglomérations</li> <li>▪ Des points de vues convergents</li> <li>▪ Des espaces verts de qualité plutôt périphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des entrées de ville à requalifier</li> </ul>
<b>Risques et Nuisances</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risque inondation, sismique (faible), mouvement de terrain (aléa faible), transport de matières dangereuses</li> <li>▪ Un trafic routier générateur de bruits et de polluants, mais modéré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des secteurs vulnérables au risque inondation</li> <li>▪ Un trafic routier générateur de bruits et de polluants, mais modéré</li> </ul>
<b>Déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 497 kg /hab/an dans le SMICTOM Sud-Est en 2016 contre 530 kg en Ille-et-Vilaine en 2015</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une politique de redevance selon les quantités produites</li> <li>▪ Des besoins externes à la commune pour l'enfouissement</li> </ul>
<b>Ressources en énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consommation énergétique faible par habitant</li> <li>▪ Des potentiels de développement en énergies renouvelables</li> <li>▪ Forte consommation d'énergie liée aux secteurs des transports et du résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une commune dépendante aux énergies fossiles et donc en situation de vulnérabilité énergétique</li> </ul>
<b>Enjeux retenus</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...)</li> <li>➤ Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...)</li> <li>➤ Réduire les déchets et les sources de pollutions</li> <li>➤ Protéger le territoire contre les risques (inondations...)</li> <li>➤ Améliorer la prise en compte de risques sismique, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses</li> <li>➤ Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués</li> <li>➤ Maîtriser la demande en énergie</li> <li>➤ Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages</li> </ul>		

### 6.2.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau suivant récapitule les enjeux environnementaux en fonction des thématiques.

Thématiques	Enjeux
<b>Environnement Physique</b> <i>(Géologie, Topographie, Climats, Hydrographie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives...)</li> <li>➤ Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne.</li> <li>➤ Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif.</li> <li>➤ Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle.</li> <li>➤ Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tenir compte des risques de pollution.</li> <li>➤ Gérer de manière optimale les eaux pluviales.</li> <li>➤ Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées.</li> <li>➤ Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes.</li> <li>➤ Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif (une étude sera lancée sur la zone d'activités du Pavail).</li> <li>➤ Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Biodiversité et milieux naturels</b></p> <p style="text-align: center;"><i>(Patrimoine remarquable, Biodiversité ordinaire d'intérêt local)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité.</li> <li>➤ Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes.</li> <li>➤ Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.</li> <li>➤ Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ».</li> <li>➤ Contenir le développement des espèces invasives.</li> <li>➤ Promouvoir l'utilisation d'essences locales.</li> <li>➤ Protéger et valoriser les haies.</li> <li>➤ Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.</li> <li>➤ Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.</li> <li>➤ Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Usages du sol &amp; dimensions sociales</b></p> <p style="text-align: center;"><i>(Activités agricoles, Urbanisation globale, Activités économiques, habitat)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer le maintien d'une agriculture pérenne.</li> <li>➤ Préserver et économiser la ressource en eau (maîtrise des rejets, récupération des eaux pluviales...).</li> <li>➤ Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement...).</li> <li>➤ Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...).</li> <li>➤ Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Mobilité</b></p> <p style="text-align: center;"><i>(Infrastructures, Offre de transports, Cheminements doux)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité.</li> <li>➤ Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (constructions bioclimatiques, déplacements doux...).</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Cadre de vie</b></p> <p style="text-align: center;"><i>(Paysage, Risques et Nuisances, Déchets, Ressources en énergie)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...).</li> <li>➤ Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...).</li> <li>➤ Réduire les déchets et les sources de pollutions.</li> <li>➤ Protéger le territoire contre les risques (inondations...).</li> <li>➤ Améliorer la prise en compte de risques sismique, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses.</li> <li>➤ Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués</li> <li>➤ Maîtriser la demande en énergie.</li> <li>➤ Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages.</li> </ul>



### **6.2.3 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DES OBJECTIFS INSCRITS AU PADD**

---

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tout en prenant en compte les enjeux retenus.

L'évaluation environnementale reprend les grands objectifs affichés dans le PADD par thématique et décline une analyse multicritère.

Lorsque des impacts négatifs sont identifiés, les mesures prises pour les « éviter, réduire ou les compenser » sont proposées.

On précise au préalable les codes suivants :

- **Code couleur des incidences :**



Incidence positive



Incidence négative

- **Mesures : E – Evitement ; R – Réduction ; C – Compensation.**

**IDENTITE ET CADRE DE VIE****Objectifs du PADD**

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

**Incidences**

- Extension de l'urbanisation (limitée et maîtrisée)

- Préservation des paysages : mettre en valeur la vallée de l'Yaigne
- Protection, valorisation et rénovation du patrimoine bâti
- Préservation de la cohérence urbaine
- Protection des éléments constitutifs de l'entité paysagère : assurer la pérennité de la trame bocagère tout en révélant les points de vue et en préservant les échappées visuelles
- Traitement qualitatif des lisières : traitement paysager, arboré, prise en compte des limites naturelles, définition de coulées vertes en limite d'urbanisation s'appuyant sur les cours d'eau
- Qualification des espaces publics : entrée de ville, place, et de certaines voies structurantes
- Création de continuité entre les espaces verts majeurs de Châteaugiron, poursuivre le maillage vert

**Mesures**

- E** ▪ Préserver et entretenir le paysage agricole, les haies, talus et chemins ; interdire l'urbanisation en diffus
- E** ▪ Préserver les points de vue, les mettre en valeur
- E** ▪ Harmoniser le traitement des limites parcellaires, et définir un règlement spécifique à chaque secteur urbanisé en fonction de ses caractéristiques
- E** ▪ Préserver la cohérence urbaine des centres anciens et des hameaux
- E** ▪ Protéger et valoriser le patrimoine bâti
- E** ▪ Anticiper l'intégration urbaine de la RD 463 dans le cadre du développement urbain Sud.
- E** ▪ Rénover le bâti ancien
- R** ▪ S'appuyer sur les limites naturelles
- R** ▪ Mettre en valeur la vallée de l'Yaigne
- R** ▪ Permettre la mise en valeur du bâti patrimonial dispersé en milieu rural (changement de destination)
- R** ▪ Redéfinir une fonction de place à la place des Gâtes
- R** ▪ Aménager les entrées et voies urbaines (l'entrée Sud d'Ossé, et sur Châteaugiron, rue de Montgazon/rue Dorel, la RD 92 entre Veneffles et Châteaugiron, rue de la Poterie...), notamment pour améliorer le niveau de sécurité
- R** ▪ Valoriser les espaces verts de quartier
- R** ▪ Intégrer les coulées vertes au fonctionnement urbain
- R** ▪ Renforcer la lisibilité de la hiérarchisation des voies, notamment sur la ville de Châteaugiron entre la RD 92 et la rue au Prévôt, et dans le quartier à l'ouest de la Glaume

- R ▪ Protéger le caractère patrimonial du centre-ville de Châteaugiron dans toutes ses composantes, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- R ▪ Rendre plus lisible le lien entre le centre-ville de Châteaugiron, et le château
- R ▪ Renforcer la lisibilité des liens entre le centre-ville de Châteaugiron et l'étang du château et la Glaume
- R ▪ Favoriser la mutation du secteur d'activités de Sainte-Croix en secteur d'habitat et/ou d'activités compatibles avec un secteur d'habitat
- C ▪ Conforter, recomposer la trame bocagère pour atténuer la présence des grandes infrastructures
- C ▪ Créer une transition arborée entre l'espace bâti et le grand paysage en prenant en compte les points de vue

### **HABITAT**

#### **Objectifs du PADD**

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

#### **Incidences**

- Extension de l'urbanisation (limitée et maîtrisée)
- Consommation foncière
- Augmentation des déplacements liée à l'accueil de nouvelle population
- Augmentation des consommations énergétiques liée à l'accueil de nouvelle population
- Augmentation des rejets d'eaux usées liée à l'accueil de nouvelle population
- Augmentation de la production de déchets liée à l'accueil de nouvelle population

- Développement équilibré
- Priorité au renouvellement urbain et à la densification

#### **Mesures**

- E ▪ Anticiper l'impact du développement urbain sur les activités agricole par une veille foncière.
- E ▪ Améliorer l'habitat existant.
- E ▪ Donner priorité au renouvellement urbain (exemples : avenue Pierre le Treut, dans le secteur de la Briqueterie, rue de Foucybourde, rue des Primevères, le long de la route des Touches à Ossé, rue de la Petite Fontaine à Saint-Aubin du Pavail ainsi que sur la Cour Verte et au Gacel...).
- R ▪ Développer un secteur d'habitat au Sud de la RD 463 en continuité de la ville de Châteaugiron, tout en tenant compte des sites d'exploitation agricole.
- R ▪ Anticiper un développement vers le Sud d'Ossé pour rééquilibrer la place du centre au sein de l'agglomération et intégrer le vallon de l'Yaigne au fonctionnement urbain.
- R ▪ Promouvoir la densification.
- R ▪ Conserver le caractère rural d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles en préservant les caractéristiques patrimoniales des centres.
- R ▪ Poursuivre la production de logements sociaux

- R ▪ Construire des logements adaptés aux publics divers (jeunes travailleurs, seniors, en situation de handicap...)
- R ▪ Créer des opérations mixtes en termes de taille, de prix, de type, d'accès...

### **ACCUEIL ECONOMIQUE**

#### **Objectifs du PADD**

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

#### **Incidences**

- Extension de l'urbanisation (limitée et maîtrisée)
- Consommation foncière
- Augmentation des déplacements liée à l'accueil de nouvelles activités
- Augmentation des consommations énergétiques liée à l'accueil de nouvelles activités
- Augmentation des rejets d'eaux usées liée à l'accueil de nouvelles activités
- Augmentation de la production de déchets liée à l'accueil de nouvelles activités

- Valorisation des commerces de centre-ville : qualité des espaces publics
- Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération
- Maîtrise du développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain

#### **Mesures**

- E ▪ Anticiper l'impact des développements urbains sur les terres agricoles, en pratiquant une veille foncière.
- E ▪ Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et en fixant des densités minimales dans les secteurs de développement.
- E ▪ Dans les centralités, promouvoir des rez-de-chaussée capables d'accueillir du commerce ; travailler sur l'accessibilité, l'aménagement des espaces publics, le stationnement, la signalétique...
- E ▪ Permettre le maintien ou la reconversion d'activités en milieu rural de façon maîtrisée (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- E/R ▪ Conforter et développer la zone d'activités le Rocomps, le parc d'activités de Beaujardin, la zone d'activités de la Bréjoterie et la zone d'activités du Pavail
- R ▪ Assurer la cohabitation urbaine et agricole au niveau des franges urbaines.
- R ▪ Conserver la cohérence urbaine du centre, maintenir les commerces de proximité.
- R ▪ Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique.
- R ▪ Rendre plus lisible la vallée de l'Yaigne, notamment dans les secteurs urbains.
- R ▪ Développer des activités touristiques type randonnées autour de l'Yaigne.
- R ▪ Se servir de l'image de Châteaugiron, « Petite cité de caractère », comme levier de développement du territoire.
- R ▪ Développer une offre d'activités et de commerces diversifiée en rapport avec son le statut de « Pôle structurant de bassin de vie » de la commune historique de Châteaugiron.



- R      ■ Développer une économie génératrice d'emplois.
- R      ■ Développer la complémentarité et la synergie entre le centre-ville de Châteaugiron et la zone commerciale Univer.
- R      ■ Permettre le développement d'activités situées en milieu rural non compatibles avec le milieu urbain.
- R      ■ Privilégier une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville.
- R      ■ Développer de l'activité artisanale ou tertiaire pour conforter ce secteur.
- R      ■ Prévoir une extension de la zone commerciale vers le Sud et/ou le Sud-Ouest.
- C      ■ Valoriser la coulée verte de Saint-Aubin du Pavail.

## LES DEPLACEMENTS

### Objectifs du PADD

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

### Incidences

- Création de stationnement supplémentaire
- Renforcement du maillage de voies principales
- Consommation foncière
- Augmentation des consommations énergétiques liée à l'augmentation des déplacements motorisés
- Augmentation des nuisances sonores liée à l'augmentation des déplacements motorisés
- Dégradation de la qualité de l'air liée à l'augmentation des déplacements motorisés

- Travailler les liaisons inter quartiers et les liens entre les différents pôles : liaisons douces, stationnement vélo
- Adopter un urbanisme dense pour raccourcir les déplacements
- Réduction des consommations énergétiques par le développement des modes de transports alternatif à la voiture individuelle : faciliter et sécuriser les modes doux, valoriser les circuits de randonnées, aménagement d'itinéraire cyclable
- Aménager des espaces de stationnement vélos à proximité des commerces, équipements et services
- Favoriser l'utilisation des transports en communs : développer et améliorer les espaces dédiés au covoiturage

### Mesures

- E      ■ Anticiper la création d'une voie structurante au Nord-Est de la ville entre la RD 463 (Saint-Aubin du Pavail) et la RD 92 (route de Noyal-sur-Vilaine) pour répondre aux besoins futurs ; le futur tracé devra tenir compte des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique et de la vallée de l'Yaigne.
- E      ■ Anticiper la création d'une voie de contournement au Sud de la ville de Châteaugiron et de Veneffles, assurant un lien entre la RD 92 (route de Janzé) et la RD 463 (route de Rennes).
- E      ■ Renforcer l'offre de stationnement dans le centre-ville pour favoriser son accessibilité, mais aussi autour des équipements comme le pôle enfance sur Ossé, et sur Saint-Aubin du Pavail à la Cour Verte en lien avec le projet de cimetière.
- E      ■ Promouvoir les modes actifs (autopartage, covoiturage, transport à la demande...).

- R ▪ Traiter les carrefours d'accès aux agglomérations présentant un risque : sur la RD 463, les accès à Saint-Aubin du Pavail et vers Ossé, mais également à Châteaugiron, rue de Montgazon et entre la rue de Noyal-sur-Vilaine et la RD 92.
- R ▪ Renforcer le lien entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail par un trajet améliorant les conditions de sécurité.
- R ▪ Redéfinir la circulation dans le centre-ville de Châteaugiron, et notamment autour de la rue Dorel, pour favoriser la cohabitation dans le centre des différents usages : voitures, piétons, vélos...
- R ▪ Renforcer les itinéraires de liaisons douces entre les différents pôles (équipements, habitat, commerces...).
- R ▪ Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux vélos à proximité des équipements et des commerces.
- R ▪ Adopter un urbanisme plus dense pour réduire les déplacements.
- R ▪ Prévoir la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) dans le cadre de la requalification du secteur de Sainte-Croix, et d'un autre à proximité des grands axes de circulation.
- R ▪ Organiser les espaces existants dédiés au covoiturage.
- R ▪ Renforcer le maillage doux.
- R ▪ Promouvoir les modes actifs (autopartage, covoiturage, transport à la demande...).
- R ▪ Permettre l'adaptation de la RD 463 à l'augmentation prévisible du trafic, et à la cohabitation avec le milieu urbain de la ville de Châteaugiron.
- R ▪ Créer une voie inter-quartiers pour relier directement la route de Nouvoitou et l'avenue Pierre le Treut, via l'avenue René Descartes et la rue Aristide Tourneux.
- R ▪ Développer des voies inter-quartiers dans les futures opérations.
- C ▪ Développer les liaisons douces, notamment entre Ossé et Saint-Aubin du Pavail, mais également en direction de Châteaugiron pour rapprocher ces entités urbaines.
- C ▪ Conforter l'offre de transports en commun.

## ENVIRONNEMENT

### Objectifs du PADD

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

### Incidences



▪ /



▪ Préservation des principaux boisements et de la trame bocagère

- Affirmer la Trame Verte et Bleue du territoire : affirmer les corridors et améliorer leur fonctionnalité
- Pérenniser l'activité agricole
- Participer à la reconquête de la qualité de l'eau : préserver et valoriser les chevelus, préserver les zones humides
- Maîtriser les risques et nuisances : préserver la qualité de l'air, maîtrise des nuisances sonores, maîtrise de la production de déchet, réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Prise en compte du risque inondation
- Faciliter le déploiement des énergies renouvelables : soutenir le développement d'une filière bois énergie, développer les principes de constructions bioclimatiques, limiter les consommations, faciliter l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les nouveaux équipements et programme d'ensemble

### Mesures

- E ▪ Intégrer l'inventaire des zones humides à la politique d'aménagement.
- E ▪ Conserver les marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations et les projets d'aménagement, anticipant dans une certaine mesure la possibilité d'évolution des contraintes règlementaires de recul.
- E ▪ Affiner la protection des haies et des boisements en améliorant la corrélation entre la trame des Espaces Boisés Classés, et les bois réellement existants. En complément, protéger les haies bocagères et les espaces paysagers au titre de la loi paysage, en prenant en compte les besoins propres à l'agriculture.
- E ▪ Anticiper le risque d'inondation.
- E ▪ Intégrer le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et le Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI).
- E ▪ Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses ;
- R ▪ Conforter le maillage bocager par une politique volontariste de replantation de haies bocagères notamment en tête de bassins versant, dans les secteurs les plus exposés à l'érosion (programme Breizh bocage en partenariat avec les agriculteurs...). Cette politique doit également permettre de développer les ressources futures en bois énergie du territoire, source de diversification pour le monde agricole.
- R ▪ Prendre en compte le milieu naturel, les cours d'eau, les vallons, les haies bocagères et la nature ordinaire en général entrant dans les espaces urbains et leurs franges, et en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.
- R ▪ Penser l'organisation générale des zones à urbaniser de sorte d'optimiser l'exploitation des apports solaires passifs, encourager les constructions et équipements consommant peu d'énergie.
- R ▪ Privilégier la compacité de la ville et le renouvellement urbain pour favoriser les modes de déplacement alternatifs, développer les infrastructures de voies douces.
- C ▪ Conforter / créer des continuités écologiques vers le Sud et le territoire de Piré-sur-Seiche.

### EQUIPEMENTS ET SERVICES

#### Objectifs du PADD

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

**Incidences**

- Consommation foncière liée au renforcement de l'offre d'équipement : lycée, pôles sports et loisirs, offre d'équipements et services complémentaires à la Communauté de Communes
  - Création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants
  - Développement de loisirs en zones sensibles : l'Yaigne
- Développement du numérique induisant la réduction des déplacements

**Mesures**

- E
  - Conforter le pôle de loisirs existant à la Perdriotais.
- E
  - Conforter les pôles de sports et loisirs.
- E
  - Adapter les structures en fonction des besoins futurs et des publics ciblés ;
- R
  - Permettre la création du lycée.
- R
  - Anticiper les besoins futurs.
- R
  - Conforter les équipements de proximité dans chacune des entités. Proposer une offre complémentaire entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail.
- R
  - Développer le numérique en priorité dans les principales zones d'extension urbaine ainsi que pour les grands équipements publics ou privés.
- R
  - Subordonner les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation et les opérations de renouvellement urbain en secteur urbanisé à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
- R
  - Développer une offre d'équipements et de services complémentaire avec les communes de la Communauté de Communes.
- R
  - Anticiper la création d'un nouveau cimetière à Châteaugiron ou son extension.
- R
  - Prévoir la création d'un équipement au sein du secteur Sud-Est.
- R
  - Prévoir la création d'un nouveau cimetière à Saint-Aubin du Pavail.
- R
  - Assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques.

Le tableau en page suivante croise les objectifs du PADD et les enjeux environnementaux du territoire de Châteaugiron (l'indication dans le tableau « @ » correspond à des points de vigilance).





		ENJEUX ENVIR.							
		Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives...)	Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...)	Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...)	Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité. Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes. Protéger les milieux naturels, et notamment «humides»	Protéger et valoriser les haies. Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation	Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.	Assurer le maintien d'une agriculture pérenne	
C A D R E E D E V I E	Préserver et améliorer la lisibilité des grandes entités paysagères	++	++	+	+	+	+		
	Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain	++	++						
	Requalifier le quartier de la Sainte-Croix								
	Améliorer la qualité des votes et espaces publics		+						
	Conforter les espaces verts en milieu urbain			++				+	
	Gérer le traitement des limites parcellaires		++						
	Favoriser l'intégration des lisières urbaines, très exposées aux vues lointaines		++					+	
	Proposer une offre diversifiée de logements								
	Développer l'offre de logements en fonction de la position de chaque entité urbaine								
	Assurer la requalification du secteur de la Sainte-Croix								
H A B A I T A T	Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres	+						+	
	Rapprocher Veneflès et Châteaugiron		+/-					+/-	
	Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et le prix du foncier								
	Promouvoir l'image de Châteaugiron et développer le tourisme	+		+					
	Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique								
	Maintenir et étoffer l'offre commerciale des centres								
	Conforter les zones d'activités existantes et prévoir des développements								
	Conforter la zone commercial UNIVER								
	Concilier le maintien de l'activité agricole avec le développement communal							++	
	D E P L A L	Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire							
Améliorer la circulation urbaine et développer les liaisons interquartiers									
Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture				+					
P A D D		Préserver la biodiversité, en particulier les réservoirs de biodiversité (MNIIE, zones humides...) mais également la nature ordinaire en agglomération		+		++		++	+/-
		Préserver les bois et les haies existantes, assurer leur pérennité en compatibilité avec les projets d'aménagement	+			++	+		
		Favoriser la poursuite du redéploiement du bocage, pour améliorer la perméabilité écologique du territoire et la filtration des eaux de ruissellement					+		+
		Assurer la continuité des corridors écologiques, tout en préservant l'activité agricole					++		+
		Limiter la consommation des terres agricoles, et préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés							++
		Limiter les rejets de Gaz à Effets de Serre par les économies d'énergie dans les constructions, les déplacements et favoriser le développement des énergies renouvelables							
		Préserver les richesses naturelles en luttant contre la pollution des milieux (eau, air...)							
	Doter Châteaugiron d'un niveau d'équipements structurant en cohérence avec son statut de « Pôle structurant de bassin de vie » tel que défini par le SCOT								
	Favoriser les synergies avec les communes proches de Châteaugiron et à l'échelle communautaire								
	Développer la mutualisation des équipements entre Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail, et renforcer les spécificités locales								
S E R V	Conforter la vocation première des pôles d'équipements existants								
	Moderniser les structures existantes								
	Créer de nouvelles structures pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs								
	Développer l'accès aux services de communications électroniques								



---

## **6.2.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT)**

### **6.2.4.1 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE RESEAU NATURA 2000 ET DES MESURES PROPOSEES**

---

Les incidences du projet de PLU sur les zones Natura 2000 sont analysées dans le présent rapport au chapitre « Evaluation des incidences du PLU liées aux sites Natura 2000 ».

Pour résumé, comme indiqué précédemment, la commune nouvelle ne dispose d'aucun site Natura 2000 sur son territoire. La zone Natura 2000 la plus proche se trouve à plus de 10 km au Nord de la limite communale : il s'agit du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025). Le site s'avère être un élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

L'évaluation des incidences Natura 2000 se base sur les données de l'INPN et de l'évaluation des incidences du projet de PLU. La conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire est l'essence même de la démarche Natura 2000. Aucune zone Natura 2000 ne se trouve sur Châteaugiron et les zones de projets du PLU se trouvent dans des zones urbanisées ou à proximité, qui ne comportent pas d'habitats d'intérêt communautaire. Le territoire communal et le site Natura 2000 sont séparés par des voiries comme la RD 157 et par des zones urbanisées comme des communes de Thorigné-Fouillard, Acigné et Noyal-sur-Vilaine. En outre, le PLU de Châteaugiron prévoit, dans ses orientations, de préserver et mettre en valeur les milieux naturels. Bien qu'aucun habitat d'intérêt communautaire ne soit présent sur la commune, et que la zone Natura 2000 est distante de 5 km du territoire communal, des espèces communautaires peuvent y séjourner, ou être de passage. Le PLU intègre des dispositions spécifiques (Trame Verte et Bleue préservée à travers des espaces boisés classés, des boisements, des haies, des zones humides et des cours d'eau protégés) qui permettent de préserver les habitats naturels présents sur la commune et qui auront des effets bénéfiques sur la préservation des écosystèmes.

Au vu des éléments précédents, le projet de PLU n'aura pas d'incidences notables sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025).

### **6.2.4.2 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES ZNIEFF ET LES MESURES PROPOSEES**

---

Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune nouvelle. La ZNIEFF la plus proche se trouve plus au nord à environ 900 m de la limite communale. Il s'agit de la ZNIEFF de type 1 « Bois de Gervis » (530009068) qui est un bois assez diversifié caractérisé par la variété des essences arborescentes et dans une strate buissonnante localement fournie. Le projet de PLU ne génère donc aucune incidence directe sur cette ZNIEFF. En outre, les dispositions prises dans le cadre du PLU pour la protection et la préservation des milieux naturels seront indirectement bénéfiques pour les espèces qui fréquentent le Bois de Gervis et qui ponctuellement pourront venir sur le territoire de la commune nouvelle de Châteaugiron.

### **6.2.4.3 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA TRAME VERTE (BOISEMENT ET BOCAGE) ET BLEUE (COURS D'EAU, PLANS D'EAU ET ZONES HUMIDES) ET LES MESURES PROPOSEES**

---

L'ensemble des continuités écologiques identifiées sont indiquées au Plan de zonage par une trame spécifique « Trame verte et bleue » identifiée au titre l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Dans cette trame, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU doivent permettre de maintenir les continuités écologiques ;

En matière de trame verte, sur la commune nouvelle, la surface boisée est très faible puisqu'on y recense seulement près de 22 ha ce qui représente seulement près de 1 % du territoire communal. L'ensemble de ce patrimoine boisé est protégé dans le PLU. Ainsi, Le PLU a classé ces secteurs en zone naturelle et plus précisément en **Na**, un secteur de protection de la nature. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte et la protection de cette trame boisée repose également sur le classement de l'ensemble de ces 22 ha de boisements en tant qu'espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme. Comme précisé



dans le Règlement du PLU, ce classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui seraient de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables, tandis que les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager) devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. De ce fait, un recul pourra être imposé. Ainsi, en définitive, les dispositions réglementaires du PLU vont permettre de préserver les quelques boisements existants sur la commune.

Le maillage bocager est important sur le territoire. Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Ce patrimoine bocager est cartographié dans l'état initial de l'environnement et sur le Plan de zonage. 81 km de maillage bocager est identifié et protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères. Ainsi, leur défrichement est soumis à déclaration préalable. L'intérêt d'un classement total est de ne pas empêcher les actes de gestion courante, ne pas bloquer les travaux de sécurité publique, les projets d'intérêt général, et de traiter les déclarations préalables d'arasement en fonction de l'intérêt de conserver ou non le linéaire bocager (sans intérêt particulier ou au contraire, un intérêt pour la biodiversité, pour le paysage). La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ; et d'autre part à la mise en place de mesures compensatoires. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur. Les replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant. Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne paraît pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des milieux boisés et des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la trame verte et des espaces naturels de la commune.

Concernant la trame bleue, l'essentiel des 34,4 kms de cours d'eau présents sur le territoire sont localisés dans des secteurs naturels (**Na**), permettant ainsi leur préservation. Le secteur **Na** correspond aux secteurs de protection de la nature. Dans ces zones, l'objectif est de protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels et de limiter fortement la constructibilité. En outre, les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges. Ainsi, à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer en zone **AU**, un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique et en zones **A** et **N** un recul minimal de 10 mètres. Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection des cours d'eau du territoire et des berges associées.

Concernant les zones humides, un inventaire « zone humide » a été réalisée en 2017, en parallèle de l'élaboration du PLU. La surface en zones humides relevée sur la nouvelle commune de Châteaugiron est d'environ 110 ha, soit environ 4,66 % du territoire. Cet inventaire de zones humides a été intégralement pris en compte dans le PLU sans modification de la délimitation des zones humides ou du réseau hydrographique. Les zones humides du territoire ont ainsi été cartographiées et présentées dans le rapport de présentation, puis identifiées graphiquement sur le Plan de zonage afin de les protéger. Elles sont essentiellement classées en zone **N (Na, NL)** permettant une meilleure protection. Les secteurs identifiés au Plan de zonage comme zone humide font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. A ce titre, le Règlement écrit du PLU précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides et d'autre part des aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide. Les haies bocagères participent également à la régulation de l'eau pluviale et à l'amélioration de la qualité des cours d'eau et des zones humides. Les haies, notamment celles perpendiculaires à la pente, ralentissent le ruissellement et limitent l'érosion des sols. Sur le plan qualitatif, elles réduisent le transfert des pollutions en direction des cours d'eau et les phénomènes d'eutrophisation dus à des apports excessifs en nutriments.

Comme indiqué précédemment, dans le projet de PLU, l'ensemble du maillage bocager a été repéré sur le Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette mesure permet à la commune de protéger son patrimoine bocager, mais aussi de contribuer à la bonne qualité des eaux superficielles.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zones humides non-inscrites dans le document d'urbanisme. Les zones humides présentes sur la commune nouvelle de Châteaugiron sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

En définitive, l'analyse de la trame bleue dans le cadre du PLU contribue à prendre en compte et à protéger les principales composantes environnementales du territoire au niveau aquatique, support de la biodiversité faunistique et floristique.

#### **6.2.4.4 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA BIODIVERSITE ET MESURES PROPOSEES**

---

D'une manière générale, la préservation de la Trame Verte (boisements, haies bocagères) et Bleue (milieux humides et cours d'eau) dans le PLU de Châteaugiron, comme présentée précédemment, aura des incidences positives sur le maintien et le développement de la biodiversité à l'échelle locale. Par ailleurs, le Règlement écrit précise que les nouveaux espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Cette mesure permet un maintien de la biodiversité, renforce la place du végétal dans la trame urbaine et participe au développement de la Trame Verte. Des emplacements réservés aux espaces verts sont identifiés sur le Plan de zonage et font l'objet de dispositions (voir Annexe du Règlement).

En outre, afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supracommunaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Ces dernières représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde. Une liste des espèces invasives figure dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015. Elle est annexée au Règlement écrit du PLU et permet de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins. L'enjeu est de lutter contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces. Parmi ces espèces invasives listées, on peut citer le Laurier-Palme, la Jussie, le séneçon en arbre, l'herbe de la pampa, l'arbre aux papillons, le faux vernis du Japon, le robinier faux acacia, le laurier palme, la renouée du Japon, l'ambrosie à feuille d'armoise ou encore la balsamine.

#### **6.2.4.5 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES ESPACES AGRICOLES ET MESURES PROPOSEES**

---

Un des objectifs du PLU est de maintenir l'agriculture sur le territoire et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts

Pour ce faire, le zonage du PLU reconnaît et identifie ces secteurs agricoles. La zone **A**, ou zone Agricole, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le zonage identifie un secteur **Aa** correspondant aux secteurs agricoles. Le Règlement écrit y autorise notamment les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles et celles liées aux activités de diversification de l'activité agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement et la diversification des activités agricoles sur le territoire, et de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le PLU a également appliqué un zonage spécifique pour le centre équestre, ce dernier est classé en secteur **Ab** et s'étend sur 2,8 ha. Enfin, 2 secteurs sont classés en secteur **As** et liés à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

De plus, les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

En définitive, le PLU laisse à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son maintien et à son développement, tout en protégeant les espaces naturels.

#### 6.2.4.6 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE ET LES MESURES PROPOSEES

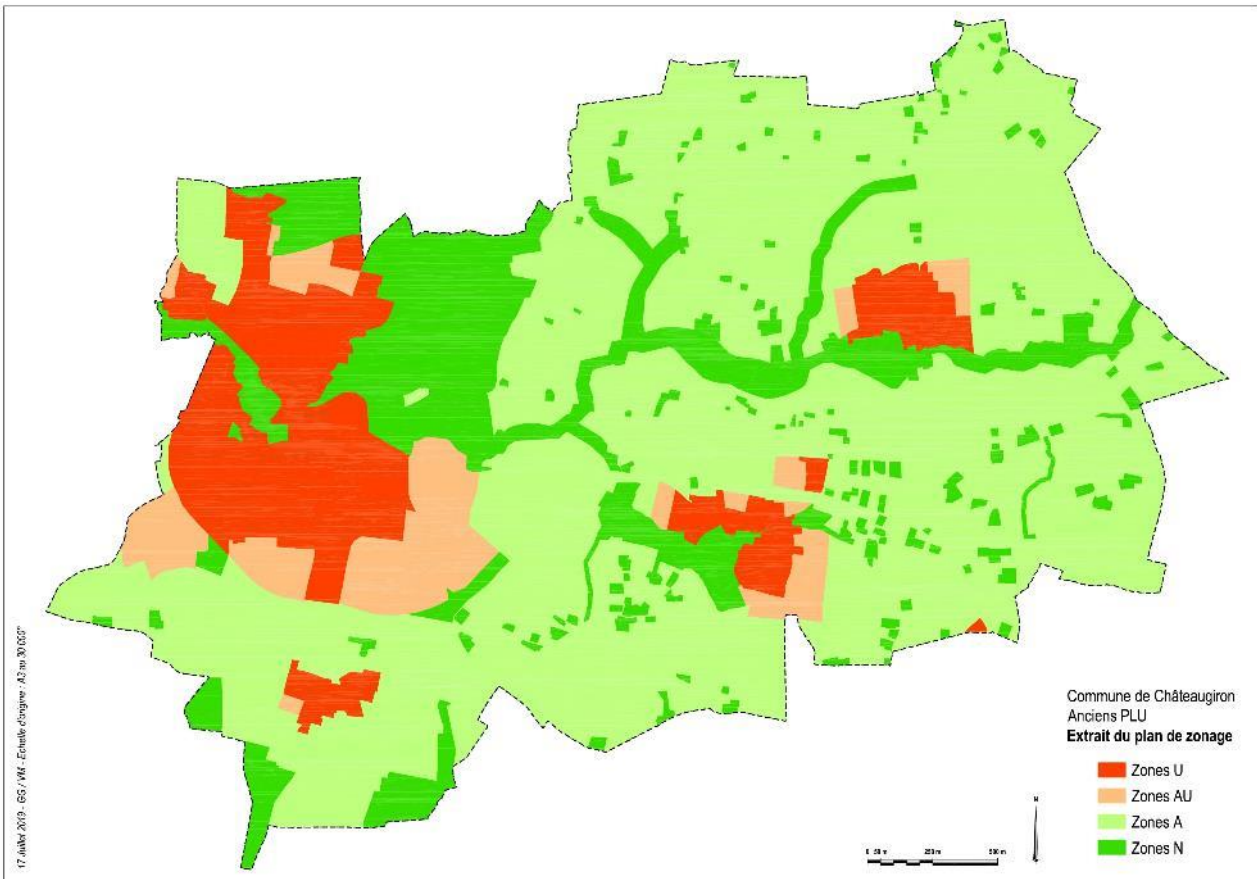
L'accueil de nouvelles populations doit se poursuivre et donc le développement de l'urbanisation et de nouvelles constructions, le projet communal s'inscrit dans une politique raisonnée d'urbanisation équilibrée entre renouvellement urbain et développement. La gestion économe du foncier est inscrite dans l'ADN du PLU de Châteaugiron. L'accueil de nouvelles populations à travers le projet de PLU, doit se faire dans une logique de limitation de la consommation d'espace agro-naturel.

Pour cela, le PLU donne la priorité au renouvellement urbain (exemples : avenue Pierre le Treut, dans le secteur de la Briqueterie, rue de Foucybourde, rue des Primevères, le long de la route des Touches à Ossé, rue de la Petite Fontaine à Saint-Aubin du Pavail ainsi que sur la Cour Verte, au Gacel...), à la densification urbaine dans les agglomérations et des objectifs de densité minimum dans les extensions urbaines. En effet, c'est par une maîtrise du développement associée à une densité volontaire et pondérée, que peut être évité l'étalement urbain sur le territoire.

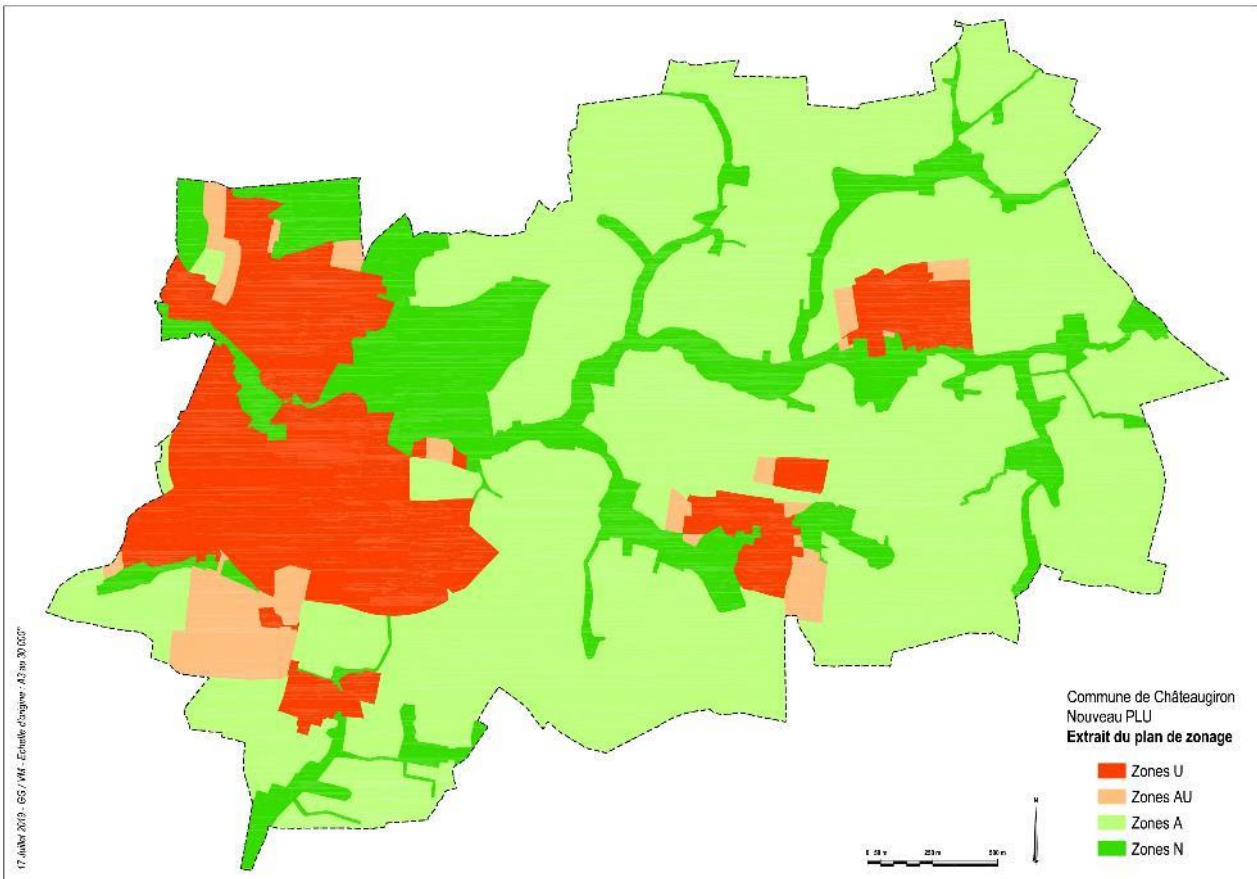
En analysant l'évolution de l'occupation de sols au Plan de zonage, on s'aperçoit que la révision du PLU de la nouvelle commune de Châteaugiron représente une moins-value pour les espaces agro-naturels avec une diminution de 45,1 ha par rapport au précédent PLU. Il est constaté également une réduction des espaces naturels et agricoles au profit de zones urbanisées (augmentation de 107 ha) qui s'explique par l'urbanisation réalisée ces dernières années. Dans le projet de PLU, la surface dédiée à l'urbanisation future est réduite par rapport au précédent projet, passant de près de 154,8 ha à 92,9 ha, permettant ainsi de réduire les incidences sur les espaces naturels et agricoles.

Zones	PLU en cours		PLU de 2019		Evolutions	
	Surfaces (ha)	% du territoire	Surfaces (ha)	% du territoire	Delta (ha)	% du territoire
<b>U</b>	301,9	12,8	408,9	17,3	107,0	4,5
<b>AU</b>	154,8	6,5	92,9	3,9	-61,9	-2,6
<b>A</b>	1 478,9	62,5	1 451,4	61,4	-27,5	-1,2
<b>N</b>	429,0	18,1	411,4	17,4	-17,6	-0,7
<b>Total</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2 364,6</b>	<b>100,0</b>		
Territoires artificialisé (U+AU)	456,7	19,3	501,8	21,2	45,1	1,9
Territoires agro-naturels (A+N)	1 907,9	80,7	1 862,8	78,8	-45,1	-1,9

Les cartographies en page suivante permettent d'illustrer les évolutions de zonage de manière visuelle.



Extrait des Plans de zonage des anciens PLU, carte des zones



Extrait du Plan de zonage du nouveau PLU, carte des zones



#### **6.2.4.7 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR L'EAU POTABLE ET LES MESURES PROPOSEES**

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

La commune nouvelle souhaite construire environ 1 950 nouveaux logements sur les 15 prochaines années. Cela devrait permettre à la commune d'atteindre environ 13 799 habitants à l'horizon 2034. Cette croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

On considère qu'un abonné consomme en moyenne 150 m<sup>3</sup> d'eau par an (source : Syndicat Intercommunal des eaux de Châteaubourg). Sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (1 950 nouveaux logements maximum = 1 950 nouveaux abonnés) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire d'environ 296 000 m<sup>3</sup>/an.

L'eau potable provient du SYMEVAL qui exporte au SIE de Chateaubourg près de 4,4 Million de m<sup>3</sup> par an en moyenne. Les 296 000 m<sup>3</sup> d'eau potable supplémentaire à distribuer par an, générés par le développement de l'urbanisation sur Châteaugiron, représentent moins de 0,7 % du volume exporté au SIE de Chateaubourg par SYMEVAL, ce qui est négligeable.

Concernant, la protection de la ressource, aucun captage d'eau potable ne se trouve sur le territoire communal. La mise en œuvre du PLU n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource.

Enfin, dans le Règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Le syndicat des eaux de Châteaubourg (SIEC) indique un rendement du réseau d'eau potable de 88,15% en 2017. Les données ne sont pas encore connues pour 2018 cependant le syndicat confirme que la tendance est à la hausse. En 2019, des travaux vont avoir lieu à Châteaugiron – route de Noyal – pour renouveler une conduite sensible pour un montant estimé à 150 000 € HT. Par ailleurs Châteaugiron – de même que Domloup et Nouvoitou – ont été sécurisées en renforçant en diamètre 300 la conduite qui alimente la ville (du château d'eau du clos Saint-Pierre au Bois Orcan).

D'une manière générale, la commune s'inscrit dans une politique de sensibilisation auprès du public (associations, écoles, centres de loisirs, parents...) et encourage l'utilisation des ressources de manière raisonnée et durable.

#### **6.2.4.8 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES EAUX USEES ET LES MESURES PROPOSEES**

Tout d'abord, au niveau réglementaire, l'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement et tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Sur la commune nouvelle de Châteaugiron, Il existe deux systèmes d'assainissement :

- Réseaux de collecte des secteurs de Châteaugiron et Ossé raccordé à la station intercommunale du SISEM.
- Réseaux de collecte et station d'épuration de Saint-Aubin-du-Pavail.

Le projet sur Châteaugiron prévoit de construire 1 950 logements au cours des quinze prochaines années dont 1 500 sur Châteaugiron, 225 sur Ossé et 225 sur Saint-Aubin du Pavail. La population passerait de 10 329 habitants en 2019 à environ 13 799 habitants en 2034. L'essentiel de ces nouveaux habitants viendra s'implanter dans les tissus agglomérés, dans les zones classées **1AU/2AU** du PLU et dans les dents creuses. Ainsi, ce développement de l'urbanisation va générer un accroissement démographique et davantage d'eaux usées à traiter.

Les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé sont raccordées à une station d'épuration intercommunale qui traite également les eaux usées des secteurs urbains de Nouvoitou et Domloup. Cette station se trouve sur la commune de Domloup. La collecte des eaux usées est de compétence communale (réseaux), l'exploitation est gérée en régie par la commune. Le traitement (station d'épuration) est délégué au SISEM (syndicat intercommunal de la station d'épuration de Montgazon). La station d'épuration de type « Boues activées » dont l'exploitation est déléguée à l'entreprise Véolia eau, a une capacité nominale de traitement de 16 000 équivalent-habitants. Une étude diagnostic des réseaux de la commune de Châteaugiron doit commencer (2018), suite à un appel d'offre lancé à l'échelle d'un groupement de communes (en cours). Sur ces dernières années, la charge reçue (mesurée mensuellement pour le paramètre DBO5) indique qu'il existe de fortes variations de charge en entrée de la station d'épuration. Après avoir demandé une analyse à l'exploitant, la charge moyenne actuelle (2018) retenue en entrée de station est de 13 000 Eq-hab. La station traite des eaux domestiques (habitation) et industrielles. Pour le parc industriel, raccordé sur le réseau de l'intercommunalité, l'analyse des conventions indique que ces entreprises déverseraient environ 1 000 Eq-hab sur 1 700 Eq-hab autorisés. Une marge de 700 Eq-hab est donc "préservée" pour les entreprises. La part d'apport de charge de ces entreprises, sur les bases des données fournies en 2018, représente 7,7 % de la charge moyenne reçue. A hauteur de leur convention, la charge attendue (1 700 Eq-hab) représentera moins de 11% de la capacité nominale de traitement de la station (16 000 Eq-hab). On considère donc que, sur la base de ces informations, l'effluent est majoritairement domestique (à 92% aujourd'hui). Sur la base de ces analyses, la charge résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 2 300 Eq-hab. (13 000 Eq-hab. reçus + 700 Eq-hab. préservés pour les entreprises), ce qui représente environ 884 logements (2,6 habitants/logement).

Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 1 500 logements sur Châteaugiron (100 log/an) et 225 sur Ossé (15 log/an), au cours des 15 prochaines années. En moyenne, le projet de PLU prévoit environ 115 logements en plus par an à raccorder à la station intercommunale. Si on prend en compte, la charge résiduelle de 2 300 EH et la possibilité de raccorder encore au maximum 884 logements, l'actuelle station d'épuration du SISEM ne sera pas en mesure d'absorber l'ensemble des charges supplémentaires d'eaux usées générées par le développement de l'urbanisation sur les communes déléguées de Châteaugiron et d'Ossé. Si on prend en compte uniquement le développement de l'urbanisation de Châteaugiron et d'Ossé, elle arrivera à saturation dans 7 ans, soit en 2025. Toutefois, il faut également prendre en compte le développement de l'urbanisation sur Nouvoitou et Domloup puisque ces 2 communes sont également raccordées à la STEP intercommunal. Dans ce cas, la station arriverait à saturation à l'horizon 2022 (4 ans). Le SISEM conscient de cette situation, a lancé une étude concernant la situation actuelle, la recherche de la source d'apport qui engendre une variation actuellement, et sur le dimensionnement d'une future station d'épuration intégrant également les développements urbains des communes de Nouvoitou et Domloup. Enfin, il est programmé un schéma directeur des eaux usées pour établir le programme de travaux sur le réseau d'eaux usées communal et ainsi réduire les eaux parasites. Ce programme tient compte de l'incidence des eaux parasites sur le réseau et sur le fonctionnement de l'épuration dans le contexte d'évolution de la population sur l'agglomération.

Le secteur urbain de Saint-Aubin du Pavail est raccordé à une station d'épuration de type « Lagunage naturel + traitement complémentaire par champ d'irrigation ». Cette station se trouve à l'ouest du tissu aggloméré de Saint-Aubin du Pavail et est classée au PLU en zone Na. Elle a une capacité nominale de traitement de 800 équivalent-habitants. En 2017, la station a reçu 197 Eq-hab., Sur les 5 dernières années la moyenne des charges reçues (bilan annuel réalisé pour l'autosurveillance) indique que la station reçoit 280 Eq-hab., soit 35 % de sa capacité nominale. Sur la base de ces données, la charge organique résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 520 Eq-hab, ce qui représente un potentiel de raccordement de 200 logements (2,6 habitants/logement). Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 225 logements, au cours des 15 prochaines années (15 log/an). L'actuelle station d'épuration de Saint-Aubin du Pavail arrivera donc à saturation à l'horizon 2029, soit 5 ans avant la fin du PLU. Il faudra donc que la commune engage une réflexion à l'échelle de 10 ans sur les bases du fonctionnement réel de la station, des apports réels et de l'évolution du taux d'occupation des logements (2,6 personnes par ménage actuellement mais 2,3 prévus en 2034). Des travaux sur les réseaux seront à réaliser également pour limiter les apports d'eaux parasites.

Le réseau des eaux usées ne présente pas d'insuffisance capacitaire connue et la commune ne semble pas concernée par des secteurs dépourvus de réseaux de collecte. Dans l'optique d'une prise de compétence par la Communauté de Communes, une étude est actuellement menée afin de dresser un diagnostic du réseau et d'identifier d'éventuelles faiblesses.

La qualité des rejets sera un des objectifs de l'étude d'extension de la station d'épuration de Montgazon, il figurera aux documents relatifs aux travaux qui seront engagés (DCE, cahier des charges...).

Le Syndicat du Bassin-Versant de la Seiche - auquel la commune adhère – a démarré un nouveau contrat territorial pour la période 2019-2024. Ce contrat – dans son volet « *milieux aquatiques* » – s'engage dans la reconquête de la qualité des milieux aquatiques en prévoyant notamment des travaux de réhabilitation des cours d'eau.

La renaturation et le reméandrage du ruisseau Saint-Médard au sein de la ZAC du Grand Launay s'inscrit en totalité dans cet objectif.

#### **6.2.4.9 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES EAUX PLUVIALES ET LES MESURES PROPOSEES**

---

En matière d'assainissement des eaux pluviales, le réseau a été cartographié et présenté dans les annexes sanitaires.

Le Règlement écrit du PLU impose plusieurs mesures et précise notamment que tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain\* (bassins de retenue...). En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

Le Règlement écrit du projet de PLU impose aussi que pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) », les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile soient aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et qu'ils devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols et assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Au sein des OAP, les projets d'aménagement devront rechercher des modes de gestion alternatifs au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales.

A noter qu'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales est à l'étude à l'échelle de la communauté de communes. Ce schéma permettra de faire l'inventaire des dysfonctionnements qui devront faire l'objet de propositions d'aménagement.

Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte.

#### **6.2.4.10 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES ET LES MESURES PROPOSEES**

---

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un Règlement de PLU ne faisant pas obstacle aux constructions plus écologiques et aux énergies renouvelables.

Le PLU n'impose pas l'utilisation des énergies renouvelables au sein des bâtiments, la problématique du renouvellement urbain étant déjà très coûteuse, mais il ne les interdit pas à condition que les installations soient faites dans le respect de la protection des sites et des paysages. Au contraire, il les encourage. Ainsi, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, sont encouragés pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes. A condition qu'ils fassent l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Au sein des secteurs bénéficiant d'une OAP, les projets d'aménagement devront rechercher des solutions en faveur de la réduction de la consommation énergétique et devront privilégier une orientation favorable à l'apport d'énergie solaire pour les constructions, en prenant en compte les pentes de terrain et la portée

d'ombre. En complément, des solutions en faveur de la production d'énergie renouvelable pourront être étudiées.

Par ailleurs, parmi les activités de diversification de l'activité agricole qu'autorise le PLU, figure la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie.

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage. La densification du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le Règlement, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux. Enfin, le Plan de zonage et les OAP font apparaître les « Itinéraires doux à conserver » et les « Itinéraires doux à créer ». Ces derniers indiquent les tracés qui devront être réalisés ;

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

#### **6.2.4.11 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE PAYSAGE ET LES MESURES PROPOSEES**

---

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU. Ainsi, les espaces naturels du territoire qui participent à la trame verte et bleue, notamment la vallée de l'Yaigne, ont été identifiés en zone Na et sont protégés soit au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC pour boisements), soit au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (Haies bocagères, cours d'eau, zones humides).

La topographie accidentée du territoire favorise les cônes de vues à préserver, notamment des vues lointaines dégagées depuis la plaine et des vues lointaines dégagées à partir de points hauts. D'une manière générale, les sites sensibles du point de vue paysagé ont été préservés au maximum, notamment sur les sites où des points de vue lointains se dégagent.

En terme de paysage, des OAP sont définies sur les zones de projets de manière à minimiser les impacts sur le paysage. Les haies à conserver et à valoriser, ainsi que celles à créer sont indiquées sur les OAP. La création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage.

En définitive, le Plan de zonage, le Règlement et les OAP auront des effets positifs sur le paysage compte tenu des objectifs de préservation et de valorisation des espaces naturels et des espaces paysagers du territoire.

#### **6.2.4.12 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LE PATRIMOINE ET LES MESURES PROPOSEES**

---

Le patrimoine monumental de Châteaugiron s'illustre principalement par son emblématique château construit à partir du XI<sup>ème</sup> siècle, centre névralgique de la cité. Le PLU a intégré le fait que le château est protégé au titre des monuments historiques.

Au-delà du château, le territoire possède une forte valeur patrimoniale par la présence de nombreux édifices majeurs, constitutifs de l'histoire de la ville : aumônerie, séminaire, église, halles, logis, chapelle... Ces éléments de patrimoine ne font pas l'objet d'aucune protection officielle à ce jour, mais ces constructions à caractère patrimonial sont à conserver ou à restaurer selon le Règlement du PLU. Seules les démolitions nécessaires à la mise en valeur de la construction ou pour un état de ruine constaté peuvent être autorisées.

Le bâti rural dispersé sur le territoire communal, est souvent caractérisé par des bâtiments anciens de sites d'exploitations agricoles dont l'activité est toujours en cours ou a cessée. Des bâtiments d'habitations, plus récents, sont également disséminés sur le territoire. Certains de ces bâtiments présentent un caractère patrimonial et/ou architectural à préserver. Ainsi, le Plan de zonage du PLU identifie le « Patrimoine architectural » situé en zones **A** et/ou **N** à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.



Pour assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine, la commune historique de Châteaugiron a élaboré en 1988 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Pour accompagner les évolutions de la ville, d'une part, sur les plans démographiques, économiques et urbains et d'autre part pour tenir compte des techniques et des objectifs du développement durable, la commune a décidé de transformer la ZPPAU en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette procédure est menée simultanément à celle de la révision du PLU pour faciliter leur mise en cohérence. La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Ainsi, l'ensemble du périmètre de l'AVAP a été intégré dans le PLU en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce dernier constituant une Servitude d'Utilité Publique. Le Règlement écrit du PLU précise que tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU et qu'en cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU. Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP) est identifié sur le Plan de zonage du PLU. Ce périmètre comprend une partie des zones suivantes : **UC, UE, UL, UP, 1AUL, A et N**. En définitive, l'AVAP est bien intégrée dans le PLU en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'AVAP complète positivement les enjeux et périmètres de protection par une approche culturelle. Patrimoine culturel et patrimoine naturel s'associent dans ces objectifs de conservation. La mise en place de l'AVAP et son intégration dans le PLU en tant que SPR génèrent des incidences principalement positives (*voir chapitre « secteurs susceptibles d'être impactés »*).

Enfin, la commune se caractérise par un patrimoine d'intérêt archéologique, principalement à travers le site du château médiéval et du bourg castral attenant. Mais les nombreuses zones de présomptions et de prescriptions archéologiques attestent d'une présence humaine encore plus ancienne, remontant, pour les sites reconnus, jusqu'à l'âge du fer. Ce patrimoine archéologique est également pris en compte dans les dispositions réglementaires du projet de PLU. Un tableau et une carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du PLU. Cette carte donne à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine, de manière à ce que l'information puisse être transmise le plus en amont possible au pétitionnaire. Les demandes d'autorisations d'urbanisme (PC, PD, ITD), autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC situées à l'intérieur des zones définies doivent être communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévue dans le code du Patrimoine.

La préservation du patrimoine est également inscrite dans les OAP puisque 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation sont liées au patrimoine » conformément à l'article R. 151-7 du Code de l'urbanisme.

#### **6.2.4.13 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES RISQUES MAJEURS ET LES MESURES PROPOSEES**

##### **6.2.4.13.1 INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS**

Sur Châteaugiron, le risque sismique et le risque de mouvement de terrain sont faibles. Ces risques sont clairement mentionnés et explicités dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation). Dans la mesure du possible, les zones de projets ont été identifiées à l'écart des zones concernées par des problématiques faibles de retraits-gonflements des argiles. Concernant le risque sismique, les nouvelles constructions devront seulement respecter les prescriptions parasismiques. Le projet de PLU n'aura donc pas d'incidence sur l'exposition de la commune à ces risques.

En matière de risque de remontées de nappes, Châteaugiron présente une sensibilité variable sur son territoire concernant l'aléa de remontée de nappe. L'essentiel du territoire présente un aléa très faible. Par contre, plusieurs secteurs de nappes sub-affleurantes ponctuent le territoire, particulièrement le long de l'Yaigne et de ses affluents, ainsi que le long du ruisseau de Veneffles. De plus, la zone bâtie de Saint-Aubin du Pavail présente une sensibilité très forte, comme la zone du ruisseau du bois de Gervis et le secteur Nord-Est du territoire. Aucune zone à urbaniser ne se trouve dans ces secteurs permettant ainsi de limiter l'exposition à ces désordres.

La commune est concernée aussi par le risque d'inondation par débordement de la Seiche. Le PPRi Seiche – Ise couvre l'extrémité Sud de Châteaugiron, sur une surface d'environ 2 ha. La vulnérabilité est faible à moyenne, mais l'ensemble de la zone inondable est considéré comme zone d'expansion de crue, et doit, à ce titre, être préservée. Pour prendre en compte la présence de ce risque, les zones inondables sont localisées sur le Plan de zonage par une trame spécifique et les zones à urbaniser sont éloignées des cours d'eau et

des zones inondables. Le Règlement écrit du PLU précise également les dispositions à respecter au sein des zones inondables, parmi lesquelles notamment l'interdiction de toute nouvelle construction, sous-sols ou remblais. Le PLU prend donc en compte ce risque et n'aggrave pas la vulnérabilité de la population vis-à-vis de ce risque.

#### **6.2.4.13.1.2 INCIDENCES SUR LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES**

Il n'existe pas d'établissement classé SEVESO et la commune compte seulement 6 installations classées. Aucun secteur de projet n'est concerné par les risques inhérents à ce site industriel. La commune est aussi concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de matières dangereuses, par suite d'un accident. La commune de Châteaugiron est traversée par une voie ferrée (ligne LGV Bretagne – Pays de la Loire) et par un gazoduc. De manière générale, le PLU n'aura pas d'incidences directes significatives sur les risques industriels et technologiques.

#### **6.2.4.14 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LES NUISANCES SONORES ET LES MESURES PROPOSEES**

---

Le bruit est réglementé par la loi 92-1444 du 31 décembre 1992, qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures. La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. La commune est traversée par la RD 463 qui se prolonge en RD 501. Elle est classée en catégorie 3 impliquant un secteur affecté de 100 mètres. Le PLU prend en compte ces axes bruyant puisque les « Périmètres d'isolement acoustique » figurent au Plan de zonage.

Par ailleurs, l'ensemble des zones **AU** s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

De plus, les dispositions réglementaires encouragent le développement des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des mesures concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut qu'avoir des répercussions positives sur le bruit en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

#### **6.2.4.15 INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (OAP, PLAN DE ZONAGE, REGLEMENT) SUR LA GESTION DES DECHETS ET LES MESURES PROPOSEES**

---

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLU. Le Règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits.

Enfin, l'augmentation de la population prévue par le PLU, va entraîner une augmentation des volumes de déchets. Les nouvelles habitations seront gérées collectivement, conformément aux préconisations de l'organisme chargé de la collecte.

## 6.2.5 SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée.

Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique.

Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP. Ces derniers font l'objet, ci-après, d'une analyse spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale

En outre, parallèlement à la révision du PLU, la commune mène la transformation de sa ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain) en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique qui doit être pris en compte dans le PLU. Une analyse des incidences de la mise en place de l'AVAP et de son intégration dans le PLU a été faite dans ce présent chapitre.

### 6.2.5.1 LES SECTEURS D'AMENAGEMENT BENEFICIANT D'UNE OAP

Le Plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 14 secteurs de développement sur le territoire communal, principalement des zones d'habitat, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement.

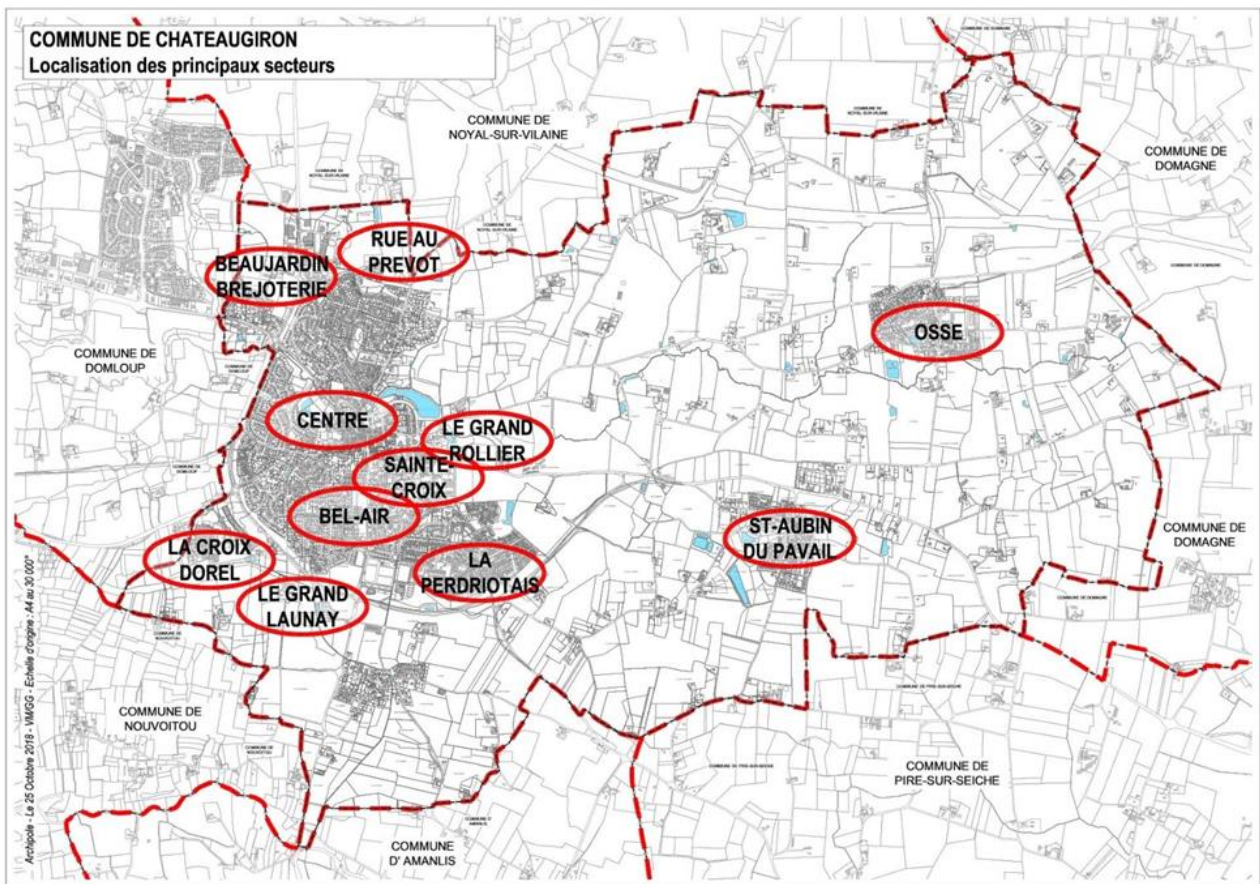
Les OAP sont des outils du PLU qui précisent certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les OAP définissent des principes d'aménagement qui sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité (article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme). Elles sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

Le projet de PLU de Châteaugiron comprend 11 secteurs d'OAP par secteur :

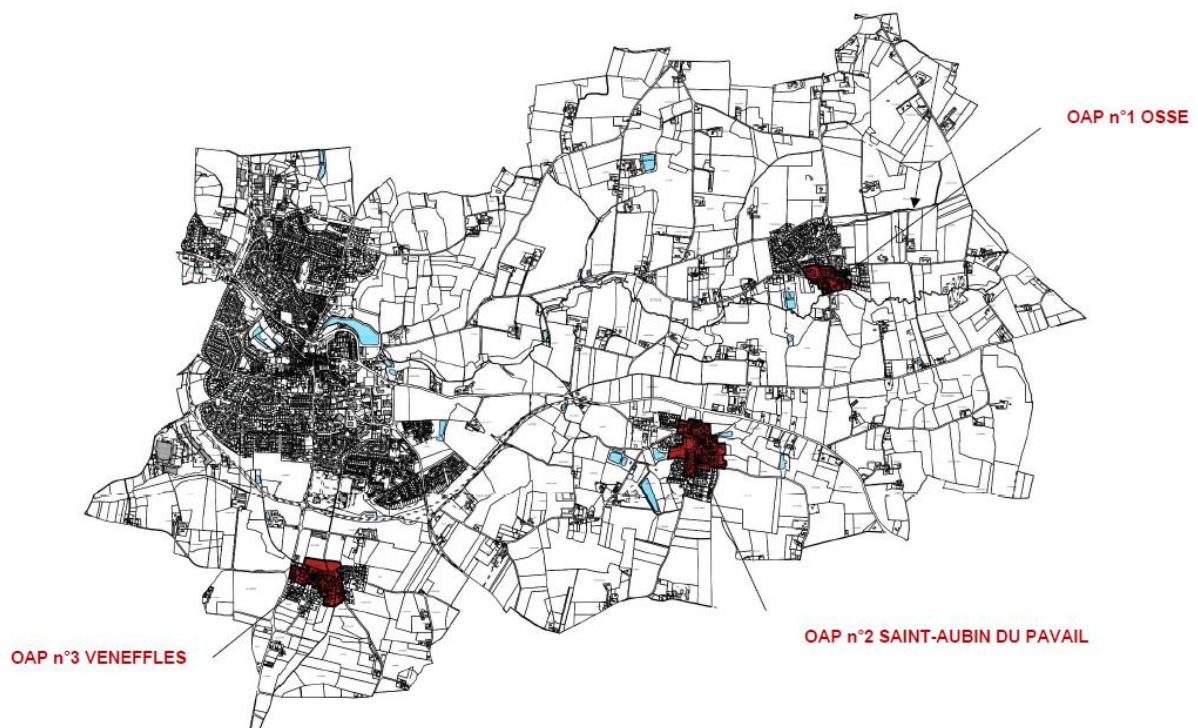
- Ville de Châteaugiron - Le Centre Nord ;
- Ville de Châteaugiron - Le Centre Ouest ;
- Ville de Châteaugiron - Le Centre Sud ;
- Ville de Châteaugiron - Bel-Air ;
- Ville de Châteaugiron - Sainte-Croix ;
- Ville de Châteaugiron - Le Grand Rollier ;
- Ville de Châteaugiron - La Perdriots ;
- Ville de Châteaugiron - Le Grand Launay / la Gaudinays / Lann Braz 4 ;
- Ville de Châteaugiron - Le centre Univer / La Croix Dorel ;
- Ville de Châteaugiron - Rocomps ;
- Ville de Châteaugiron - Rue de Noyal-sur-Vilaine ;
- Ville de Châteaugiron - Rue au Prévôt ;
- Ossé - La ZAC de l'Yaigne / La Croix Chambièrre ;
- Ossé - Le secteur Sud-Ouest ;
- Saint-Aubin du Pavail - Le secteur Nord ;
- Saint-Aubin du Pavail - Le Champ Gacel ;
- Saint-Aubin du Pavail - Le secteur Sud.

A ces secteurs, il faut aussi ajouter 3 OAP liées au patrimoine :

- OAP n°1 Ossé ;
- OAP n°2 Saint-Aubin du Pavail ;
- OPA n°3 Veneffles.



Carte de localisation des secteurs des OAP par secteur

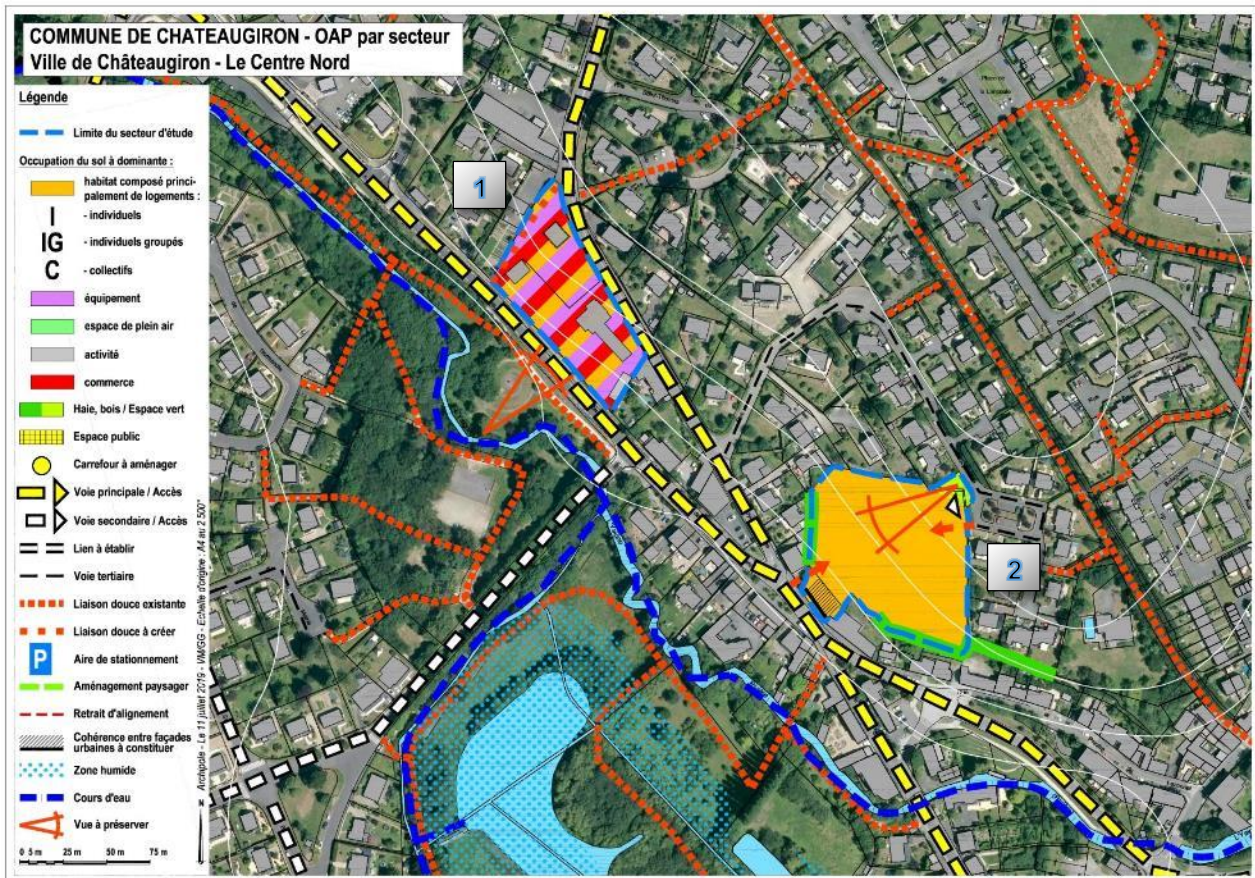


Carte de localisation des OAP liées au patrimoine



### 6.2.5.1.1 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LE CENTRE NORD

#### 6.2.5.1.1.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.1.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses et « vides » au sein du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 0,51 ha et (2) 0,79 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>UE (1-2) =&gt; UEa (1), UPb (2)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>Chemins piétons existants à proximité</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de centre-ville artificialisé</li> <li>Proximité de l'Yaigne et du MNIE (Marais de la Gaume)</li> <li>Secteur aménagé, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Bâti d'une ancienne école de filles à caractère patrimonial qui surplombe la vallée de l'Yaigne, topographie du site prononcée</li> <li>(2) Site à forte topographie et zone verte en cœur d'îlot possédant une perspective vers la vallée de l'Yaigne</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruits liés à la proximité de la RD 34</li> </ul>

<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville</li> </ul>
---------------------------------	---

### 6.2.5.1.1.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Requalification et valorisation de du secteur (1-2)</li> <li>Réaménagement d'un bâti ancien à caractère patrimonial (1)</li> <li>Disparition d'espaces plus ouverts et verts (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Valorisation d'un bâti ancien à caractère patrimonial (1)</li> <li>r : Maintien d'espaces verts en centre-ville (2)</li> <li>R : Mise en valeur de la vue vers la vallée de l'Yaigne (2)</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts en cœur d'îlot (2)</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollutions) sur le MINIE et la vallée de l'Yaigne à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver en partie l'espace vert (2)</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Densification du centre-ville</li> <li>Reconversion d'espaces verts (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Opération de revalorisation du secteur</li> <li>R : Densité minimum de 30 log/ha (1)</li> <li>R : Densité minimum de 17 log/ha (2)</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en cœur de ville couvert par l'assainissement collectif</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sécurisation du franchissement de la RD 34</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Valorisation du cheminement doux rejoignant la vallée de l'Yaigne</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

### 6.2.5.1.1.4 SYNTHESE

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités malgré la proximité du MNIE et de la vallée de l'Yaigne.

La requalification et la revalorisation de l'espace public, la préservation des points de vue sont les axes forts de cette OAP afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

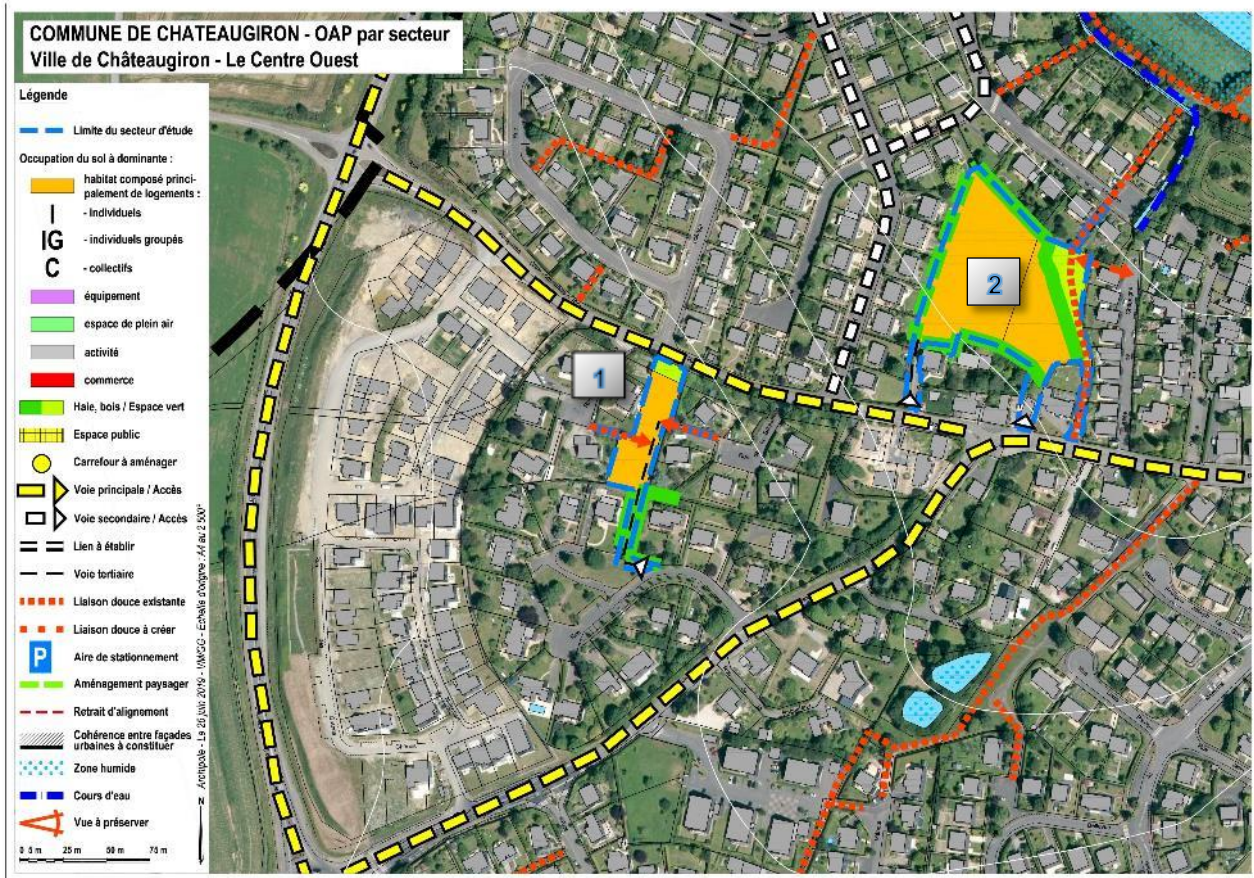
#### Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale (formes et matériaux utilisés) proposée pour le secteur autour de l'ancienne école des filles et sur la qualité et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux.
- Vigilance sur le traitement de l'espace et visibilité de l'urbanisation de l'espace vert en cœur d'îlot.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.2 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LE CENTRE OUEST

#### 6.2.5.1.2.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.2.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dents creuses et « vides » au sein du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) 0,20 ha</li> <li>• (2) 0,8 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UE =&gt; UEa</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficulté d'accès par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>• Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur de centre-ville artificialisé</li> <li>• Proximité de l'Yaigne et du MNIE (Marais de la Glaume)</li> <li>• Secteur aménagé, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone verte en cœur d'îlot</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>

<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville (moins d'1 km)</li> </ul>
---------------------------------	--

#### 6.2.5.1.2.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère, maintien d'espaces verts</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts en cœur d'îlot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Préserver la trame verte le long de la rue de Montgazon</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Densification du centre-bourg</li> <li>Reconversion d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Maintien d'un caractère vert au Sud de l'entrée de ville</li> <li>R : Espace déjà identifié en UE</li> <li>R : minimum de 2 logements sur le site (1)</li> <li>R : Densité minimum de 20 log/ha (2)</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en centre-ville couvert par l'assainissement collectif</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Valorisation du cheminement doux</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

#### 6.2.5.1.2.4 SYNTHESE

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

Les dispositions de l'OAP permettent le maintien du caractère vert au Sud de l'entrée de ville.

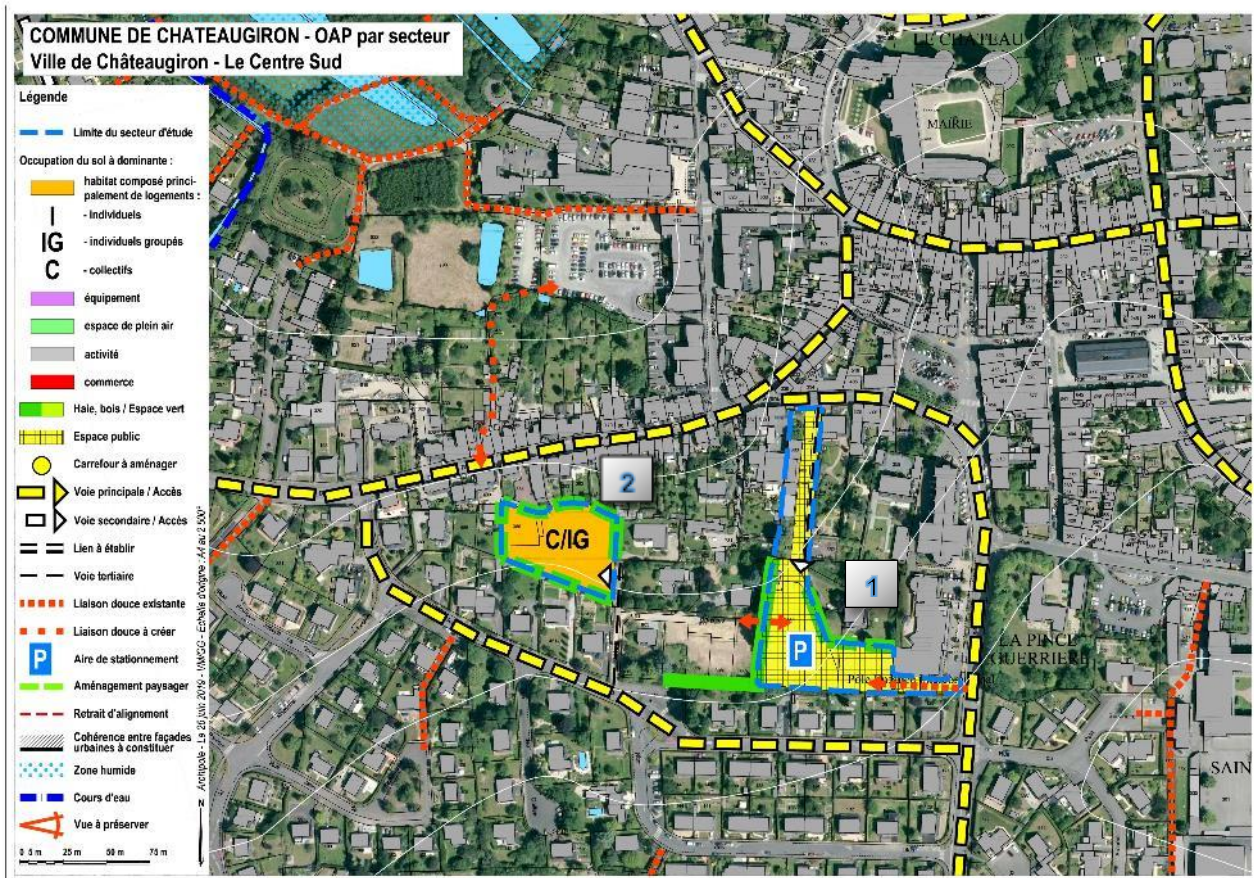
#### Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.3 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LE CENTRE SUD

#### 6.2.5.1.3.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.3.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses et « vides » au sein du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 0,53 ha ; (2) 0,2 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) UC1 et UC2 =&gt; UCa ; (2) UC1 =&gt; UCb</li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville (accès à créer au (2))</li> <li>Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de centre-ville artificialisé</li> <li>Secteur aménagé, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones vertes en cœur d'îlot</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville (moins d'1 km)</li> </ul>

**6.2.5.1.3.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts</li> <li>Multiplication d'espaces de stationnement (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Préservation des haies existantes en limite d'opération</li> <li>R : Recherche de mutualisation des usages de stationnement</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts en cœur d'îlot</li> <li></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Densification du centre-bourg</li> <li>Reconversion d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Densité minimum de 20 log/ha (2)</li> <li>R : Espace déjà identifié en <b>UC</b> (1-2)</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en centre-ville couvert par l'assainissement collectif</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sécurisation des accès par rapport au parking (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Valorisation du cheminement doux</li> <li>R : Recherche de mutualisation des usages de stationnement</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.3.4 SYNTHESE**

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités malgré la proximité du MNIE et de la vallée de l'Yaigne (3).

Les dispositions de l'OAP permettent le renforcement du maillage piéton existant.

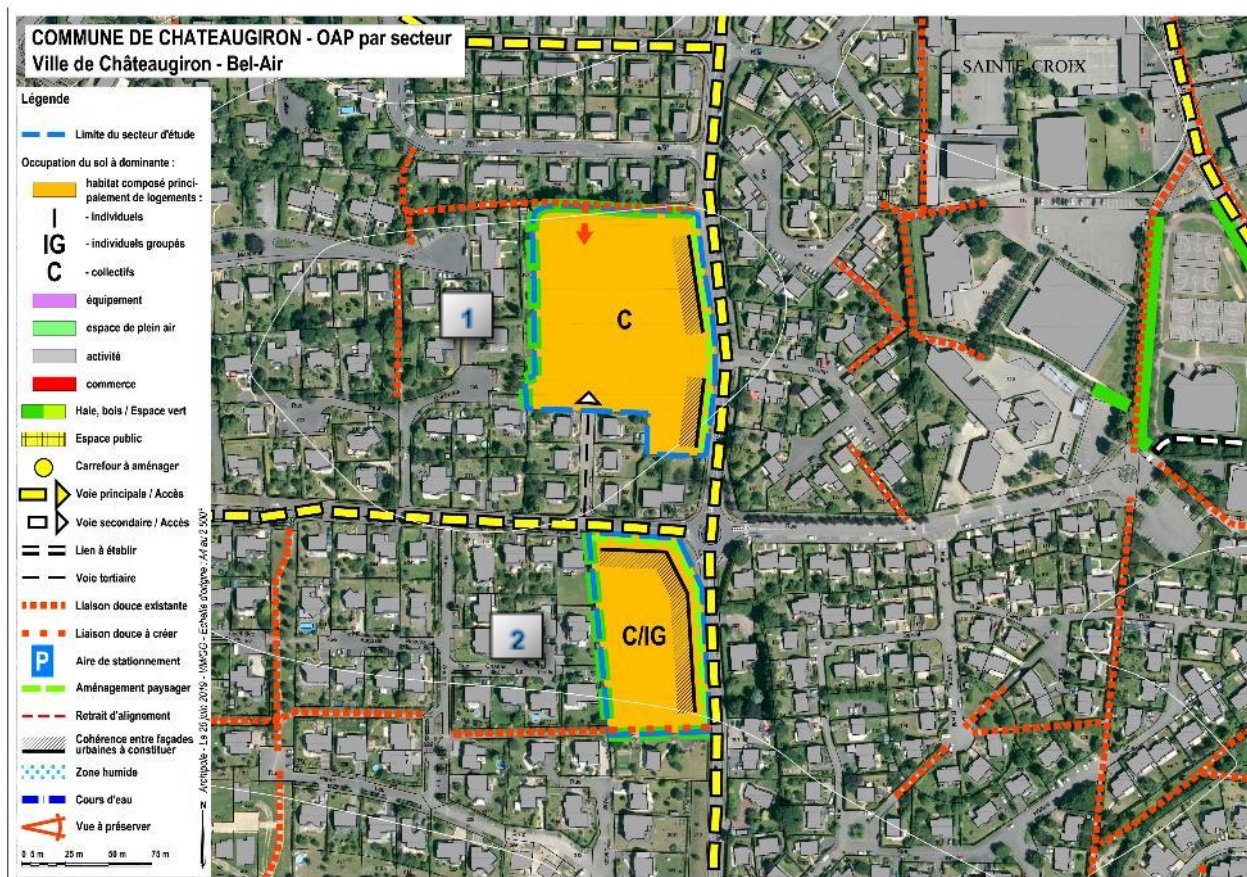
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux.
- Vigilance sur le traitement des haies.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.4 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – BEL-AIR

#### 6.2.5.1.4.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.4.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses et « vides » au sein du tissu urbain (1-2)</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1,34 ha, (2) 0,68 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>UE</b> (1-2) =&gt; <b>UCb</b> (1-2)</li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>Chemins piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'activité peu qualitatif (2)</li> <li>Secteur aménagé et espaces verts (1)</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Zone verte et aménagée en limite de voirie</li> <li>(2) Secteur peu qualitatif (espace imperméabilisé, espace de stockage, entrepôts)</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville (moins d'1 km)</li> </ul>

**6.2.5.1.4.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaménagement d'un espace d'activités peu qualitatif (2)</li> <li>• Disparition d'espaces verts (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Intégration paysagère, maintien des haies existantes en limite d'opération (1-2)</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disparition d'espaces verts en limite de voirie (1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• r : Possibilité de conserver l'espace vert (1)</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d'espaces</li> <li>• Densification du centre-bourg</li> <li>• Reconversion d'espace d'activités peu qualitatif (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Opération de renouvellement urbain</li> <li>• R : La densité devra respecter un minimum de 70 logements à l'hectare, et 100% de logements aidés (1)</li> <li>• R : La densité devra respecter un minimum de 65 logements à l'hectare, et 100% de logements aidés (2)</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>• Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Secteur en centre-ville couvert par l'assainissement collectif</li> <li>• R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Valorisation du cheminement doux</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.4.4 SYNTHESE**

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

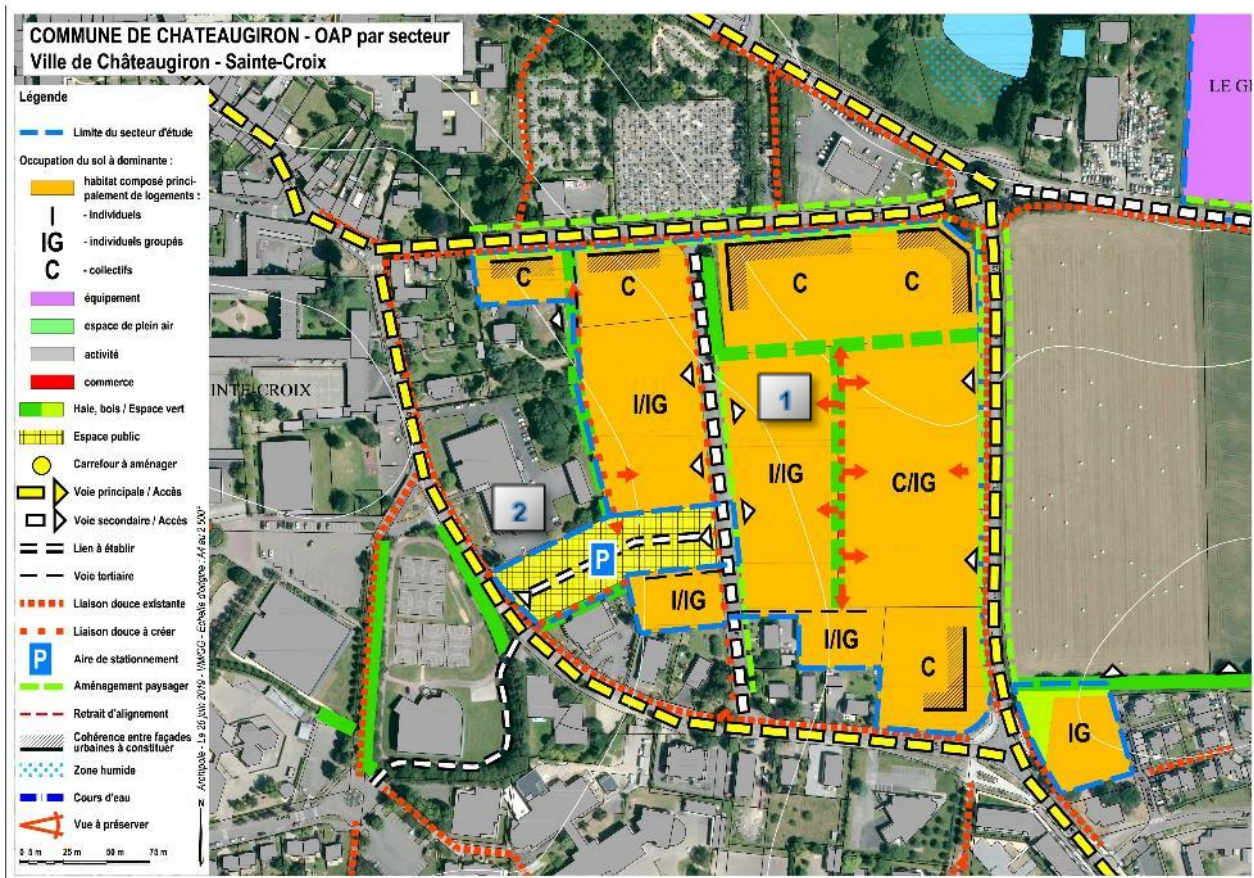
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.5 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – SAINTE CROIX

#### 6.2.5.1.5.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.5.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur d'activités en périphérie de tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (1) 5,4 ha, (2) 0,5 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UAb =&gt; UPa</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>• Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur d'activité peu qualitatif</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone d'activités peu qualitative intégrant de petits espaces arborés et des haies</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité des commerces et services de centre-ville (moins d'1 km)</li> </ul>

**6.2.5.1.5.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renouveau urbain d'espace d'activités et programmation d'un Pôle d'Echange Multimodal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Intégration paysagère, maintien des haies existantes en limite d'opération (1-2)</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disparition de quelques espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Nouveaux aménagements paysagers</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d'espaces</li> <li>• Densification du centre-bourg</li> <li>• Reconversion d'espace d'activités peu qualitatif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Opération de renouvellement urbain</li> <li>• R : La densité devra respecter un minimum de 45 logements à l'hectare, et un minimum de 25% de logements aidés (1)</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>• Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Secteur en centre-ville couvert par l'assainissement collectif</li> <li>• R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Valorisation de cheminements doux existants</li> <li>• R : création de nouvelles liaisons douces</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.5.4 SYNTHÈSE**

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

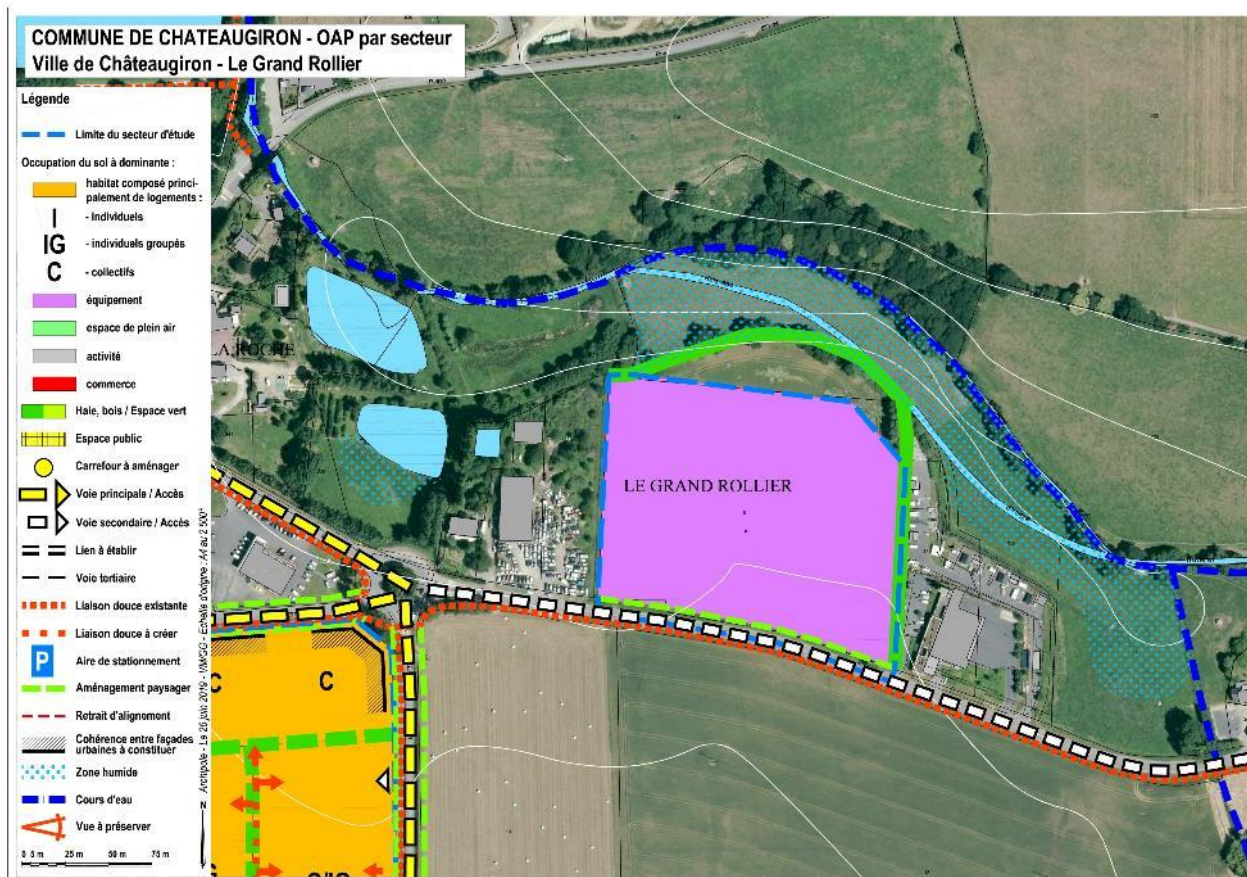
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.6 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LE GRAND ROLLIER

#### 6.2.5.1.6.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.6.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parcelles agricoles entourées à l'ouest d'un dépôt de véhicules et à l'est du centre d'incendie et de secours, et de l'aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,5 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1AUd =&gt; 1AUL</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par la D463 (rue des Rolliers)</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur à vocation agricole</li> <li>Haie bocagère au nord, zone humide plus au nord</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone agricole utilisée en prairie</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque d'inondation de l'Yaigne, au nord</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville (1 km)</li> </ul>

**6.2.5.1.6.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'un espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère par conservation de la frange Nord</li> <li>C : Plantations prévues en frange Est et sud</li> <li>C : traitement des abords de la rue des Rolliers</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides et le ruisseau à proximité au nord</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>E : Maintien de la haie bocagère au nord</li> <li>E : Préservation de la zone humide et de la continuité du corridor écologique associé à l'Yaigne</li> <li>R : Nouveaux aménagements paysagers au sud et à l'est</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Plantations prévues en frange Est et sud</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie du centre-ville pouvant se raccorder au réseau d'assainissement collectif à proximité</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement à proximité d'une zone potentiellement inondable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.6.4 SYNTHÈSE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation des espaces agricoles en entrée de ville. Le site faisant moins de 5 ha, la compensation agricole ne sera pas obligatoire. Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement et la préservation des zones humides et des haies au nord.

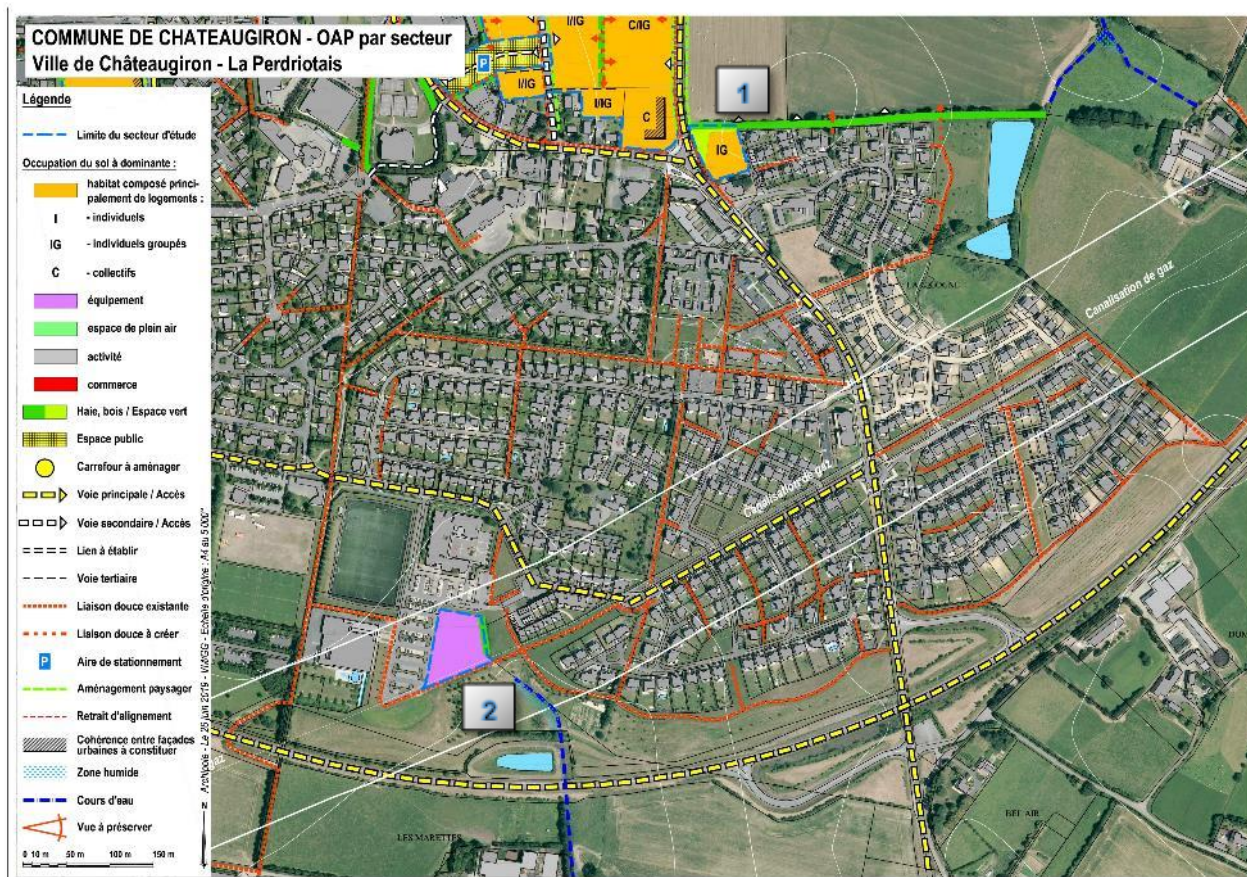
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur l'intégration paysagère par rapport à l'entrée de ville.
- Bien que les zones humides soient plus au Nord, le futur projet ne devra pas porter atteinte à leur bon fonctionnement ni à leur qualité.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations en lien avec l'équipement.
- Même si le risque d'inondation se trouve hors du périmètre, sa présence ne devra pas être ignorée.



### 6.2.5.1.7 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LA PERDRIOTAIS

#### 6.2.5.1.7.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.7.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses et « vides » en limite du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 0,3 ha, (2) 0,4 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1AUZ =&gt; UZAAm1 (1) ; UZAE et UZAN (2)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>Chemins piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de périphérie d'urbanisation</li> <li>Secteur aménagé, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones vertes et espace ouvert en périphérie d'urbanisation</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'une canalisation de gaz (2)</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces et services de centre-ville à un peu plus d'1 km</li> </ul>

**6.2.5.1.7.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces ouverts et verts (1 – 2)</li> <li>Multiplication d'espaces de stationnement (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère, maintien des haies existantes en limite d'opération (1)</li> <li>R : Recherche de mutualisation des usages des stationnements (2)</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Préserver des haies en limite d'opération (1)</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Densification de la périphérie du centre-ville</li> <li>Reconversion d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Espace déjà identifié en <b>AU</b></li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Site d'aménagement présentant une canalisation de gaz (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Valorisation du cheminement doux</li> <li>R : Mutualisation des usages stationnements (2)</li> <li>C : Création de liaisons douces (1)</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.7.4 SYNTHÈSE**

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

Le renforcement du pôle d'équipements au Sud de la ville et la confortation de l'entrée de ville avenue du Piré sont les axes forts de cette OAP afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

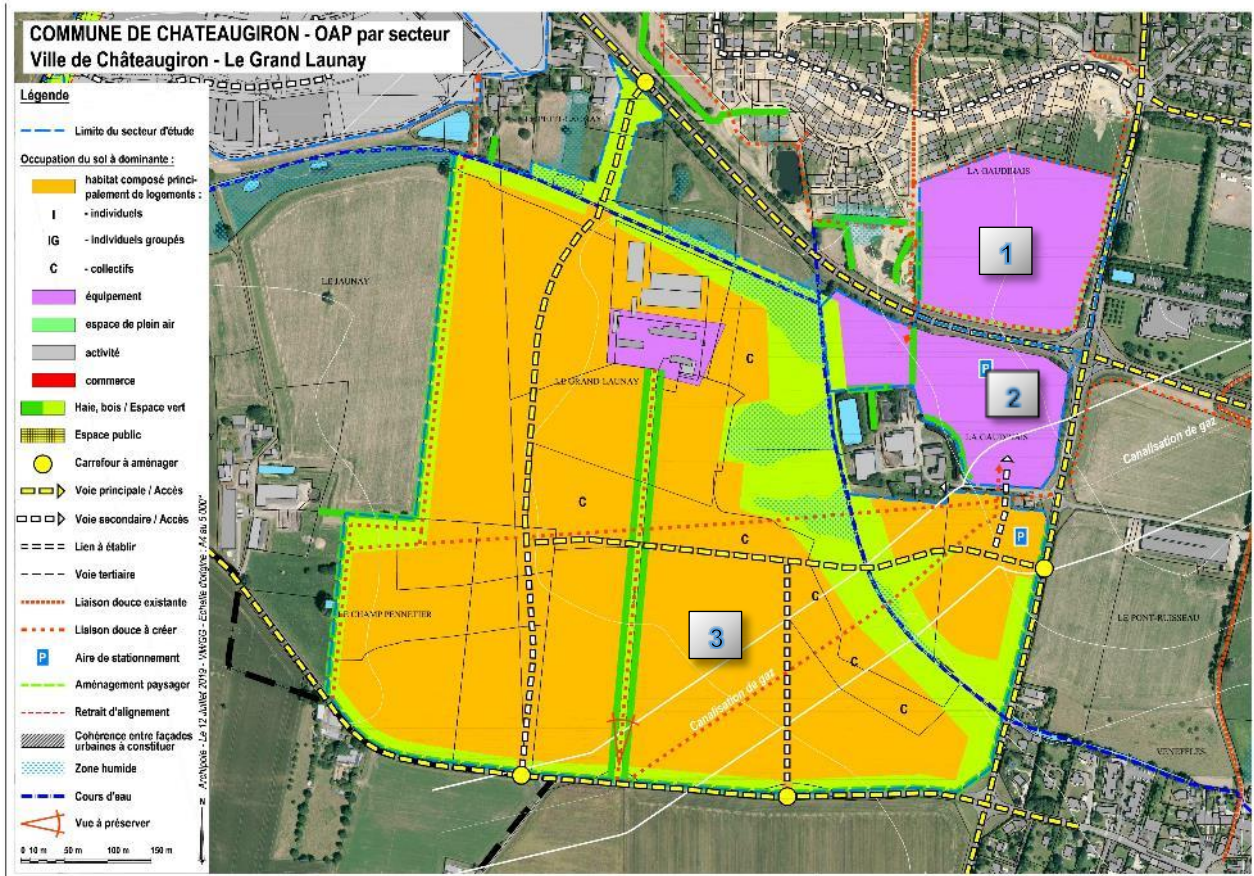
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux.
- Vigilance sur le maintien des haies existantes en limite d'opération.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations en lien avec l'équipement.



### 6.2.5.1.8 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LE GRAND LAUNAY

#### 6.2.5.1.8.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.8.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espaces verts et cultures en entrée de ville</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 4,3 ha ; (2) 3,6 ha ; (3) 32,7 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1AUea =&gt; 1AUL (1) ; A, 1AUea =&gt; 1AUL (2) ; A =&gt; 1AUPa (3)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales</li> <li>Chemins piétons inexistant</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'espaces ouverts et agricoles</li> <li>Secteur de cultures et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones vertes en entrée de ville et périphérie de centre-ville, possédant une perspective entre l'espace agricole et l'entrée de ville</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'une canalisation de gaz</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces et services de centre-ville à plus d'1 km</li> </ul>

**6.2.5.1.8.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces plus ouverts et verts</li> <li>Dégradation du paysage en entrée de ville</li> <li>Dégradation d'un espace agro-paysager</li> <li>Mutualisation des usages de stationnements</li> <li>Revalorisation de bâtis patrimoniaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Maintien d'espaces verts (3)</li> <li>R : Développer un cadre paysager de qualité</li> <li>R : Intégration paysagère par conservation des haies aux franges et dans le site, de la coulée verte de Saint-Médard</li> <li>R : Recherche de mutualisation des usages de stationnements (1)</li> <li>R : Valorisation du bâti à caractère patrimonial (3)</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces verts (1) et agricoles (2-3)</li> <li>Disparition de haies bocagères (2-3)</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides à proximité (3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert (1-2)</li> <li>E : préservation des zones humides (3) (<i>voir développement ci-après</i>)</li> <li>r/C : Nécessité de compensation si les zones humides sont détruites (3)</li> <li>R : Aménagement d'espaces vert/haies en franges de site(3)</li> <li>E : Maintien de la haie bocagère et paysagère dans le site (3)</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces verts et agricoles en continuité du tissu urbain existant</li> <li>Extension du tissu urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville pouvant se raccorder au réseau d'assainissement collectif à proximité</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Site d'aménagement présentant une canalisation de gaz</li> <li>Installation d'équipements apportant potentiellement des nuisances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : la création de haies en frange et la conservation de la haie dans le site contribueront à contenir le ruissellement</li> <li>R : Gestion des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Création de cheminement doux</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

Extrait de l'étude d'impact pour la création de la future ZAC du Grand Launay dans son chapitre « *Analyse et impacts du projet* » :

« *Le projet préserve la totalité des zones humides présentes dans l'emprise de la ZAC.*

*Les zones humides ont été réintégrées dans la restauration paysagère du fond de vallée, qui associera les espaces de tamponnement des eaux aux zones humides naturelles et à des éléments paysagers reconstitués, notamment en partie sud où le ruisseau est plus artificialisé.*

*Le projet ne nécessite donc aucune compensation concernant les zones humides. Au contraire l'impact du projet sera positif à moyen terme grâce à la remise en valeur du fond de vallée et à la préservation de nombreux espaces verts aux abords du ruisseau. »*



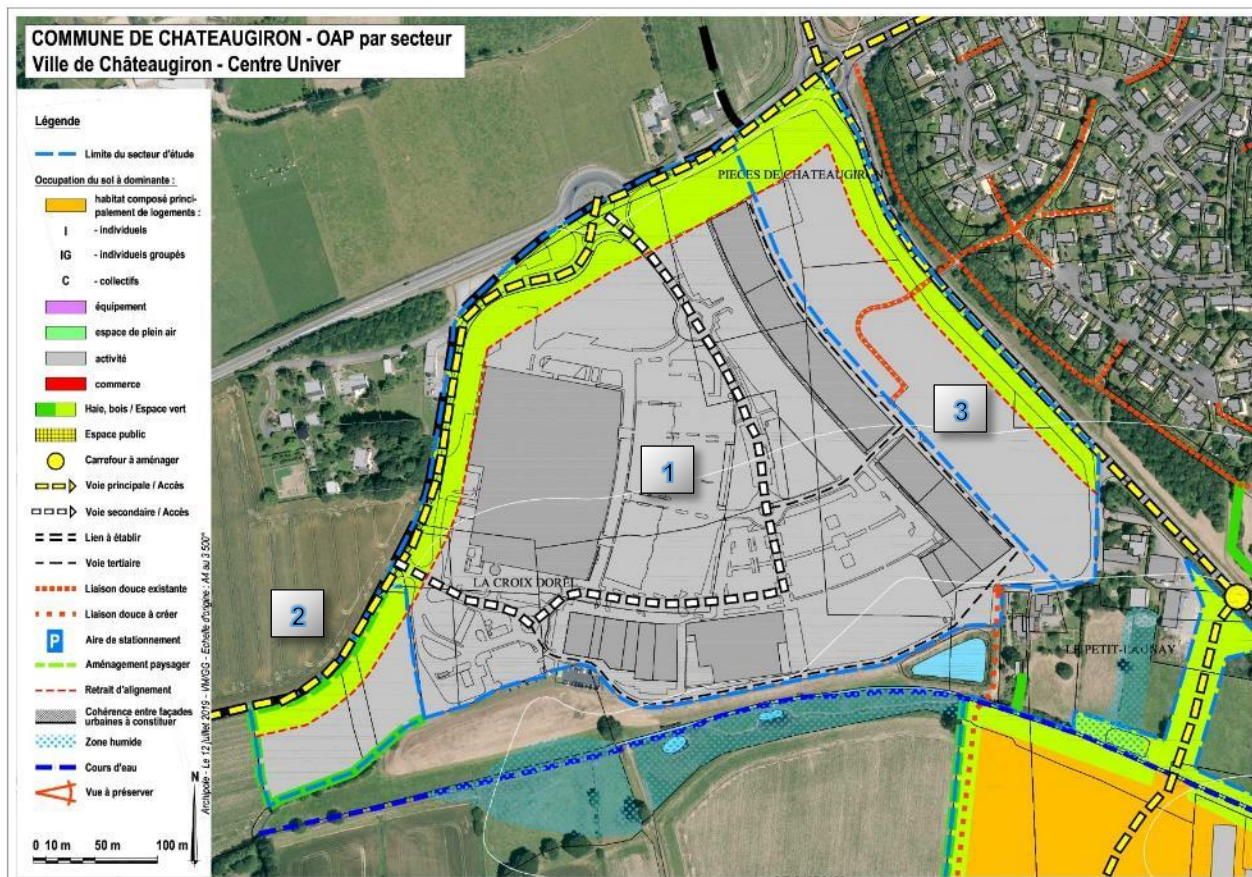
**6.2.5.1.8.4** **SYNTHESE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation des espaces agricoles en entrée de ville (nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement et la préservation des zones humides.

**Points de vigilance :**

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur l'intégration paysagère par rapport à l'entrée de ville.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.

**6.2.5.1.9 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – LE CENTRE UNIVER / LA CROIX DOREL****6.2.5.1.9.1 PRESENTATION DE L'OAP****6.2.5.1.9.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION**

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre Univer et extension du centre Univer</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 14,8 ha ; (2) 1,2 ha ; (3) 4,1 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018))</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1AUa =&gt; UAb (1) ; A =&gt; 1AUa (2) ; 1AUa =&gt; UAa (3)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes existantes du centre Univer</li> <li>Chemins piétons existants vers le centre-ville</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de zone d'activités (1), (2) et (3), et zone de commerce (1)</li> <li>Proximité de zones humides et du ruisseau de Saint-Médard</li> <li>Secteur de cultures</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone de culture en périphérie de zone d'activités</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Site du centre Univer et dans la continuité du centre Univer ; centre-ville à plus d'1 km</li> </ul>

**6.2.5.1.9.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'une espace agro-paysager sur la Croix Dorel (2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère par conservation de la frange Nord</li> <li>C : Plantations prévues en frange Ouest</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles (2)</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides et le ruisseau à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> <li>E : préservation des zones humides</li> <li>R : Maintien et aménagement de haies en franges de site</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces (2)</li> <li>Optimisation d'espaces (3)</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur du centre Univer à proximité couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation d'activités apportant potentiellement des nuisances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.9.4 SYNTHÈSE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

Points de vigilance :

- Vigilance sur le projet d'aménagement que devra prendre en compte les éléments naturels situés à proximité du site (haie, zones humides...) pour assurer la pérennité des qualités écologiques et paysagères.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles activités.



### 6.2.5.1.10 OAP PAR SECTEUR – VILLE DE CHATEAUGIRON – ROCOMPS / RUE DE NOYAL SUR VILAINE / RUE AU PREVOT

#### 6.2.5.1.10.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.10.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

Contexte et localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dents creuses et « vides » en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
Surface	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1 ha ; (2) 0,5 ha et (3) 3,6 ha</li> </ul>
Evolution du zonage PLU (en cours/2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Ne (1) / UAb (2-3) =&gt; 1AUA (1) / UEa (2) / 1AUPb (3)</b></li> </ul>
Accessibilité / Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes locales d'entrée de ville</li> <li>Chemins piétons existants</li> </ul>
Occupation du sol et Biodiversité (TVB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'entrée de ville artificialisé</li> <li>Proximité d'espaces boisés et zones humides</li> <li>Secteur de cultures, friche et espaces verts</li> </ul>
Paysage et Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones agricoles en entrée de ville</li> </ul>
Risques et Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>



<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces et services de centre-ville à 1 km et plus</li> </ul>
---------------------------------	--

### 6.2.5.1.10.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation d'une espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Intégration paysagère par conservation de des haies</li> <li>• R : Création d'une haie en limite Nord (3)</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disparition d'espaces agricoles</li> <li>• Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> <li>• E : préservation des zones humides</li> <li>• R : Maintien des haies sur site</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d'espaces</li> <li>• Reconversion d'espaces agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>• Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Secteur d'entrée de ville couvert par l'assainissement collectif à proximité</li> <li>• R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sécurisation des accès</li> <li>• Installation d'activités apportant potentiellement des nuisances</li> <li>• Site d'une ancienne déchèterie (3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R : Valorisation du cheminement doux (3)</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

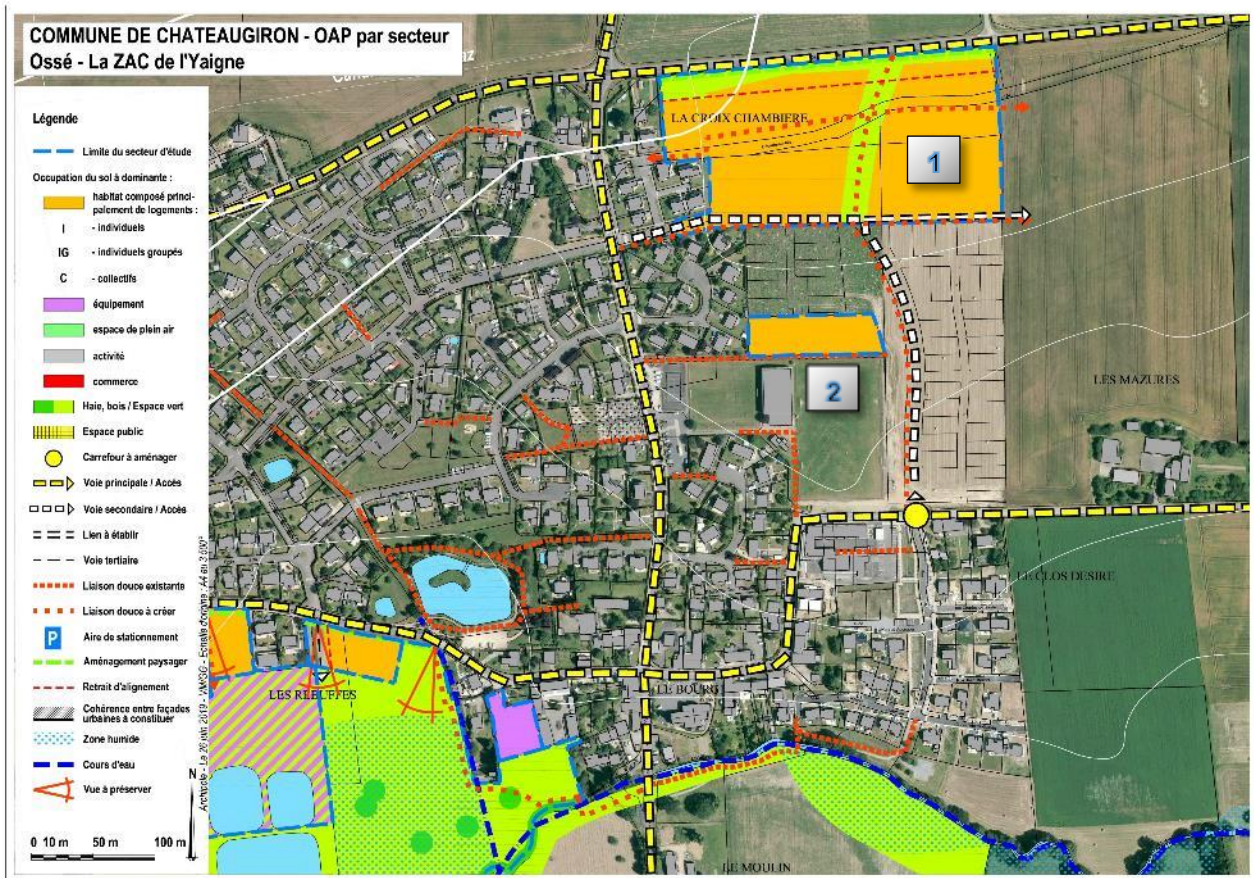
### 6.2.5.1.10.4 SYNTHESE

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

#### Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère par rapport à l'entrée de ville.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations et activités.

**6.2.5.1.11 OAP PAR SECTEUR – OSSE – ZAC DE L'YAIGNE / LA CROIX CHAMBIERE****6.2.5.1.11.1 PRESENTATION DE L'OAP****6.2.5.1.11.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION**

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>2AU</b> et <b>1AUZI (1)</b> ; <b>UE (2)</b> =&gt; <b>1AUZBL (1)</b> et <b>UEa (2)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes locales de centre-ville d'Ossé</li> <li>Chemins piétons existants à proximité</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur agricoles,</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones agricoles en limite d'urbanisation</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité d'une canalisation de gaz</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville d'Ossé</li> </ul>

**6.2.5.1.11.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'un espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Création d'une coulée verte</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement d'une coulée verte Nord/Sud en partie centrale</li> <li>Création d'une transition paysagère le long de la RD 34</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville d'Ossé couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement sur site présentant une canalisation de gaz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Renforcement du maillage de cheminement doux</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.11.4 SYNTHESE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement ainsi que la préservation et la mise en valeur de l'espace vert le long de l'Yaigne.

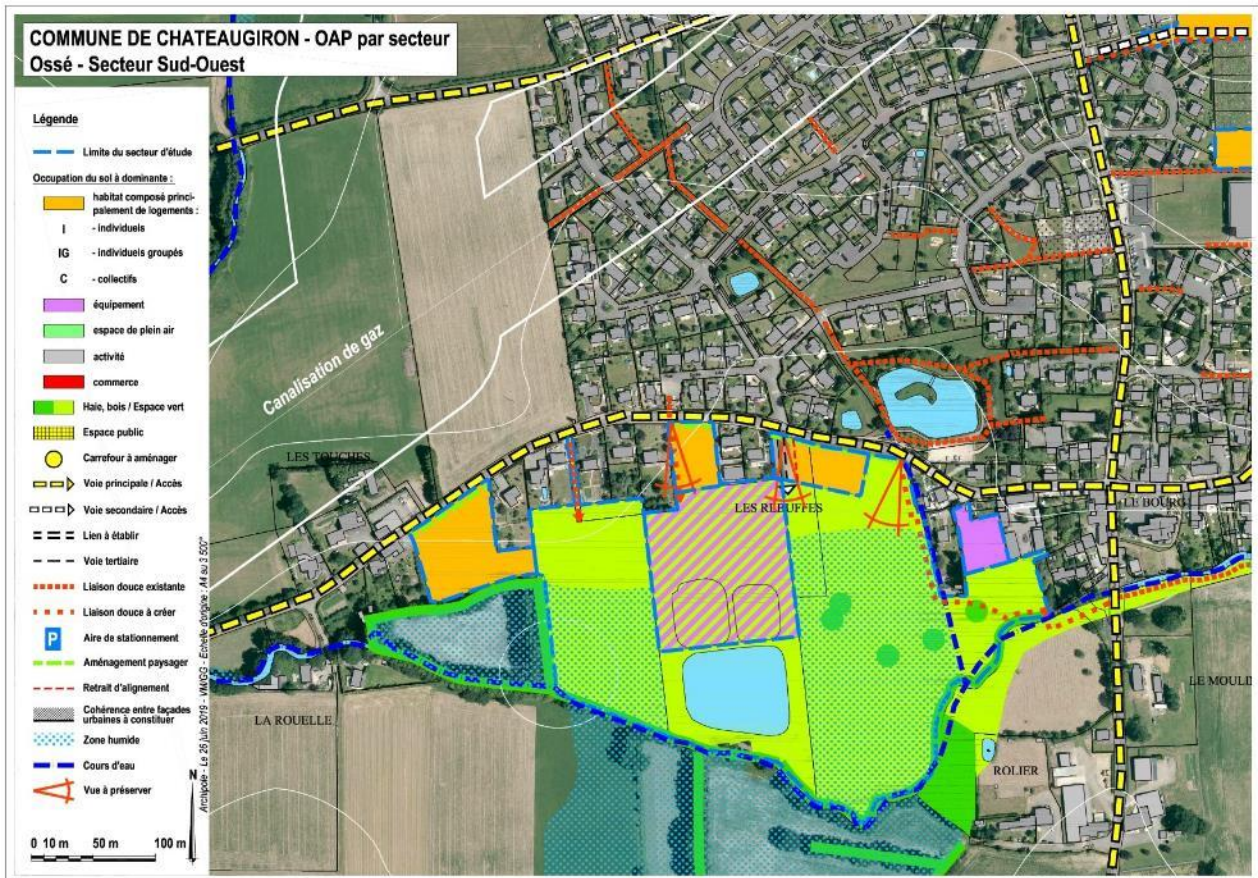
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère par rapport aux entrées de ville.
- Vigilance sur le traitement de l'espace de transition entre la zone urbanisée et la vallée de l'Yaigne.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.12 OAP PAR SECTEUR – OSSE – SECTEUR SUD-OUEST

#### 6.2.5.1.12.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.12.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension, Dents creuses et « vides » en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8,5 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>NPI et NPIj =&gt; NL, UL et 1AUEa</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes locales de centre-ville d'Ossé</li> <li>Chemins piétons existants à proximité</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de périphérie de centre-ville artificialisé</li> <li>Proximité des zones humides, vallée de l'Yaigne, MNIE et corridors écologiques</li> <li>Secteurs agricoles, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones agricoles et espaces verts en limite d'urbanisation</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville d'Ossé</li> </ul>



**6.2.5.1.12.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'une espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère par conservation de des haies et d'espaces verts</li> <li>R : Préservation et mise en valeur des espaces verts le long de la vallée de l'Yaigne</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides et sur la vallée de l'Yaigne à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> <li>E : Préservation des zones humides</li> <li>R : Maintien des haies sur site</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles et espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville d'Ossé couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Renforcement du maillage de cheminement doux</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.12.4 SYNTHÈSE**

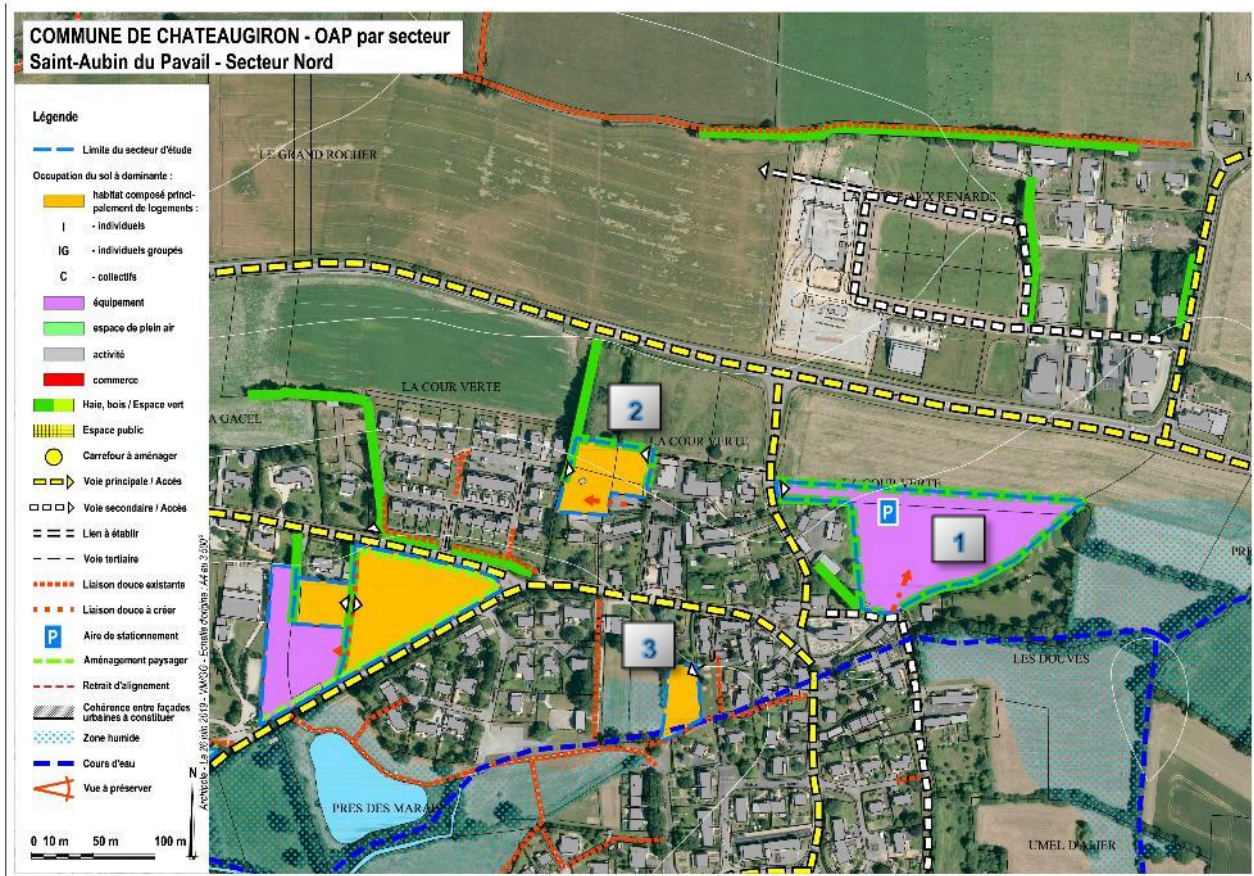
Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha). Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère par rapport aux entrées de ville ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.

### 6.2.5.1.13 OAP PAR SECTEUR – SAINT-AUBIN DU PAVAIL NORD

#### 6.2.5.1.13.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.13.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension, Dents creuses et « vides » en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 1,3 ha ; (2) 0,3 ha ; (3) 0,1 ha,</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>2AU (1), UC (2), A (2), =&gt; 1AUL (1), UCc (2), UEa (3)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes locales de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail</li> <li>Cheminements piétons existants</li> <li>Secteur de périphérie de centre-ville artificialisé</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité de zones humides, plans d'eau, MNIE, corridors écologiques</li> <li>Secteur agricole, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones agricoles et espaces verts en périphérie de tissu urbain</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail</li> </ul>

**6.2.5.1.13.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'une espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère par conservation de des haies et d'espaces verts</li> <li>R : Préservation et mise en valeur des espaces verts</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> <li>E : Préservation des zones humides</li> <li>R : Maintien des haies sur site</li> <li>r/C : Nécessité de compensation si les zones humides sont détruites</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles et espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation d'activités apportant potentiellement des nuisances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Renforcement du maillage de cheminement doux</li> </ul>

\*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.13.4 SYNTHÈSE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

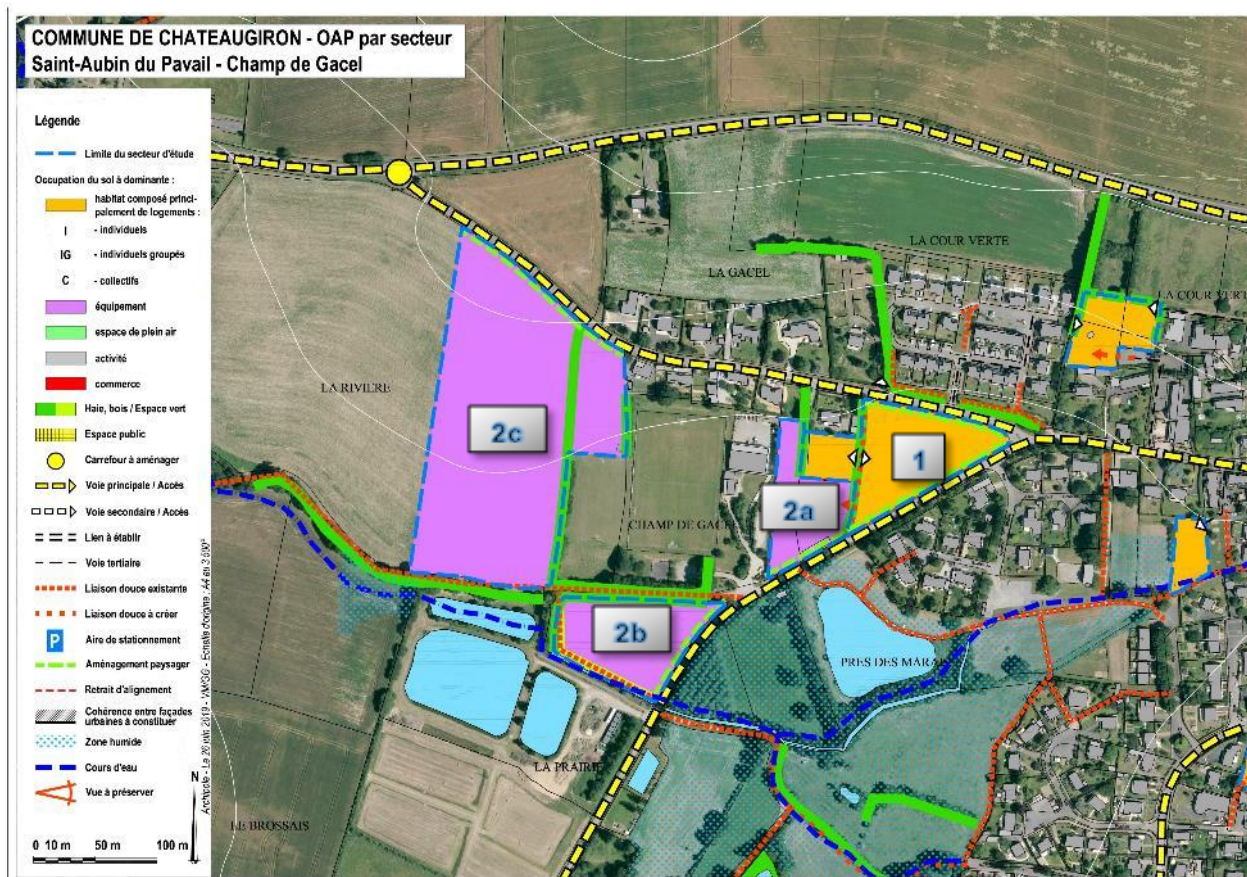
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère par rapport aux entrées de ville.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations et activités.



### 6.2.5.1.14 OAP PAR SECTEUR – SAINT-AUBIN DU PAVAIL – CHAMP DE GACEL

#### 6.2.5.1.14.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.14.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension, Dents creuses et « vides » en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 0,9 ha ; (2a) 0,5 ha ; (2b) 0,7 ha, (2c) 3,2 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>UX (1), 1AUX (2), N (2)=&gt; UEa (1), UL (2a), 1AUL (2b, 2c)</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes locales de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail</li> <li>Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de périphérie de centre-ville artificialisé</li> <li>Proximité de zones humides, plans d'eau, MNIE, corridors écologiques</li> <li>Secteur agricole, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones agricoles et espaces verts en périphérie de tissu urbain</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail</li> </ul>



**6.2.5.1.14.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'un espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère par conservation de des haies et d'espaces verts</li> <li>R : Préservation et mise en valeur des espaces verts</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles</li> <li>Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides à proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> <li>E : Préservation des zones humides</li> <li>R : Maintien des haies sur site</li> <li>r/C : Nécessité de compensation si les zones humides sont détruites</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles et espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installation d'activités apportant potentiellement des nuisances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Renforcement du maillage de cheminement doux</li> </ul>

\* E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.14.4 SYNTHÈSE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

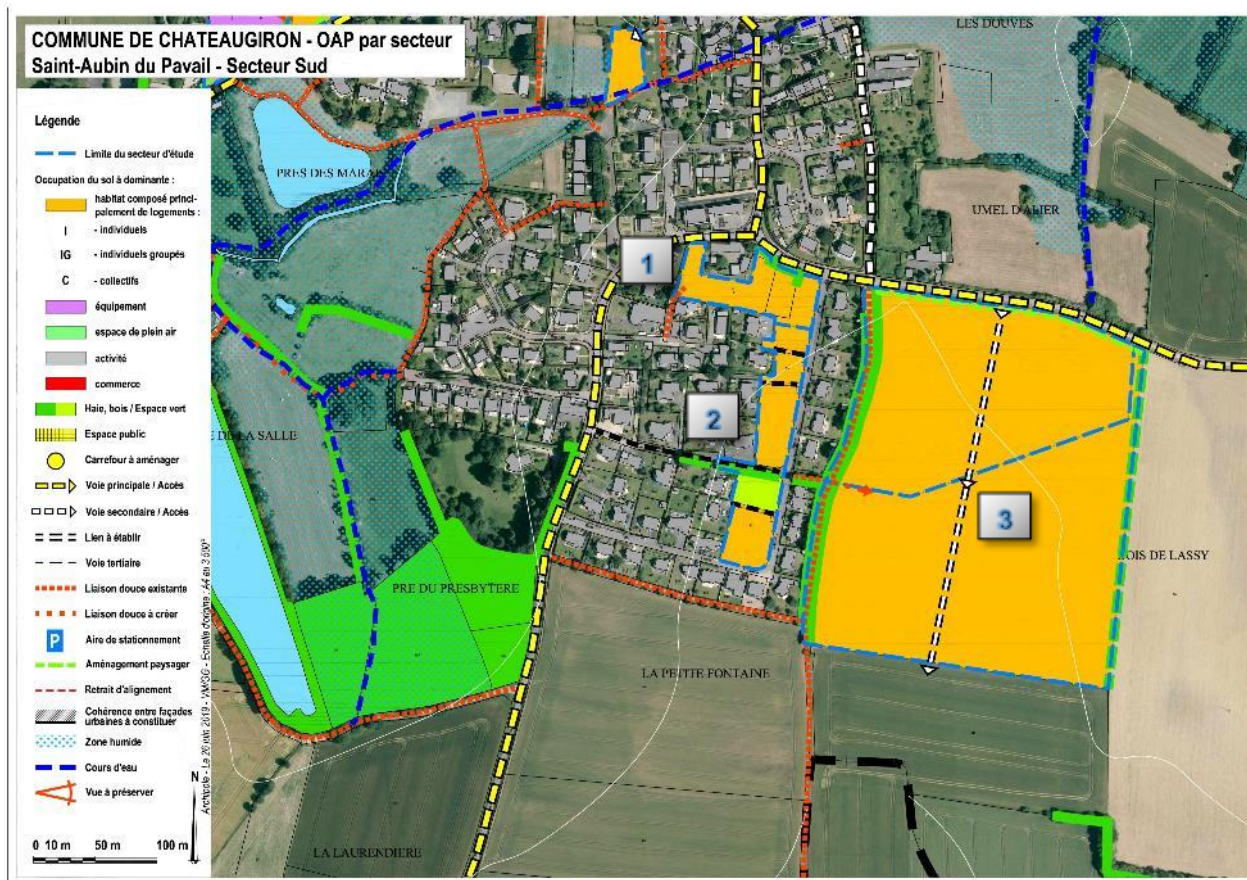
Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère par rapport aux entrées de ville.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations et activités.

### 6.2.5.1.15 OAP PAR SECTEUR – SAINT-AUBIN DU PAVAIL SUD

#### 6.2.5.1.15.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.15.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extension, Dents creuses et « vides » en périphérie du tissu urbain</li> </ul>
<i>Surface</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 0,4 ha, (2) 0,7 ha et (3) 7 ha</li> </ul>
<i>Evolution du zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>UE</b> (1, 2) / <b>2AU</b> (3) =&gt; <b>UEa</b> (1 et 2) / <b>1AUEa</b> (3)</li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accessibilité par les dessertes locales de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail</li> <li>Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de périphérie de centre-ville artificialisé</li> <li>Secteur agricole, friche et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones agricoles et espaces verts en périphérie de tissu urbain</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail</li> </ul>

**6.2.5.1.15.3 LES INCIDENCES ET MESURES COMPENSATOIRES**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dégradation d'une espace agro-paysager</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Intégration paysagère par conservation de des haies et d'espaces verts</li> <li>R : Préservation et mise en valeur des haies bocagères</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition d'espaces agricoles (3) et d'espaces verts (1-2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>r : Possibilité de conserver l'espace vert</li> <li>R : Maintien des haies sur site</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consommation d'espaces</li> <li>Reconversion d'espaces agricoles et espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée &gt; 5 ha</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements</li> <li>Augmentation des rejets d'EU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Secteur en périphérie de centre-ville de Saint-Aubin du Pavail couvert par l'assainissement collectif</li> <li>R : Gestion des eaux pluviales</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Collecte des déchets, tri des déchets...</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des déplacements motorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>R : Préservation et mise en valeur des liaisons douces existantes</li> </ul>

\*E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation

**6.2.5.1.15.4 SYNTHESE**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de l'espace agricole (Nécessité d'une compensation agricole si la superficie impactée est supérieure à 5 ha).

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

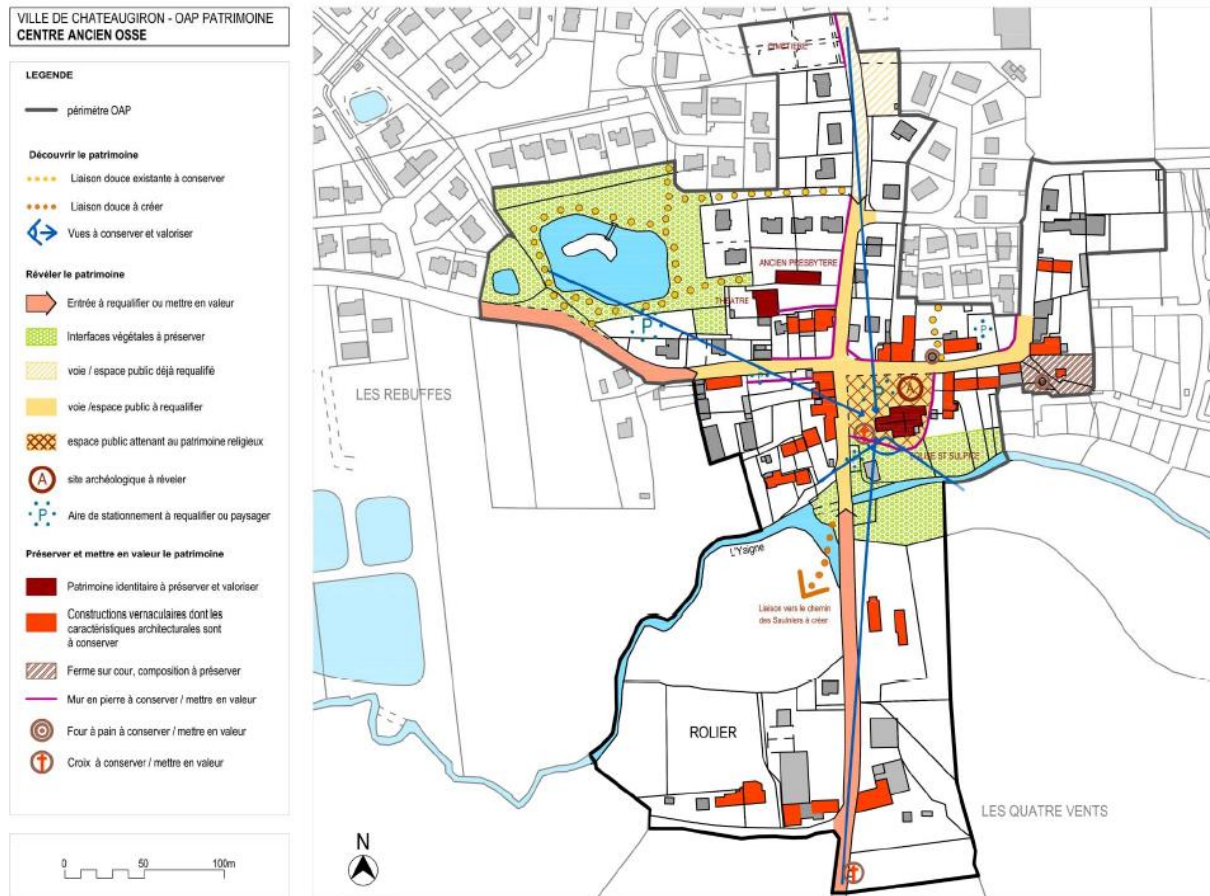
Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et sur la qualité paysagère par rapport à l'entrée de ville.
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles populations.



### 6.2.5.1.16 OAP PATRIMONIALE N° 1 OSSE

#### 6.2.5.1.16.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.16.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre ancien du bourg d'Ossé, église de Saint-Sulpice, l'ancien presbytère, le théâtre (ancienne école de garçons), les maisons de bourg, corps de fermes et bâtiments agricoles ainsi que les fours à pain.</li> </ul>
<i>Zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>UC, UE, NPa, NPI =&gt; UEa, UCc, UL, NL, Aa</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de centre-ville artificialisé</li> <li>Proximité de la vallée de l'Yagne</li> <li>Secteur aménagé et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Caractéristique d'un centre-ville ancien autour de l'église et espaces verts possédant une perspective vers l'église</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité des commerces et services de centre-ville</li> </ul>



**6.2.5.1.16.3 LES INCIDENCES ET MESURES**

Les incidences liées à l'OAP Patrimoine N°1 sont principalement positives par rapport aux enjeux environnementaux.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation et valorisation des vues</li> <li>• Requalification ou mise en valeur des entrées de bourgs/village et des espaces publics</li> <li>• Entretien de voie / espace public déjà requalifié</li> <li>• Préservation et mise en valeur de site archéologique</li> <li>• Préservation et valorisation du patrimoine identitaire</li> <li>• Requalification ou mise en valeur d'aire de stationnement</li> <li>• Conservation des caractéristiques architecturales de constructions vernaculaires</li> <li>• Préservation de ferme sur cour</li> <li>• Conservation et mise en valeur de mur de pierre et four à pain/croix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel</li> <li>• Réhabilitation du bâti ancien dans le respect de leur composition et qualité architecturale</li> <li>• Insertion paysagère et qualitative du bâti, usage de matériaux traditionnels et qualitatifs privilégiés</li> <li>• Aménagements de parking séquencés et paysagés</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des interfaces végétales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantations associées à des liaisons douces pour favoriser la biodiversité et développer le maillage de la TVB</li> <li>• Protection, entretien et mise en valeur des bords de l'Yaigne (aménagements paysagers et végétaux)</li> <li>• Conforter la trame bocagère existante</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des constructions neuves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation du bâti dans la topographie existante et maintien des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les sols perméables pour les voies / espaces publics</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création et conservation de liaisons douces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maillage de liaisons douces à conserver et renforcer dans le noyau ancien</li> </ul>

**6.2.5.1.16.4 SYNTHÈSE**

Les incidences attendues sont principalement positives. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

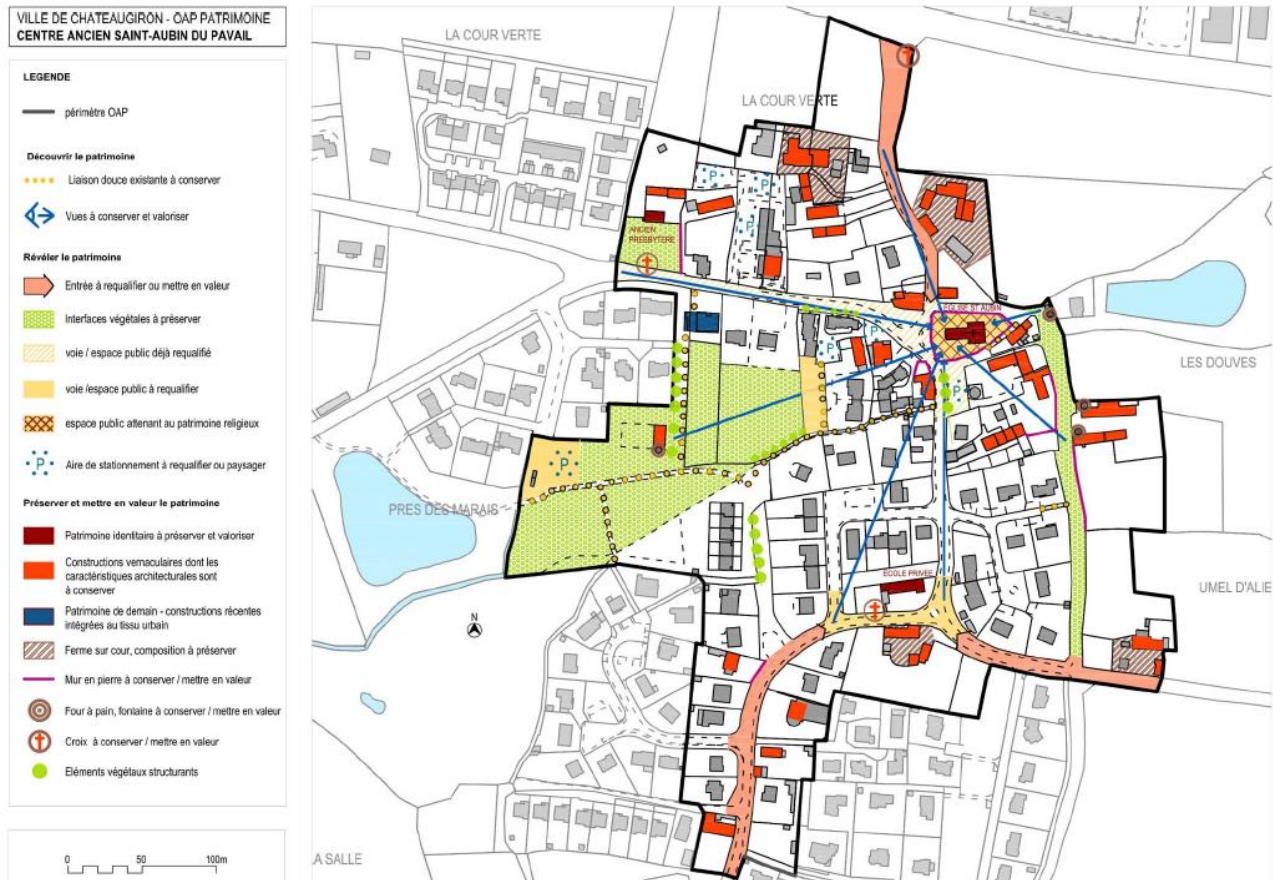
Découvrir le patrimoine, révéler le patrimoine, le préserver et le mettre en valeur sont les axes forts de cette OAP avec notamment la gestion de l'interface naturelle et végétale et la perception de l'Yaigne.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale (formes et matériaux traditionnels à privilégier).
- Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel.

### 6.2.5.1.17 OAP PATRIMONIALE N°2 SAINT-AUBIN DU PAVAIL

#### 6.2.5.1.17.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.17.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noyau ancien du bourg de Saint-Aubin du Pavail, église de Saint-Aubin, un cadre végétal de qualité (Près des Marais), l'école privée, l'ancien presbytère, les maisons de bourg, corps de fermes et bâtiments agricoles ainsi que les fours à pain et croix.</li> </ul>
<i>zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UEa, UCc, Aa, NL, Na, 2AU</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville</li> <li>• Cheminements piétons existants</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur de centre-ville artificialisé</li> <li>• Proximité des MNIE « Étang et prairies de la Guinais » et « Bocage des Chesniaux »</li> <li>• Secteur aménagé et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caractéristique d'un centre-ville ancien autour de l'église et espaces verts possédant une perspective vers l'église</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité des commerces et services de centre-ville</li> </ul>

**6.2.5.1.17.3 LES INCIDENCES ET MESURES**

Les incidences liées à l'OAP Patrimoine N°2 sont principalement positives par rapport aux enjeux environnementaux.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation et valorisation des vues</li> <li>• Requalification ou mise en valeur des entrées de bourg et des espaces publics</li> <li>• Entretien de voie / espace public déjà requalifié</li> <li>• Préservation et valorisation du patrimoine identitaire</li> <li>• Requalification d'aire de stationnement</li> <li>• Conservation des caractéristiques architecturales de constructions vernaculaires</li> <li>• Préservation de ferme sur cour</li> <li>• Conservation et mise en valeur de mur de pierre et four à pain/fontaine/croix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel</li> <li>• Insertion qualitative du bâti, usage de matériaux traditionnels et qualitatifs privilégiés</li> <li>• Aménagements de parking séquencés et paysagés</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des interfaces végétales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantations associées à des liaisons douces pour favoriser la biodiversité et développer le maillage de la TVB</li> <li>• Protection, entretien et mise en valeur des espaces naturels autour du préau communal, du jardin de l'ancien presbytère, du caractère végétal de la rue des Douves</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des constructions neuves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation du bâti dans la topographie existante et maintien des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les sols perméables pour les voies / espaces publics</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation de liaisons douces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maillage de liaisons douces à conserver entre le Près des Marais et le centre ancien</li> </ul>

**6.2.5.1.17.4 SYNTHESE**

Les incidences attendues sont principalement positives. Les risques pour l'environnement sont donc limités.

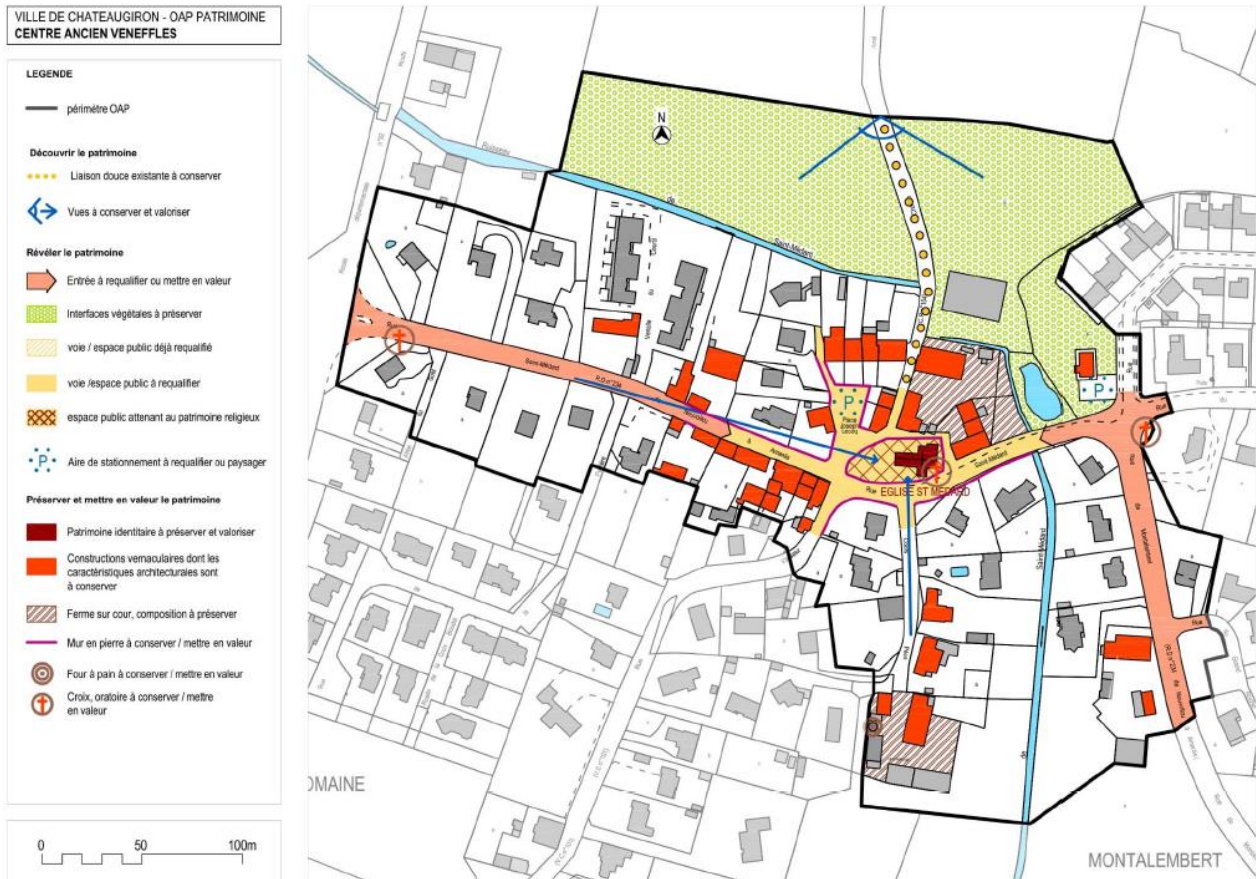
Découvrir le patrimoine, révéler le patrimoine, le préserver et le mettre en valeur sont les axes forts de cette OAP avec notamment la gestion de l'interface naturelle et végétale de qualité.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale (formes et matériaux traditionnels).
- Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel.

### 6.2.5.1.18 OAP PATRIMONIALE N°3 VENEFFLES

#### 6.2.5.1.18.1 PRESENTATION DE L'OAP



#### 6.2.5.1.18.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre ancien du village de Veneffles, église de Saint-Médard, les maisons de bourg, corps de fermes et bâtiments agricoles ainsi que les fours à pain et croix.</li> </ul>
<i>Zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UEa, UCc, Aa, Na.</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonne accessibilité par les dessertes locales</li> <li>• Cheminement piéton existant</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur artificialisé</li> <li>• Proximité de zones humides et de grands ensembles naturels</li> <li>• Secteur aménagé et espaces verts</li> </ul>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Caractéristique d'un centre-bourg ancien autour de l'église et espaces verts possédant une perspective vers l'église</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité des commerces et services du centre-ville de Châteaugiron (environ 1,7 km)</li> </ul>



**6.2.5.1.18.3 LES INCIDENCES ET MESURES**

Les incidences liées à l'OAP Patrimoine N°3 sont principalement positives par rapport aux enjeux environnementaux.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures
<i>Cadre de vie, Paysage et Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation et valorisation des vues</li> <li>• Requalification ou mise en valeur des entrées de village, des voies et des espaces publics</li> <li>• Préservation et valorisation du patrimoine identitaire</li> <li>• Requalification ou mise en valeur d'aire de stationnement</li> <li>• Conservation des caractéristiques architecturales de constructions vernaculaires</li> <li>• Préservation de ferme sur cour</li> <li>• Conservation et mise en valeur de mur de pierre et four à pain/croix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel</li> <li>• Insertion paysagère et qualitative du bâti, usage de matériaux traditionnels et qualitatifs privilégiés</li> <li>• Aménagements de parking séquencés et paysagés</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des interfaces végétales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection, entretien et mise en valeur des abords du ruisseau Saint-Médard</li> <li>• Confortation de la trame bocagère existante</li> </ul>
<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration des constructions neuves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation du bâti dans la topographie existante et maintien des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les sols perméables pour les voies / espaces publics</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation de liaisons douces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>

**6.2.5.1.18.4 SYNTHÈSE**

Les incidences attendues sont principalement positives. Les risques pour l'environnement sont donc limités. Découvrir le patrimoine, révéler le patrimoine, le préserver et le mettre en valeur sont les axes forts de cette OAP avec notamment la gestion de l'interface naturelle et végétale.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale (formes et matériaux traditionnels à privilégier).
- Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel.

## 6.2.5.2 L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

### 6.2.5.2.1 PRESENTATION DE L'AVAP

Pour assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine, la commune historique de Châteaugiron a élaboré en 1988 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Pour accompagner les évolutions de la ville, d'une part, sur les plans démographiques, économiques et urbains et d'autre part pour tenir compte des techniques et des objectifs du développement durable, la commune a décidé de transformer la ZPPAU en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette procédure est menée simultanément à celle de la révision du PLU pour faciliter leur mise en cohérence.

La réflexion sur la délimitation du périmètre de l'AVAP a mené à la transformation et à l'extension du périmètre de la ZPPAU existante datant de 1987. Le périmètre de l'AVAP reprend, à l'exception de deux zones pavillonnaires, le périmètre de la ZPPAU. Le choix de soustraire au périmètre les deux zones ci-dessus citées a été porté par deux arguments :

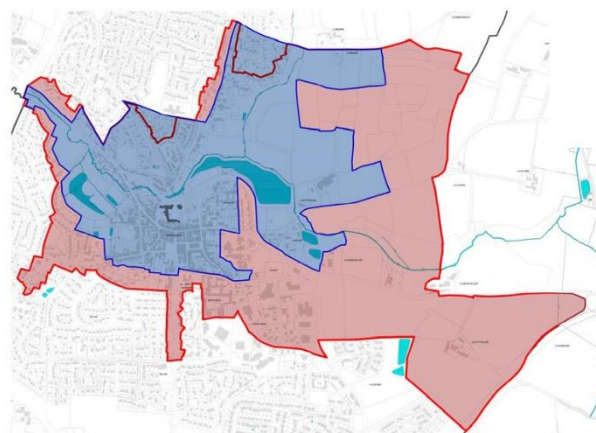
- l'absence de caractère patrimonial du tissu urbain et des édifices construits (maisons de lotissements)
- l'absence de co-visibilité (topographie) et leur fort éloignement avec le château (MH) et le centre ancien.

L'extension du périmètre de la ZPPAU a essentiellement porté sur les espaces peu abordés dans ce premier document présentant de forts enjeux de protection paysagère :

- les zones de transition entre la ville ancienne, la vallée et les zones d'extensions récentes
- les entrées de ville
- la zone naturelle et agricole située à l'Est du centre ancien, en continuité des coteaux nord de l'Yaigne déjà protégés dans la ZPPAU, présentant un fort enjeu paysager.
  - ZPPAU : 89,90 ha
  - AVAP : 204,30 ha

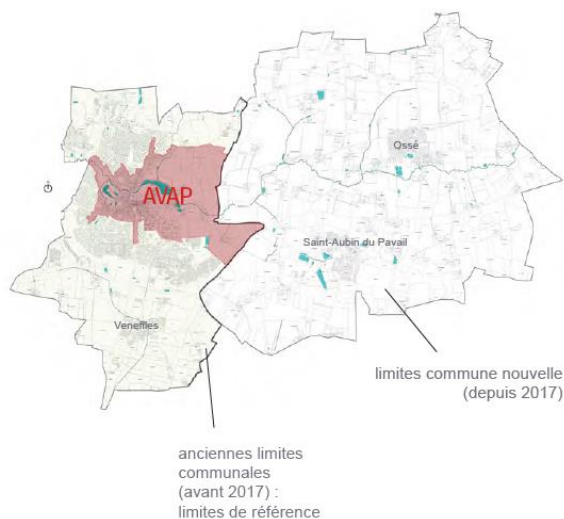
Les principaux objectifs de l'AVAP sont les suivants :

- Promouvoir le patrimoine comme un bien commun du territoire et de ses habitants, dans un but pédagogique, pour transformer ce qui pourrait apparaître comme une contrainte pour chaque administré
- Transmettre aux générations futures, les fondements de la mémoire et de l'identité collective du territoire communal
- Protéger et améliorer le cadre de vie de la population
- Renforcer l'attractivité de la commune avec pour finalité le développement économique et touristique du territoire
- Réglementer les dispositions en matière de développement durable
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine, du grand paysage au détail architectural
- Encadrer l'évolution de la ville



Périmètre actuel de la ZPPAU (89,9 ha.)

Projet de périmètre de l'AVAP (204,3 ha.)



Emprise de l'AVAP sur la commune

Le périmètre de l'AVAP se compose de 4 secteurs aux caractéristiques et enjeux spécifiques et de 7 sous trames.

**Z1 : LE CENTRE ANCIEN**

**Z1a - Centre historique**



**Z1b - Quartier de l'Orangerie**



**Z3 - LES EXTENSIONS RECENTES**

**Z3a - Habitat récent en zone sensible**



**Z3b - Grands complexes architecturaux**



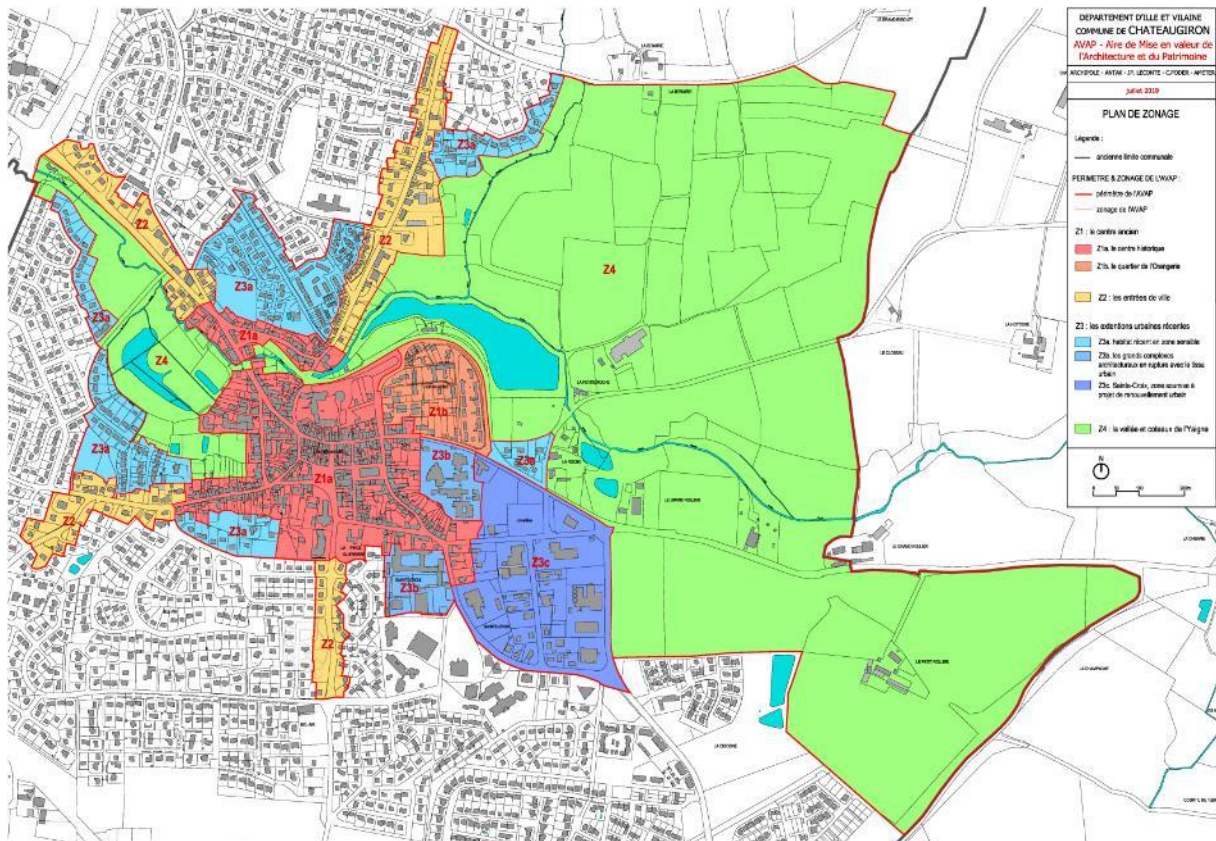
**Z3c - Zone Sainte-Croix**



**Z2 - ENTRÉES DE VILLE**



**Z4 - VALLÉE ET COTEAUX DE L'YAGNE**





6.2 - Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures retenues

Un inventaire du patrimoine a été réalisé sur le territoire communal afin de répertorier les qualités du patrimoine urbain (rues, espaces publics), architectural, paysager (perspectives, cours et jardins) et environnemental.

Cette évaluation de la qualité patrimoniale a permis de déterminer plusieurs niveaux de protection des bâtiments, des espaces publics et des éléments végétaux.



1. EDIFICE EXCEPTIONNEL

2. EDIFICE REMARQUABLE



3. EDIFICE SIGNIFICATIF ET/OU CONSTITUTIF DE L'ENSEMBLE URBAIN



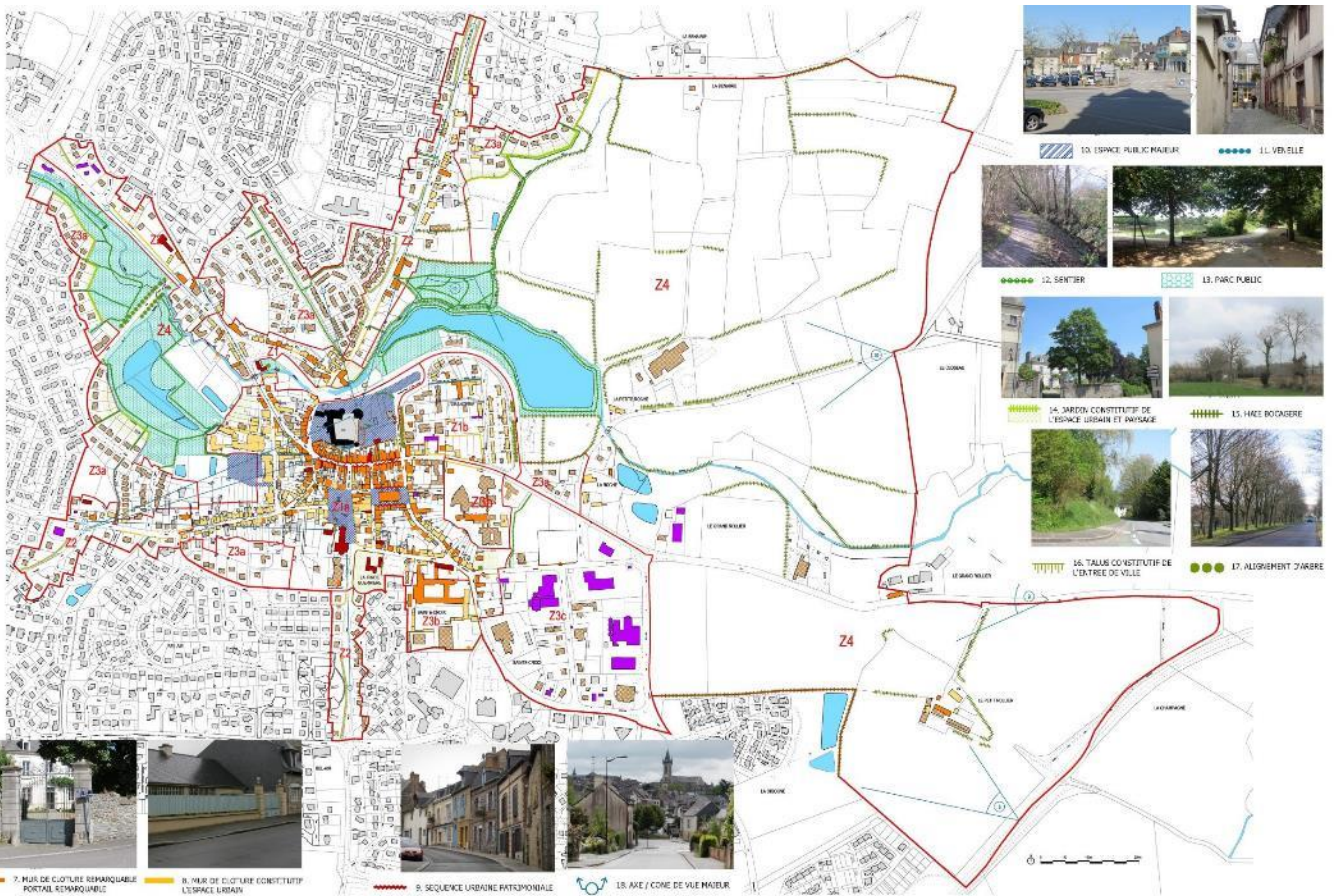
4. CONSTRUCTION COURANTE



5. ELEMENT DISPARATE



6. PETIT PATRIMOINE ET ELEMENTS ARCHITECTURAUX ISOLEES REMARQUABLES





**6.2.5.2.2 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION AU NIVEAU DU PERIMETRE DE L'AVAP**

<i>Contexte et localisation</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre urbain de Châteaugiron</li> </ul>
<i>Zonage PLU (en cours/2018)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>UC, UE, UL, UP, A, N</b></li> </ul>
<i>Accessibilité / Mobilité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonne accessibilité par les dessertes locales</li> <li>De nombreuses venelles piétonnes caractéristiques du centre-ancien et des sentiers parcourent le périmètre de l'AVAP</li> </ul>
<i>Occupation du sol et Biodiversité (TVB)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le périmètre n'intègre pas de zones naturelles remarquables protégées, notamment au titre de Natura2000 et de zones naturelles remarquables inventoriées au titre de ZNIEFF.</li> <li>3 MNIE et 2 GEN concernent le périmètre : MNIE Le bosquet de Rocomps ; MNIE L'étang du Bas Rocomps ; MNIE Le marais de la Glaume ; GEN secteur du ruisseau de Veneffles ; GEN vallée de l'Yaigne et de ses affluents.</li> <li>Un inventaire zone humide a été réalisé en 2017 sur le territoire de Châteaugiron. Les complexes humides sont à prendre en compte dans la définition du zonage de l'AVAP.</li> </ul>
<i>Paysage</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le périmètre de l'AVAP n'est concerné par aucun site classé ou inscrit.</li> <li>Le périmètre de l'AVAP n'intègre pas de parcs et jardins. Toutefois il identifie des espaces de nature au cœur de la ville répartis inégalement pouvant se matérialiser sous différentes formes (coulée verte de long de l'Yaigne, chemin rural planté, bordure et trottoir plantés, alignement du château, végétalisation de l'espace public).</li> <li>La topographie accidentée favorise les cônes de vue à préserver : des vues lointaines dégagées depuis la plaine et des vues lointaines dégagées à partir de points hauts.</li> </ul>
<i>Patrimoine, Architecture</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le périmètre n'est marqué par aucun classement au patrimoine de l'UNESCO.</li> <li>Le périmètre intègre des éléments patrimoniaux classés ou inscrits Monuments Historiques tel que le château.</li> <li>Le centre-ville possède une forte valeur patrimoniale par la présence de nombreux édifices majeurs, constitutifs de l'histoire de la ville : aumônerie, séminaire, église, halles, logis.</li> <li>Les zones de présomption de prescriptions archéologiques couvrent plusieurs secteurs du périmètre et attestent d'une occupation à plusieurs époques.</li> </ul>
<i>Eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le périmètre de l'AVAP est situé dans l'emprise de la délimitation de la nappe souterraine Vilaine. Aucun point de prélèvement destiné à l'alimentation en eau potable n'est présent à Châteaugiron</li> </ul>
<i>Risques et Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'un risque faible de retrait et gonflement d'argile au niveau des cours d'eau et notamment de l'Yaigne. Des zones inondables ont été identifiées au PLU aux abords de l'Yaigne ainsi qu'un risque très fort d'inondation par remontée de nappes pour son affluent en direction du Nord</li> <li>Des secteurs le long de la RD 463 sont sensibles au bruit. Mais cette voie ne traverse pas le périmètre de l'AVAP. Elle passe à proximité de l'extrémité sud-est du périmètre.</li> </ul>
<i>Proximité Service Urbain</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proximité immédiate des commerces et services du centre-ville de Châteaugiron</li> </ul>

### **6.2.5.2.3 INTEGRATION ET PRISE EN COMPTE DE L'AVAP DANS LE PLU DE CHATEAUGIRON**

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Ainsi, l'ensemble du périmètre de l'AVAP a été intégré dans le PLU en Site Patrimonial Remarquable (SPR). Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Le Règlement écrit du PLU précise que tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU et qu'en cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP) est identifié sur le Plan de zonage du PLU. Ce périmètre comprend une partie des zones suivantes du PLU : **UC, UE, UL, UP, A** et **N**.

- La zone **Z1a** (centre historique) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UCa** qui correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron,
- La zone **Z1b** (quartier de l'orangerie) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron)
- La zone **Z2** (entrées de ville) de l'AVAP est classée au PLU en zones **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron) et **UEa** (extensions autour du centre).
- La zone **Z3a** (habitat récent en zone sensible) de l'AVAP est classée au PLU en zones **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron), **UEa** (extensions autour du centre) et **UPb** (secteur en mutation, densité moins importante).
- La zone **Z3b** (Grand complexes architecturaux en rupture avec le tissu urbain) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UL**. La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs.
- La zone **Z3c** (Sainte Croix) de l'AVAP est classée au PLU en zone **UPa**. Elle correspond à une zone en mutation qui se caractérise par une densité importante. Une partie figure en zone **UCb** (partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron).
- La zone **Z4** (la vallée et les coteaux de l'Yaigne) de l'AVAP est classée au PLU essentiellement en zone naturel **N (Na, Ne, Nb)**. Quelques secteurs sont classés en zones **Aa, UL** et **AUL**.

**6.2.5.2.4 LES INCIDENCES ET MESURES**

Les incidences sont principalement positives par rapport aux enjeux environnementaux.

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures
<i>Cadre de vie, Paysage</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des différentes entités paysagères en présence dans le périmètre.</li> <li>• Recensement des points de vue remarquable, qu'ils soient en point haut ou sur plaine ouverte, possédant plusieurs accroches visuelles sur des éléments architecturaux.</li> <li>• Recensement des vues urbaines sur le patrimoine monumental.</li> <li>• Volonté de valoriser la vallée de l'Yaigne.</li> <li>• Volonté de traiter les fonds de parcelles et limites parcellaires des extensions urbaines à proximité immédiate du centre ancien et des entités naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel.</li> <li>• Insertion paysagère et qualitative du bâti, usage de matériaux traditionnels et qualitatifs privilégiés.</li> <li>• Implantation du bâti dans la topographie existante et maintien des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine.</li> <li>• Valorisation et préservation du caractère végétal des entrées de villes.</li> </ul>
<i>Patrimoine</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des différentes entités urbaines en présence et description de leurs caractéristiques singulières.</li> <li>• Préservation des monuments historiques.</li> <li>• Conservation du patrimoine du tissu urbain ancien.</li> <li>• Valorisation du patrimoine archéologique potentiel lié aux zones de présomption de prescriptions archéologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.</li> <li>• Tout projet devra concourir à la préservation des qualités ou à leur mise en valeur du centre ancien.</li> <li>• Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation du patrimoine architectural et urbain et son réaménagement.</li> <li>• Recensement et protection des éléments patrimoniaux dans l'AVAP et dans le PLU (L. 151-19 du CU).</li> </ul>
<i>Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration et prise en compte dans le périmètre de l'AVAP (SPR) des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue.</li> <li>• Intégration et prise en compte dans le périmètre de l'AVAP (SPR) des éléments de nature en ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte et protection de la trame boisée dans l'AVAP et le PLU (EBC – L. 113-1 du CU).</li> <li>• Prise en compte et protection de la trame bocagère dans l'AVAP et le PLU (L. 151-23 du CU).</li> <li>• Intégration et protection des cours d'eau et des zones humides dans l'AVAP et le PLU (L. 151-23 du CU).</li> <li>• Protection des zones à dominante naturelle (<b>Z4</b> dans l'AVAP, Zone <b>Na</b> dans le PLU).</li> </ul>

<i>Consommation d'espace et Occupation du sol</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion et incitation de la construction en milieu urbain déjà constitué.</li> <li>• Protection des zones à dominante naturelle (<b>Z4</b> dans l'AVAP, Zone <b>Na</b> dans le PLU).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation du bâti dans la topographie existante et maintien des cônes de vue associés aux éléments de patrimoine.</li> </ul>
<i>Gestion de l'eau</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les sols perméables pour les voies / espaces publics.</li> </ul>
<i>Risques, Nuisances et Déchets</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte des risques naturels le long de l'Yaigne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>
<i>Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promotion de la durabilité du bâti ancien et des formes urbaines anciennes. Pour le bâti ancien antérieur au début du XX<sup>ème</sup> siècle, l'objectif est de valoriser le comportement thermique du bâti en développant des principes d'amélioration thermiques adaptés au bâti.</li> <li>• Incitation au renforcement de la qualité thermique des édifices récents sans qualité patrimoniale.</li> <li>• Pour le bâti neuf, l'objectif est de prendre en compte dès à présent et dès la conception les enjeux de réduction de la consommation énergétique, basés sur les réglementations thermiques en vigueur, et d'intégrer les principes d'une conception bioclimatique du bâti. La préservation de la qualité patrimoniale majeure du paysage urbain sera par contre une contrainte de premier ordre lors de l'élaboration d'un tel projet.</li> <li>• Vigilance apportée sur la nature et l'intégration des installations d'exploitation d'énergie renouvelables autorisées (Éoliennes, panneaux solaires).</li> <li>• Intégration d'une étude des micro-climats en présence et des orientations dans l'optique de préconiser l'exploitation de l'énergie solaire.</li> <li>• Conservation et création de nouvelles liaisons douces.</li> </ul>	

#### 6.2.5.2.5 SYNTHESE

L'AVAP est bien intégrée dans le PLU en tant que Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui constitue une Servitude d'Utilité Publique. L'AVAP complète positivement les enjeux et périmètres de protection par une approche culturelle. Patrimoine culturel et patrimoine naturel s'associent dans ces objectifs de conservation. La mise en place de l'AVAP et son intégration dans le PLU en tant que SPR génèrent des incidences principalement positives.

#### Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale (formes et matériaux traditionnels à privilégier).
- Vigilance sur l'insertion des constructions dans leur environnement ainsi qu'au traitement des espaces interfaces urbain/agricoles ou naturel.
- Vigilance apportée sur la nature et l'intégration des installations d'exploitation d'énergie renouvelables autorisées (éoliennes, panneaux solaires).



## 6.3 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU LIEES AUX SITES NATURA 2000

L'article L. 414-4 du Code de l'environnement précise que les documents de planification (qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation), lorsqu'il sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 ».

### 6.3.1 PRESENTATION DU SITE NATURA 2000

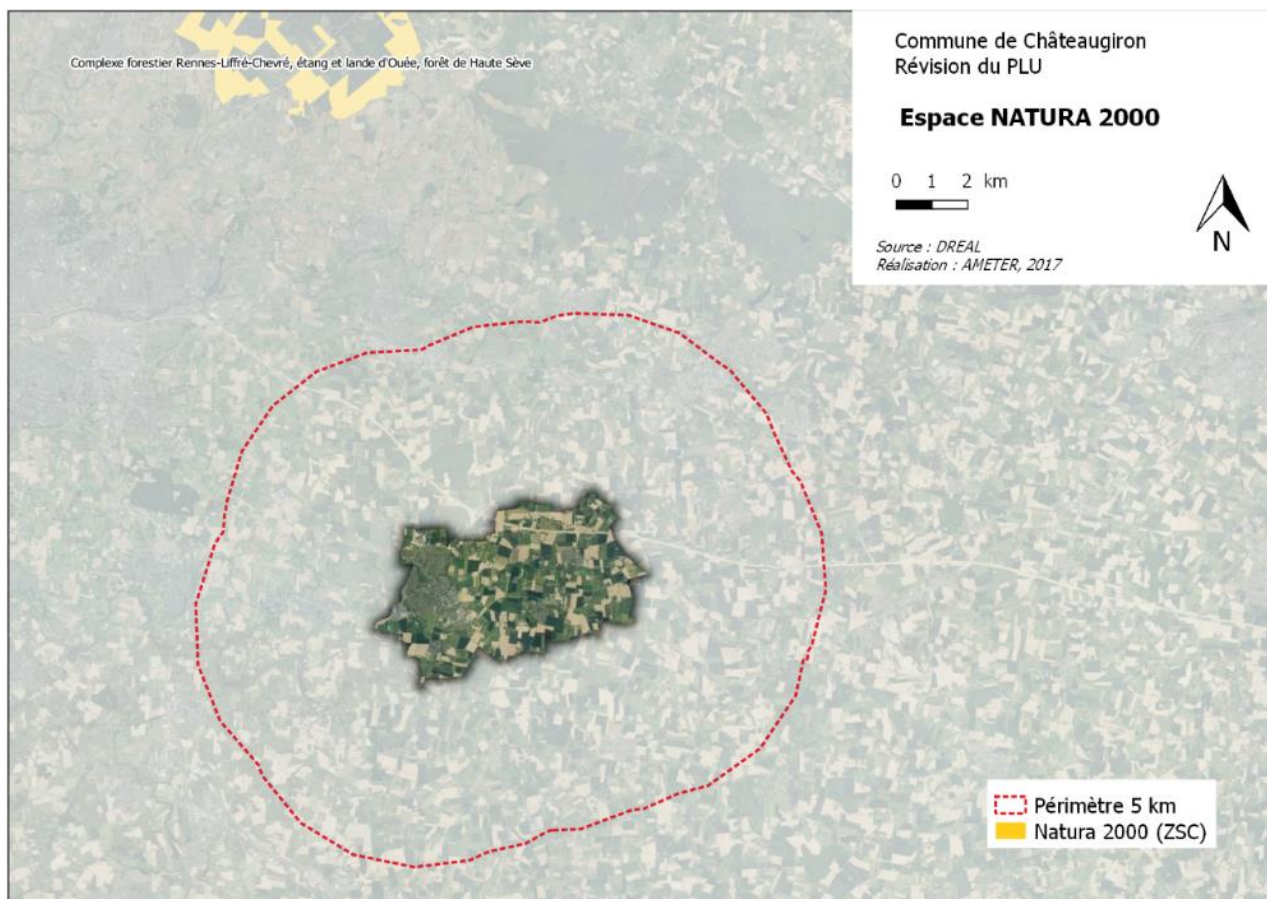
Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 10 km au Nord de la limite communale : il s'agit du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025).

Le site s'avère être un élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

La hêtraie-chênaies à houx et ifs est bien représentée sur le site et présente un état de conservation remarquable. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liées aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition Bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire Française.

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)

### 6.3.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU DE CHATEAUGIRON SUR LES SITES NATURA 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 se base sur les données de l'INPN et de l'évaluation des incidences du projet de PLU.

Le PLU de Châteaugiron prévoit, dans ses orientations, de préserver et mettre en valeur les milieux naturels.

Le périmètre du site Natura 2000 n'est pas localisé sur le territoire de Châteaugiron. Il en est séparé par des voiries comme la RD 157 et par des zones urbanisées comme des communes de Thorigné-Fouillard, Acigné et Noyal-sur-Vilaine.

**Les incidences du projet de PLU de Châteaugiron sur le site Natura 2000 du « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (ZSC5300025) sont donc considérées comme nulles.**

### 6.3.3 CONCLUSION

Le territoire de Châteaugiron n'est pas situé à proximité du site Natura 2000. Aucune connectivité indirecte n'est par ailleurs établie. **Par conséquent, le PLU de Châteaugiron ne remettra pas en cause l'état de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000.**



## 7. LES INDICATEURS DE SUIVI

### SOMMAIRE DU CHAPITRE

7.1	Cadre de définition des indicateurs.....	455
7.2	Indicateurs.....	456



## **7.1 CADRE DE DEFINITION DES INDICATEURS**

Au titre de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

## 7.2 INDICATEURS

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. L'ensemble est récapitulé dans le tableau suivant.

L'état 0 correspond à la date d'approbation du PLU ou à la date des données de la source utilisée.

L'état 0 avec « / » indique que la donnée sera à renseigner selon l'évolution entre l'état 0 (date approbation du PLU) et la périodicité correspondante.

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
<b>Trame Verte</b>	Linéaire de haie sur le territoire	5 ans	81 km	PLU – Commune
	Linéaire de haies protégées au titre du L. 151-23 du CU	5 ans	81 km	PLU – Commune
	Superficie des boisements sur le territoire	5 ans	22 ha	PLU – Commune
	Superficie des boisements protégés au titre du L. 113-1 du CU (EBC)	5 ans	22 ha	PLU – Commune
	Nombre de déclaration pour abatage haie/boisement	5 ans	/	Commune
	Nombre de déclaration pour abatage EBC	5 ans	/	Commune
	Superficie nouvellement plantée (par mesures compensatoires)	5 ans	/	Commune
	Linéaire de haies nouvellement plantées	5 ans	/	Commune
<b>Trame bleue</b>	Superficie de zones humides protégées au titre du 151-23 du Code de l'Urbanisme	5 ans	110,15 ha	Inventaire ZH (2017)
	Nombre et superficie de zones humides nouvellement recensées	5 ans	/	Commune – SAGE (Futurs inventaires)
	Linéaire cours d'eau	5 ans	34,4 km	Inventaire Bassin Versant de la Seiche (2017/2018)
	Qualité des eaux : Yaigne	1 an	Médiocre à mauvais	Agence de l'eau Loire-Bretagne (2016)
<b>Eau potable</b>	Dépassement des normes de qualité	1 an	/	SIE de Châteaubourg / SYMEVAL
	Consommation	1 an	152 m <sup>3</sup> /an/abonné	SIE de Châteaubourg (2016)

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
<b>Eaux usées - Collectif</b>	Linéaire de canalisation de collecte des eaux usées en 2017	1 an	55 km	Commune
	Capacité de la STEP de Montgazon en 2017	1 an	16 000 EH	Commune
	Charge reçue de la STEP de Montgazon en 2017	1 an	13 000	Commune
	Capacité de la STEP de Saint-Aubin du Pavail en 2017	1 an	800 EH	Commune
	Charge reçue de la STEP de Saint-Aubin du Pavail en 2017	1 an	390 EH	Commune
	Quantité de boue produite	1 an	/ TMS / an	Commune
	Dépassement des normes de qualité en STEP	1 an	/	Commune
<b>Eaux usées - Autonome</b>	Nombre de contrôles effectués	1 an	252	SPANC (2016)
	Taux de conformité des installations	1 an	84 %	SPANC (2016)
<b>Espace à urbaniser</b>	Superficie de zones AU	5 ans	92,5 ha	PLU – Commune
<b>Espace Naturel</b>	Superficie des zones naturelles	5 ans	413,4 ha	PLU – Commune
<b>Espace Agricole</b>	Superficie des zones agricoles	5 ans	1 451,7 ha	PLU - Commune
	Nombre d'exploitations agricoles	5 ans	21	Commune
	Permis de construire (PC) liés à l'activité agricole <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre (dont accordé/refusé)</li> <li>• Emprise au sol moyenne</li> <li>• Hauteur moyenne des constructions</li> <li>• Nombre de logement de fonction</li> </ul>	1 an	/	Commune
<b>Patrimoine bâti</b>	Conservation du patrimoine bâti remarquable	5 ans	329 sites /édifices	PLU – Commune Base de données MH et inventaire général du culturel (2018)
<b>Déplacement</b>	Linéaire liaisons douces	5 ans	42,78 km	Commune – Département (2016)
	Linéaire liaison routière	5 ans	149,80 km	Commune – Département (2016)

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
<b>Sécurité routière</b>	Nombre d'accident routier	1 an	1	Commune – Département (2015)
<b>Déchets</b>	Quantité de déchets produits	1 an	497 kg / hab / an	SMICTOM (2016)
	Taux de valorisation matière et organique	1 an	48,2 %	SMICTOM (2016)
<b>Population</b>	Population	5 ans	9 434 hab.	INSEE RP2014
<b>Logement</b>	Nombre de logements vacants	5 ans	186 (4,8%)	INSEE RP2014
	Production globale de logement	5 ans	/	Commune
	Production de logements sociaux publique	5 ans	/	Commune
	Nombre de résidence secondaire	5 ans	47 (1,2%)	INSEE RP2014
	Densité de logement construit	5 ans	/	Commune / Agenda 21
<b>Énergie</b>	Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande subvention	5 ans	/	Commune, ADEME
<b>Qualité de l'air</b>	Evolution de la concentration des principaux polluants surveillés (Indice ATMO de la qualité de l'air)	5 ans	/	Air Breizh
<b>Risques</b>	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle par type de risque (Etat) au cours des 30 dernières années	5 ans	3 arrêtés	Commune DDTM
	Nombre d'installations classées (DREAL) sur la commune	5 ans	6 ICPE (2017)	Commune DDTM
	Nombre de travaux réalisés par la collectivité pour réduire la vulnérabilité des territoires	5 ans	/	Commune
<b>Pollutions des sols</b>	Nombre d'anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) susceptibles d'avoir généré une pollution	5 ans	15 sites BASIAS dont 3 en fonctionnement (2017)	Commune
	Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif	5 ans	0 site BASOL (2017)	Commune