

SYNTHESE DES PRINCIPALES OBSERVATIONS DU PUBLIC, CLASSEMENT PAR THEMES ET LES REPONSES APORTEES

THEMATIQUE	IDENTIFICATION	COMMENTAIRES	REPONSES APORTEES
1. LA CONSOMMATION FONCIERE			
A. CHOIX DU SITE	B RICHEUX	« Pourquoi ne pas avoir relié le village de Veneffles à Châteaugiron via la Perdriots au nord, au lieu de relier à la zone hyperU. Cela aurait permis de supprimer la Chevrerie des Marettes .../... » et un site de moindre envergure.	Le choix du site Le projet de développement de la ville de Châteaugiron s'appuie sur les grandes orientations fixées par le SCoT du Pays de Rennes. En ce qui concerne la consommation foncière et l'artificialisation des sols, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes a fixé à l'échelle de son territoire et par bassin de vie, des enveloppes pour le développement urbain en prenant en considération le foncier consommé au préalable, les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols et les besoins d'accueil de nouveaux habitants. Une enveloppe de 90 hectares a été allouée à la ville de Châteaugiron pour les extensions urbaines pour le logement (129 ha avec Ossé et St Aubin du Pavail). Le site du Grand Launay est fléché comme secteur potentiel d'urbanisation (SCoT). A l'échelle communale, afin de fixer dans le document d'urbanisme le(s) secteur(s) de développement, un travail d'analyse des secteurs et des enjeux écologiques liés à chacun a été mené. Cette étape est traduite dans le PADD du PLU (approuvé en octobre 2019) de la commune nouvelle (Châteaugiron, Ossé, Saint Aubin du Pavail). Ainsi les secteurs Nord et Est n'ont pas été retenus du fait de la présence forte du bocage à préserver et à conforter.
	M OLLIVIER - collectif (habitants riverains Grand Launay, de la commune nouvelle et de la Communauté de Communes)	« Ce projet ambitieux pour la nouvelle commune de Châteaugiron est imposé dans un secteur non identifié par le SCoT comme une zone d'expansion de la ville. Il semble se poser en plein milieu des champs, délimité par des routes circulantes ».	

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

<p>B. DENSITE</p>	<p>M OLLIVIER - collectif</p> <p>Collectif Ecocitoyen pour Châteaugiron</p> <p>M OLLIVIER - collectif</p>	<p>« Nous sommes circonspects quant au nombre de logements et par conséquent par la surface impactée » (demande de justification quant au SCoT et au PLH)</p> <p>« Nous ne nous opposons pas au projet de la ZAC du Grand Launay que nous avons étudié à partir des documents mis à disposition du public. Cependant, il nous semble regrettable que la commune ait choisi de créer une nouvelle ZAC quand les préconisations du SCoT notamment recommandent de limiter l'étalement urbain et que le développement de la commune s'est déjà fortement intensifié ces dernières années. Nous sommes également vigilants quant aux avis émis par la MRAe ces dernières années. »</p> <p>« Nous sommes en désaccord avec le préprojet qui nous paraît démesuré tant en termes de la densité, du nombre d'habitants visant à être accueilli, que de l'impact environnemental et des conséquences de détérioration de la qualité de vie des habitants actuels dont le cadre de vie change drastiquement au regard de tels projets immobiliers. Nous demandons à ce que soit revu en profondeur, ad minima en termes de</p>	<p>La question de la densité à respecter par les opérations d'aménagement urbain est également fixée par le SCoT et selon l'armature urbaine définie par ce dernier. Définie comme pôle structurant de bassin de vie, Châteaugiron se doit de respecter une densité qui tend vers 30 logements/hectare. Le projet du Grand Launay avec la prise en compte de la renaturation du St Médard et l'aménagement du Vallon s'inscrit dans cette disposition avec 28,5 logements hectare. En deçà, le projet ne serait pas conforme au SCoT, document de planification de rang supérieur avec lequel le projet doit être compatible.</p> <p>Le choix de ce projet de développement sur le secteur du Grand Launay est traduit par le PLU de Châteaugiron et les orientations particulières du Grand Launay intègrent le renforcement des équipements. Le choix politique de ce site de développement s'est appuyé sur le projet de la ville qui fixe un rythme de développement de 1,95% par an. Sur la base d'une production annuelle de 100 logements par an fixée par le PLH, la ZAC contribuera à cette production à hauteur d'environ 80 logements par an.</p> <p>Afin de répondre aux enjeux de consommation foncière le PLU a prévu la mise en œuvre de sa politique de logements en se basant d'une part sur un potentiel de renouvellement urbain de 14 hectares permettant une production de 500 logements et d'autre part sur un seul secteur d'extension (le Grand Launay), de taille significative afin d'éviter le mitage sur d'autres sites.</p> <p>Rappelons également que l'enveloppe de zones à urbaniser devrait sinon, être trouvée sur d'autres secteurs qui seront probablement de moindre densité</p>
--------------------------	---	---	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>superficie et de densité d'habitation et qu'une réelle politique publique d'accueil et d'amélioration des infrastructures publiques soit menée dans le respect de l'environnement »</i></p>	<p>(20 à 25 logements/ha sur les zones plus éloignées de Châteaugiron). Compte-tenu de l'attractivité de la ville de Châteaugiron, il est important de produire des logements de manière régulière dans le temps (12 ou 15 ans) pour éviter une pénurie d'offres conduisant à une inflation des prix de vente et, permettant de répondre aux attentes des différents profils d'acquéreurs.</p>
<p>C. CONSOMMATION FONCIERE ET ACTIVITE AGRICOLE</p>	<p>M OLLIVIER - collectif</p>	<p><i>« Une perte de 38ha de zone agricole est prévue : qu'est-il envisagé pour compenser cette perte dans le respect de la séquence E-R-C (autre que la compensation financière ou le magasin de producteurs déjà prévu) ? En particulier, les conséquences pour les 25ha déclarés en agriculture biologique et convertis aux frais du contribuable (5 ans de mesures agro-environnementales pour la conversion AB) ne sont pas évitées, ni compensées et ni réduites. Ce fait est contradictoire des orientations prises par nos élus nationaux qui encouragent le développement de cette agriculture compatible avec les enjeux environnementaux affichés par le Gouvernement. Ce type d'agriculture a même des effets sur l'emploi et le bilan carbone par la commercialisation en circuit court. Mais aucune étude n'a été réalisée sur le sujet. »</i></p>	<p><u>En ce qui concerne la qualité des terres et l'usage agricole :</u> Il n'appartient pas à l'étude d'impact de réaliser une analyse agronomique des sols. Toutefois, les investigations réalisées dans le cadre de l'étude ont montré la présence de zones humides à proximité du Saint Médard et l'ensemble des terrains a été drainé dans les années 70, pour les rendre plus aptes aux cultures. Le site du Grand Launay, dont le siège d'exploitation n'a pas été repris, répond au projet de développement de Châteaugiron, secteur validé par l'approbation du PLU. D'une emprise initiale de 50 ha, il a été réduit et ramené à 40 ha. L'étude de compensation collective agricole créée par la loi du 13 octobre 2014 (loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) a introduit l'obligation au maître d'ouvrage de produire cette étude préalable d'un projet susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude comporte notamment les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet, ainsi que des mesures de</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064403-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>compensation collective, visant à consolider l'économie agricole du territoire.</p> <p>Le maître d'ouvrage s'est conformé à cette démarche. Sur la base d'une analyse de l'activité économique agricole de Châteaugiron et d'association du monde agricole local aux réflexions liées aux mesures de compensations collectives, il a été défini de soutenir un projet de point de vente collectif de producteurs porté par des agriculteurs locaux. Ainsi 203 000€ environ d'aides ont été déterminés et sont financés par l'aménageur. Cette somme participera à la mise en œuvre du magasin de producteurs, à proximité de la ZAC (la Gaudinals) pour les accompagner au stade étude, puis au lancement de l'activité. Une autre partie de cette enveloppe sera dédiée à des actions d'intérêt collectif telles que, par exemple, des actions de prévention ou de formation pour le monde agricole.</p> <p>Ce secteur du Grand Launay présente peu d'impact agricole du fait de l'arrêt de l'activité du siège d'exploitation.</p> <p>La question des Infrastructures publiques est traitée sous la thématique « équipements publics ».</p>
--	--	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	<p>J DEBROIZE</p>	<p>- Augmentera les nuisances sonores. » <i>« Ainsi il nous semble indispensable de prévoir un aménagement plus ambitieux de l'entrée de ville par la RD 92, à l'image de ce qui a été fait à l'entrée de la ville de Janzé, avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'instauration d'une vitesse limitée (30km/h ?) dès les panneaux de Veneffles-Nouvoitou, - L'installation de trottoirs ou voies vertes le long de la route, - La mise en place d'un passage piéton sécurisé pour accéder à la ZAC puis au Lycée depuis Veneffles, - Le doublement de la haie d'arbres pour atténuer la nuisance sonore et visuelles. <p>Les objectifs seraient triples :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sécurité des habitants de Veneffles qui doivent emprunter ce carrefour plusieurs fois par jour, - La réduction de la nuisance sonore occasionnée par la densification du trafic routier sur la RD 92, - La mise en valeur de l'entrée de ville. » <p><i>« Les aménagements prévus pour le giratoire RD 463/RD 92 ne sont</i></p>	<p>Sur ces 2 aspects, l'étude trafic de la ZAC pointe des enjeux d'aménagements d'infrastructures dont les besoins vont bien au-delà des effets de la ZAC. Les études menées par le Département intègrent ces points dans une vision élargie des trafics sur le Pays de Châteaugiron.</p> <p>Le traitement de l'entrée de ville depuis Veneffles Les aménagements de sécurité sur le carrefour de la RD92 vers Veneffles, dont la nécessité a été constatée dès 2016, sont de la responsabilité du Conseil Départemental. La commune a réitéré à plusieurs reprises une demande d'aménagement de ce carrefour. <i>La remarque sur le carrefour de Veneffles est prise en considération, le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics sont modifiés en ce sens puisqu'un giratoire sera réalisé en lieu et place de l'actuel carrefour de Veneffles dans le cadre du projet.</i></p> <p>Les aménagements hors ZAC, sur les routes départementales Les questions concernant la mobilité, au sens large, sont traitées avec les personnes publiques compétentes ; à savoir le Conseil Départemental pour le traitement et aménagements des voies départementales et la Communauté de Communes en ce qui concerne les modes actifs. La question des transports en commun et l'aménagement d'une aire de pose/dépose bus lycée, est traitée avec la Région.</p>
--	-------------------	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le **11 AVR. 2022**
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M OLLIVIER - collectif	<p><i>manifestement pas à la hauteur. Sont-ils d'ailleurs validés par le Département ? »</i></p> <p><i>« Sur le plan général du réseau viaire, je ferais 2 remarques :</i></p> <p><i>Je m'interroge sur la nécessité de créer un futur giratoire entre le giratoire RD 463/RD 92 et Veneffles. Il me semble qu'il aurait été plus pertinent de grouper ce nouvel accès avec le carrefour de Veneffles, permettant ainsi de sécuriser ce dernier et de gérer les flux en un seul point. ».</i></p> <p><i>« Concernant enfin le programme des équipements publics externes à la ZAC je m'interroge sur les participations départementales dont la justification semble poser question : ces participations sont-elles d'ailleurs validées par l'autorité départementale ? ».</i></p> <p><i>« Enfin je m'étonne de ne pas y trouver les aménagements préconisés sur le giratoire RD 463-RD 92. »</i></p> <p><i>« Il n'y a aucune modification du carrefour de Veneffles. Ce carrefour est pourtant très dangereux et les voitures ne respectent pas l'actuelle limitation à 70km/h. Au vu de l'augmentation majeure de la circulation sur les axes entourant la future ZAC nous ne comprenons pas</i></p>	<p>L'irrigation viaire de la ZAC se fait par 2 points principaux et 2 points secondaires. En ce qui concerne les points principaux, ces derniers connectent la voie de desserte principale de la ZAC avec les axes de circulation de Châteaugiron. Au nord, un tourne à droite permet l'entrée dans la ZAC depuis la RD 463.</p> <p><i>La remarque sur le giratoire sur la RD 92 et permettant l'accès à la ZAC est prise en compte. Le dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics sont modifiés en ce sens, l'accès à la ZAC depuis cette RD ne se fera pas par un giratoire pour ne pas interrompre les flux. Depuis le nord une voie de décélération permettra l'entrée, la sortie se fera uniquement vers le Sud, renvoyant vers le futur giratoire de Veneffles. L'accès aux futurs équipements publics se fera par cet accès.</i></p> <p><i>Des voies secondaires de la ZAC sont aussi connectées au sud sur la RD 234 par deux points afin de diviser les flux et fluidifier le transit. Le traitement de la RD 234 au droit de la ZAC est également pris en considération puisque son profil sera adapté aux flux supplémentaires.</i></p> <p><i>Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics sont modifiés en ce sens d'une prise en considération des attentes de traitement des voies connexes. Les 4 accès, la requalification de la RD 234 sont prévus par l'aménageur, à sa charge intégrale, l'aménagement du carrefour de Veneffles est co financé à part égale entre le Département et l'Aménageur.</i></p> <p><i>Ces aménagements ont fait l'objet d'un avis favorable de principe du Département. La continuité piétonne et cycles est déjà prévue en rive sud de la ZAC.</i></p>
--	------------------------	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	J DEBROIZE	<p><i>qu'il n'y ait pas une modification de la voirie sur cet embranchement (giratoire ?) ainsi qu'un passage à 50km/h. »</i></p> <p><i>« L'absence de modification de voirie et de réflexion autour de l'aménagement de la RD 92 ne permettra pas à Veneffles d'être connecté au reste de la Ville. C'était pourtant un argument avancé pour le choix du site. Il a déjà été répondu par la mairie que la connexion Veneffles se faisait par le chemin du Temple. Nous aurions espéré pouvoir rallier en sécurité la future ZAC, et l'espace Univer par la mise en connexion de voies douces. La dangerosité du carrefour et de la R 92 ne le permettra pas sans aménagement. ».</i></p> <p><i>« Le non-aménagement de la RD 92 ne permettra pas de relier en sécurité, par des modes de déplacement doux, le futur lycée, notamment pour les habitants de Veneffles. ».</i></p> <p><i>« Le Département a en 2019 réalisé une étude plus large de circulation incluant une enquête « origine/destination » sur l'ensemble aggloméré de Châteaugiron. De son côté la Communauté de communes a engagé une réflexion sur la mobilité à l'échelle de son territoire. Les études</i></p>	<p>Ce point est traité au 3.B.</p> <p>Les études menées tant par le Département que la Communauté de Communes ne sont pas sur la même temporalité que la ZAC. Le projet de la ZAC a intégré les différents enjeux, tels qu'ils sont connus et en anticipation. La souplesse de la procédure ZAC temps long (12 ans) permettra de s'adapter, sans remise en cause du projet, aux conclusions des études.</p>
--	------------	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064463-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>du département et de la Communauté de Communes doivent donc être intégrées pour avoir une vision globale des enjeux et proposer des aménagements cohérents et adaptés et une politique globale en matière de mobilité sur la commune. »</i></p>	
	M OLLIVIER - collectif	<p><i>« Le projet a des conséquences sur les réseaux routiers en termes de fluidité et de sécurité (.../...). Pour éviter ces problèmes de circulation la solution qui est choisie est de refaire un contournement plus éloigné impactant davantage de surface agricole et encourageant la voiture. Le choix de la ZAC sur une surface conséquente entraîne la construction d'une autre route de contournement pour fluidifier la circulation sur ce secteur mais qui ne fait que reporter le flot de véhicules sur les autres nœuds routiers. »</i></p>	Voir réponse ci-dessus
	M BABEAU	<p><i>« Souhaite savoir si des aménagements sont prévus sur la RD 234 ? Une réduction de la vitesse autorisée (actuellement 70km/h mais malheureusement peu respectée), voire une installation de ralentisseurs, notamment au niveau du hameau de l'Omelette ? ».</i></p>	Voir réponse ci-dessus

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M BOUHOUB	<p><i>« Une vigilance est à porter sur les rues principales afin qu'elles ne soient empruntées tous les matins comme raccourcis et éviter les bouchons pour les personnes arrivant depuis Janzé et qui voudraient contourner la circulation depuis le rond point du Zéphir jusqu'au rond point de l'hyper U. La mise en place de ralentisseurs et des sens uniques pourront rebuter les gens à utiliser ces axes ».</i></p> <p><i>« De même, il ne faut pas prévoir un accès direct entre cette ZAC et les commerces Univer pour éviter trop de passages de voitures qui voudraient juste traverser (uniquement à pied ou à vélo). Pour résumer, les servitudes doivent être pensées pour qu'elles soient utilisées uniquement pour les habitants de cette ZAC et non comme une nouvelle route de traverse. »</i></p>	<p>Pour limiter le risque d'usage de la voie principale de la ZAC à des fins autres que la desserte des habitants, l'accès nord est limité à une entrée dans la ZAC (sens unique). Il n'y aura pas d'accès direct depuis la ZAC vers UNIVER (par contre prévu en liaison douce). La hiérarchisation des voies dans le projet a traité la question de la place de la voiture et de la limitation de la vitesse. La voie principale pourra faire l'objet de traitements spécifiques type ralentisseurs</p>
--	-----------	---	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

B. LES LIAISONS DOUCES	J DEBROIZE M BOUHOIR	<p><i>« Concernant les liaisons douces, le plan du dossier mérite d'être complété pour montrer comment il s'intègre au réseau existant sur la commune »</i></p> <p><i>« Bien privilégier les voies vertes et prévoir des éclairages pour les jeunes qui rentrent tard depuis le lycée par exemple. »</i></p> <p><i>« Si la connexion entre la ZAC et le lycée se fait par le petit tunnel, il faudrait l'agrandir et le rendre moins lugubre et un éclairage pour la nuit. »</i></p>	<p>Un plan des modes doux en vision élargie à l'échelle de la ville sera intégré dans le dossier de réalisation pour une meilleure perception des circuits et des connexions.</p> <p>Côté ZAC, la RD 234 est longée par une piste cycle en site propre et de vergers qualifiant la façade sud du projet de ZAC. La RD 92, est également longée par une piste cycle en site propre accompagnée de lisières bocagères.</p> <p>La ZAC prévoit une continuité en voie douce vers UNIVER. Au Nord-est, la piste cycle en site propre permet de relier vers les futurs équipements publics. Les connexions en mode doux seront étudiées par la ville et la Région dans le cadre du futur lycée. La Ville a d'ores et déjà prévu le lancement d'une étude sur le transport scolaire, ainsi que la mobilité douce autour du lycée et des équipements publics. Le projet de ZAC a laissé toutes les possibilités pour les connexions futures.</p> <p><i>Toutefois, en accord avec le Département, gestionnaire de la RD 463 et afin de garantir une traversée sécurisée en mode actif (élargissement du passage actuel avec une voie piétons, une voie cycles et éclairage), le programme des équipements publics est modifié et inscrit cet aménagement, l'étude que lancera la Ville permettra d'affiner le projet.</i></p> <p>Les pistes cycles en cœur de ZAC sont éclairées. La piste vélo circulant dans le vallon et les lisières n'est pas éclairée pour des raisons environnementales</p>
---	-----------------------------	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

3. ENVIRONNEMENT

L'enquête publique environnementale (31/03 au 30/04/2021) a fait l'objet d'un rapport de la commissaire enquêtrice remis le 06/05/2021. Un mémoire en réponse a été transmis à cette dernière le 20/05/2021. Les questions de la participation du public concernant la thématique environnement sont traitées ci-après. Toutefois le mémoire en réponse au rapport de l'enquête publique peut apporter des compléments aux remarques et réponses ci-dessous, il est consultable sur le site de la Préfecture d'Ille et Vilaine <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques/Rapports-d-enquetes>. De plus, l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale, délivré le 07/07/2021 comporte des prescriptions propres à répondre aux interrogations ci-après et est consultable sur le site de la Préfecture.

<p>A. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE</p>	<p>M OLLIVIER - collectif (habitants riverains Grand Launay, de la commune nouvelle</p>	<p>« Aucune indication n'est donnée quant à la réhabilitation et l'aménagement précis de la zone humide. Comment sera-t-elle gérée ? Quel sera l'impact anthropique sur cette zone humide aujourd'hui préservée (déchets, piétinement...) et comment est-il prévu d'en limiter l'impact ? »</p>	<p>Les zones humides existantes seront préservées, confortées et plantées en rive pour certaines. Elles seront accompagnées des bassins de gestion des eaux pluviales permettant aussi en partie leur alimentation. Une partie des zones humides sera mise à distance par des plantations en rive, par des bosquets, des cheminements déviés, une autre partie, au contraire, redécouverte via la mise en place d'observatoires ou platelage bois.</p> <p>Les zones humides ne pourront pas être piétinées ; elles seront, là où la piste cycle les traversent, pourvues de platelages en bois, mis en œuvre par pieux battus. Les impacts directs sur les zones humides ont été supprimés, du fait de l'absence totale d'urbanisation en fond de vallon.</p> <p>Le projet prévoit l'implantation de 9 bassins de gestion des eaux pluviales proches du fond de vallée du cours d'eau de Saint-Médard, à proximité de zones humides. Les bassins 6, 7 et 8, « intercalés » entre les zones humides auront leur fond plus bas que la cote aval des zones humides situées à proximité : de 25 cm pour le bassin 8 à 81 cm pour le bassin 6.</p> <p>Cela est dû aux contraintes techniques sur les réseaux pluviaux (hauteur de couverture et pente minimale) et aux emprises disponibles pour réaliser les ouvrages.</p>
--	---	---	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>C'est pourquoi les bassins seront imperméabilisés sur leurs parois latérales, pour éviter tout drainage accidentel. Notons toutefois que la cote de remplissage trentennale des 3 bassins sera très proche de celle des zones humides et même supérieure pour le bassin N°8.</p> <p>Compte-tenu des mesures présentées et de la nature des sols, les ouvrages de tamponnement 6, 7 et 8 ne devraient pas avoir d'effet drainant sur les zones humides</p> <p>Pour tenir compte des demandes formulées, la protection des zones humides a cependant été renforcée avec la mise en œuvre d'un dispositif de surveillance de sa fonctionnalité dès à présent et d'un suivi de 5 ans. A cet effet, 8 piézomètres ont été installés sur site dès fin d'année 2020.</p> <p>Par ailleurs, les seules surfaces de zones humides détruites, sont uniquement liées à la restauration du cours d'eau dans un nouveau profil et pour plus de 50%, à la suppression d'un coude artificiellement créé. Au maximum, la destruction de zone humide décaissée représenterait donc 1 863,38 m² (1 556,73 m² si l'on tient compte de la zone remblayée). Cette surface est maximisée car la totalité de la surface décaissée a été prise en compte dès que le maximum dépassait 40 cm.</p>
--	--	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>Au total 1 599,73 m² de zone humide seront détruits dans le cadre de la renaturation.</p> <p>Ils seront compensés par 1 617,6 m² (au minimum) de zones humides recrées dans le nouveau lit du ruisseau remis en connexion avec le cours d'eau ou créées par remblaiement de l'ancien lit.</p> <p>Les impacts résiduels seront donc nuls</p>
	<p>M OLLIVIER - collectif</p>	<p><i>« Chaque phase de travaux sera accompagnée d'un écologue, quel cabinet ? S'agit-il bien d'une expertise indépendante de la maîtrise d'œuvre ? .../... Comment s'effectuera précisément cet accompagnement ? L'accompagnement sera-t-il poursuivi à l'issue des travaux pour mesurer l'impact réel de la création de la ZAC sur l'environnement et la biodiversité ? (il ne semble être question que de piézomètres) ».</i></p>	<p>Durant chaque phase travaux, il sera prévu un accompagnement par un écologue. Les interventions prévues ont déjà été listées dans le mémoire en réponse à l'Autorité environnementale. Un protocole complet est à établir pour le suivi. Ce dernier a été annexé au mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice dans le cadre de l'enquête publique d'autorisation environnementale.</p> <p>Cette intervention vise notamment à prévenir tout dommage sur les milieux naturels grâce notamment, aux actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisation des équipes travaux ; ▪ Mise en défens des secteurs sensibles et signalétique adaptée ; ▪ Vérification sur le terrain de la présence d'espèces animales avant les opérations susceptibles de déranger les espèces auprès des haies. <p>Concernant le ruisseau On rappelle qu'il est prévu 2 mesures pour affiner le projet de renaturation du ruisseau :</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<ol style="list-style-type: none">1. Tenue d'une réunion de calage en amont de la phase chantier en présence de l'Office Français de la Biodiversité et de l'Etablissement Public Territorial de Bassin (Ex Syndicat de bassin versant) pour examiner les éventuels ajustements possibles du tracé et/ou des cotes, sur la base des espaces disponibles et des premiers résultats de suivi piézométrique des zones humides ;2. Réalisation d'une section-test de restauration en lien avec l'OFB et l'Etablissement Public Territorial de Bassin, avec notamment la favorisation de micro-sinuosité ; <p>En complément du suivi de chantier, il est proposé d'ajouter la réalisation d'IBGN et un suivi des faciès d'écoulement sur le ruisseau. Ce suivi serait à réaliser deux ans après les travaux de renaturation du ruisseau (N+2) et reconduit tous les deux ans ; renouvelable deux fois :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ IBGN (3 stations)▪ Topographie (profil en long et en travers) et analyse des faciès▪ Rapport de synthèse transmis à la DDTM <p>Le suivi du cours d'eau et du reméandrage obtenu pourra être réalisé régulièrement au fil des différentes tranches de chantier sur la ZAC, puisque le réaménagement du ruisseau sera réalisé en première tranche.</p> <p>Des interventions complémentaires pourront alors être faites si besoin, localement.</p> <p>Pour réaliser le suivi des zones humides le protocole suivant est proposé à la fin de l'aménagement de</p>
--	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064463-20220321-2022_03_21_02-DE

Tranche	Parcelles	Superficie (ha)	Statut
Tranche 1	Parcelles 1 à 10	10,5	Propriété
Tranche 2	Parcelles 11 à 20	10,5	Propriété
Tranche 3	Parcelles 21 à 30	10,5	Propriété

chaque grand secteur (3 phases). Le suivi concernera :

- Les habitats floristiques sur les zones humides ;
- La nature des sols (pédologie) ;
- Le niveau d'eau (pose de piézomètres avant travaux de viabilisation) ;
- Un bilan des constats (carte et note de synthèse transmis à la DDTM).

Des piézomètres ont été implantés fin 2020, au niveau des zones humides existantes à proximité des bassins tampons, sur des zones non aménagées qui permettront de poursuivre le suivi après travaux. Les 8 piézomètres sont installés à environ 3,5 m de profondeur :

- 7 piézomètres sur les zones humides, principalement par transects, afin de vérifier l'évolution de niveaux d'eau suite aux travaux de reméandrage et des bassins ;
- 1 piézomètre témoin au niveau de l'allée cavalière, afin de disposer d'un point de référence des fluctuations éventuelles.

Le suivi sera réalisé à l'identique en année N+1, N+3 et N+5 après réalisation des travaux de chaque secteur (3 grandes phases prévues).

Période	Dates	Fréquence
Avant travaux	Nov 2020 - Nov 2021	1 Mesure par mois
Après la Tranche 1	Sur un an en 2023, 2025 et 2027	6 Mesures par an soit 18

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			Après la phase 2 (2025 ?)	Sur un an en 2026, 2028 et 2030	mesures par phase
	M OLLIVIER - collectif	« Le projet aura des impacts négatifs sur la biodiversité (en particulier sa mise en place), notamment la faune par la destruction haies et la bétonisation des sols. Le déposant minimise ces effets, en considérant que seules 2 espèces d'oiseaux ont	Après la phase 3 (2030 ?)	Sur un an en 2031, 2033 et 2035	
					<p>L'ensemble de ces suivis, transmis à la DDTM, doit permettre d'appliquer des mesures correctives en lien avec les services instructeurs si un dysfonctionnement était constaté.</p> <p>Les suivis, financés par le maître d'ouvrage, seront réalisés par un bureau d'études spécialisé et transmis aux services instructeurs qui effectueront le contrôle des résultats et pourront demander des mesures complémentaires ou correctives.</p> <p>Ces mesures sont portées à l'arrêté préfectoral AUE du 07/07/2021 et s'imposent au maître d'ouvrage.</p> <p>L'aménageur Giboire a pu réaliser plusieurs opérations d'aménagement sur le territoire breton et les obligations de suivi, de contrôle par les services de la Police de l'eau sont scrupuleusement respectées. Le Groupe Giboire n'a jamais été mis en cause pour insuffisance des mesures prises ni pour non-conformité de ses obligations environnementales</p>
	M OLLIVIER - collectif	« Le projet aura des impacts négatifs sur la biodiversité (en particulier sa mise en place), notamment la faune par la destruction haies et la bétonisation des sols. Le déposant minimise ces effets, en considérant que seules 2 espèces d'oiseaux ont			<p>Les inventaires ont été réalisés aux périodes suivantes selon les protocoles en vigueur à l'époque :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ FLORE : La prospection s'est déroulée en deux campagnes, la première sur deux journées, les 19 et 20 mai 2016, la seconde le 18 juillet 2016. ▪ FAUNE : Les recherches ont porté principalement sur les oiseaux nicheurs, les amphibiens, les

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>actuellement un risque de conservation défavorable .../... et compte sur le long terme (restauration de ces habitats par les plantations des habitats individuels, nourrissage par des habitants, report des habitats). »</i></p>	<p>mammifères, les reptiles et les insectes saproxylophages protégés. Trois campagnes de recherche ont été menées sur l'ensemble de la zone d'étude les 22 avril, 20 mai et 15 juillet 2016. Notons que ces protocoles ont été renforcés depuis par les services instructeurs avec des prospections automnales et hivernales, voire nocturnes pour certains secteurs. C'est pourquoi des compléments de prospection ont été déjà réalisés en 2020 sur le bâtiment à détruire (chiroptères) et la portion de 8 m haies à araser. Ces compléments sont déjà présents dans l'étude d'impact (et ont été versés lors de la procédure dépôt bio) et portent sur des éléments spécifiques en vue d'éviter des impacts en phase travaux (chiroptères sur le bâtiment à détruire et linottes mélodieuses sur la portion de 8.00 m de haie à détruire – espèces non repérées). Les prospections initiales effectuées en 2016, avec les protocoles en vigueur à l'époque, seront enrichies par les observations qui seront réalisées en phase opérationnelle.</p> <p>D'autres prospections spécifiques auront lieu dans le cadre du suivi de chantier par tranche.</p>
	<p>M OLLIVIER - collectif</p>	<p><i>« Qu'en est-il du principe de l'E-R-C ? Quelles solutions sont proposées pour la protection et maintien des habitats, y compris dans les 1ères phases du projet ? (les haies ne poussent pas en quelques mois). »</i></p>	<p>Les habitats arborés de la faune ne seront pas modifiés mais confortés par de nouvelles plantations venant densifier la trame verte du site. Les arbres existants du projet se situent à l'ouest dans la lisière bocagère reconstituée et dans l'aire de la lisière qui est un espace vert. Les arbres de l'allée cavalière sont préservés par le maintien de la barrière en bois existante située à 1.5m des troncs et par une bande non aedificandi de 4m à</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>8m située au-delà de cette barrière en bois. Les arbres ont ainsi un périmètre de protection variant de 5.5m à 9.5m sur cet axe.</p> <p>Les arbres de la cour de ferme ne sont pas impactés par le projet sauf la haie de charme au Nord-Ouest ouverte en son centre pour le passage d'une voie.</p> <p><i>Précisions sur l'accompagnement végétal et paysagers des futures voies de la ZAC :</i></p> <p>Les voiries principales et secondaires comprennent des alignements d'arbres discontinus, plurispécifiques pour effectivement s'adapter au mieux aux futures conditions climatiques. Les fosses de plantations sont continues, les fonds de fosses décompactés. La terre végétale mise en place est celle du site et sera amendée d'un terreau issu de compostage ou autre. Ces voies comprennent également des massifs arbustifs continus pour la mise à distance des piétons / voirie.</p> <p>Les voies tertiaires sont ponctuées de cépées de fosses de 4m³. Les profils de ces voies étant plus restreints, les cépées s'inscrivent entre des zones constituées de pavés en béton joints herbe perméables.</p> <p>Les arbres sur voirie principale sont prévus en mottes, 20/25. Les arbres fruitiers sont en 10/12 ou 14/16, et l'ensemble des arbres de lisières en 10/12, racines nues. Nous demandons à l'entreprise en charge de la plantation de réaliser des cuvettes en pieds d'arbres.</p> <p>Il est à noter que l'étude d'impact comporte un chapitre dédié aux différentes mesures E-R-C</p>
	Collectif Ecocitoyen pour Châteaugiron	« Le projet de la ZAC est une réelle opportunité pour les élus de « montrer que ce projet de ZAC est une réelle occasion pour la commune de prendre	La place du végétal est importante dans le projet. Il prévoit la plantation de plus de 1600 ml de lisières bocagères en périphérie de projet équivalents à plus de 1.7 ha de lisières bocagères, la plantation de plus

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR. 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>en compte les enjeux du réchauffement climatique et de la crise écologique, économique et sociale dans sa construction, et de prouver son engagement dans le Pacte pour la Transition signé en mars 2020 en mettant en œuvre des actions concrètes dans le cadre de ce projet. »</i></p>	<p>de 1000 arbres au sein du projet, sans compter les massifs arbustifs, et les 9 ha d'espaces ouverts de prairies, de prairies hygrophiles, ou mellifères valorisés et mises en œuvre.</p> <p>Ces espaces plantés ou espaces verts libres facilitent l'aération et le rafraîchissement en cas de grandes chaleurs. Les îlots de collectifs sont organisés principalement autour du Vallon afin de favoriser la proximité avec cet espace vert naturel. L'habitat individuel est séquencé et inséré dans des écrins de verdure (restructuration de la haie bocagère, création du verger, préservation et mise en valeur de l'allée cavalière bordée de grands arbres préservés et protégés) facilitant ces espaces d'aération et de rafraîchissement au sein du quartier, limitant les îlots de chaleurs.</p>
<p>B LES EAUX USEES</p>	<p>M OLLIVIER – Collectif</p>	<p><i>« Les eaux usées seront gérées par Veneffles. Si les caractéristiques des pompes situées en aval semblent permettre la prise en charge du volume supplémentaire généré par le projet, le système d'épuration des eaux usées est en revanche sous dimensionné et ne permettra pas leur prise en charge. »</i></p>	<p>Le Syndicat Intercommunal de la Station d'Épuration de Montgazon (SISEM) a engagé en 2019 les études pour la mise à niveau de la station d'épuration compatible avec le bon état écologique du milieu aquatique récepteur. La mise aux normes est en cours d'étude et sa finalisation correspondra à la livraison prévisionnelle des premiers logements sur la ZAC.</p> <p>La future station a été dimensionnée pour accepter les flux issus de l'ensemble des communes raccordées, en intégrant les perspectives du PLU en matière d'urbanisation future (étude 2020 sur la base des PLU des communes concernées).</p> <p>La charge supplémentaire s'élève donc à 10 614 EH (1hab = 1 EH) en intégrant l'urbanisation et le raccordement de Saint-Aubin-du-Pavail.</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>La capacité future retenue à ce stade des études de conception est de 35 000 EH suivant la charge actuelle retenue par précaution (centile 95). La population de la ZAC (2 332 EH), représentera donc 22% des EH supplémentaires à prévoir mais seulement 6,67% de la charge future de la station d'épuration.</p> <p>Les eaux usées de la ZAC ne transiteront pas par la pompe de Veneffles, puisqu'un poste de refoulement sera créé sur la ZAC puis rejet au niveau du rond-point de Rennes.</p>
C NUISANCES	<p>E VIEL</p> <p>M BOUHOUR</p> <p>M OLLIVIER - collectif</p>	<p>« Habitants Veneffles, le long de la RD92, nous constatons un trafic routier de plus en plus dense entraînant une augmentation des nuisances sonores. Le projet de création de la ZAC du Grand Lanuay ne peut qu'accentuer ces nuisances et malheureusement nous constatons, dans les documents mis à notre disposition, que seul, un simple aménagement est prévu pour le carrefour RD 92xRD234. »</p> <p>« Routes de Janzé et « rocade » de Châteaugiron : y-aura-t-il une barrière naturelle (butte de terre, végétation) pour réduire le bruit régulier des véhicules ?</p> <p>« L'augmentation de la circulation sur la RD 92 et la RD 234(+55% prévus) va générer une nuisance sonore</p>	<p>Le projet ne prévoit pas de modèle pour réduire les nuisances sonores, car le ruisseau reméandré constitue en grande partie la limite Est de l'opération. Des lisières bocagères sont reconstituées lorsque l'espace le permet.</p> <p>Le trafic généré par le projet restera modéré. En effet, l'estimation des trafics générés par le projet du Grand Lanuay montre que le projet devrait générer un flux automobile total d'environ 4 700 véh/j (bisens) et environ 750 véh/h en heure de pointe. Les voies créées dans la ZAC seront des voies de desserte des logements. Le trafic routier y sera faible ce qui permettra de conserver une ambiance sonore calme au cœur de cette ZAC (vitesse limitée zone 30km/h).</p> <p>Notons qu'une augmentation de trafic de 15%, ne signifie pas automatiquement une augmentation de 15% des nuisances sonores puisque l'heure de pointe, qui concentre le plus de véhicules, ne représente que 2 à 3h par jour. De plus lorsque la vitesse est maîtrisée (zones 30 km/h), les nuisances sonores sont réduites également, ce qui sera le cas à l'intérieur de la ZAC.</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p>supplémentaires. Qu'est-il prévu pour pallier ces nuisances pour les riverains de Veneffles (des écrans sont-ils prévus ?) Quel impact de ces nuisances sur la faune ?</p>	<p>Il n'y a pas de trafic nocturne à attendre puisque la ZAC ne comportera que des habitations et un équipement public. Rappelons également que les nuisances sonores générées par les véhicules devraient évoluer à l'avenir puisque :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'augmentation de l'électrification des véhicules va de pair avec une diminution du bruit généré par ceux-ci ; ▪ La communauté de Communes du pays de Châteaugiron est en cours d'élaboration de son plan global des déplacements avec de nouveaux services collectifs ou alternatifs <p>Les changements de pratiques et notamment le télétravail vont réduire les déplacements domicile-travail dans les prochaines années.</p>
	M BOUHOIR	<p>« Un gros bâtiment d'exploitation de volailles se situe non loin de la ZAC. des odeurs de fiente de poules se dégagent et suivant le sens du vent peut entraîner un désagrément pour les futurs habitants. Qu'est-il prévu pour y remédier ?</p>	<p>Il n'y a pas de bâtiment d'élevage de volaille à proximité de la ZAC.</p>
	M OLLIVIER Collectif	<p>« Les habitations collectives sont trop près des premières maisons de Veneffles – quid du vis-à-vis ? Les habitants de Veneffles n'ont pas non plus choisi le changement de paysage qui va s'opérer (paysage agricole contre bétonisation massive). Leurs vues actuelles ne sont pas préservées. Il serait ad minima respectueux de s'attacher à ce que la</p>	<p>La marge de recul ouest le long de la D92 préserve une distance non aedificandi de 50m par rapport aux premières maisons d'habitation de Veneffles et garantit un vis-à-vis sans constructions frontales. Les jardins existants sont généreux et fortement arborés. L'ouverture visuelle sur le vallon Saint-Médard à l'ouest crée une large perspective qui invite à la découverte du quartier.</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M OLLIVIER Collectif	<p><i>ZAC les impacte le moins possible et qu'il n'y ait aucun vis-à-vis (notamment depuis les futurs immeubles). »</i></p> <p><i>« La Municipalité compte-t-elle régler le problème récurrent des nuisances de mouches affectant gravement Veneffles et la Perdriots avant d'accueillir de nouveaux habitants dans un périmètre qui sera concerné également par ces nuisances. »</i></p>	<p>Des mesures ont été mises en place avec les habitants de Veneffles et les agriculteurs : protocole de nettoyage de la chèvrerie, pose de pièges à mouches, entretien du cours d'eau, analyse d'eau. Le FGDON a été contacté dans le cadre de l'étude de compensation agricole.</p>
--	-------------------------	---	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le / 1 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

D MESURES DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC	J DEBROISE	<p><i>.../... « Aucun espace naturel (autre que la zone humide du St Médard) n'est prévu entre les habitations. De même, aucun espace de « jeu » ou favorisant le lien social. Nous aurions pu espérer que dans un éco quartier, une belle part soit laissée à la végétalisation avec une plus grande connexion entre urbanisme et nature. »</i></p>	<p>Le traitement des espaces communs libres En ce qui concerne l'aménagement des espaces communs, une grande partie de l'espace public est dédiée à la revalorisation du vallon, des zones humides, en un espace naturel majeur pour la commune. Le projet de ZAC prévoit néanmoins des espaces de rencontres et de jeux dédiés à tous et dont l'usage est adapté à un public élargi. Sont notamment prévus des aires de jeux pour petits et grands, un parcours vélos, des terrains de boules, des aménagements de découvertes faune flore et pédagogiques dans le vallon, des espaces de cueillette et de culture, des lieux de pause et de balade.</p>
	M OLLIVIER - collectif	<p><i>« Aucun espace naturel (autre que la zone humide et les jardins partagés). Aucun espace urbain de jeu ou favorisant le lien social. Nous aurions pu espérer que dans un éco quartier, une belle part soit laissée à la végétalisation avec une plus grande connexion entre urbanisme et nature. »</i></p>	<p>Au sud de la ferme du Grand Launay, est prévue une aire de jeux dédiée au plus petits, à l'ouest en contact avec la lisière bocagère, un espace ouvert dédié aux jeux de ballons, comprenant des mini buts, table de pique-nique mais aussi un parcours vélo pour enfants. Au niveau de l'allée de chênes, une aire de jeux pour les grands ainsi qu'une place centrale de rencontre, comprenant bancs, jeux de boules sont prévus.</p>
	M OLLIVIER - collectif	<p><i>« Nous ne partageons pas l'avis du déposant qualifiant de « ville nature » le projet de la ZAC. Si la partie concernant la restauration de la zone humide est louable et effectivement améliorera le potentiel de la zone, une densification de 28.5 lgts/ha et la bétonisation d'une grande partie de la zone actuellement agricole (38ha) ne peut intrinsèquement pas avoir un</i></p>	<p>Le projet comprend des espaces de cueillette et de culture, des petits vergers ainsi qu'un grand verger au sud, un jardin de petits fruits et des jardins partagés. La trame verte : Le projet d'aménagement préserve le maximum d'arbres en place. Sur l'ensemble du projet, seuls 2 arbres et 8ml de haie sont retirés, au profit de la plantation de plus de 1600 ml de lisières bocagères en périphérie de projet, et plus de 1000 arbres au sein du projet, sans compter les massifs arbustifs, et espaces de prairie valorisés qui seront mis en œuvre.</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>impact positif sur le paysage, biodiversité et environnement. »</i></p>	<p>Les habitats arborés de la faune ne seront pas modifiés mais confortés par de nouvelles plantations venant densifier la trame verte du site.</p> <p>Les arbres existants du projet se situent à l'ouest dans la lisière bocagère reconstituée et dans l'aire de la lisière qui est un espace vert.</p> <p>Les arbres de l'allée cavalière sont préservés par le maintien de la barrière en bois existante située à 1.5m des troncs et par une bande non aedificandi de 4m à 8m située au-delà de cette barrière en bois. Les arbres ont ainsi un périmètre de protection variant de 5.5m à 9.5m sur cet axe. Voir également point 3.A.</p> <p>La question de la densité est traitée au 1. A du présent document.</p>
--	--	---	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M BOUHOIR	<i>« Sur la tranche 1, je suis surpris de voir des rues exposées au sud et qui empêchent donc aux terrains des maisons d'avoir une belle exposition au sud (vue sur l'aménagement du Médard plutôt qu'une vue sur une rue et des voitures). »</i>	Outre des mesures d'utilisation de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables qui seront intégrées à la conception des constructions, la composition urbaine a favorisé des orientations majoritaires des terrains nord/sud et est/ouest pour favoriser la pose de capteurs solaires. Des règles particulières d'implantation des constructions favoriseront des usages de jardin privatif au sud.
	J DEBROIZE	<i>« Sur la démarche écologique dans les nouvelles constructions, je note qu'il est bien prévu d'optimiser les apports solaires passifs et de favoriser la construction de bâtiments économes en énergie. Ces points devraient trouver une traduction dans les documents règlementaires de la ZAC : ce n'est manifestement pas le cas puisque la partie règlementaire reprend sans la compléter le PLU de la commune. »</i>	L'aspect règlementaire de la ZAC et les mesures de développement durable D'une manière générale, à l'échelle du projet, la question de l'énergie, de la gestion des eaux pluviales, des matériaux pour les constructions sont traitées dans le Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales Paysagères et environnementales (CPRAPE) que devront respecter acquéreurs, constructeurs et architectes. Certes le PLU s'applique sur ce secteur, cependant le CPRAPE est annexé au cahier des charges de cession de terrain et doit être respecté. Le CCCT auquel est annexé le CPRAPE sera approuvé et délibéré et de ce fait sera opposable aux permis de construire. Un architecte conseil est missionné par l'aménageur et tout projet de permis de construire est soumis à son visa. Ce visa n'est délivré que si les prescriptions du CPRAPE sont respectées. Le permis de construire peut alors être déposé.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M OLLIVIER – collectif	<p><i>« Six solutions énergétiques sont sélectionnées et présentées comme pertinentes. Il n'est pas précisé quelle(s) solution(s) seront choisies. En cas de PAC aérothermique, il y a un risque de nuisance sonore. Cette nuisance impactera-t-elle les logements riverains du village de Veneffles, si oui qu'est-il prévu pour y pallier ? »</i></p>	<p>La question de l'énergie sera traitée dans le CPRAPE (voir ci-dessus). Concernant les performances énergétiques, l'objectif à l'échelle du projet est de s'approprier la future RE2020 et de définir les exigences de la performance énergétique à atteindre. L'application des performances énergétiques est au dépôt des Permis de Construire. Outre des mesures d'utilisation de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables qui seront intégrées à ce document (CPRAPE), la composition urbaine a favorisé le développement des constructions sur des axes Est Ouest, dégageant le plus possible de façades sud. Pour les maisons individuelles, le CRAPE définira par tranche commerciale, les localisations des terrains dont les constructions seront concernées par l'atteinte du niveau PassivHaus ou d'un niveau passif.</p> <p>Energies renouvelables Le CRPAPE recommandera de concevoir des bâtiments permettant de recevoir (éventuellement ultérieurement) des panneaux photovoltaïques (orientation des toitures inclinées ou terrasses, sud-est à sud-ouest, limitation des masques portés sur la toiture). Pour les espaces publics collectifs et les logements collectifs, les solutions d'ombrières photovoltaïques devront systématiquement être étudiées.</p> <p>Qualité environnementale et confort Pour inciter les habitants, acquéreurs et maîtrises d'ouvrage à la prise en compte de l'environnement dans la conception des bâtiments, les matériaux</p>
--	------------------------	---	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M OLLIVIER - collectif	<p><i>« Nous avons dans l'esprit que cette future ZAC serait un éco-quartier. Il semble que ce soit un énième affichage politique. Ce quartier n'aura en fait rien d'écologique : pas de gestion réfléchie des sols, des eaux, de la biodiversité (pas de matériaux biosourcés, pas de récupérateurs d'eau de pluie »</i></p>	<p>biosourcés seront valorisés (limitation des matières premières d'origine fossile enjeux du développement durable).</p> <p>Le CPRAPE définira un niveau de bâtiment biosourcé (sans labellisation) à atteindre par îlot collectif. Ces objectifs pourront être modifiés dans le temps, en fonction des évolutions constructives que ne manquera pas d'apporter l'application de la RE 2020. Les matériaux limitant les rejets polluants et préservant la santé des occupants seront utilisés.</p> <p>En ce qui concerne les PAC aérothermiques, si elles sont autorisées elles devront soit être installées à l'intérieur de la construction, soit à l'extérieur (côté jardin) avec des normes strictes de limitation des nuisances.</p> <p>La réponse à cette question est apportée ci-dessus et ci-dessous.</p> <p>La gestion raisonnée de la biodiversité passe par la préservation de l'existant, la limitation des franchissements de cours d'eau, la restauration du vallon et l'importante végétalisation du site. Les plantations prévues s'appuient sur le bocage présent pour le connecter et le conforter sur près de 7 hectares. Paysagiste et écologues ont travaillé sur le maillage et les essences pour une optimisation du réseau recréé sans « sur-aménager » ces espaces naturels.</p> <p>En ce qui concerne la biodiversité ordinaire, l'arrêté d'autorisation environnementale unique précise que des mesures favorables à la biodiversité devront être prévues (perméabilité des clôtures, nichoirs...). Cette prescription de l'AEU sera bien évidemment prise en compte dans le CPRAPE.</p>
--	------------------------	---	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	J DEBROIZE	<i>« Je ne vois rien sur la récupération et la gestion des eaux pluviales des futurs bâtiments, ni sur l'utilisation d'énergie renouvelable ».</i>	<p>Sur la question de l'énergie, voir la réponse précédente</p> <p>La gestion des eaux pluviales</p> <p>Suite à des études spécifiques, il a été constaté que la perméabilité des sols est médiocre sur les 2/3 de la ZAC au centre et à l'est ; ce qui rend impossible la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle fonctionnels sur ces secteurs de faible perméabilité au vu de la taille des terrains.</p> <p>Un ensemble de noues et de bassins assureront donc la rétention des eaux, dont l'exutoire final est le ruisseau de Veneffles. La gestion des eaux est ainsi répartie en 8 sous-bassins versants raccordés à chaque ouvrage (9 prévus sur la ZAC).</p> <p>Le réseau sera dimensionné pour la pluie trentennale, les débits plus importants (31 à 100 ans) rejoindront les ouvrages par ruissellement sur les voiries. Ce dimensionnement a été retenu suite à une étude hydraulique de fonctionnement du ruisseau, qui a permis de déterminer à partir de quel volume retenu, le projet n'avait plus d'impact sur le secteur aval de Veneffles.</p> <p>Le recueil des eaux pluviales des voies dans le projet est aussi assuré par la présence de noues de transit paysagées ou de fils d'eau minéraux inscrits le long ou au sein des voies. Ceux-ci acheminent les eaux de ruissellement en point bas vers les bassins de rétention et les zones humides pérennisées par cette alimentation. Cette gestion des eaux pluviales en « aérien » temporise l'arrivée de ces dernières dans les bassins par infiltration directe. Il est à noter que cette réduction des eaux pluviales n'est pas prise en</p>
--	------------	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>compte dans le calcul des eaux à traiter afin de définir le dimensionnement des bassins</p> <p>L'ensemble des parkings publics sera perméable sauf les emplacements dédiés aux personnes à mobilité réduite qui nécessitent une surface lisse. Ils seront réalisés en terre pierre pour les stationnements situés dans les vergers et en pavés joints herbe sur voirie.</p> <p>D'une manière générale, à l'échelle du projet, la gestion des eaux pluviales pour les constructions sera traitée dans le Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales et Paysagères (CPRAPE) que devront respecter acquéreurs, constructeurs et architectes. Des mesures favorables telles que la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les lots individuels (lorsque les tests de perméabilité des sols le permettent), des tranchées drainantes pour les terrains les plus grands imposées et localisées sur certains lots, limitation de l'imperméabilisation des sols des aires de stationnement privatif (perméabilité de 50% minimum de leur surface y compris pour les logements collectifs), réalisation des stationnements privés en pavés, modules ou dalles béton à joints engazonnés, incitation à l'installation de récupérateurs d'eau de pluie y compris des cuves enterrées seront prévues. Lorsque cela sera possible les Eaux Pluviales des îlots collectifs et lots libres seront directement connectées aux noues de transit.</p> <p>Toutefois, on rappelle ici que la perméabilité des sols est médiocre sur les 2/3 de la ZAC au centre et à l'est, ce qui rend coûteuse (voire impossible) la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle.</p>
--	--	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

4. LES EQUIPEMENTS PUBLICS			
<p>A. LES EQUIPEMENTS A L'ECHELLE COMMUNALE</p>	<p>M OLLIVIER Collectif</p>	<p><i>.../... Fait le constat de l'augmentation de la population, cependant les infrastructures restent les mêmes. Aucune vision à long terme ne semble émaner des élus quant aux politiques publiques d'accueil des nouveaux habitants.</i></p> <p><i>« Il est prévu une augmentation de 400 élèves de maternelle et primaire et de 320 élèves de collèges d'ici à 2034. Comment est-il envisagé de pallier le nombre de places manquantes dans les écoles (merci d'y réfléchir en termes d'effectifs publics) ».</i></p> <p><i>.../... « il y a une saturation des infrastructures et associations sportives et culturelles. Il y une saturation des associations. Il est, par exemple difficile d'obtenir une place pour faire du basket ou la piscine. Qu'est-il concrètement prévu pour améliorer cette situation alors que le développement de la commune aboutira de surcroît à une augmentation démographique ? Il ne s'agit pas d'écrire que la commune dispose d'emplacements pour les futurs équipements, de surcroît à Ossé ou St Aubin du Pavaï qui sont loin de la ZAC et elles-mêmes sujettes</i></p>	<p>En ce qui concerne les besoins en équipements publics générés par l'arrivée de nouveaux habitants, la Ville a anticipé ce besoin dans le cadre de la révision du PLU. Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification ayant vocation à traduire le projet d'une commune. Le PLU de la ville de Châteaugiron - approuvé en octobre 2019 - a été élaboré pour une durée de 15 ans, sur la base d'un diagnostic et des besoins du territoire.</p> <p>Le PLU tient compte d'une évolution démographique de 1,95% comme détaillé au point 1 B. (voir également PLU – Rapport de présentation – P.25).</p> <p>Sur la base de ce taux de croissance démographique annuel, le PLU traduit les besoins de la commune, notamment sur la question des équipements à travers l'identification d'emplacements réservés.</p> <p>L'emplacement réservé est un outil permettant à la collectivité d'anticiper ses besoins en délimitant une emprise foncière en vue d'une affectation prédéterminée. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant à répondre, par exemple, à des besoins d'équipements collectifs.</p> <p>Le PLU de la ville de Châteaugiron compte 29 emplacements réservés dont 5 à destination d'équipements publics et/ou scolaires et/ou associatifs soit environ 88 850m² potentiellement mobilisables (liste des emplacements réservés et destinations consultable au PLU).</p> <p>Au-delà de cet outil de planification, la commune dispose déjà de terrains et d'équipements (Cf. PLU en</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064463-20220321-2022_03_21_02-DE

	<p>B RICHEUX</p>	<p><i>à une augmentation de la population. Il est faut une mise en action rapide. »</i></p> <p><i>.../... « réaliser un projet de moins grande envergure qui aurait été plus facilement adaptable aux besoins de croissance de la commune de Châteaugiron en termes d'écoles, de cabinets médicaux, de crèche, de salles de sports qui font déjà cruellement défaut aujourd'hui ».</i></p>	<p>vigueur – Rapport de présentation p.72) dont certains offrent des possibilités d'extension. Parallèlement, une commune se doit de prévoir d'un point de vue budgétaire les investissements nécessaires à son développement.</p> <p>Le plan pluriannuel d'investissement de la ville de Châteaugiron prévoit dans les années à venir les équipements suivants (liste non exhaustive) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extension de la salle de sport de la Gironde, création d'une salle de gymnastique et une salle d'escalade ; démarrage des travaux au second semestre 2021. ▪ Construction d'une cuisine centrale : étude lancée en 2020, construction 2022-2023. ▪ Construction d'un nouveau centre technique en 2022-2023. ▪ Construction d'un self, Ecole La Pince Guerrière : étude lancée en 2020, construction en 2021-2022. ▪ Construction d'un pôle enfance-jeunesse : étude lancée en 2021. ▪ Réhabilitation/requalification des bâtiments de l'Orangerie : étude lancée en 2021. ▪ Extension école « le Centaure » : étude en 2021, travaux en 2022. ▪ Réaménagement et adaptation de l'école la Pince Guerrière : travaux prévus 2021. ▪ Création d'un pôle de transport collectif/covoiturage pour le lycée : étude second semestre 2021 (selon état d'avancement Région); ▪ Construction d'une salle de gym (St Aubin du Pavail) : étude 2021. ▪ Construction d'une nouvelle salle de sport pour le lycée (créneaux en journée) et les associations
--	------------------	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			(soirs et week-ends) : 2023 (selon avancement Région). <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réfection salle de sport Ossé : 2024. ▪ Réfection de la salle du Séminaire : 2023/2024. ▪ Requalification du restaurant scolaire pour un autre usage (associatif envisagé) : 2022/2023.
B. LES EQUIPEMENTS DE LA ZAC DU GRAND LAUNAY	M BOU HOUR	<i>« La ZAC est à l'opposé de l'étang de Châteaugiron. Il faudrait donc y prévoir un soccer et terrains de tennis pour donner l'envie aux jeunes et moins jeunes de profiter de cette nouvelle zone. Prévoir une boulangerie, commerce indispensable au cœur de cette ZAC (ou peut être par l'intermédiaire du futur magasin de producteurs). J'habite aujourd'hui la Perdriots et une boulangerie manque cruellement, ce qui nous oblige à prendre la voiture ; cette nouvelle zone doit faire en sorte que les habitants ne soient pas obligés de prendre leur voiture pour des mini trajets. »</i>	La ville a mis en place des commissions citoyennes afin d'établir la discussion sur les projets avec les habitants. La question des besoins équipements publics le long du parc du Vallon du St Médard sera discutée au sein de ces groupes de réflexions. Commerces Concernant l'implantation de commerces et de services, la localisation de l'offre est définie à l'échelle du SCoT du Pays de Rennes qui fixe pour chaque commune un périmètre de centralité où peuvent se développer de nouveaux commerces tels qu'une boulangerie. Ce périmètre de centralité est restreint à l'hypercentre pour chaque commune afin de limiter l'implantation de ce type d'activité sur des axes de circulation et en dehors de la fréquentation des centres villes. La ZAC du Grand Launay a donc privilégié les liaisons douces pour diriger vers les commerces existants.
	M OLLIVIER - collectif	<i>« Nous trouvons dommageables que les nouvelles zones d'habitation soient de manière systématique dépourvues de locaux commerciaux (nous notons la volonté de créer un magasin de producteur). Nous apprécions fortement les commerces du centre-ville souhaitons leur maintien à tout</i>	

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>prix. Certains sont saturés ou mal répartis (3 boulangeries dans la même rue). Il en est de même pour les cabinets médicaux. Pourquoi ne pas prévoir ce type de locaux qui pourraient dynamiser les nouveaux quartiers tout en apportant un service de proximité aux habitants leur évitant également de prendre leur voiture ? Cela aurait pu être réfléchi pour le devenir de la ferme du Grand Launay.»</i></p>	
--	--	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 036-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	M BOU HOUR	<i>« L'idée du magasin de producteurs est très intéressante. Mon interrogation porte surtout sur l'environnement de cette ferme car elle restera privée puisqu'elle ne fait partie de la ZAC. Il y a beaucoup de vieux bâtiments et mon inquiétude porte sur l'aspect propreté de cette propriété dans les années à venir ».</i>	Le magasin de producteurs est une initiative privée, du monde agricole local. Le projet de la ZAC et la compensation agricole collective se sont évidemment tournés vers ce projet qui correspond aux objectifs de cette démarche de compensation agricole. Sa localisation correspond aux choix des initiateurs du projet et il est à parler qu'ils auront le souci d'accueillir leurs clients dans un cadre agréable.
--	------------	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

5. LA DEMARCHE ECOQUARTIER		
	<p>Collectif Ecocitoyen pour Châteaugiron</p>	<p><i>La ville de Châteaugiron souhaite obtenir le label EcoQuartier pour cette ZAC. Pour que ce label ne soit pas seulement un label, nous demandons à la municipalité de se saisir des 20 engagements de la Charte EcoQuartier pour réaliser un projet ambitieux. La résilience collective passera par des décisions politiques fortes et pas seulement par des actions citoyennes. Le Collectif Ecocitoyen pour Châteaugiron réitère sa proposition d'accompagnement et de conseils auprès des élus, dans une volonté de mutualisation des compétences.</i></p> <p>Dans la remarque sont repris les 20 engagements, leurs thématiques génériques et des questions spécifiques.</p>

L'élaboration et la conception du projet de la ZAC du Grand Launay se sont appuyées sur la démarche EcoQuartier. Cette démarche propose 4 dimensions ou « thématiques » prioritaires et 20 engagements répartis entre chaque dimension. La réponse apportée ci-après vise à expliciter la méthode de travail de l'équipe de conception au sens large.

En effet la démarche écoquartier est une démarche itérative, globale. Pour chaque thématique prioritaire, l'ambition du projet est définie en fonction de sa spécificité, de ses contraintes et de ses atouts, les engagements sont ainsi déclinés.

Le concept EcoQuartier incite une progression et élaboration du projet qui s'inscrit dans une démarche et un processus, qui visent le cadre de vie et les usages, le développement territorial et l'environnement et le climat.

Les thématiques prioritaires retenues pour la ZAC et la manière dont elles sont prises en compte sont indiquées ci-après. Le projet s'est organisé et a été conçu en tenant compte des ressources locales support à la biodiversité. Il intègre une nouvelle façon de concevoir et de construire durablement dans un environnement où la nature à sa place.

C'est une approche globale collective de l'aménagement durable qui intègre de nombreuses facettes, où le pilotage et la participation garantissent la qualité du projet dans la durée et à l'usage. Le projet a fait émerger un cadre de vie sain où les espaces publics qualitatifs ou naturels permettent de créer du lien social.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p>La mixité fonctionnelle et sociale proposée, associée à une offre de mobilité douce alternative à la voiture permet de participer au dynamisme territorial (en connexion avec la ville de Châteaugiron, Veneffles et le secteur économique Univer).</p> <p>Le quartier du Grand Launay s'inscrit dans le cadre d'une démarche de quartier durable tout en répondant aux attentes du SCoT et du PLH.</p> <p>Le projet s'est orienté vers le respect d'une identité du territoire au regard des qualités naturelles du site et de la présence du vallon Saint-Médard, entre ville et campagne.</p> <p>Dans ce contexte, la composition du quartier repose sur un travail de l'aménagement respectueux de l'environnement et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Un quartier ancré dans son territoire préservant le patrimoine naturel.▪ Une zone de nature de 7 ha au bord du ruisseau Saint-Médard valorisée en cœur du quartier propice à l'activité physique et à la vie sociale.▪ Un plan de masse optimisé à l'appui des éléments naturels et environnementaux caractéristiques du site.▪ Une conception urbaine volontariste qui se traduit par des constructions responsables qui s'inscrivent parfaitement dans le relief et l'environnement immédiat.▪ Une préoccupation de déplacement de proximité pour favoriser les balades à pied et à vélos dans un cadre de vie sain.
--	--	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<ul style="list-style-type: none">▪ Un développement des transversalités et continuités par un maillage en site propre des parcours piétons et vélos (sécurisation et connexion aux autres parcours de la commune).▪ Une programmation prévisionnelle mixte, localisée géographiquement en tenant compte des éléments naturels pour répondre à une préoccupation d'intégration avec l'existant (gabarits adéquats, hauteurs harmonieuses et équilibrées, vis-à-vis étudiés).▪ Une qualité architecturale recherchée et innovante, à travers des programmes à taille humaine et respectueux des lieux (les programmes les plus hauts en R+3, sont inscrits en bordure du Vallon).▪ La recherche d'un habitat écologique économe en énergie qui tient compte de la transition énergétique par une architecture adaptée à son environnement (foncier compact, réduction de l'empreinte carbone).▪ La création d'une trame verte et bleue très présente dans l'aménagement et qui se décline à travers des ouvrages de gestion durable, simples et dédiés au chemin de l'eau (bassins, noues, canaux, fils d'eau...). Elle accompagne l'architecture et les programmes de logements et alimente la biodiversité du vallon Saint-Médard. Ces espaces communs rafraichissants, sont intégrés aux espaces publics et limitent le
--	--	--	---

Envoyé en préfecture le 29/03/2022

Reçu en préfecture le 29/03/2022

Affiché le

11 AVR. 2022

ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			<p>phénomène d'îlot de chaleur urbain. Cette gestion responsable des ressources intègre les préoccupations liées à la place de la nature dans le quartier.</p> <p>Après avoir présenté les thématiques principales et leurs traductions dans le projet et afin de répondre au collectif EcoCitoyens pour Châteaugiron, sont présentés ci-après pour chaque engagement l'axe retenu dans le cadre de la construction du projet, en fonction de l'état d'avancement de la démarche. Cependant, les critères d'attribution du label Eco Quartier depuis 2020 se sont recentrés sur le renouvellement et la requalification urbaine, ce qui exclut de facto la ZAC du Grand Launay pour l'octroi du label, quand bien même les autres critères sont bien retenus. Le projet s'est attaché à la prise en compte de l'environnement du St Médard et la qualité de vie que sa présence et son aménagement apportera au futur quartier. <i>Aussi, le label Habitat et Qualité de Vie est-il plus approprié au secteur du Grand Launay. La ville et l'aménageur engagent des démarches en ce sens.</i> Toutefois la méthodologie EcoQuartier ayant alimenté le processus de conception de la ZAC, pour chaque dimension et engagement les axes et orientations du projet sont déclinés ci-après.</p>
A. DIMENSION 1 DEMARCHE ET PROCESSUS		<u>Engagement 1 : Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire</u>	Le projet s'appuie sur la ressource naturelle du site que représente le ruisseau du St Médard en plaçant le reméandrage, la création du Vallon comme axe principal de la composition urbaine (7ha sont préservés à cet effet).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-260064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>Les propositions des citoyens répondant à l'enquête publique seront-elles prise en compte dans le futur projet ? Quelles sont les ressources et contraintes locales concrètes prises en compte ?</i></p>	<p>Les remarques sont prises en compte dans la mesure du possible (voir bilan de la PPVE), pour ressources et contraintes voir Dimensions 3 et 4</p>
		<p><u>Engagement 2 : Formaliser et mettre en œuvre un processus participatif de pilotage et de gouvernance partagée</u> <i>Quel processus participatif de pilotage a été mis en place ? Qui fera partie de ce système de gouvernance ? Comment les citoyens seront choisis ? Quel pouvoir de décision auront-ils ?</i></p>	<p>Ont été réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Concertation préalable en vue de la création de la ZAC ▪ Balade urbaine sur site <p>Atelier de concertation envisagés sur le parcours pédagogique du vallon St Médard</p>
		<p><u>Engagement 3 : Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global</u> <i>Comment le coût de l'énergie consommée sur 20 ans sera pris en compte au niveau des bâtiments ? Quelles économies sont envisagées sur le long terme tenant compte de la mise en place de principes de développement durable (eau, énergie, biodiversité, etc)</i></p>	<p>La mise en œuvre d'une ZAC prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un plan d'investissement prévisionnel annuel et sur toute la durée de la ZAC lors de son dossier de réalisation afin de s'assurer de la prise en compte des paramètres financiers et des engagements. ▪ Annuellement, la collectivité est amenée à délibérer sur le CRACL (compte rendu annuel) où l'aménageur présente l'état des recettes et des dépenses et soumet son bilan à l'avis de la collectivité. <p>La conception du projet s'est appuyée sur l'optimisation des espaces à bâtir pour limiter les apports énergétiques pour les constructions, voir également réponses <u>3-B</u>, <u>3-D</u>. Ces choix seront formalisés dans le cahier de recommandations et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le **11 AVR 2022**
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p>Engagement 4 : Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet <i>Cela revient à la question de la mise en place d'un comité de pilotage intégrant toutes les parties liées à ce projet</i></p>	<p>Les futurs gestionnaires des espaces et équipements publics de la ZAC qui ont vocation à être rétrocédés sont associés à la validation de ces équipements.</p>
<p>B. DIMENSION 2 CADRE DE VIE ET USAGES</p>		<p>Engagement 5 : Mettre en œuvre à toutes les étapes du projet et à l'usage des démarches d'évaluation et d'amélioration continue. <i>Quelles démarches d'évaluation et d'amélioration continues seront mises en place ? Quels sont les indicateurs ? Quelle sera la fréquence de ce suivi ?</i></p>	<p>Le point annuel avec les élus (présentation du compte rendu annuel en commission puis soumis au vote du conseil municipal), outre les échanges réguliers, sont l'opportunité d'évaluer la mise en œuvre de la ZAC et peuvent conduire à apporter des modifications tant sur les obligations réglementaires s'imposant aux constructions que sur des ajustements des espaces publics. Ce temps est privilégié pour également dresser le bilan des usages, la ville a toute latitude pour organiser la remontée des informations en partageant avec les habitants afin d'en échanger avec l'aménageur. La ZAC, réalisée par tranche et sur le temps, est un outil d'évoluer pour s'adapter.</p>
		<p>Engagement 6 : Travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain <i>Quelles actions la ville va mettre en œuvre pour limiter l'étalement urbain ? Quelles mesures de compensation la ville va mettre en place ? Quelles contraintes seront imposées dans le règlement du lotissement aux</i></p>	<p>Bien que réalisée en extension urbaine, la ZAC du Grand Launay a été réalisée sur un espace aussi réduit que possible (40ha au lieu de 50 étudiés). Elle est conçue en complément des opérations de renouvellement urbain en cours en centre-ville. Une opération de densification du tissu bâti, à l'initiative individuelle « BIMBY », portée par la Communauté de Communes est actuellement engagée.</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		particuliers ?(ex pas de bitume sur entrée...)	Economie d'espaces et respect de la densité du PLH et du SCoT (28,5logts/ha). Proposition de formes urbaines adaptées : densité plus forte en collectif à proximité du vallon et en centralité, formes urbaines denses : logts collectifs/semi-collectifs, maisons de ville mitoyennes économes en foncier (moyenne TAB 340m²). Voir également 3- D sur les dispositions du CRPAPE applicables aux futures constructions.
		<u>Engagement 7 : Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité</u> <i>Des aires de jeux pour les enfants seront-elles prévues dans le projet ? Les structures des aires de jeux seront-elles dans des matériaux biosourcés et locaux ? Quels équipements publics sont prévus comme lieux de rencontre sociale ? des espaces de coworking/tiers lieux/épicerie sont-ils prévus ou la ZAC est-elle pensée seulement comme un quartier résidentiel (cité dortoir) ?</i>	Création d'espaces publics de qualité et lieux de partage et de rencontre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc du vallon Saint-Médard 7ha environ, jardins de proximité ▪ Haie des grands chênes et aires de jeux d'enfant ▪ Jardins partagés, boulo-drome, tables de pique-nique ▪ Equipement de la ferme du grand Launay, locaux associatifs... ▪ Diversité des logements, mixité sociale et intergénérationnelle ▪ Des espaces publics accessibles pour tous ▪ Un réseau paysager constitué, dense, une trame verte et bleue mise en œuvre, une biodiversité préservée. ▪ Une vigilance par rapport à la consommation d'énergie Encourager la marche à pied et le vélo, le covoiturage, la mutualisation des stationnements.
		<u>Engagement 8 : Assurer un cadre de vie sûr et qui intègre les grands enjeux de la santé, notamment la qualité de l'air</u>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un parc « éco-vallon » majeur en cœur de quartier avec la renaturation du cours d'eau dégradé sur tout le linéaire à l'intérieur de la ZAC, avec un accompagnement par un réseau bocage densifié et reconnecté.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	<p><i>Les matériaux bio sourcés seront ils imposés ? La commune envisage-t-elle de se saisir l'opportunité lancée par la Région Bretagne pour l'emploi de matériaux biosourcés ? Quelle intégration de la biodiversité est prévue (ville nature) ? Un parking d'accueil pour les visiteurs est-il envisagé afin d'éviter des stationnements gênants et trop nombreux devant les habitations et évitant ainsi une circulation abondante et polluante dans le quartier ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorisation de la trame bocagère et de l'allée cavalière existante ▪ Mise en place d'une estacade belvédère et d'un espace de centralité ▪ Cohabitation des modes de déplacement ▪ Mise en place d'un CPRAPE innovant (performances énergétiques et environnementales, matériaux sains) ▪ Voir également <u>point 3-A</u> sur réponse aux enjeux du changement climatique et <u>3 - D</u> sur les aménagements de la ZAC.
	<p><u>Engagement 9 : Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre sur ce point ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une programmation prévisionnelle mixte (application PLH), localisée géographiquement en tenant compte des éléments naturels pour répondre à une préoccupation d'intégration avec l'existant (gabarits adéquats, hauteurs harmonieuses et équilibrées, vis-à-vis étudiés). ▪ Une qualité architecturale recherchée et innovante, à travers des programmes à taille humaine et respectueux des lieux (les programmes les plus hauts en R+3, sont inscrits en bordure du Vallon). ▪ La recherche d'un habitat écologique économe en énergie qui tient compte de la transition énergétique par une architecture adaptée à son environnement (foncier compact, réduction de l'empreinte carbone). <p>La création d'une trame verte et bleue très présente dans l'aménagement et qui se décline à travers des</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

			ouvrages de gestion durable, simples et dédiés au chemin de l'eau (bassins, noues, canaux, fils d'eau...). Elle accompagne l'architecture et les programmes de logements et alimente la biodiversité du vallon Saint-Médard. Ces espaces communs rafraichissants, sont intégrés aux espaces publics et limitent le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Cette gestion responsable des ressources intègre les préoccupations liées à la place de la nature dans le quartier.
C. DIMENSION 3 DEVELOPPEMENT TERRITORIAL		<p><u>Engagement 10 : Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre sur ce point ?</i> <i>Comment sera valorisée la présence du cours d'eau et des zones humides (autre que par la renaturation) auprès des habitants et des citoyens de Châteaugiron ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien et valorisation du patrimoine architectural (ferme du Grand Launay, allée cavalière). ▪ Maintien de l'identité du site (vues sur la campagne, le vallon du ruisseau Saint-Médard, la silhouette de la ville...) ▪ Une transition ville-campagne douce (lisière bocagère, vergers, etc...) ▪ Conservation des arbres, talus et fossés, de l'allée Cavalière ▪ Une nature en ville, des essences végétales et des plantations locales adaptées. <p>Voir également point 3 -A et 3 - D</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sont notamment prévus des aires de jeux pour petits et grands, un parcours vélos, des terrains de boules, des aménagements de découvertes faune flore et pédagogiques dans le vallon, des espaces de cueillette et de culture, des lieux de pause et de balade ouverts à tous.
		<p><u>Engagement 11 : Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre sur ce point ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promotion des circuits courts avec le magasin de producteurs ▪ Valoriser les commerces existants par des accès facilités en voirie douce.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><i>Comment est envisagé en détail l'installation du magasin de producteurs locaux ? Est il prévu un emplacement pour accueillir temporairement un marché ou une AMAP ?</i></p>	<p>Le magasin de producteurs, bien qu'accompagné dans le cadre de la ZAC, est d'initiative privée et le projet n'a pas vocation à en définir les modalités de fonctionnement et les prestations.</p>
		<p><u>Engagement 12 : Favoriser la diversité des fonctions et leur priorité</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre sur ce point ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mixité des fonctions : Équipement/services/habitat (mise en place de lieux associatifs, salles de réunion, ALSH, locaux associatifs...). Promotion du circuit court (ferme de la Gaudinais). ▪ Nouvel équipement central sur la ferme du Grand Launay, rénovation du patrimoine local. ▪ Proximité des équipements publics de la ville (piscine, Zéphyr, écoles, futur lycée...).
		<p><u>Engagement 13 : Optimiser l'utilisation des ressources et développer des filières locales et les circuits courts</u> <i>Quelles mesures seront mises en œuvre pour économiser les ressources ? Quel développement « circuits courts » est prévu au-delà du seul magasin de producteurs ? Quel est le lien fait avec les réseaux locaux et circuits courts actuellement présents ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jardins partagés et familiaux, collecte de fruits des vergers, haies de fruits rouges... ▪ Filière locale (proximité magasin bio ferme de la Gaudinais).

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p><u>Engagement 14 : Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement</u> <i>Ajouter 1000 logements au sud de la ville va engendrer un flot de voitures supplémentaires important dans le contournement sud et ouest de la ville : quelles solutions sont programmées ? Navettes intra-communales ? Ramassage scolaire intra communal ? Cyclo route ? navettes vers les gares du Pays de Châteaugiron ? Développement de lieux de coworking pour télétravailleurs ? Emplacements pour le co voiturage ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement d'un réseau modes doux (pistes vélos-piétons) dense pour limiter les déplacements automobiles de courte distance) ▪ Création d'un réseau viaire économe en espace (voies de petit gabarit, partagées) ▪ Les voies internes de la ZAC sont pacifiées et à faible vitesse. (Zone 30 à l'échelle de la ZAC). ▪ Les liaisons douces vers la ville, Univer et les équipements (lycée notamment) sont d'ores et déjà prévues au projet. ▪ Proximité de l'aire de covoiturage sur l'équipement de la Gaudinais, parking mutualisé du Lycée) <p>Réponse à la question ci-dessus + point <u>2-C</u></p>
D. DIMENSION 4 ENVIRONNEMENT ET CLIMAT		<p><u>Engagement 15 : Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre sur ce point ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cadre des travaux, les infrastructures de génie civil sont prévues pour permettre le déploiement de la fibre optique
		<p><u>Engagement 16 : Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre pour limiter les îlots de chaleur ? Les mesures suivantes pourraient être imposées : zones de parking perméables//récupérateurs d'eau de pluie d'au moins 2m3 avec un double réseau pour les toilettes/ plantation de végétation sur les parcelles</i></p>	<p>Voir réponse Environnement – changement climatique <u>3-A</u> et réponse sur <u>engagement 13</u></p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

		(espèces locales et résistantes)//création de vergers collectifs//création de jardins partagés ?	
		<p><u>Engagement 17 : Viser la sobriété énergétique, la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération</u></p> <p><i>Le gaz (énergie fossile) va être interdit sur l'ensemble de la ZAC. Y-a-t-il des niveaux ambitieux de consommation énergétique imposé (E1 à E4 dans la réglementation thermique 2020) ? Même question sur les niveaux de performance environnementales relatives aux émissions de gaz à effet de serre (C1 ou C2) ?</i></p>	<p>Implantation du bâti favorable à l'application de la RE2020 en janvier 2022.</p> <p>Mise en place d'un cahier de recommandations et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales concernant les niveaux de performances à atteindre, les thèmes suivants seront abordés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conception bioclimatique. ▪ Orientation des parcelles favorables aux apports solaires et à l'usage de Jardins privatifs sud. ▪ Réduction des logements orientés plein nord (bâtiments conçus à double orientation). ▪ Recours aux énergies renouvelables favorisé ▪ Définir un nombre des ilots de logements qui devront atteindre un niveau passivHaus. ▪ Utilisation de matériaux biosourcés et encouragement à favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables en toiture.
		<p><u>Engagement 18 : Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire</u></p> <p><i>Les composteurs devraient être obligatoires car ils permettent de réduire sensiblement la quantité de</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place de containers enterrés ▪ Application d'une charte chantier vert en phase travaux ▪ incitation à l'utilisation de composteurs

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le
 ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

	<p>déchets produits. Des zones de compost pour les logements collectifs pourraient être mis en place.</p>	
	<p><u>Engagement 19 : Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe</u> <i>Il est prévu que la capacité de la station d'épuration soit augmentée, cependant les détails restent flous sur cette question et la problématique ne semble pas avoir trouvé de solution durable dans le temps. Quelle mise à niveau est prévue concrètement ? Le dossier d'évaluation ne comporte à ma connaissance pas d'information détaillée sur la prise en compte du phénomène d'imperméabilisation des sols et des techniques de mises en œuvre pour éviter cette problématique sur l'ensemble de la zone bâtie. Par exemple, le revêtement choisi pour les zones de parking ou la récupération des eaux pluviales des futurs bâtiments ? Quel est l'accompagnement prévu pour le suivi à moyen et long terme des impacts hydrologiques et écologique, et ce depuis la phase travaux ? Il est mentionné que le bocage est peu présent et à préserver sur la zone. Quelle est la part de végétalisation prévue dans le cadre du projet, que ce soit au niveau des bâtiments ou de la</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les parkings prévus sont perméables ▪ Pour les constructions incitation à l'installation de récupérateurs d'eau de pluie y compris des cuves enterrées seront prévues. Lorsque cela sera possible les Eaux Pluviales des îlots collectifs et lots libres seront directement connectées aux noues de transit. <p>Voir réponse Environnement – eaux pluviales <u>3-D</u> Concernant la ressource en eau La commune nouvelle souhaite construire environ 1 949 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 m³ 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 (1 949 nouveaux logements maximum = 1 949 nouveaux abonnés)) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire d'environ 296 000 m³/an. L'alimentation en eau potable est de la compétence du SYMEVAL dont est membre Châteaugiron. Les 296 000 m³ d'eau potable supplémentaire à distribuer par an, générés par le développement de l'urbanisation sur Châteaugiron, représentent moins</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
 Reçu en préfecture le 29/03/2022
 Affiché le 11 AVR. 2022
 ID : 035-20006483-20220321-2022_03_21_02-DE

		<p>zone autour du cours d'eau ? Enjeu fortement lié à la problématique des îlots de chaleur, qui n'est pas fait mention non plus dans le dossier d'impact.</p>	<p>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 projet n'aura donc aucune incidence directe sur la protection de la ressource. » Concernant la station d'épuration se reporter au <u>3-B</u> Concernant les mesures de suivi se reporter au point <u>3-A</u></p>
		<p><u>Engagement 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels</u> <i>Quelles actions seront mises en œuvre pour ce point ?</i> <i>Quel suivi de la restauration et de la préservation du cours d'eau et des zones humides est prévu ? Quelle valorisation auprès des habitants est envisagée ? Quel est le lien fait avec la trame verte et bleue du territoire ?</i> <i>Quel sera le cahier des charges quant à l'arborisation des jardins ? Sera-t-il demandé de privilégier les essences d'arbres/arbustes locales et favorisant la nidification des oiseaux ?</i> <i>Serait-il envisageable d'imposer « un arbre fruitier » dans chaque jardin ?</i> <i>Peut-on inciter à planter fleurs, arbres et arbustes et interdire la minéralisation des jardins qui favorise les concentrations de chaleur l'été ?</i></p>	<p>Le ruisseau de Saint Médard sera reméandré et renaturé. Les zones humides existantes sont préservées et mises en valeur dans le cadre de la renaturation du vallon du ruisseau. Concernant la biodiversité et les espèces protégées, le projet maintient la trame bocagère existante (seuls quelques arbres seront coupés) qui sera beaucoup renforcée. Tous les éléments patrimoniaux comme l'allée cavalière sont également préservés. Des mesures de suivi sont mises en place – voir 3-A En ce qui concerne le volet paysager des constructions et des Jardins, le CPRAPE sera amené à fixer des dispositions quant à l'aménagement des espaces privatifs pouvant retenir les remarques émises.</p>

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

6. DIVERS		
A. ENQUETE PUBLIQUE ET PARTICIPATION DU PUBLIC	J DEBROIZE	<p>« Il me semble que l'enquête publique d'évaluation environnementale conduite par la préfecture au mois d'avril 2021 aurait dû précéder strictement la consultation du public par voie électronique pour qu'il en soit tenu compte dans cette dernière. Or vous avez fait le choix de ne pas attendre le résultat de l'enquête publique sur le volet environnemental pour lancer cette consultation. Ce lancement prématuré de la consultation par voie électronique génère de la confusion et est de nature à entacher d'illégalité les procédures en cours. »</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La procédure environnementale et la procédure d'urbanisme sont distinctes, mais l'une et l'autre nécessaires pour réaliser la ZAC du Grand Launay. Le temps mobilisé pour caler le dossier de demande environnementale a rapproché, en termes de calendrier, ces 2 procédures de consultation du public. Cette étape est préalable à la phase de décision dont l'objectif d'approbation est fixé début 2022.▪ En ce qui concerne l'accès au document pour l'enquête publique, le site de la Préfecture d'Ille et Vilaine est le site pour se connecter aux documents afin de les visualiser en version dématérialisée. Le site de la Ville ne les présente que pour diffuser plus largement l'accès aux documents.▪ Le site de la ville, reste par contre l'unique clé d'entrée pour la version dématérialisée de la participation du public pour l'étude d'impact et le dossier de réalisation.▪ En cas de difficulté, une version papier était accessible dans les deux cas.▪ De plus, la concomitance des procédures ayant pu engendrer des confusions, la ville, en accord avec la Préfecture a contacté les personnes ayant posé des remarques plus en lien avec le projet afin qu'une réponse leur soit apportée dans le cadre du bilan de la participation du public par voie électronique.

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 71 AVR. 2022
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

B. FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	M OLLIVIER- collectif	<i>L'expertise de la DRAC était prévue fin 2020. Quelles sont les conclusions ?</i>	Suite au diagnostic anticipé par l'aménageur qui s'est déroulé au dernier trimestre 2020, un arrêté de fouilles a été prescrit en mai 2021, ces dernières se dérouleront courant 2022.
---	-----------------------	---	--

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS ET DES PROPOSITIONS PAR LA COLLECTIVITE ET ENGAGEMENTS DE CETTE DERNIERE

LA CONSOMMATION FONCIERE

Les observations quant à la consommation foncière, le choix du site, la densité ont bien été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du projet qui y a répondu dans le tableau ci-dessus et dans le mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice dans le cadre l'enquête publique AEU.

En ce qui concerne le volet agricole

- Le projet urbain sera phasé dans le temps et la collectivité s'engage à préserver le plus longtemps possible l'activité agricole sur site.
- La collectivité s'engage auprès du concessionnaire de ZAC à suivre la mise en œuvre de l'étude de compensation agricole, concrétisée d'une part par un projet en faveur de l'activité agricole locale (magasin de producteurs) et d'autre part par des actions de formation ou d'information à mener.

LES MOBILITES

La question des flux engendrés par la ZAC et l'impact sur les aménagements routiers sur les routes départementales en rive de la ZAC est traitée en lien avec le gestionnaire de ces dernières ; à savoir le Conseil Départemental.

Ce dernier a engagé une étude de circulation sur le secteur de Châteaugiron en vue de l'impact de l'arrivée du futur lycée, l'extension éventuelle du centre commercial et l'arrivée des habitants sur la ZAC du Grand Launay. La communauté de communes a engagé de son côté une étude du plan de déplacement. L'aménageur et la ville de Châteaugiron se sont rapprochés à plusieurs reprises du Conseil Départemental afin d'intégrer les décisions prises ou à prendre par ce dernier quant aux aménagements à prévoir.

La ZAC va se réaliser par tranche et sur le temps long (12 ans minimum) ce qui permet d'échelonner l'arrivée des nouveaux habitants et la réalisation des aménagements nécessaires.

Le conseil départemental a demandé que le carrefour d'accès à la ZAC depuis la RD 92 soit revu pour une meilleure fluidité des circulations ; traitement d'accès par un tourne à droite et non par un rond-point afin de ne pas couper la circulation sur cette voie et permettre le traitement global du profil de cette voie.

- **Le dossier de réalisation est modifié en ce sens. Le programme des équipements publics également**

La sécurisation du carrefour du Veneffles est un point soulevé dans la participation du public et de compétence du conseil départemental. Un giratoire sera donc aménagé afin de freiner les vitesses et drainer les flux des différents axes de circulation.

- **Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics sont modifiés en ce sens.**

Le traitement de la RD 234 est également une composante de la gestion des flux sur ce secteur sud de Châteaugiron. L'aménageur a proposé la requalification de la RD au droit de la ZAC, à sa charge.

- **Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics sont modifiés en ce sens.**

Avec l'arrivée du lycée, situé en rive nord de la RD 463 et afin de connecter ce nouveau quartier et les équipements en rive sud de la RD, La traversée sécurisée de la RD 463 en mode actif est une préoccupation du conseil départemental gestionnaire de cette voie. Cette traversée souterraine sera réalisée par la Ville afin de coïncider avec la mise en service du futur Lycée.

- **Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics sont modifiés en ce sens.**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le 11 AVR 2022
ID : 035-200064463-20220321-2022_09_21_02-DE

Les questions et remarques concernant les transports en commun ont reçu réponse dans le tableau ci-dessus
En ce qui concerne l'accès aux transports en commun, ce sujet est actuellement en cours de discussion dans le cadre de l'étude déplacement menée par la communauté de communes ; notamment pour l'accès aux gares ferroviaires par la mise en place de liaison

La ville de Châteaugiron s'engage à favoriser le développement de ce service à la population et à se rapprocher des autorités compétentes.

En ce qui concerne les liaisons douces, les réponses sont apportées dans le tableau ci-dessus indiquant comment la ZAC s'intègre dans le schéma global du plan vélo et présente un maillage périphérique et interne de liaisons douces.

La ville de Châteaugiron s'engage à réaliser la continuité piétonne au nord/ouest de la ZAC en direction d'Univer et nord/est en direction du secteur des futurs équipements publics et du futur lycée (traversée souterraine sécurisée- voir engagement mobilité).

→ L'ENVIRONNEMENT

Les questions et interrogations quant à l'environnement sont traitées dans le tableau ci-dessus.

La prise en compte des enjeux environnementaux du site est encadrée par la demande d'autorisation environnementale unique (reméandrage du cours d'eau, zones humides, biodiversité, gestion des eaux pluviales). L'arrêté préfectoral, en date du 07/07/2021 est consultable sur le site de la Préfecture.

- **L'aménageur s'engage à respecter l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale et les prescriptions. Ces dernières concernent les modalités de mise en œuvre des travaux et les mesures de suivi normées.**
- **La ville s'engage à apporter une vigilance accrue dans la transmission des différents rapports au service Eau et Biodiversité dont elle sera systématiquement mise en copie.**

La question des mesures de développement durable de l'aménagement de la ZAC (aménagement espaces communs, trame verte...) est traitée dans le tableau de synthèse. A l'issue des travaux de réalisation de la ZAC et par tranche, les espaces publics seront rétrocédés à la ville.

- **La ville s'engage à maintenir et entretenir les aménagements du Vallon du St Médard dans leur vocation initiale et à développer une pédagogie auprès des habitants pour faire connaître et valoriser cette biodiversité locale.**
- **La collectivité s'engage à maintenir les aménagements de la ZAC conçue pour être un quartier respectueux de l'environnement, à préserver les zones humides et bocages majeurs, à veiller au bon fonctionnement du cycle de la biodiversité repérée sur site.**
- **La commune s'engage à appliquer sa politique zéro phyto sur le traitement des espaces publics de la ZAC une fois rétrocédés. Une gestion de certains espaces verts par éco-pâturage pourra être envisagée.**

En ce qui concerne la gestion des eaux usées et la station d'épuration ce point a également été traité dans le cadre de l'autorisation environnementale. L'arrêté préfectoral conditionne le raccordement des constructions de la ZAC (et ce dès la première construction) à la mise en service de la nouvelle station.

Les questions et interrogations sur la prise en compte de l'environnement, de la recherche de performance énergétique, de l'usage de matériaux biosourcés, de la limitation de la perméabilité des sols dans les futures constructions sont traitées dans le tableau ci-dessus. Il est rappelé que ces prescriptions seront inscrites dans le cahier des recommandations et prescriptions architecturales, paysagères et environnementales et que chaque permis devra faire l'objet d'un visa de l'architecte de la ZAC, garantissant la prise en compte des dispositions de ce document.

- **La ville s'engage à délibérer sur ce le CRPAPE eu la ZAC afin qu'il soit une pièce opposable aux futurs acquéreurs.**

Envoyé en préfecture le 29/03/2022
Reçu en préfecture le 29/03/2022
Affiché le
ID : 035-200064483-20220321-2022_03_21_02-DE

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les nombreuses questions sur l'adaptation des équipements publics communaux à l'arrivée de nouveaux habitants sont traitées dans le tableau ci-dessus. En ce qui concerne les demandes d'être associé à la définition des équipements publics de la ZAC, les axes de travail retenus pour ces équipements sont précisés dans le tableau de synthèse.

Cependant, afin d'élargir la réflexion :

→ **La ville s'engage à soumettre aux futures commissions citoyennes la question de l'équipement complémentaire à mettre en œuvre sur la ferme du Grand Launay.**

LA LABELLISATION DU QUARTIER

La Ville de Châteaugiron a souhaité que ce nouveau quartier puisse faire l'objet d'une labellisation « EcoQuartier ». L'aménageur a engagé une assistance à maîtrise d'ouvrage afin que cette démarche puisse être accompagnée et évaluée en vue de soumettre le dossier à un agrément de labellisation. La conception du projet s'est donc attachée à reprendre les dimensions et les engagements de la charge EcoQuartier. Le tableau de synthèse reprend étape par étape les engagements qui ont été retenus et appliqués au projet.

En 2020, le recentrage des critères d'éligibilité « EcoQuartier » sur le renouvellement et la requalification urbaine, exclut de facto la ZAC du Grand Launay à l'octroi du label.

De plus, le projet de la ZAC a posé l'enjeu de renaturation du St Médard comme un pilier de la conception du projet, permettant ainsi au Vallon de prendre toute sa place au sein de ce futur quartier.

A ce titre un label plus tourné vers la qualité de vie semble plus en adéquation.

Le label Habitat et Qualité de Vie dont un des fondamentaux est de conjuguer l'écologie et la qualité de vie, s'appuie sur une appréciation du bien être des habitants et la qualité des usages au-delà des critères techniques.

Ce label attribué en deux temps, phase projet et phase usage, s'apprécie selon un référentiel à points qui traite de la Gouvernance, de l'accession à la propriété, de la convivialité villageoise, de l'écosystème vivant et de l'urbanisme – construction du paysage.

L'évaluation est confiée à un organisme certificateur externe (SOCOTEC)

→ **La ville et l'aménageur s'engagent à s'inscrire dans la démarche de labellisation Habitat et Qualité de Vie.**