

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 1.

RAPPORT DE PRESENTATION

DM.EAU

La Chauvelière
35 150 Janzé
02 99 47 65 63 / p.bernard@dmeau.fr
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

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



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



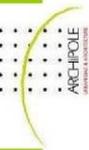
AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



COMMUNE DE CHATEAUGIRON

NOTICE EXPLICATIVE

**AVENANT 1
AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU
CONSTITUANT L'ANNEXE 7**

Modification simplifiée n°1 du PLU

Octobre 2022

SOMMAIRE

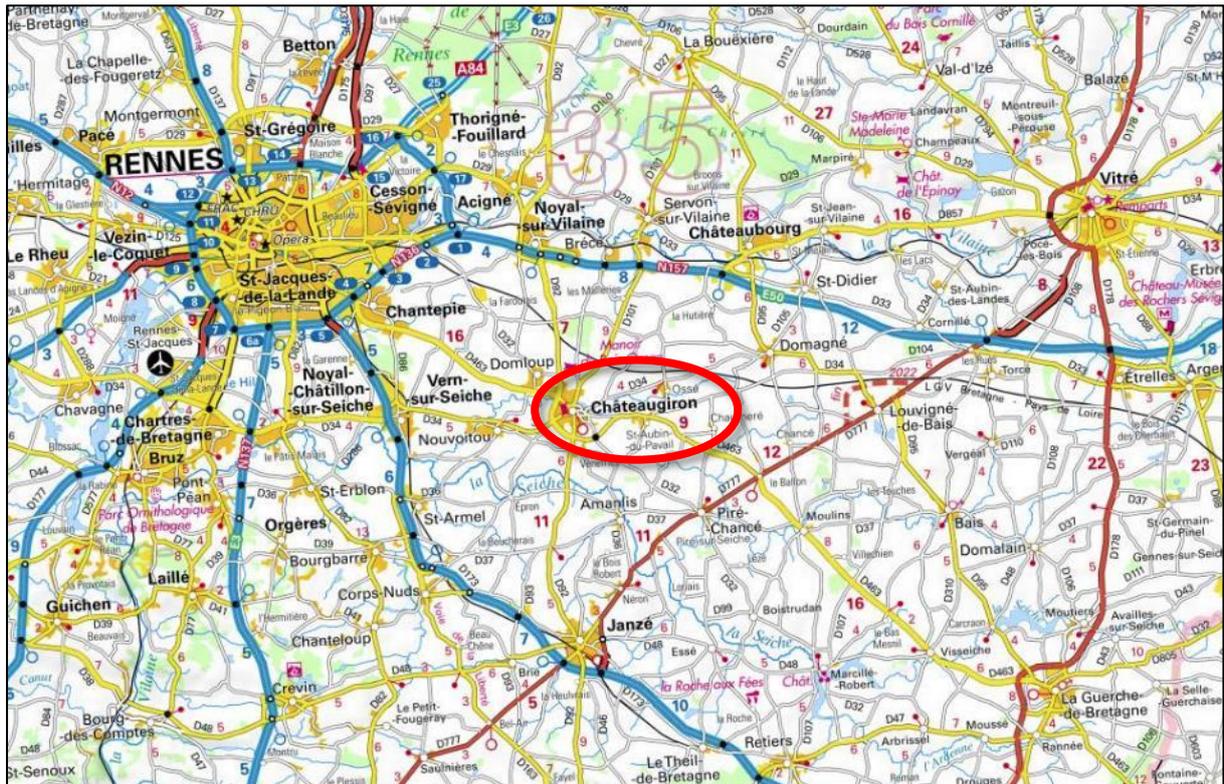
PREAMBULE	3
Historique du Plan Local d'Urbanisme	3
1. OBJET DE L'ETUDE	4
2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	6
Révision ou modification ?	6
Modification de droit commun ou modification simplifiée ?	7
3. « CAS PAR CAS ADHOC » : IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	9
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	12
4.1 Exposé de l'objet de la modification et de ses conséquences sur le PLU	13
4.2 Modifications portant sur les délibérations	17
5. LE PROJET AU REGARD DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	18
6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT ET LE PLH	19
6.1 Compatibilité du projet avec le SCoT	19
6.2 Compatibilité du projet avec le PLH	19

PREAMBULE

Située au Sud-Est de Rennes, la commune nouvelle de Châteaugiron s'étend sur une superficie d'environ 2 365 hectares.

La commune de Châteaugiron fait partie du Pays de Rennes, du Pays de Châteaugiron Communauté et est limitrophe des communes de Noyal-sur-Vilaine, Domagné, Piré Chancé, Amanlis, Nouvoitou et Domloup.

LOCALISATION DE LA COMMUNE – CARTE IGN



Source : Géoportail

Avec une population de 10 283 habitants en 2019, la commune a une densité d'environ 430 habitants au kilomètre carré.

On note une progression démographique constante puisqu'on comptait 3 061 habitants en 1975, 4 316 habitants en 1982, 5 368 habitants en 1990, 6 363 habitants en 1999 et 9 434 en 2014.

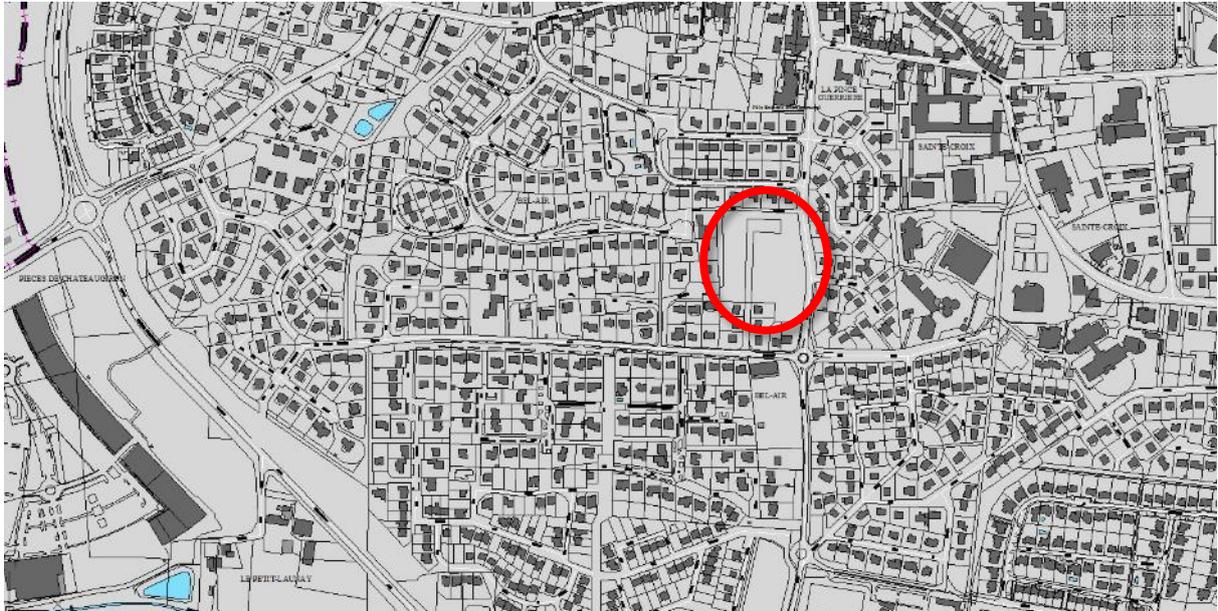
Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Châteaugiron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 octobre 2019 avec une approbation complémentaire le 20 janvier 2020 suite au contrôle de légalité. Entre-temps, une mise à jour arrêtée le 2 décembre 2019 a eu lieu.

1. OBJET DE L'ETUDE

La modification simplifiée n°1 du PLU décidée par la commune porte sur l'adaptation de la programmation de logements sur le site des Primevères, situé en entrée de ville sud de Châteaugiron, avenue Pierre Le Treut.

LOCALISATION DU SECTEUR DES PRIMEVERES :



Source : cadastre

PHOTO AERIEENNE :

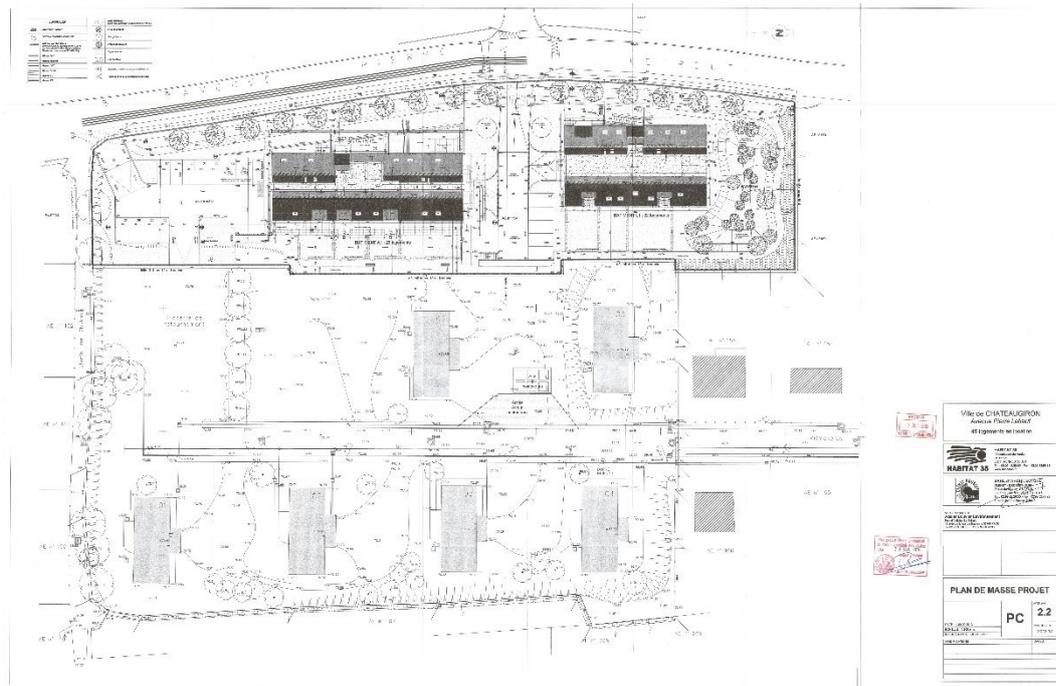


Sources : le cadastre et Géoportail pour la photo

Le projet de construction sur ce secteur a évolué et vise à offrir une plus grande mixité d'habitat, tout en conservant une typologie de logements denses en grande majorité constituée de collectifs.

La programmation actuelle, telle qu'elle figure au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, prévoit la construction de 70 logements collectifs par hectare comprenant 100% de logements aidés. Cette programmation tient compte des 45 logements collectifs ayant fait l'objet d'un arrêté d'accord en date du 29/01/2014.

EXTRAIT DU PERMIS DE CONSTRUIRE AUTORISE EN DATE DU 29/01/2014 PORTANT SUR LA PARTIE EST DE LA PARCELLE (TRANCHE N°1) :



Le nouveau projet porte sur la tranche n°2. Il s'oriente vers une mixité de formes et de financements introduisant de l'habitat individuel libre au nombre de 8, portant la part des logements aidés à environ 90% contre 100% actuellement. A noter que la densité sur l'ensemble de l'opération (tranches n°1 et n°2) restera inchangée soit 70 logements par hectare.

2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le projet porte sur la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP– Pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme) du secteur des Primevères.

Révision ou modification ?

D'après l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, une révision du PLU s'impose si le projet vise l'un au moins des changements suivants :

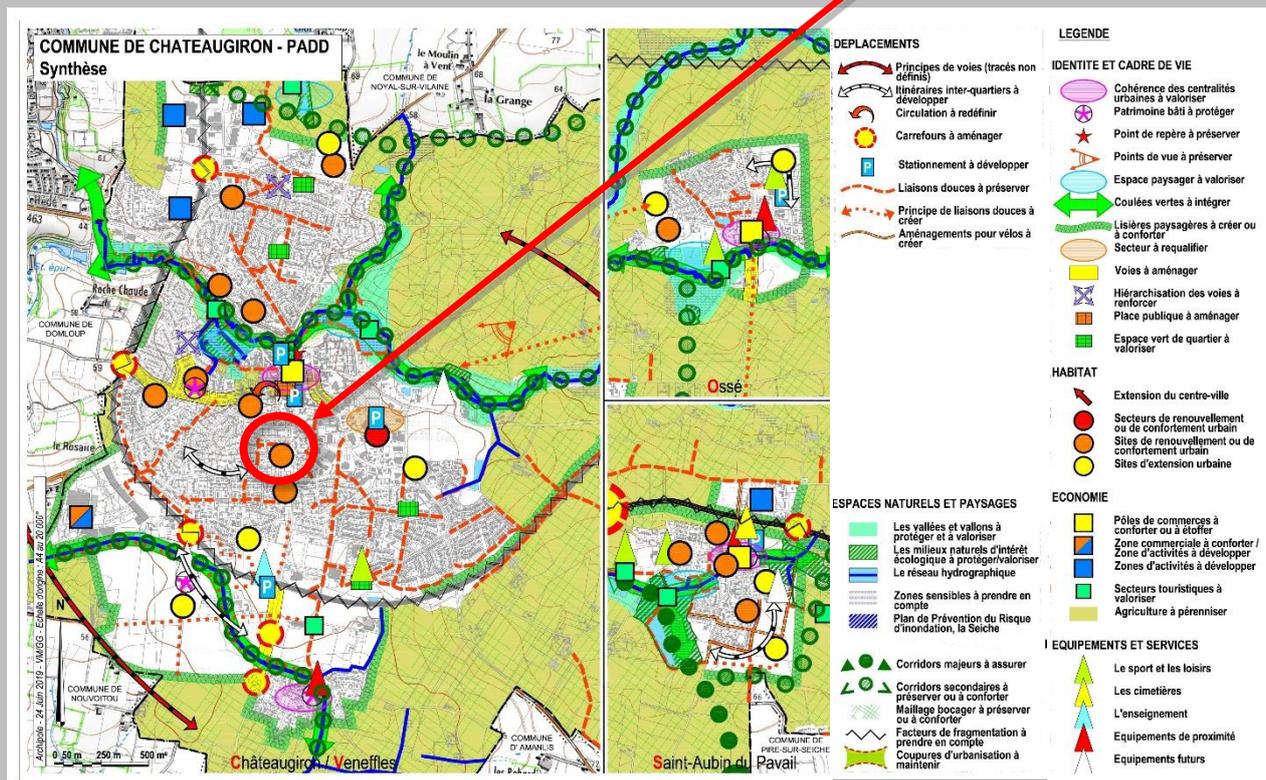
- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un EBC, une zone **A** ou **N** ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone **AU** qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

➤ Le projet ne concerne aucun de ces éléments ; la procédure de révision ne s'impose pas.

EXTRAIT DU PADD – CARTE DE SYNTHESE

Le projet est compatible avec les orientations du PADD et répond notamment aux objectifs suivants :

- Participer aux sites de renouvellement urbain
- Conforter la trame de liaison douce
 - Le projet répond à ces deux orientations



Le programme affiché dans le PADD prévoit la création - « *ordre de grandeur indicatif* » - de 1 949 logements à l'échelle communale dont 375 aidés sur la commune historique de Châteaugiron. Le PLU programme 1 950 logements dont 472 aidés sur la commune historique de Châteaugiron.

La modification simplifiée n°1 du PLU baisse de 1 logement la programmation (pas d'impact sur la densité) soit 1 949 logements à l'échelle communale ; on reste compatible avec les orientations du PADD. La part des logements aidés baisse de 8 logements soit 464 logements aidés sur la commune historique de Châteaugiron ; cette nouvelle programmation reste largement supérieure aux 375 logements aidés affichés dans le PADD.

- **La modification simplifiée n°1 du PLU reste donc compatible avec les orientations du PADD.**

Modification de droit commun ou modification simplifiée ?

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est adaptée dès lors qu'elle a pour objet de modifier l'un au moins des documents suivants :

- le règlement (écrit ou graphique),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le programme d'orientations et d'actions.

- Le projet touche les orientations d'aménagement et de programmation ; la procédure de modification est adaptée.

Il existe deux types de modifications : la modification dite de droit commun, et la modification simplifiée.

- 1) La modification de droit commun définie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme s'impose lorsque le projet a pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer les possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.
- 2) La modification simplifiée définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme est justifiée dans les cas :
 - autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 rappelés ci-dessus,
 - de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, à savoir d'augmenter le gabarit pour habitation, pour les logements sociaux, pour les constructions à haute performance énergétique, pour les logements intermédiaires,
 - où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

- Le projet n'a pas pour objet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ni de diminuer les possibilités de construire ; il ne diminue pas la surface des zones U/AU ; le PLU ne tient pas lieu de Programme Local de l'Habitat ; la procédure est donc celle d'une modification simplifiée.

Les modalités de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L. 153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal.

Avant la mise à disposition le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées.

Enfin, le projet de modification doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

L'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 du code de l'urbanisme : mesures de publicité et d'information.

3. « CAS PAR CAS ADHOC » : IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

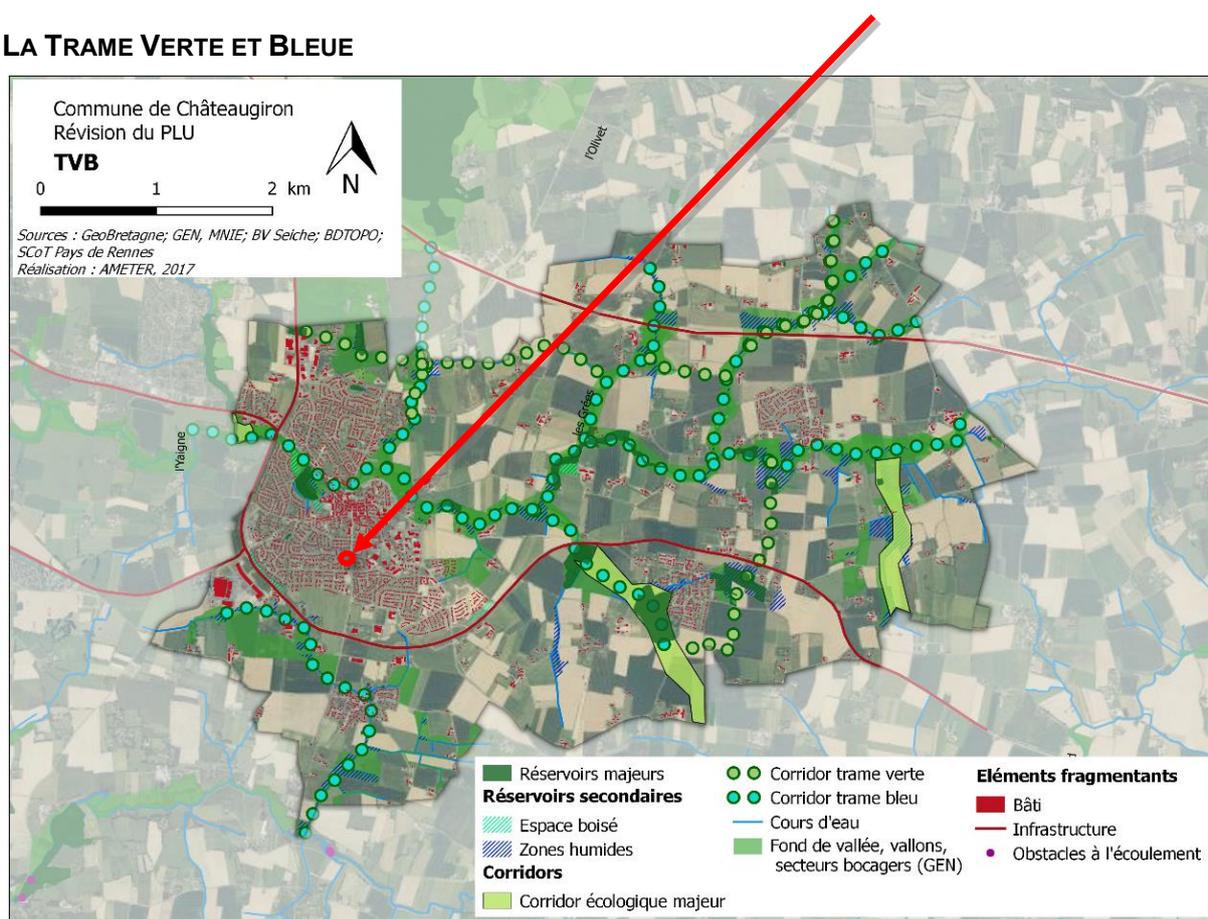
Conformément aux articles R. 104-33 et suivants du code de l'urbanisme, il appartient dans un premier temps à la collectivité d'apprécier si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et de décider de réaliser une évaluation environnementale. A défaut, la collectivité transmet un dossier à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis.

LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune nouvelle de Châteaugiron se trouve à plus de 10 km d'un site Natura 2000, et de 5 km d'une ZNIEFF.

Le Rapport de présentation du PLU dresse la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal.

LA TRAME VERTE ET BLEUE



La vallée de l'Yaigne correspond à la fois à un réservoir de biodiversité et à un corridor écologique. Elle traverse la ville de Châteaugiron, mais reste éloignée du site du projet d'environ 500 mètres.

LE CONTEXTE AUTOUR DU SITE

Le site se trouve en milieu urbain. Il est éloigné des grandes composantes de la Trame Verte et Bleue comme le montre la carte du diagnostic de la Trame Verte et Bleue et que viennent confirmer la carte du PADD (page 6 de la présente notice) et la photo aérienne ci-après.

PHOTO AERIENNE



Sources : le cadastre et Géoportail pour la photo

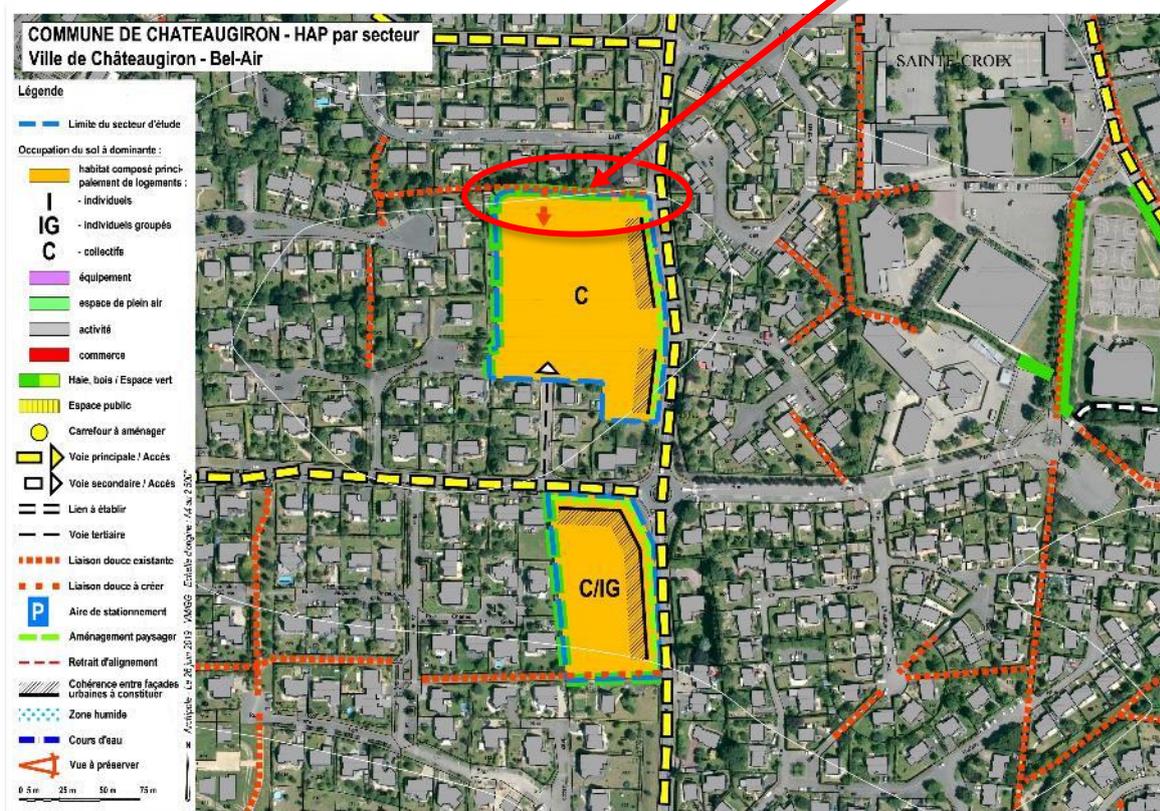
PHOTO DU TERRAIN



Source : streetview

Le terrain n'est pas cultivé. Il possède quelques arbres notamment en limite nord. Les OAP par secteur protègent ces arbres comme le montre la carte ci-dessous :

OAP PAR SECTEUR - LE SITE RUE DES PRIMEVERES



LE PROJET

Sur ce secteur auparavant construit, le PLU en cours prévoit d'urbaniser ce secteur avec une densité minimale de 70 logements par hectare, 100% de collectif et 100% de logements aidés. La modification du programme, objet de la modification du PLU, introduira une mixité de forme d'habitat en autorisant d'autres types d'habitat que du collectif, et passera à 90% de logements aidés.

CONCLUSION

Compte-tenu de l'implantation en milieu urbain du site, et de son éloignement des éléments sensibles en termes d'environnement (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau, bois, zones humides...), du maintien de la protection de la haie nord aux OAP de secteur, et de la nature de la modification envisagée (portant uniquement sur le programme d'une OAP), la modification du PLU n'aura pas d'effet notable sur l'environnement.

- Ainsi, la collectivité estime que la modification du PLU aura une portée mineure, voir absente vis-à-vis de ses incidences sur l'environnement et qu'à ce titre, cette modification du PLU ne nécessite pas de procéder à une évaluation environnementale.
- Un dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour recueillir son avis. Celle-ci n'a pas jugé que la modification simplifiée n°1 du PLU nécessitait une évaluation environnementale (voir l'avis de la MRAe annexé au présent rapport).

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La présente modification n°1 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- le Rapport de présentation
- les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- les Délibérations

Le Rapport de présentation intégrera la présente Notice explicative liée à la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune nouvelle de Châteaugiron, et le chapitre Délibérations intégrera les délibérations liées à la présente procédure.

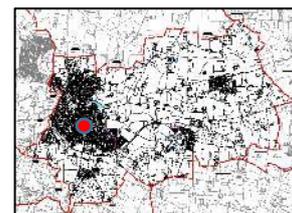
Note : dans ce qui suit, les modifications apportées aux textes extraits du PLU apparaissent en rouge pour les ajouts (exemple : « *Texte ajouté* »), et rayées rouge pour les suppressions (exemple : « *Texte supprimé* »).

4.1 Exposé de l'objet de la modification et de ses conséquences sur le PLU

Objet de la modification

L'objectif consiste à développer la mixité sur l'opération des « Primevères », tant par la forme urbaine que par la part de logements sociaux :

- Les logements créés selon une densité minimum de 70 logements par hectare comprendront des logements collectifs et des logements individuels/individuels groupés au nombre de 8.
- La programmation sociale passe de 100% de logements aidés à 90% de logements aidés.



SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE PROGRAMME

	Surface (ha)	Densité minimum (logts/ha)	Soit Nbre minimum logements Collectifs de	Individuels/ Individuels Groupés	Total minimum logements	% minimum Logements aidés	Nbre Minimum Logements aidés
PLU avant modification	1,3	70	91	0	91	100%	91
PLU après modification	1,3	70	83	8	91	90%	83
Evolutions	0	0	-8	+8	0	-10%	-8

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur

Modifications apportées au PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le Rapport de présentation est complété par l'ajout d'une annexe :

- **L'annexe 7** du Rapport de présentation portant sur la présente modification du PLU.

Le Rapport de présentation est également modifié dans son **annexe 5** portant sur les « Hypothèses d'Aménagement et de Programmation par secteur » (HAP). En effet, ce document reprend les OAP par secteur en les étendant à titre d'information sur les zones **2AU**. Par cohérence, les modifications apportées aux OAP par secteur (voir développement chapitre suivant) sont reportées aux HAP par secteur :

Page 19

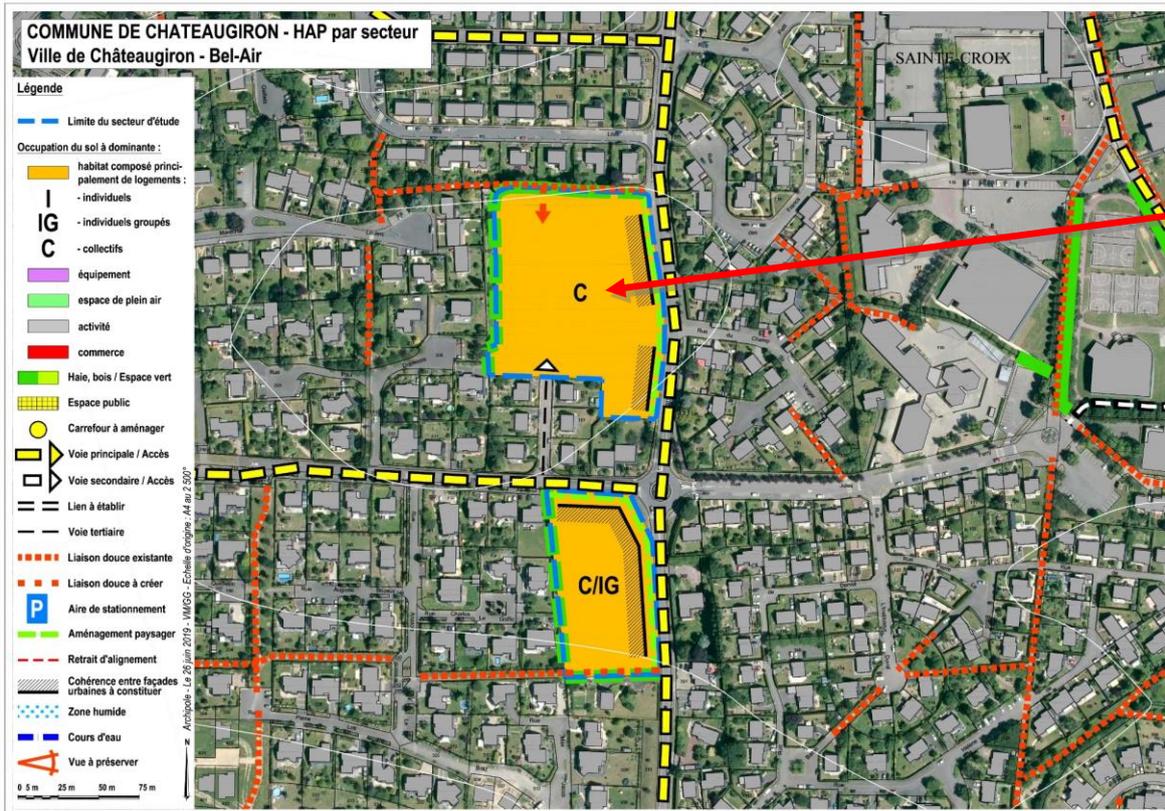
« Le site rue des Primevères

Un accès est à prévoir à partir de la rue des Primevères. En complément, d'autres accès sont également possibles à partir de l'avenue Pierre le Treut.

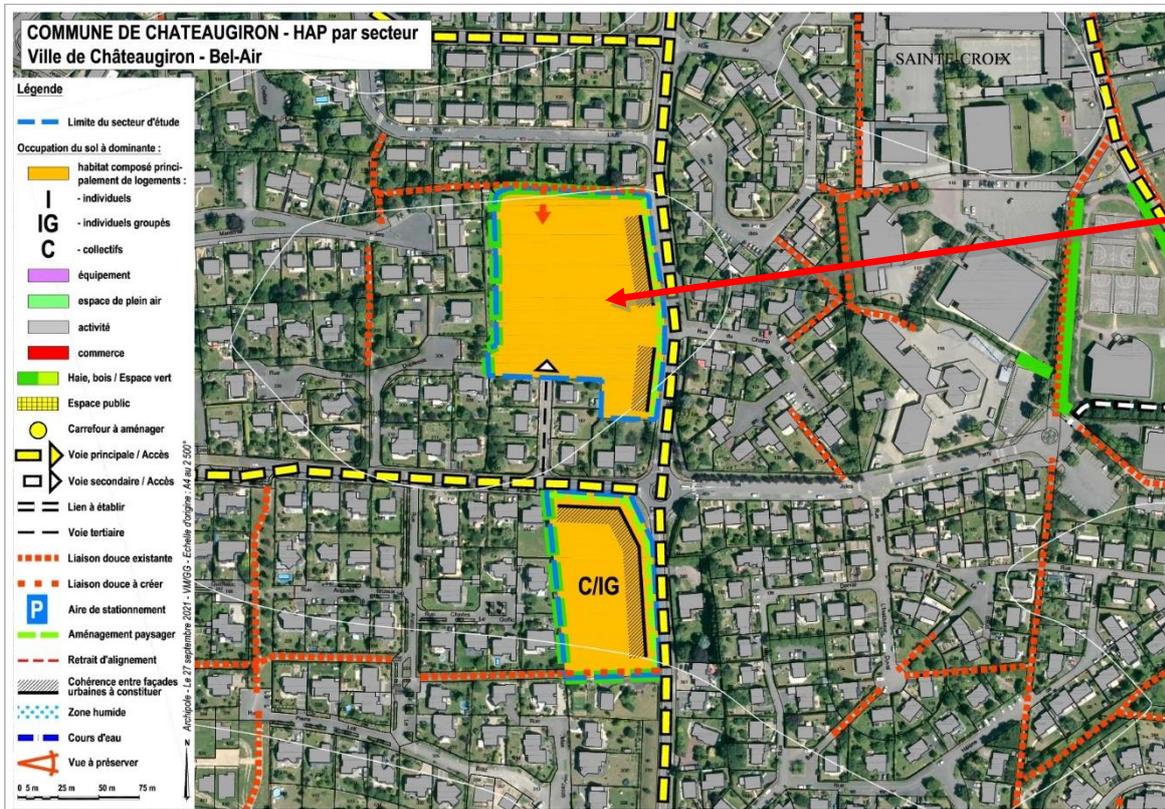
Le secteur devra prévoir un raccordement doux sur la liaison douce existante au Nord.

La densité devra respecter à l'échelle de l'opération un minimum de 70 logements à l'hectare, et 90% de logements aidés. »

Extrait des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation par secteur avant modification



Extrait des Hypothèses d'Aménagement et de Programmation par secteur modifiées



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Les OAP par secteur prennent en compte l'évolution du programme sur le secteur des Primevères :

- La mixité urbaine introduite fait passer le tout collectif à du collectif et d'autres formes d'habitat de type individuel et/ou individuel groupé : la mention du collectif sur la carte est retirée.
- La mixité sociale introduite fait passer de 100% de logements aidés affichés dans le texte à 90% de logements aidés.

Page 19

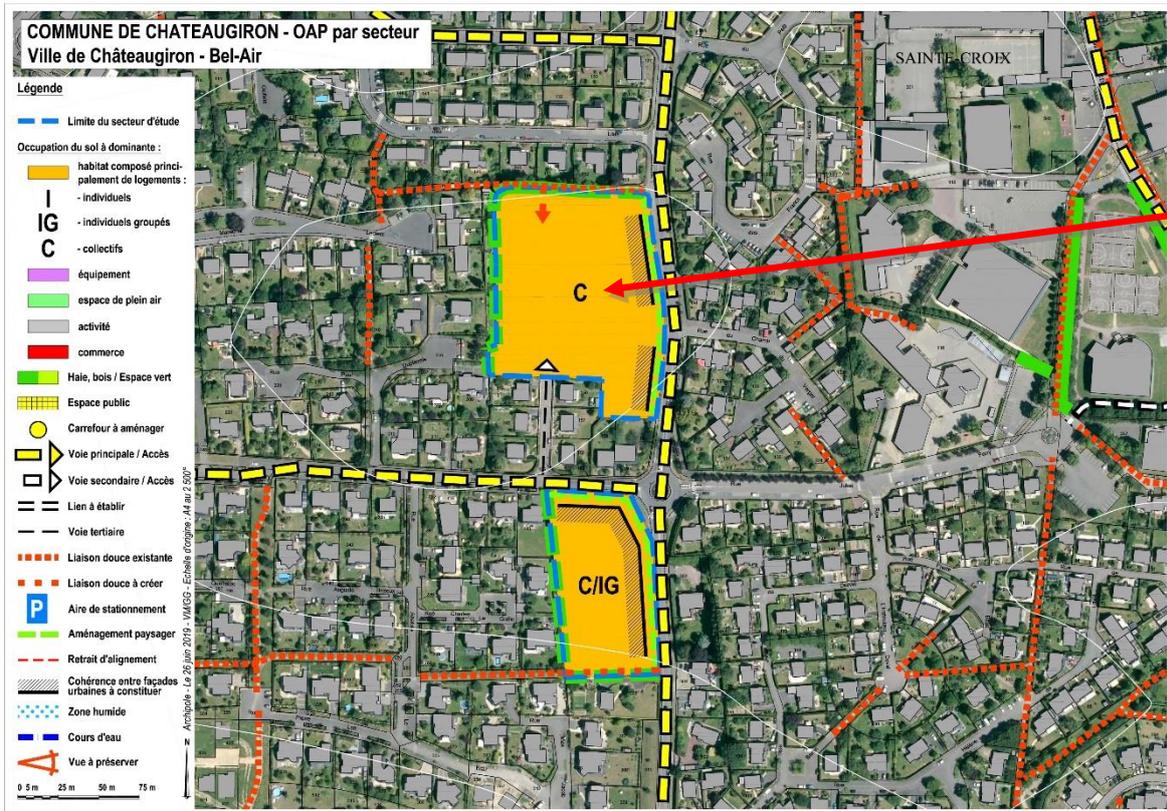
« Le site rue des Primevères

Un accès est à prévoir à partir de la rue des Primevères. En complément, d'autres accès sont également possibles à partir de l'avenue Pierre le Treut.

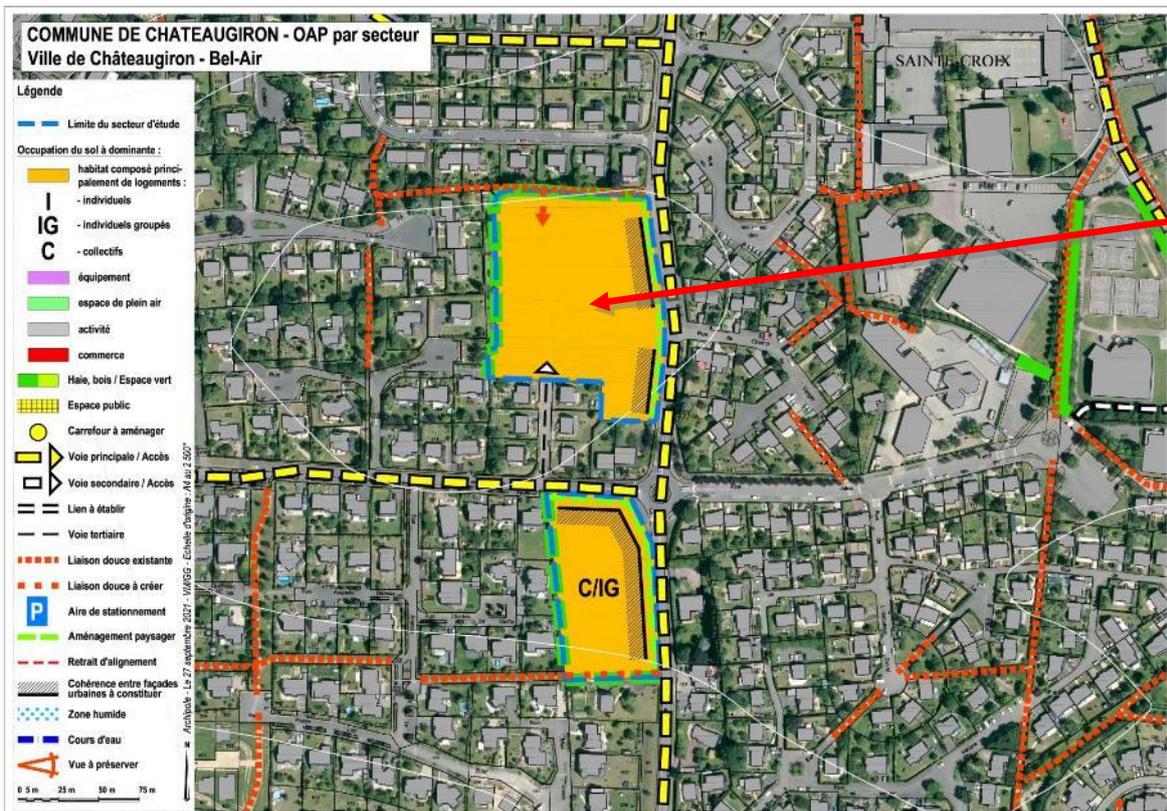
Le secteur devra prévoir un raccordement doux sur la liaison douce existante au Nord.

La densité devra respecter à l'échelle de l'opération un minimum de 70 logements à l'hectare, et 1090% de logements aidés. »

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modifications par secteur



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées par secteur



4.2 Modifications portant sur les délibérations

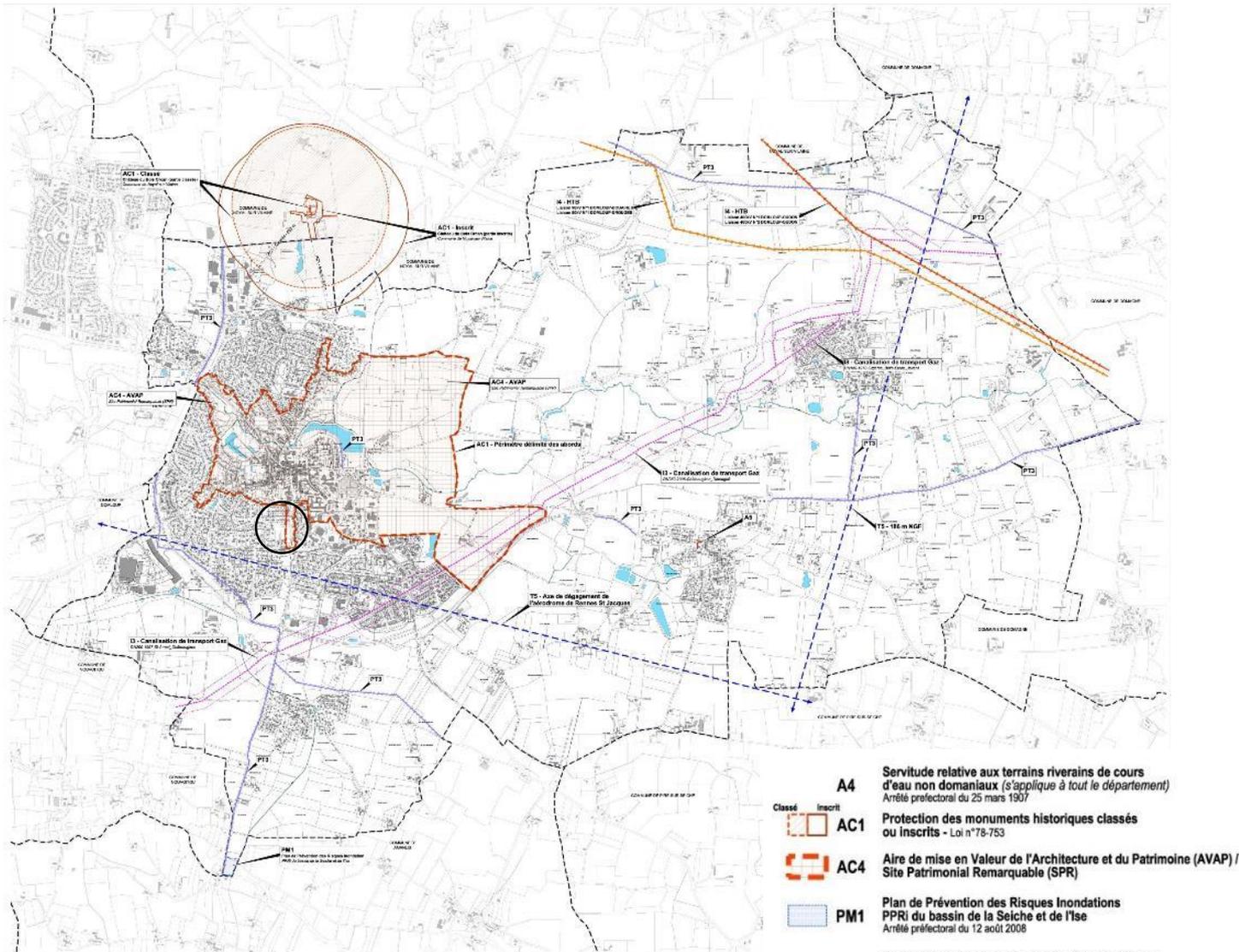
Sont ajoutées au PLU les délibérations ayant trait à la modification simplifiée n°1 du PLU :

- La délibération par le Conseil Municipal de la mise à disposition du public.
- La délibération par le Conseil Municipal prenant une décision sur la réalisation d'une évaluation environnementale.
- La délibération par le Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU.

Cet arrêté et ces deux délibérations seront ajoutés au dossier du PLU au chapitre « Délibérations ».

5. LE PROJET AU REGARD DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Le projet se trouve en partie sur le **Site Patrimonial Remarquable** (servitude AC4), pour la partie jouxtant l'entrée de ville Sud avenue Pierre le Treut. L'avis de l'Architecte des Bâtiment de France sera nécessaire sur la partie couverte par le SPR.

Le PLU dans les OAP par secteur stipule pour ce site qu' « une attention particulière sera apportée à la composition urbaine, à la qualité architecturale et aux aménagements le long de l'avenue Pierre le Treut qui constitue une entrée de ville majeure dont le caractère urbain devra être renforcé. ».

6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT ET LE PLH

Le changement de programmation sur le secteur des Primevères n'aura pas de conséquence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT et le PLH en vigueur.

6.1 Compatibilité du projet avec le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Il définit pour la commune historique de Châteaugiron de tendre vers une densité minimale de 30 logements par hectare.

La suppression de 1 logement de la programmation globale ne modifiera pas de façon significative le rythme de construction ni la densité globale du projet de PLU. Rappelons que le programme de logements sur la commune historique de Châteaugiron au PLU est de 1 485 logements pour une densité de 31,5 logements par hectare. Le retrait d'1 logement n'aura donc pas d'effet sur la densité ni sur le rapport de compatibilité avec le SCoT en terme de densité.

6.2 Compatibilité du projet avec le PLH

Le PLH de la Communauté de Communes de Châteaugiron a été validé par le Conseil communautaire le 20 septembre 2018. Il porte sur la période 2018-2023.

Il définit sur cette période une production annuelle de 150 logements aidés sur la commune historique de Châteaugiron. Ramenée à la durée du PLU (2019-2034, soit 15 ans), il faudrait produire 375 logements aidés. Le PLU en programme 472. Après la modification, le PLU n'en programmera plus que 463 ce qui reste très largement au-dessus des objectifs du PLH.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur les modifications simplifiées n°1 et 2
du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron (35)**

**N° : 2022-010066
et 2022-010067**

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 précité ;

Vu les demandes d'examen au cas par cas enregistrées sous les n°2022-010066 et 2022-010067 relative à aux modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35), reçue concomitamment de la mairie de Châteaugiron le 03 août 2022 ;

Vu les contributions de l'agence régionale de santé (ARS) en date des 5 et 8 août 2022 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 27 septembre 2022 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron qui vise à :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Bel Air sur sa partie du site des primevères, couvrant 1,3 ha, située en zone urbaine de centre-ville de moindre densité (UCb), en réduisant, à nombre total constant, le nombre de logements collectifs au profit de l'implantation de 8 logements individuels, et en réduisant la part de logements aidés de 100 à 90 % ;

Considérant les caractéristiques de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron qui vise à :

- renforcer au sein de la zone urbaine centrale (UCa) la centralité commerciale au niveau des linéaires de protection commerciale, en étendant l'interdiction de changement de destination à l'ensemble de la construction, en supprimant toute possibilité de changement vers du logement, et en limitant les possibilités de changement de destination pour les sous-destinations « artisanat/commerce de détail » et « restauration » ;
- permettre l'autorisation de la sous-destination « hébergement hôtelier » au sein de la zone d'activités artisanale, tertiaire ou d'entrepôts (UAa) comprise entre le centre commercial UNIVER et la rocade sud-ouest (RD 463) ;
- permettre la modification des modes d'accès et de mixité des formes urbaines au sein de l'OAP de 0,3 ha « cœur d'îlot rue Dorel/ rue des violettes » située en zone UCb, et rendre possible d'autres accès pour l'OAP « îlot de la Briqueterie » de 0,7 ha située en zone périphérique du centre-ville (UEa) ;
- créer au sein de la zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle (1AUEa) située sur le secteur du Bois de Lassy à l'est du bourg de St-Aubin-du-Pavail, un emplacement réservé (ER) pour mixité sociale, pour y implanter au moins 10 % de logements aidés sur 4 ha ;
- créer au sein de la zone urbaine d'équipements et d'activités sportives de plein air et de loisirs (UL) deux sous-zones ULa et ULb, afin de mettre à jour la possibilité sur cette dernière, de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » correspondant au camping municipal existant ;
- apporter plusieurs modifications mineures portant sur l'assouplissement de règles de création de stationnement dans le centre historique (Uca), la modification des règles d'implantation des constructions et de hauteur des annexes au sein de la zone d'aménagement concerté de la Perdriots à vocation majoritaire d'habitat (UZAA), et des carports au sein de la zone urbaine périphérique (UE), la mise à jour d'une marge de recul, l'intégration des risques technologiques sur les abords du site de la société AGRAMMO, la clarification de l'interdiction, sous conditions, des activités commerciales en zone UAa, l'interdiction des pelouses synthétiques, la fixation d'une hauteur d'implantation des dalles de rez-de-chaussée en zones UC et UE, l'apport de précisions à droit constant et correction d'erreurs matérielles ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Châteaugiron :

- d'une superficie de 2 365 ha, abritant une population de 10 283 habitants (INSEE 2019), et dont le PLU révisé a été approuvé le 7 octobre 2019 ;
- membre du Pays de Châteaugiron communauté, dont le programme local de l'habitat (PLH) a été validé le 20 septembre 2018 pour la période 2018-2023 ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 22 octobre 2019, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune comme pôle structurant de bassin de vie, fixe un objectif de sobriété foncière, et favorise le développement préférentiel des commerces dans les centralités et les zones d'aménagement commercial ;

- concerné par le périmètre de protection d'un site patrimonial remarquable approuvé le 7 octobre 2019 ;

Considérant que la modification de l'OAP de Bel Air n'est pas susceptible de modifier la gestion économe de l'espace urbain, et de modifier de manière notable la perception visuelle du secteur, compte tenu du maintien de la densité globale, et du choix d'implantation des habitations individuelles en retrait du front bâti aligné sur la rue, situé au sein du site patrimonial remarquable ;

Considérant que le renforcement des conditions d'applications des règles du linéaire de protection commerciale dans le centre-ville historique contribuera à limiter les déplacements sur la commune et y favoriser les modes actifs, tout en y conservant une mixité d'activités compatibles avec l'habitat, et reste suffisamment cadré en termes de qualité architecturale et paysagère par le règlement du site patrimonial remarquable ;

Considérant que la possibilité d'extension de l'implantation d'hébergements hôteliers au sein de la zone UAa située en bordure du centre commercial UNIVER contribuera à limiter les déplacements sur la commune, notamment en modes actifs, tout en y conservant une mixité d'activités compatibles, et sera suffisamment cadré par l'OAP de ce secteur, notamment en termes d'incidences paysagères vis-à-vis de la RD 463 ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences ne sont pas significatives, voire positives sur l'environnement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, les modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1^{er}

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35) ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si les projets de modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35), postérieurement à la présente décision, font l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 30 septembre 2022

Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Philippe Viroulaud

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne
DREAL / CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Le recours contentieux doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Rapport de présentation

Extrait du Rapport de présentation avant la modification

DM EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dmeau.fr
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02 99 26 15 95
contact@ameter.fr
<http://www.ameter.fr/>



ANTAK - ARCHITECTES
DU PATRIMOINE

15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



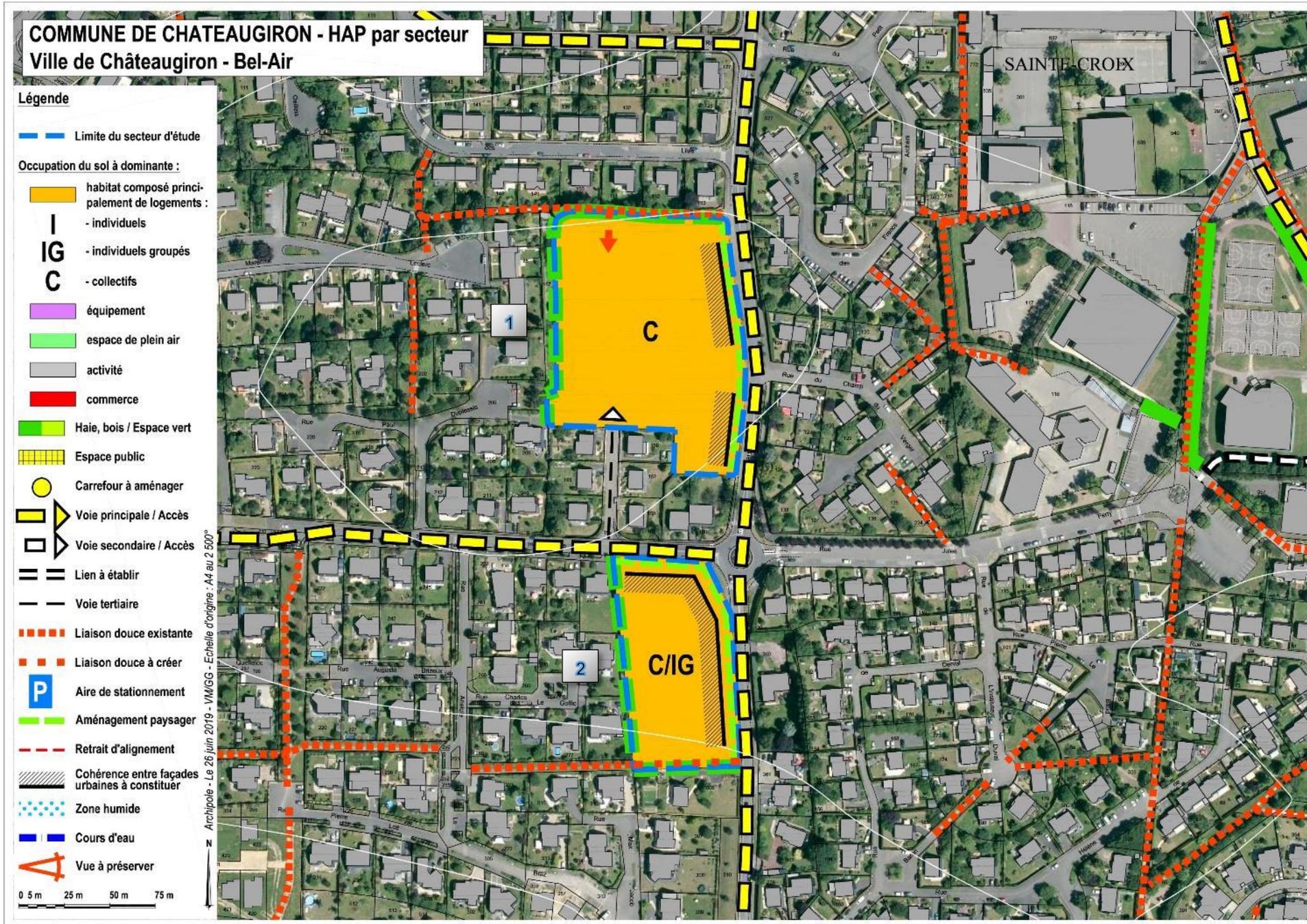
ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



Annexe 5 – Hypothèse d'Aménagement et de Programmation par secteur

- La modification porte sur les pages 18 et 19 des HAP par secteur après modification.



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - BEL-AIR

DESCRIPTION DU SITE

1

2

Deux secteurs de renouvellement urbain se trouvent le long de l'entrée de ville avenue Pierre le Treut, l'un sur d'anciens petits collectifs aujourd'hui démolis, l'autre sur les bâtiments d'entrepôts du département.

Ces terrains forment l'interface entre un quartier d'habitations individuelles et l'une des entrées de ville majeure de Châteaugiron.

Il existe plusieurs liaisons douces à proximité des sites, dont l'une provenant de la rue Anatole le Braz, ne trouve pas de débouché sur l'avenue Pierre le Treut.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.
- Développer une mixité d'habitat à l'échelle du quartier.
- Poursuivre le réseau de liaisons douces existantes.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

Ces deux sites ont pour vocation l'accueil d'habitations.

Une attention particulière sera apportée à la composition urbaine, à la qualité architecturale et aux aménagements le long de l'avenue Pierre le Treut qui constitue une entrée de ville majeure dont le caractère urbain devra être renforcé. L'angle avec l'avenue René Descartes devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les haies existantes en limite de ces opérations devront être préservées, tant pour assurer une bonne intégration paysagère que pour conserver leur qualité écologique. En complément sur les limites ne bénéficiant pas de haies, un traitement paysager sera à prévoir.

1

Le site rue des Primevères

1,3ha

Un accès est à prévoir à partir de la rue des Primevères. En complément, d'autres accès sont également possibles à partir de l'avenue Pierre le Treut.

Le secteur devra prévoir un raccordement doux sur la liaison douce existante au Nord.

La densité devra respecter un minimum de 70 logements à l'hectare, et 100% de logements aidés.

2

Le site à l'angle de l'avenue Pierre le Treut et de l'avenue René Descartes

0,7ha

A l'occasion de l'aménagement de ce secteur, la liaison douce provenant de la rue Anatole le Braz devra trouver un débouché sur l'avenue Pierre le Treut. Le tracé reste à préciser et figure de manière indicative sur la carte des HAP.

La densité devra respecter un minimum de 65 logements à l'hectare, et 100% de logements aidés.

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Rapport de présentation

Extrait du Rapport de présentation après la modification

DM EAU

La Chauvelière
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dmeau.fr
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02 99 26 15 95
contact@ameter.fr
<http://www.ameter.fr/>



ANTAK - ARCHITECTES
DU PATRIMOINE

15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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

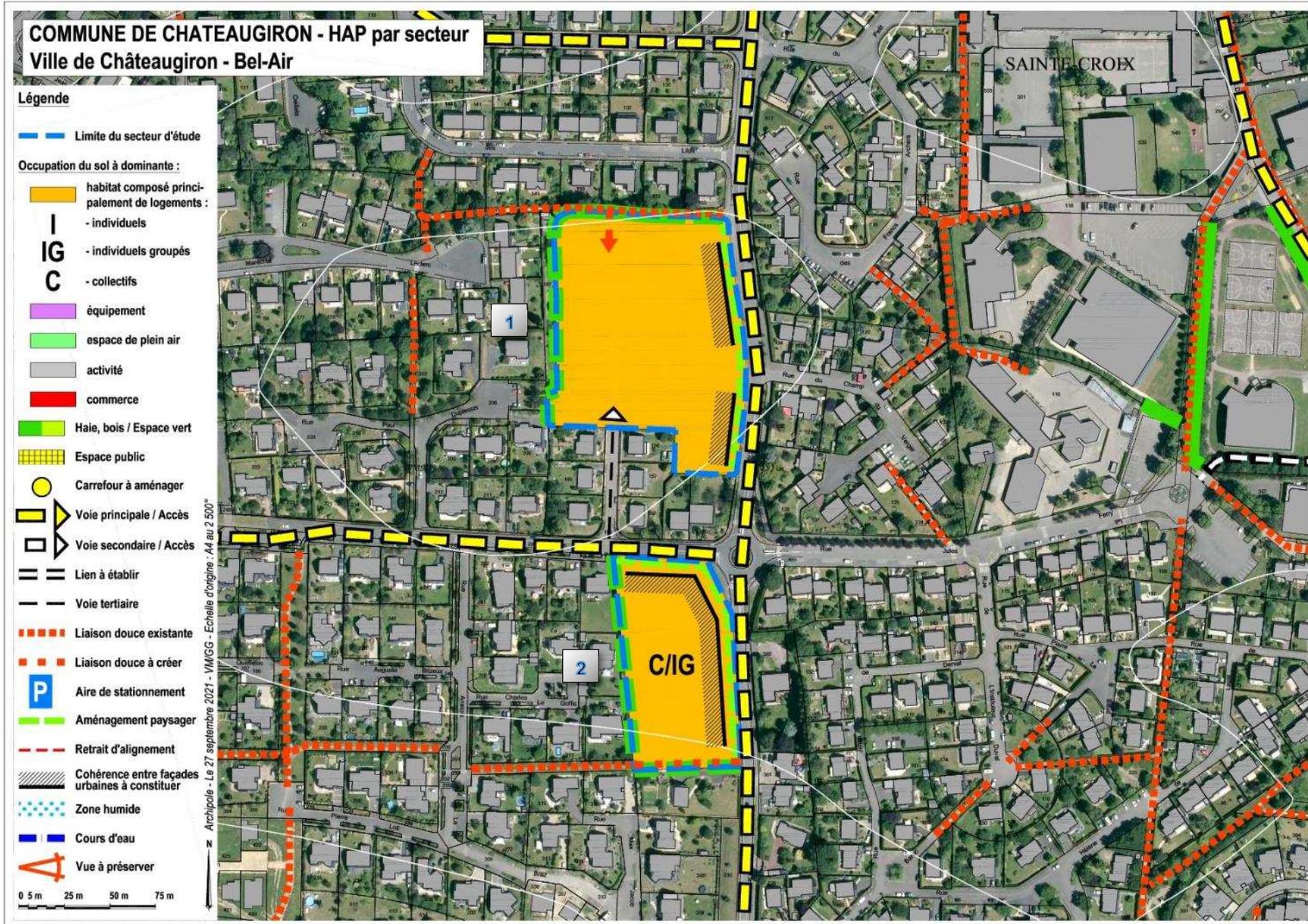


Annexe 5 – Hypothèse d'Aménagement et de Programmation par secteur

- La modification porte sur les pages 18 et 19 des HAP par secteur après modification.

Annexe 7 – Modification de droit commun n°1 du PLU

- Introduction de la Notice explicative liée à la procédure.



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - BEL-AIR

DESCRIPTION DU SITE

1

2

Deux secteurs de renouvellement urbain se trouvent le long de l'entrée de ville avenue Pierre le Treut, l'un sur d'anciens petits collectifs aujourd'hui démolis, l'autre sur les bâtiments d'entrepôts du département.

Ces terrains forment l'interface entre un quartier d'habitations individuelles et l'une des entrées de ville majeure de Châteaugiron.

Il existe plusieurs liaisons douces à proximité des sites, dont l'une provenant de la rue Anatole le Braz, ne trouve pas de débouché sur l'avenue Pierre le Treut.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.
- Développer une mixité d'habitat à l'échelle du quartier.
- Poursuivre le réseau de liaisons douces existantes.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

Ces deux sites ont pour vocation l'accueil d'habitations.

Une attention particulière sera apportée à la composition urbaine, à la qualité architecturale et aux aménagements le long de l'avenue Pierre le Treut qui constitue une entrée de ville majeure dont le caractère urbain devra être renforcé. L'angle avec l'avenue René Descartes devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les haies existantes en limite de ces opérations devront être préservées, tant pour assurer une bonne intégration paysagère que pour conserver leur qualité écologique. En complément sur les limites ne bénéficiant pas de haies, un traitement paysager sera à prévoir.

1

Le site rue des Primevères

1,3ha

Un accès est à prévoir à partir de la rue des Primevères. En complément, d'autres accès sont également possibles à partir de l'avenue Pierre le Treut.

Le secteur devra prévoir un raccordement doux sur la liaison douce existante au Nord.

A l'échelle de l'opération, la densité devra respecter un minimum de 70 logements à l'hectare, et 90% de logements aidés.

2

Le site à l'angle de l'avenue Pierre le Treut et de l'avenue René Descartes

0,7ha

A l'occasion de l'aménagement de ce secteur, la liaison douce provenant de la rue Anatole le Braz devra trouver un débouché sur l'avenue Pierre le Treut. Le tracé reste à préciser et figure de manière indicative sur la carte des HAP.

La densité devra respecter un minimum de 65 logements à l'hectare, et 100% de logements aidés.