

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



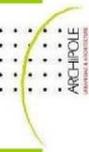
AGENCE PODER

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 2
AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU
CONSTITUANT L'ANNEXE 8**

Modification simplifiée n°2 du PLU

Octobre 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Historique du Plan Local d'Urbanisme	4
1. OBJETS DE L'ETUDE	5
2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	7
Révision ou modification ?	7
Modification de droit commun ou modification simplifiée ?	10
3. « CAS PAR CAS ADHOC » : IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	11
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	15
4.1 Exposé des objets de la modification et de leurs conséquences sur le PLU	16
Objet n°1 - Secteur Centre-ville : règle de stationnement allégée	16
Objet n°2 - Secteur de la Perdriots, diminution de prospects et augmentation de la hauteur des abris de jardin	19
Objet n°3 - Implantation des carports : diminution des prospects	21
Objet n°4 - Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul	22
Objet n°5 - Intégration de risques technologiques situés sur Domagné	24
Objet n°6 - Secteur UNIVER, clarifier la vocation du secteur et autoriser en UAa la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »	31
Objet n°7 - Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur UAa	34
Objet n°8 - Centre-ville, renforcement de la préservation de la diversité commerciale	35
Objet n°9 - Secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes des OAP : permettre d'autres accès et développer la mixité des formes urbaines	37
Objet n°10 - Secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie des OAP : permettre d'autres accès	41
Objet n°11 - Mettre en adéquation le règlement de la zone UL avec le camping municipal	43
Objet n°12 - Interdire les pelouses synthétiques	47
Objet n°13 - Avenue Pierre Le Treut : préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier	48
Objet n°14 - Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones UC et UE	51

Objet n°15 - Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy : développement de la mixité sociale	52
Objet n°16 - Erreurs matérielles à corriger	56

4.2 Modifications portant sur les délibérations	61
--	-----------

5. LE PROJET AU REGARD DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	62
--	----

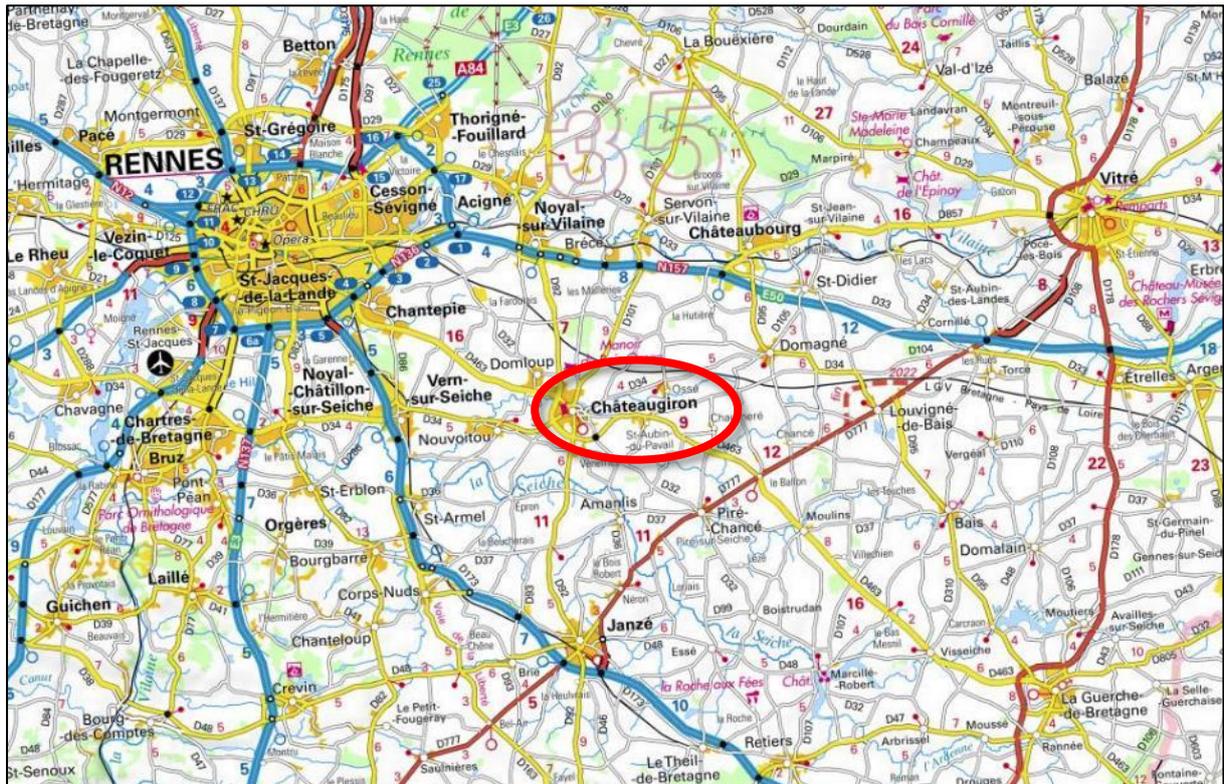
6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT ET LE PLH	63
---	----

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 10 125 habitants en 2018, 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 avait eu lieu.

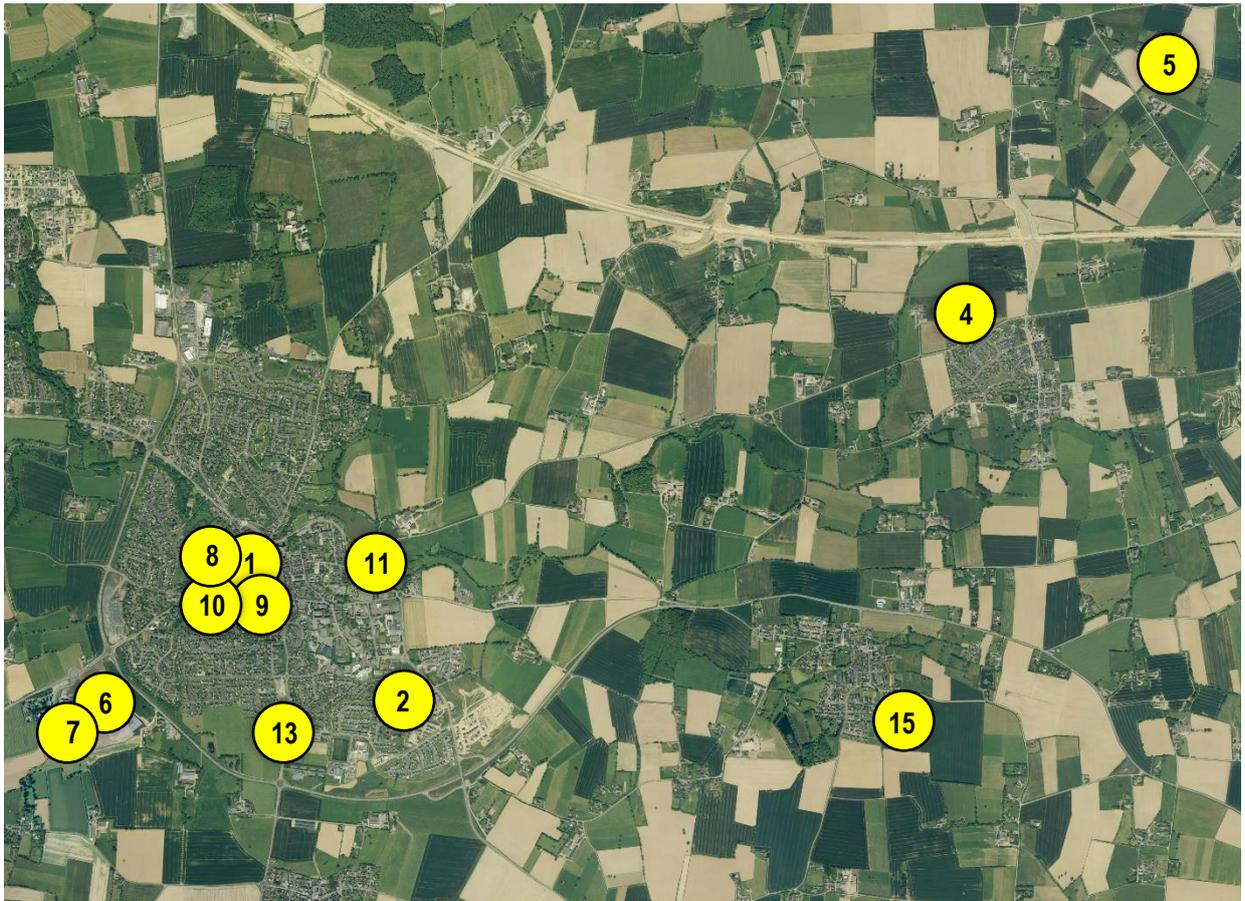
1. OBJETS DE L'ETUDE

La modification simplifiée n°2 du PLU décidée par la commune porte essentiellement sur des adaptations et précisions réglementaires permettant de conforter l'habitat, le commerce, l'activité et les loisirs dans des secteurs qui leur sont dédiés ou autorisés, et l'introduction d'Orientations d'aménagement et de programmation pour mieux encadrer le développement et le renouvellement urbain au sein de l'agglomération. Chaque objet est exposé au chapitre 3, en indiquant pour chacun les modifications apportées au PLU.

Il s'agit des objets suivants :

- Objet n°1 - Secteur Centre-ville : règle de stationnement allégée
- Objet n°2 - Secteur de la Perdriots, diminution de prospects et augmentation de la hauteur des abris de jardin
- Objet n°3 - Implantation des carports : diminution des prospects
- Objet n°4 - Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul
- Objet n°5 - Intégration de risques technologiques situés sur Domagné
- Objet n°6 - Secteur UNIVER, clarifier la vocation du secteur et autoriser en **UAa** la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »
- Objet n°7 - Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur **UAa**
- Objet n°8 - Centre-ville, renforcement de la préservation de la diversité commerciale
- Objet n°9 - Secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes des OAP : permettre d'autres accès et développer la mixité des formes urbaines
- Objet n°10 - Secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie des OAP : permettre d'autres accès
- Objet n°11 - Mettre en adéquation le règlement de la zone **UL** avec le camping municipal
- Objet n°12 - Interdire les pelouses synthétiques
- Objet n°13 - Avenue Pierre Le Treut : préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier
- Objet n°14 - Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones **UC** et **UE**
- Objet n°15 - Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy : développement de la mixité sociale
- Objet n°16 - Erreurs matérielles à corriger

LOCALISATION DES DIFFERENTS OBJETS DE LA MODIFICATION :



Les objets n° 3, 12, 14 et 16 ont une localisation transversale ou pas de localisation.

2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le projet touche plusieurs parties du PLU.

Il porte sur la création d'accès complémentaires dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur.

Les modifications apportées au Règlement littéral visent à assouplir des règles de stationnement, à faciliter l'implantation de carports et de piscines, à homogénéiser la règle de hauteur des abris de jardin, à réécrire une partie des règles sur les clôtures, à interdire les pelouses synthétiques, à autoriser en **UAb** la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » et à clarifier la sous-destination « Artisanat ou au commerce de détail » en **UAa**. à préciser la largeur d'un emplacement réservé sans le modifier, et à permettre le confortement du camping municipal.

Les modifications portées au Plan de zonage sont liées au retrait d'une marge de recul, à la précision de la largeur d'un emplacement réservé sans le modifier, et à la création d'un secteur en zone UL pour conforter le camping municipal.

Les modifications ont également pour objet d'informer de la présence d'un risque technologique (sans contrainte réglementaire) et à corriger des erreurs matérielles.

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 :

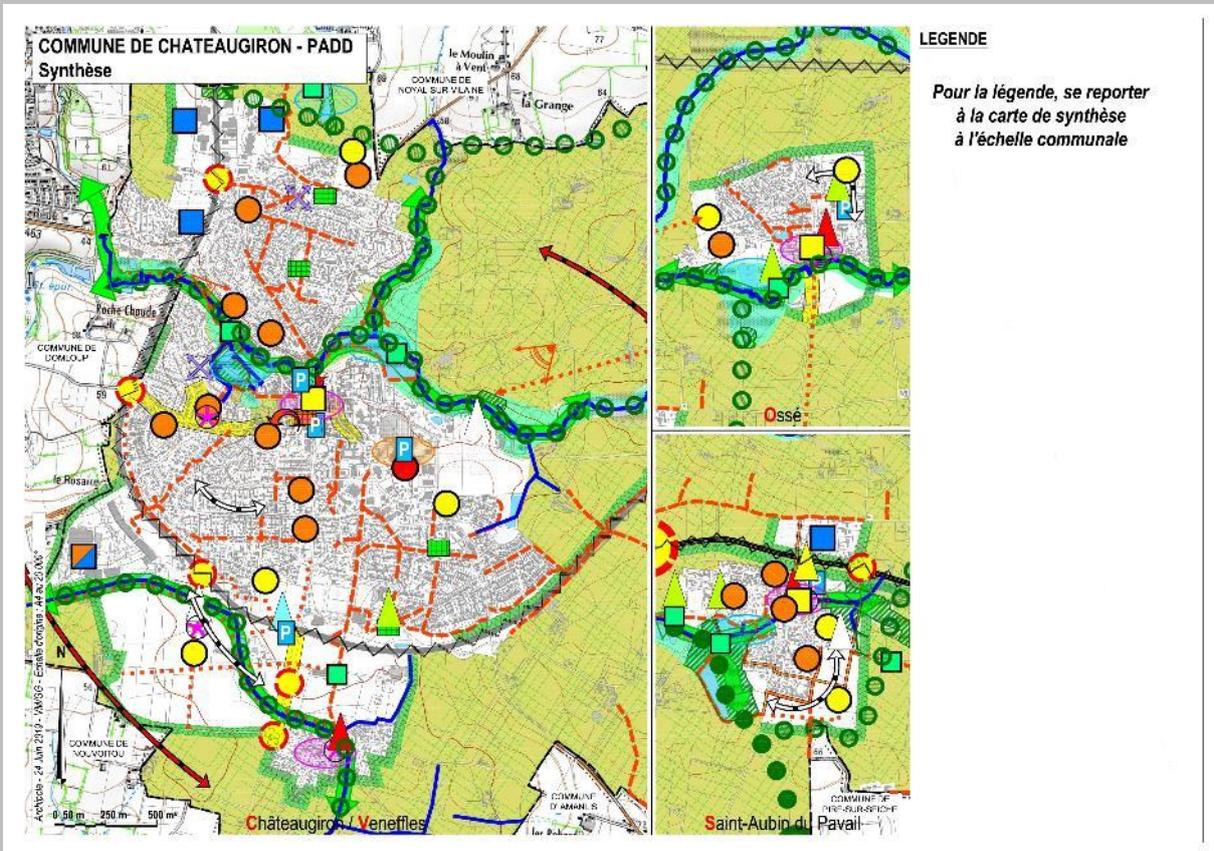
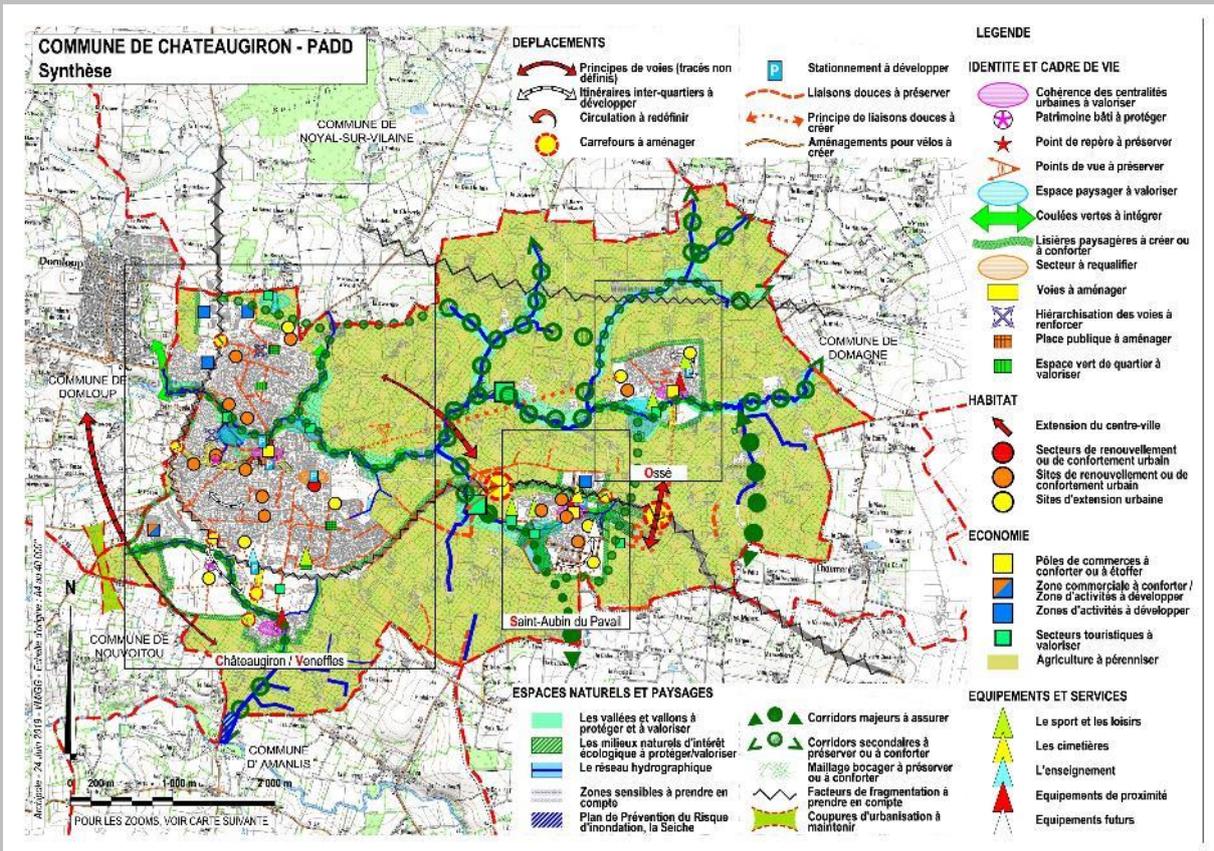
- changer les orientations définies par le PADD ;
 - réduire un EBC, une zone **A** ou **N** ;
 - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
 - 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.

LES DIFFERENTS OBJETS AU REGARD DES ORIENTATIONS DU PADD :

- **Permet d'optimiser l'usage des terrains :**
 - Objet n°2 - Secteur de la Perdriots, diminution de prospects
 - Objet n°3 - Implantation des carports : diminution des prospects
 - Objet n°4 - Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul
- **Permet une densité de logements plus importante (division de logements) :**
 - Objet n°1 - Secteur Centre-ville : règle de stationnement allégée
- **Participe au développement touristique de la commune :**
 - Objet n°11 - Mettre en adéquation le règlement de la zone **UL** avec le camping municipal
- **Renforce la protection du commerce de proximité**
 - Objet n°7 - Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur **UAa**
 - Objet n°8 - Centre-ville, renforcement de la préservation de la diversité commerciale
- **Renforcer la mixité sociale et urbaine**
 - Objet n°9 - Secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes des OAP : permettre d'autres accès et développer la mixité des formes urbaines
 - Objet n°15 - Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy : développement de la mixité sociale
- **Pas d'incidence particulière au regard des orientations du PADD :**
 - Objet n°2 - Secteur de la Perdriots, augmentation de la hauteur des abris de jardin
 - Objet n°5 - Intégration de risques technologiques situés sur Domagné
 - Objet n°6 - Secteur UNIVER, clarifier la vocation du secteur et autoriser en **UAa** la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »
 - Objet n°10 - Secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie des OAP : permettre d'autres accès
 - Objet n°12 - Interdire les pelouses synthétiques
 - Objet n°13 - Avenue Pierre Le Treut : préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier
 - Objet n°14 - Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones **UC** et **UE**
 - Objet n°16 - Erreurs matérielles à corriger

Il n'y a pas nécessité de changer les orientations du PADD.

EXTRAIT DU PADD – CARTES DE SYNTHÈSE



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 au règlement écrit et graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation ; la procédure de modification est adaptée.

Il existe deux types de modifications : la modification 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

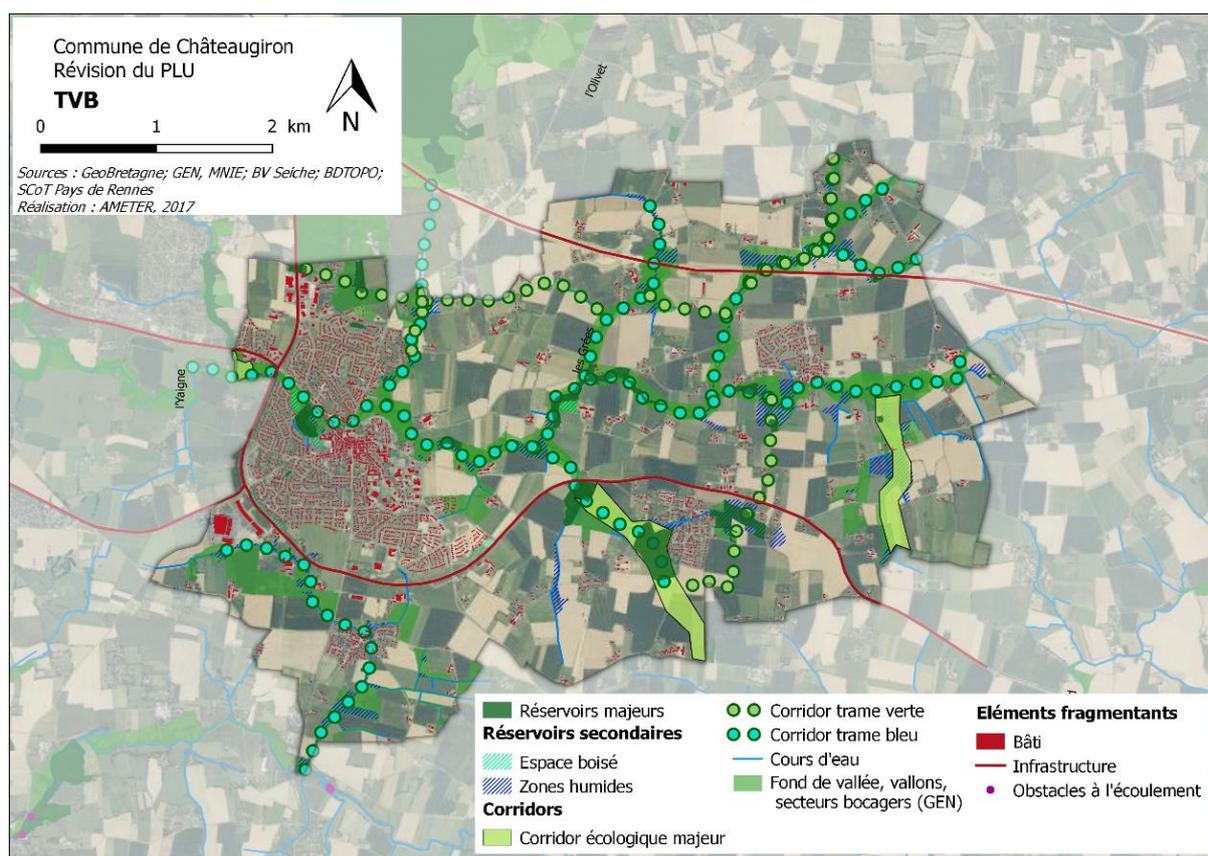
Conformément aux articles R. 104-33 et suivants du code de l'urbanisme, il appartient dans un premier temps à la collectivité d'apprécier si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et de décider de réaliser une évaluation environnementale. A défaut, la collectivité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

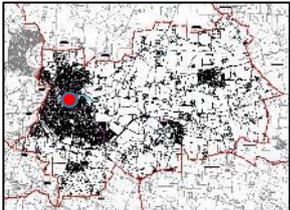
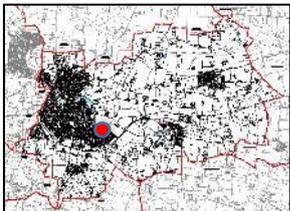
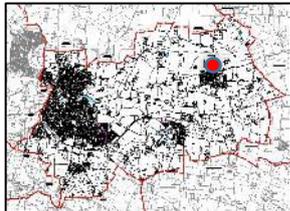
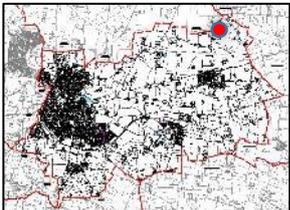
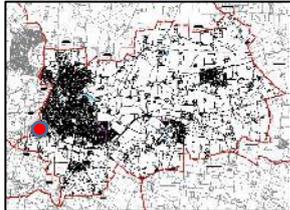
LA TRAME VERTE ET BLEUE

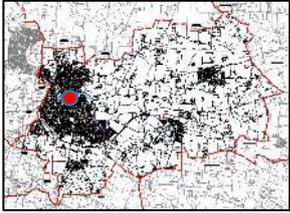
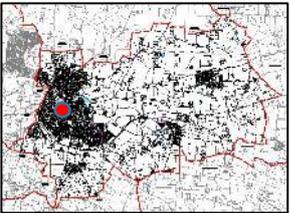
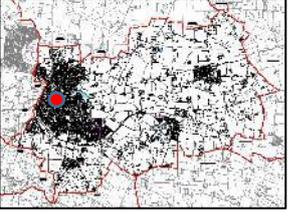
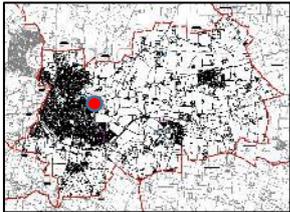
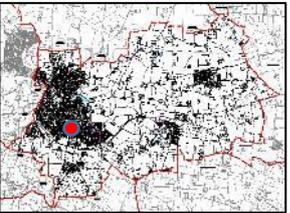


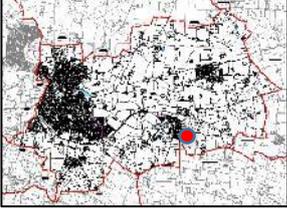
La carte fait apparaître les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, et les éléments de fragmentation à la continuité de la Trame Verte et Bleue.

LE PROJET

La modification simplifiée n°2 du PLU de Châteaugiron porte sur 16 objets. Chacun est présenté si dessous, replacé dans son contexte afin d'estimer l'impact faible/moyen/fort sur l'environnement.

Objet n°	Localisation	Nature du projet	Sensibilité du site	Niveau d'impact sur l'environnement
1	<p>Centre-ville de Châteaugiron</p> 	Supprimer la règle de stationnement pour logement dans l'hypercentre pour les constructions existantes afin de leur faciliter une évolution.	Le centre historique de Châteaugiron surplombe la vallée de l'Yaigne, classée comme réservoir de biodiversité et corridor écologique.	Faible à nul
2	<p>Ville de Châteaugiron secteur de la Perdriotais</p> 	Secteur de la Perdriotais au Sud-Est de la ville de Châteaugiron : suppression du prospect entre constructions sur une même propriété, prospect spécifique pour les piscines et augmentation de la hauteur des abris de jardin.	Ce secteur ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.	Faible à nul
3	<p>Zone UE</p>	Diminution des prospects pour l'implantation des carports.	Il s'agit d'espaces urbanisés.	Faible à nul
4	<p>Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé</p> 	Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul en zone UE sur 24 m.	Ce tout petit secteur se trouve en continuité du bourg d'Ossé.	Faible à nul
5	<p>Frange Nord-Est du territoire de Châteaugiron</p> 	Intégration de risques technologiques situés sur la commune voisine de Domagné et dont un périmètre couvre la frange Nord-Est du territoire de Châteaugiron.	Il existe 2 corridors écologiques sur ce secteur. Le fait de « porter à connaissance » de l'existence du risque n'a pas d'incidence.	Faible à nul
6	<p>Ville de Châteaugiron secteur UNIVER</p> 	Clarifier la vocation du secteur et autoriser en UAa la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».	Au Sud du site se trouve un corridor écologique. La nature de la sous-destination offerte n'a pas d'impact différent des destinations déjà admises par le PLU.	Faible à nul

7	-	Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur UAa . Il s'agit de bien préciser que le commerce est interdit dans ce secteur		Faible à nul
8	Centre-ville de Châteaugiron 	Renforcement de la préservation de la diversité commerciale.	Le centre historique de Châteaugiron surplombe la vallée de l'Yaigne, classée comme réservoir de biodiversité et corridor écologique.	Faible à nul
9	Ville de Châteaugiron secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes 	Permettre d'autres accès au secteur « <i>Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes</i> » figurant dans les OAP et retrait de la mention graphique « C/IG » pour permettre une mixité de formes urbaines plus grande.	Ce petit secteur est situé au cœur du tissu urbain, et à plus de 100 m du réservoir de biodiversité et corridor écologique de l'Yaigne.	Faible à nul
10	Ville de Châteaugiron secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie 	Permettre d'autres accès au secteur « <i>Cœur d'îlot de la Briqueterie</i> » figurant dans les OAP.	Ce petit secteur est situé au cœur du tissu urbain, et à plus de 100 m du réservoir de biodiversité et corridor écologique de l'Yaigne.	Faible à nul
11	Ville de Châteaugiron camping municipal 	Mettre en adéquation les destinations autorisées dans le Règlement avec l'usage du site : sur l'aire du camping municipal existant situé à l'Est de la ville de Châteaugiron sera autorisé la sous-destination « <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> ».	Ce secteur déjà aménagé en camping jouxte le réservoir de biodiversité et corridor écologique de l'Yaigne. L'ajustement du Règlement ne fait qu'entériner l'existant.	Faible à nul
12	-	Interdire les pelouses synthétiques.	-	Faible à nul
13	Ville de Châteaugiron avenue Pierre Le Treut 	Préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier.	-	Faible à nul

14	-	Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones UC et UE .	-	Faible à nul
15	Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy 	Développement de la mixité sociale.	Le secteur se trouve à proximité d'un corridor trame verte, à l'est du site.	Faible à nul
16	-	Erreurs matérielles à corriger.	-	Faible à nul

CONCLUSION

Compte-tenu des évolutions mineures apportées au PLU en vigueur, la modification simplifiée n°2 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°2 du PLU nécessitait une évaluation environnementale (voir l'avis de la MRAe annexé au présent rapport).**

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La présente modification simplifiée n°2 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- le Rapport de présentation
- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le Règlement littéral
- le Plan de zonage (documents graphiques)
- les Délibérations

Le Rapport de présentation intégrera la présente Notice explicative liée à la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune nouvelle de Châteaugiron, et le chapitre Délibérations intégrera les arrêtés et délibérations liés à la présente procédure.

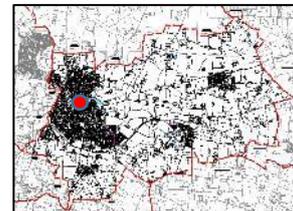
Note : dans ce qui suit, les modifications apportées aux textes extraits du PLU apparaissent en rouge pour les ajouts (exemple : « *Texte ajouté* »), et rayées rouge pour les suppressions (exemple : « ~~Texte supprimé~~ »).

4.1 Exposé des objets de la modification et de leurs conséquences sur le PLU

Objet n°1 - Secteur Centre-ville : règle de stationnement allégée

Objet de la modification

Dans le secteur **UCa** dédié au centre historique du centre-ville de Châteaugiron, les règles de stationnement appliquées au logement imposent à minima la création de « **1,5 place de stationnement par logement* créé.** ».



Le centre-historique est composé d'un découpage parcellaire étroit, parfois déjà entièrement construit, limitant les possibilités de créer du stationnement. Dans le cas de constructions déjà existantes et ne disposant pas de possibilité de créer de nouveau stationnement, la possibilité de diviser ou de créer de nouveaux logements s'en trouve compromise.

L'objet de cette modification vise à permettre ces divisions dans l'hypercentre pour assurer au centre-ville des possibilités d'accueillir de nouveaux logements au sein des constructions existantes, et ainsi, renforcer la vitalité du centre et assurer l'occupation et la pérennité du patrimoine du cœur de ville.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral
- Le Plan de zonage

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

Page 43

La modification remplace la notion de « logement créé » par celle de « logement construit (hors constructions existantes) » pour que la règle ne s'impose que dans le cas de construction nouvelle et non aux constructions existantes :

« Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes minimales suivantes :

1. Pour chaque construction à usage de « logement »

1.1 Dans le secteur UCa :

1,5 place de stationnement par logement* créé. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol. Toutefois, il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions existantes* se trouvant le long du « Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU) » figurant au Plan de zonage.

1 emplacement pour deux-roues pour le 1^{er} logement* créé. »

LE PLAN DE ZONAGE

La modification porte sur l'introduction d'un « *Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)* » dans l'hypercentre.

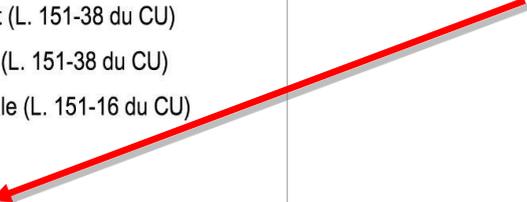
Sur l'ensemble des planches du Plan de zonage, la légende est complétée, et les planches 1 et 3 du Plan de zonage sont complétées par les linéaires de règles de stationnement spécifiques, comme le montre les extraits du Plan de zonage ci-après.

Elément de légende ajouté :

Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU
Extrait du Plan de zonage après modification

— — Limite de commune
— Limite de zone

PRESCRIPTIONS

-  Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)
-  Emplacement réservé pour mixité sociale et n° d'opération (L. 151-41 3° du CU)
-  Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)
-  Marge de recul (L. 151-18 du CU)
-  Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)
-  Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)
-  Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)
-  Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)
-  Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU) 
-  Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU)

Trame verte et bleue

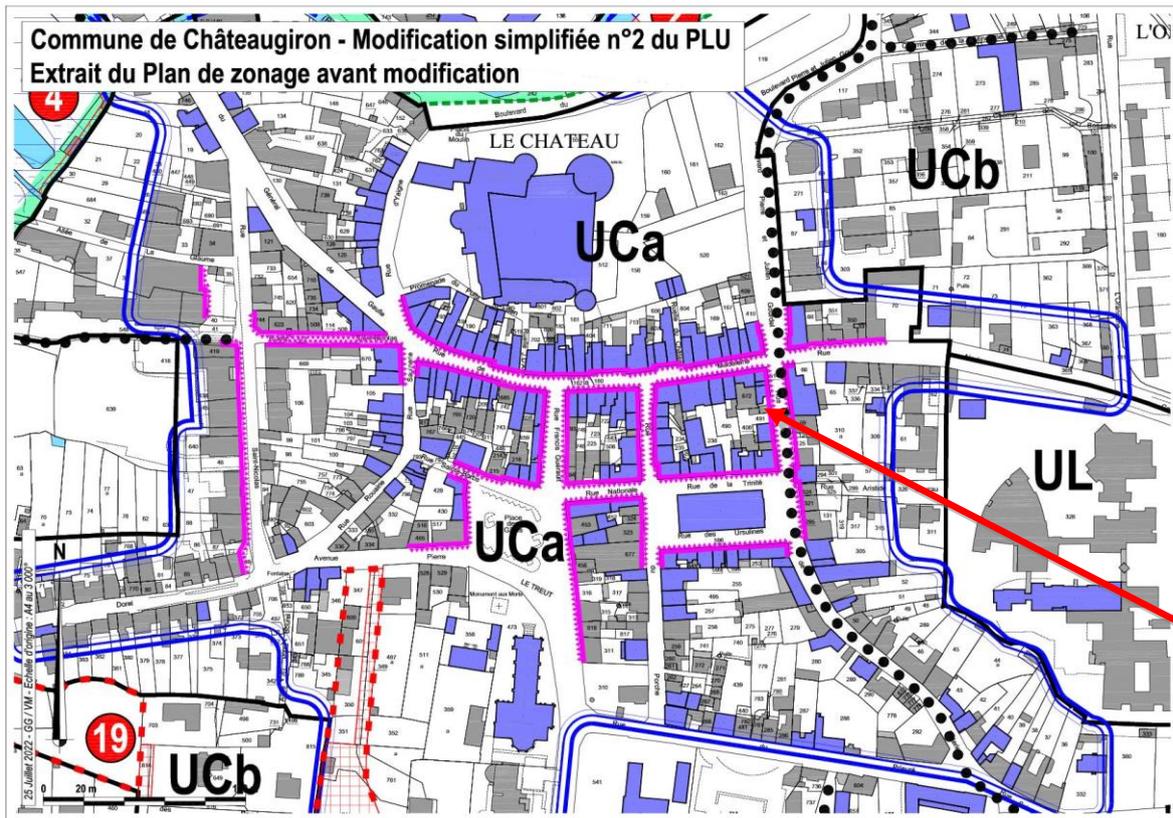
-  Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)
-  Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)
-  Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)
-  Zone humide* (L. 151-23 du CU)
-  Zone inondable

INFORMATIONS

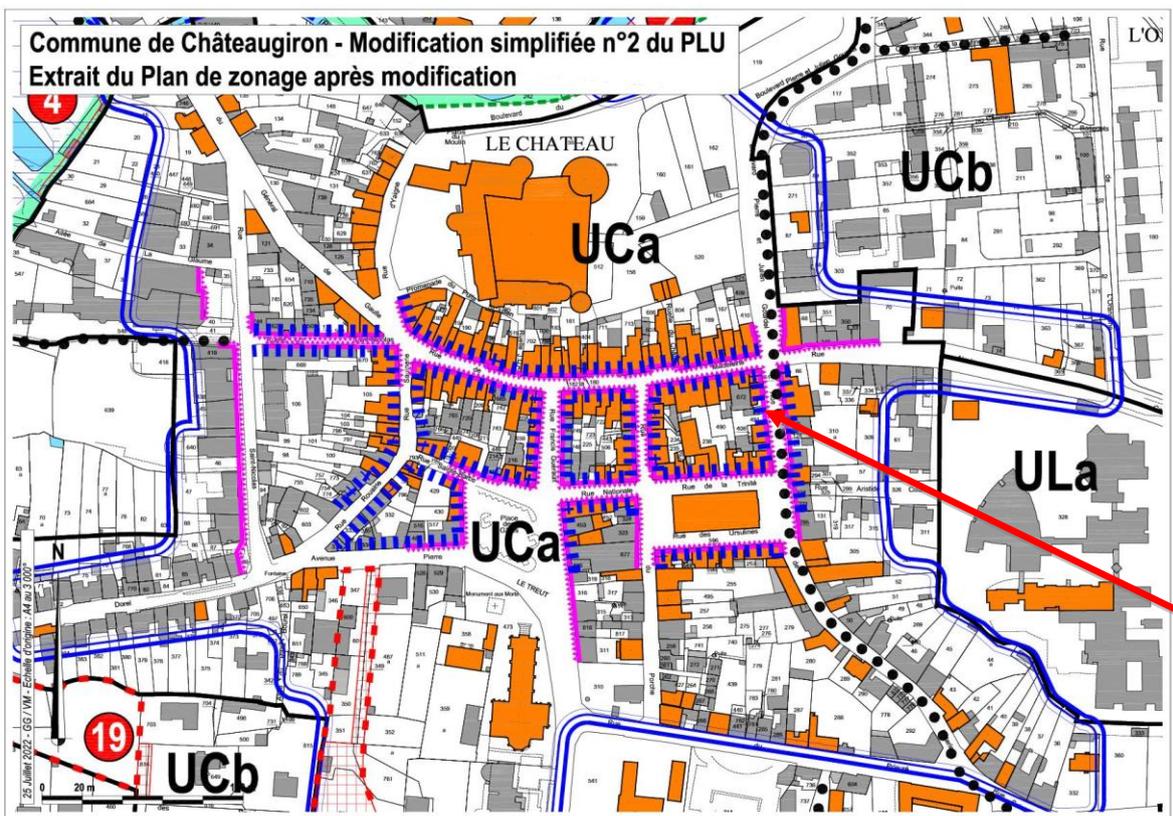
-  Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du CU)
-  Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)
-  Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

[25 juillet 2022 - GC / VM - Echelle d'origine : A4

Extrait du Plan de zonage avant modification



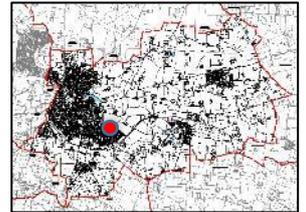
Extrait du Plan de zonage après modification



Objet n°2 - Secteur de la Perdriots, diminution de prospects et augmentation de la hauteur des abris de jardin

Objet de la modification

Le secteur de la Perdriots correspond à l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Perdriots. Le PLU a gardé les règles de cette ZAC pour conserver certaines spécificités d'implantation, de traitement des clôtures, etc.



Certaines règles apparaissent cependant inadaptées.

Ainsi, dans l'article UZAA 5, il est imposé un recul minimal de 4 mètres entre constructions implantées sur une même propriété. Le retrait de ce recul minimal harmoniserait la règle avec les zones **UC** et **UE** du Règlement et permettrait une optimisation du foncier.

La hauteur pour les constructions de type abri de jardin est limitée en **UZAA** à 2,3 mètres alors qu'elle est limitée à 2,5 mètres en zones **UC** et **UE** du Règlement : la modification vise à uniformiser la règle à 2,5 mètres.

Enfin, les constructions en **UZAA** doivent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul égal à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres. Dans le cas d'une piscine ne pouvant se mettre à 3 mètres de distance du fait de la configuration de la parcelle, l'obligation de l'implantation en limite ne semble pas adaptée. Il est donc proposé une règle spécifique pour les piscines leur permettant de s'implanter à 1 mètre au moins des limites séparatives.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

Page 109

« **Article UZAA 4** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales :

- Lorsque les constructions* ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
- Dans le cas des piscines, le recul minimal par rapport aux limites séparatives* est portée à 1 mètre. »

Page 110

« **Article UZAA 5** *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de règle particulière. ~~Les constructions non contiguës s'implanteront avec un minimum de 4 mètres de distance entre elles.~~ »

Page 113

« **Article UZAA 7** *Hauteur des constructions* »

[...]

« **6.** *La hauteur des constructions annexes* de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,530 mètres au point le plus haut.* »

Objet n°3 - Implantation des carports : diminution des prospects

Objet de la modification

Dans la zone **UE**, il est fait obligation de respecter un recul minimal de 5 mètres pour les constructions au droit des garages afin de faciliter l'implantation d'un stationnement devant les garages. Ce faisant, la règle ne permet pas de réaliser de carport devant les garages. L'objet de la modification est de permettre sous certaines conditions d'insertion, l'implantation de carports devant les garages.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

Page 54

« Article UE 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques »

[...]

« 1. Voies publiques et privées et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

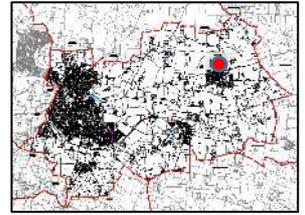
50 % au moins du linéaire de façade sur voie et emprise publique des constructions principales s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. Le reste de la construction, si elle ne s'implante pas dans le respect de l'implantation dominante, s'implantera systématiquement en retrait de cette implantation dominante.

*A défaut d'une implantation dominante, les constructions devront être implantées à 2 mètres au moins de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Toutefois, ce recul est porté à 5 mètres devant le garage, **exception faite des carports qui pourront s'implanter devant le garage sans limite d'implantation, à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition urbaine environnante. Ces carports seront non clos mais pourront s'implanter dans le prolongement du garage et/ou s'adosser à un mur mitoyen.** »*

Objet n°4 - Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul

Objet de la modification

La révision du PLU a étendu la zone constructible sur une parcelle en limite nord du bourg d'Ossé, au lieu-dit Château-Gaillard et classée au PLU en zone **UE**. Ce faisant, la marge de recul départementale de 25 mètres n'avait pas été retirée, limitant très fortement la constructibilité du lot. D'où une incohérence entre la volonté d'étendre la zone constructible et la marge de recul qui en réduit drastiquement les possibilités. L'objet de la modification est de retrouver la cohérence en retirant la marge de recul sur ce secteur.



Précisons qu'un permis de construire sur la partie située au-delà de la marge de recul a été déposé.

Pièce du PLU concernée par la modification

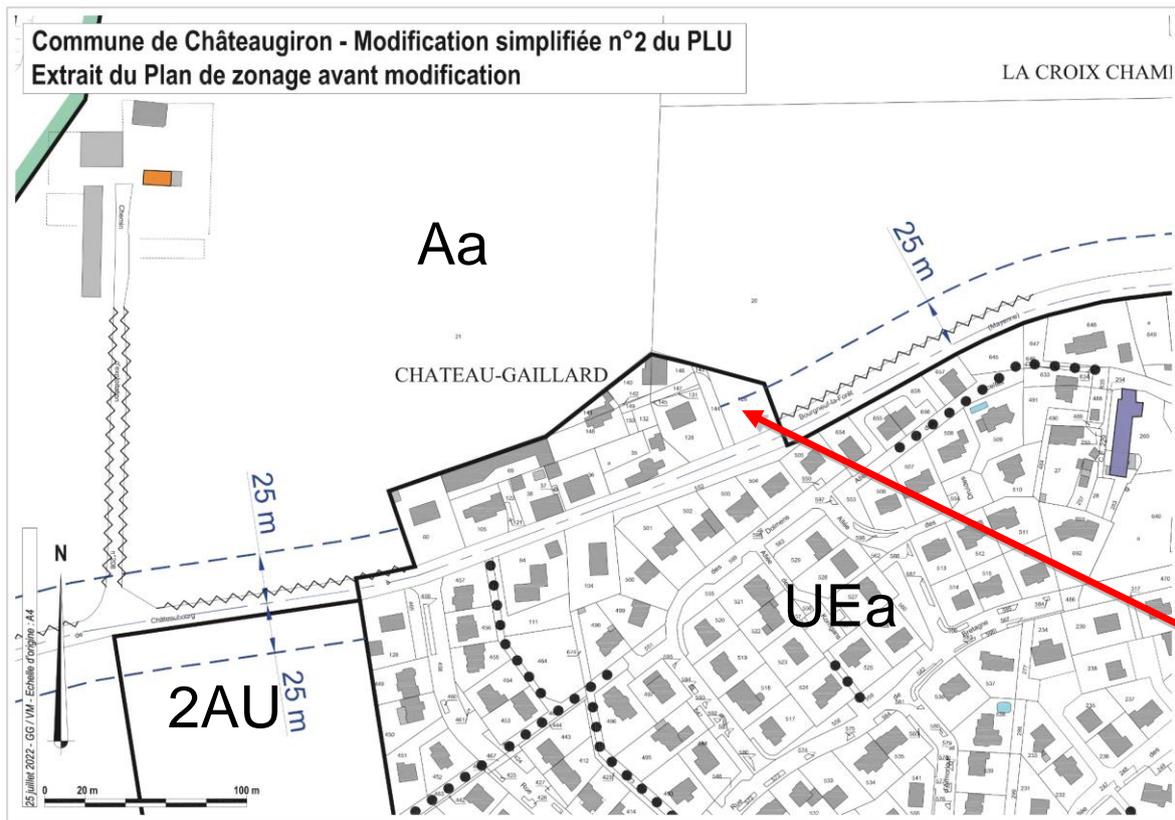
- Le Plan de zonage

Modifications apportées au PLU

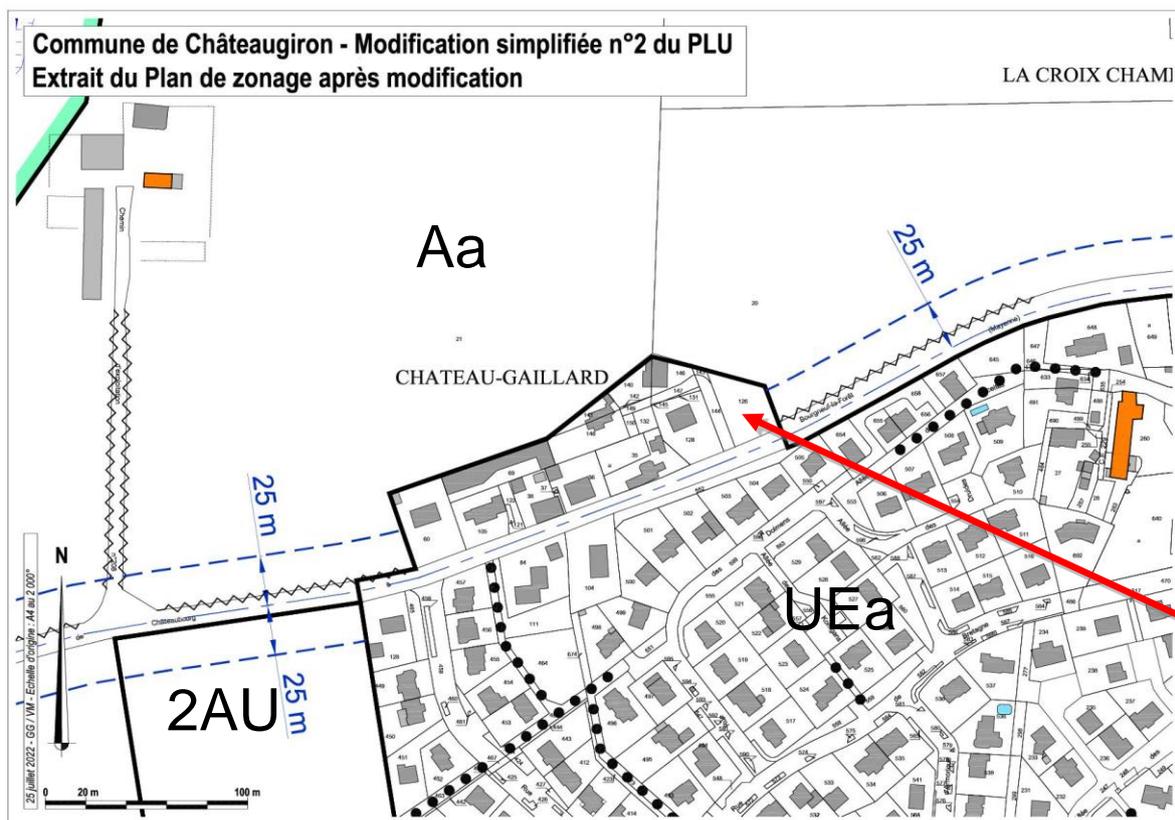
LE PLAN DE ZONAGE

La modification porte sur la réduction de la marge de recul au lieu-dit Château Gaillard sur Ossé et modifie les planches 2 et 5 du Plan de zonage (voir extraits du Plan de zonage ci-après).

Extrait du Plan de zonage avant modification



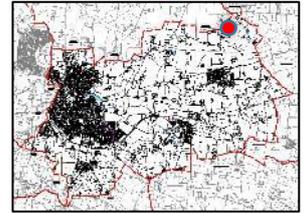
Extrait du Plan de zonage après modification



Objet n°5 - Intégration de risques technologiques situés sur Domagné

Objet de la modification

La DDTM 35 a établi un « Porter à connaissance Risques technologiques » suite à un rapport de la DREAL relatif à la maîtrise de l'urbanisation aux abords du site de la société AGRAMMO située sur la commune de Domagné. Il en ressort des préconisations qui doivent être traduites en règles opposables aux tiers dans le document d'urbanisme.



Extraits du Porter à connaissance :

« I- Les aléas technologiques

La Société AGRAMMO a été autorisée, par arrêté préfectoral du 3 août 2017, à déplacer la citerne qu'elle exploite sur la commune de DOMAGNÉ, depuis le lieu-dit Le Haut Cranne vers le lieu-dit La Jaunais du Bois. Le déplacement est effectif depuis l'été 2018, et il a été constaté par l'inspection des installations classées le 20 novembre 2018.

Le nouvel emplacement, qui occupe une parcelle d'environ 3 000 m², est situé au Nord-Ouest du bourg de DOMAGNÉ, le long de la route départementale RD 93 reliant Châteaubourg à Châteaugiron, dans un environnement à dominante agricole avec des habitations isolées et des hameaux, dont les plus proches se situent à 300 m.

L'activité se limite au stockage d'ammoniac dans une cuve, avec des opérations qui l'accompagnent pour le remplissage de la cuve (situation dite de dépotage) puis le transfert vers les cuves d'emploi (situation dite de transfert).

À l'issue de l'analyse de l'étude de dangers et conformément à la doctrine nationale, l'inspection des installations classées a proposé de retenir l'aléa toxique.

Les distances d'effets dépassant les limites de l'établissement à l'origine des risques, il est nécessaire de formuler des préconisations en matière d'urbanisme. »

« II- Les préconisations en matière d'urbanisme

Les préconisations en matière d'urbanisme correspondant à chaque type d'effet sont gradués en fonction du niveau d'intensité sur le territoire et de la probabilité d'occurrence des phénomènes dangereux.

Concernant les distances d'effets liées à l'aléa toxique, il convient de formuler les préconisations suivantes dans les secteurs exposés aux risques :

Secteurs	Préconisations
R (SELS)	– Toute construction nouvelle est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).
B (SEL)	– L'aménagement, l'extension d'installations existantes ou les nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement sont possibles ; – L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
b 1 (SEI)	– L'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible ; – L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
b 2 (SEI)	– L'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible ; – L'autorisation de nouvelles constructions est possible.

- **SELS** : seuil des effets létaux significatifs (dangers très graves)
- **SEL** : seuil des effets létaux (dangers graves)
- **SEI** : seuil des effets irréversibles (dangers significatifs)

Compte tenu de l'incertitude liée à l'évaluation des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées ne sauraient avoir de valeur absolue et il convient, dans les documents d'information sur les risques, de rappeler que des dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus même à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient donc d'être prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles. »

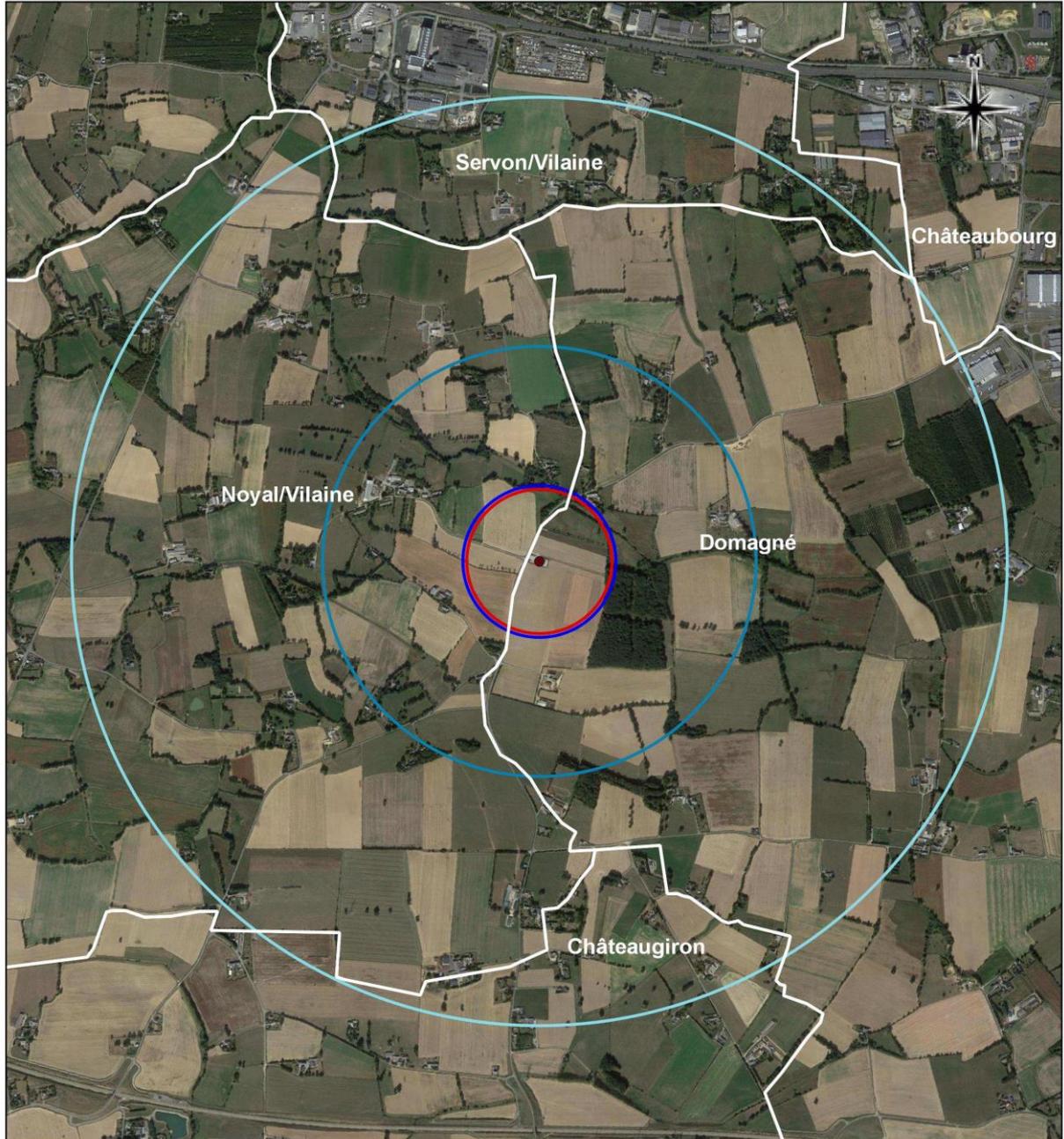
La carte ci-après extraite du Porté à connaissance montre que la commune de Châteaugiron est concernée par ce risque au Nord-Est de son territoire, avec le niveau de risque le plus faible : **b 2**. Dans ce secteur, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible, de même que l'autorisation de nouvelles constructions.

L'objet de la modification est d'introduire ce risque dans le PLU.



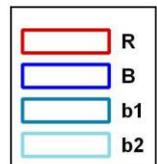
Site de la Société AGRAMMO Commune de Domagné

Secteurs de préconisations



DDTM35/2MC2/Pôle Risques/LR
Sources : Google satellite

Créée le : 03/04/2019
© DDTM D'Ille-et-Vilaine - reproduction interdite



Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Rapport de présentation
- Le Règlement littéral
- Le Plan de zonage (documents graphiques)

Modifications apportées au PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Une nouvelle annexe vient compléter le Rapport de présentation présentant le Porter à connaissance de l'Etat concernant le risque technologique aux abords du site de la société AGRAMMO.

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'ajout d'un article dans les Dispositions générales du Règlement.

Page 30

« **Article 27** Secteur soumis au risque technologique (R. 151-34 §1)

La commune de Domagné accueille la société AGRAMMO. Une citerne a été déplacée vers le lieu-dit La Jaunais du Bois. L'activité se limite au stockage d'ammoniac dans une cuve, avec des opérations qui l'accompagnent pour le remplissage de la cuve (situation dite de dépotage) puis le transfert vers les cuves d'emploi (situation dite de transfert). À l'issue de l'analyse de l'étude de dangers et conformément à la doctrine nationale, l'inspection des installations classées a proposé de retenir l'aléa toxique.

La commune nouvelle de Châteaugiron est concernée par le dernier cercle des aléas autour de cette installation, à l'intérieur duquel tout type de construction est autorisé mais soumis à un seuil aux effets irréversibles (dangers significatifs).

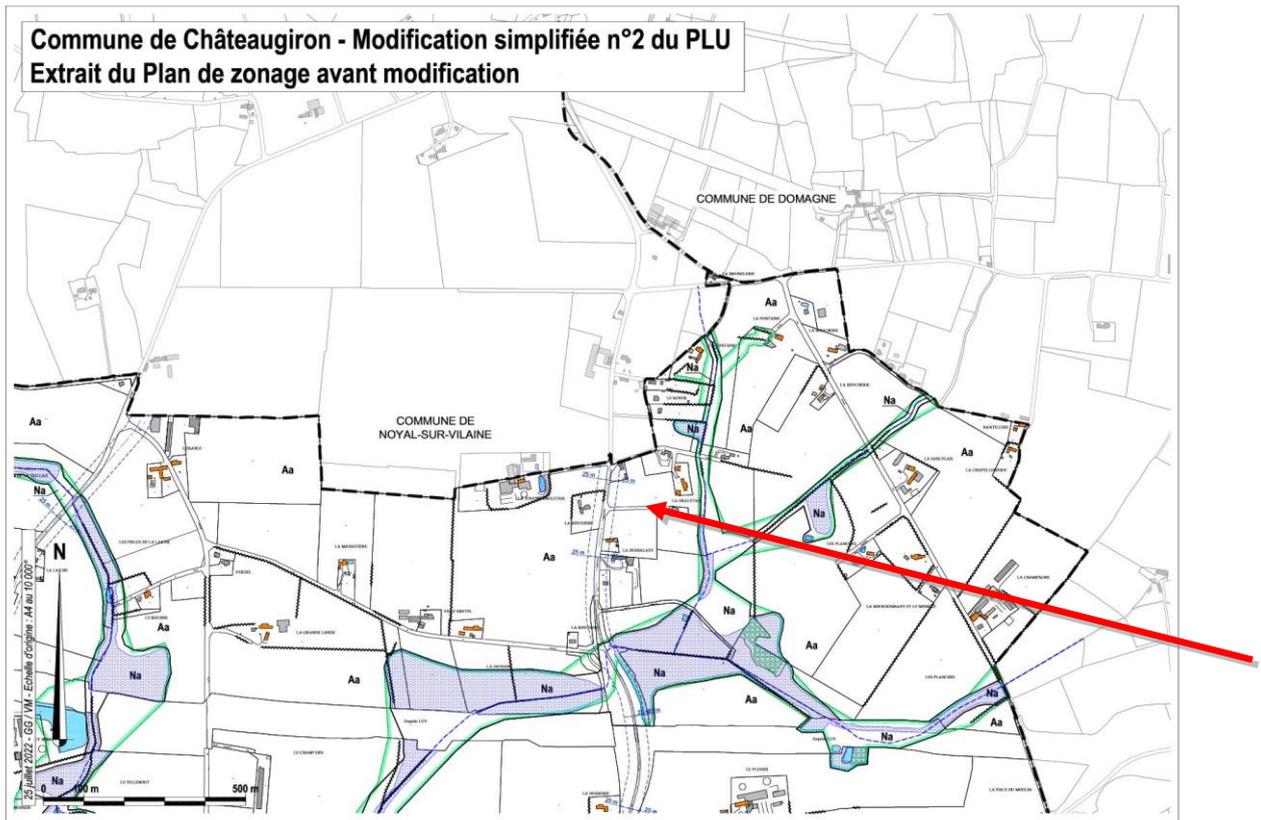
Aussi, tout projet de construction, d'extension, d'aménagement ou d'utilisation du sol devra prendre en compte le risque technologique situé à l'intérieur ou aux abords du « Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU) » figurant au Plan de zonage et correspondant à l'aléa toxique classé au « Seuil des effets irréversibles (dangers significatifs) ». »

LE PLAN DE ZONAGE

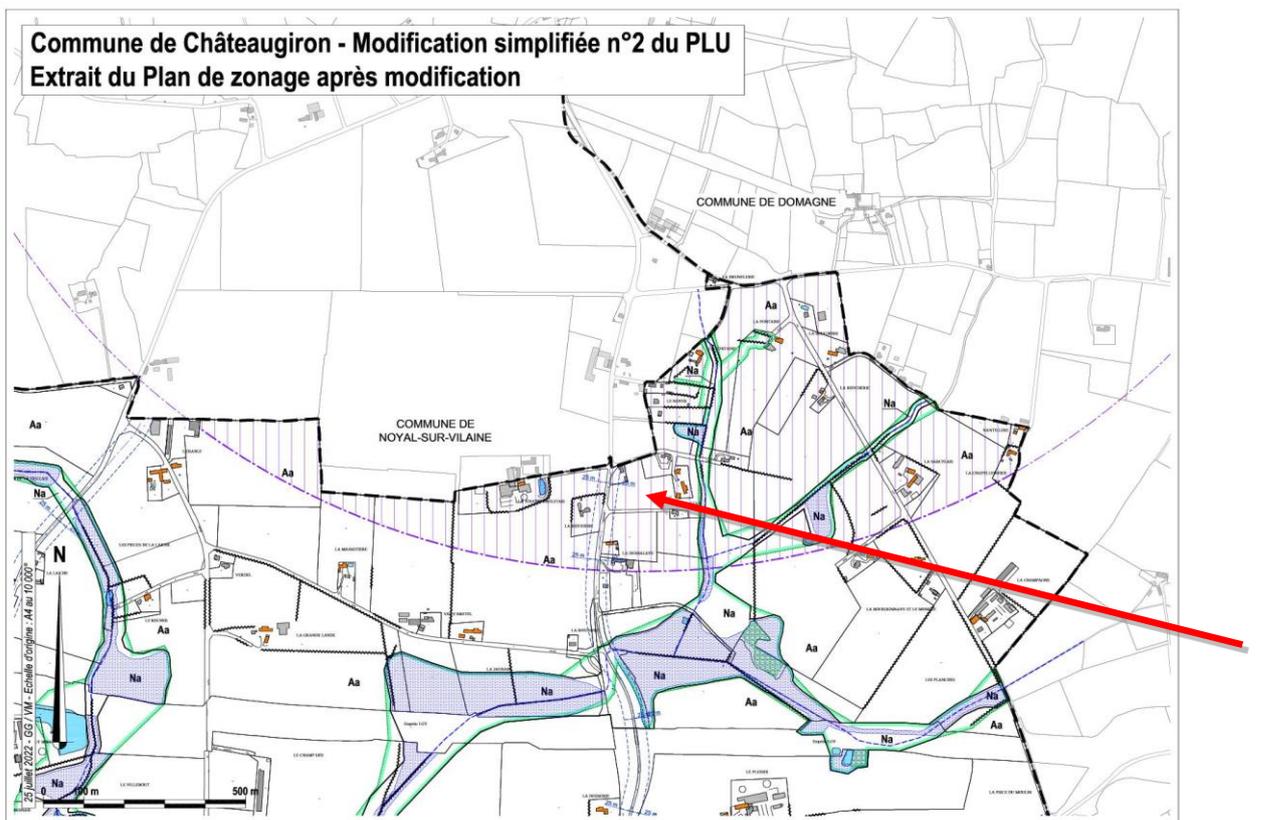
La modification porte sur l'ajout du « Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU) ».

Sur l'ensemble des planches du Plan de zonage, la légende est complétée, et les planches 2 et 5 du Plan de zonage sont complétées par le Périmètre de risques technologiques, comme le montre les extraits du Plan de zonage ci-après.

Extrait du Plan de zonage avant modification



Extrait du Plan de zonage après modification



Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU Extrait du Plan de zonage avant modification

 Limite de commune

 Limite de zone

PRESCRIPTIONS

 Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)

 Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)

 Marge de recul (L. 151-18 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)

 Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)

 Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)

Trame verte et bleue

 Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)

 Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)

 Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)

 Zone humide* (L. 151-23 du CU)

 Zone inondable

INFORMATIONS

 Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation par secteur (R. 151-6 du CU)

 Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)

 Périmètre du **S**ite **P**atrimonial **R**emarquable (SPR)

Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU Extrait du Plan de zonage après modification

 Limite de commune

 Limite de zone

PRESCRIPTIONS

 Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)

 Emplacement réservé pour mixité sociale et n° d'opération (L. 151-41 3° du CU)

 Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)

 Marge de recul (L. 151-18 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)

 Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)

 Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)

 Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)

 Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU)

Trame verte et bleue

 Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)

 Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)

 Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)

 Zone humide* (L. 151-23 du CU)

 Zone inondable

INFORMATIONS

 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du CU)

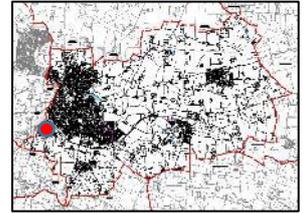
 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)

 Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Objet n°6 - Secteur UNIVER, clarifier la vocation du secteur et autoriser en UAa la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Objet de la modification

La zone **UA** est dédiée à l'activité économique et se décompose en deux secteurs, **UAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services, et le secteur **UAb** destiné à l'accueil de commerces et de services, et d'activités (artisanat, bureaux, entrepôt...) et correspond au centre Univer.



Le secteur **UAb** lié au centre Univer autorise la sous-destination « *Hébergement et hôtelier et touristique* » permettant la création d'hôtels. En revanche, le secteur **UAa** n'offre pas cette possibilité. Or le centre Univer se trouve à cheval entre le secteur **UAa** et le secteur **UAb**, créant une disparité au niveau de l'accueil de structure hôtelière.

L'objet de la présente modification est de remédier à cette disparité en autorisant la sous-destination « *Hébergement et hôtelier et touristique* » dans le secteur **UAa** pour la partie rattachée au centre Univer.

Par ailleurs, les OAP par secteurs font apparaître la vocation du site Univer. La rédaction actuelle pourrait laisser entendre que les autres types d'occupation autorisés par le Règlement ne sont pas possibles, et notamment la sous-destination « *Hébergement et hôtelier et touristique* » ou permettre le logement destiné à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone.

L'objet de la présente modification portera également sur la vocation du centre Univer dans les OAP pour permettre les autres possibilités d'occupation affichées dans le Règlement.

Pièces du PLU concernées par la modification

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

Modifications apportées au PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le Rapport de présentation est 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 31

1

« Le centre Univer (partie centrale)

14,8h

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité commerciale, mais des activités artisanales, tertiaires et/ou d'entrepôt pourront venir compléter ce programme. L'activité industrielle est interdite.

2

Secteur la Croix Dorel

1,2ha

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

Pour assurer l'intégration paysagère de ce site, les franges Nord (le long de la RD 101) et Ouest devront être plantées d'arbres.

3

Secteur Est le long de la RD 463

4,1ha

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite. »

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

La modification introduit une souplesse sur la définition de la vocation du centre Univer et ses abords de façon à autoriser les autres occupations du sols permises dans le Règlement.

Page 31

1

« Le centre Univer (partie centrale)

14,8h

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité commerciale, mais des activités artisanales, tertiaires et/ou d'entrepôt pourront venir compléter ce programme. L'activité industrielle est interdite.

2

Secteur la Croix Dorel

1,2ha

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

Pour assurer l'intégration paysagère de ce site, les franges Nord (le long de la RD 101) et Ouest devront être plantées d'arbres.

3

Secteur Est le long de la RD 463

4,1ha

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite. »

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'autorisation en secteur **UAa** pour la partie rattachée au secteur du centre Univer de créer des hôtels.

Page 76

Dans le tableau des destinations et sous-destinations de la zone **UA**, l'autorisation de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est modifiée comme suit :

« **Article UA 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non en UAa Oui en UAb
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions Non en UAa Oui en UAb
	Cinéma	Non

»

Page 77

« Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : »

« **8. Dans le secteur UAa**

- Les constructions, extensions et changements de destination liés à l'« Hébergement hôtelier et touristique », sauf ceux autorisés à l'article UA 2. »

Page 77

« Sont admis, sous réserve qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant : »

« **4. Dans le secteur UAa**

Les constructions, extensions et changements de destination liés à l'« Hébergement hôtelier et touristique » sous réserve de se trouver dans le secteur centre Univer. »

Objet n°7 - Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur UAa

Objet de la modification

L'objet de la modification est de clarifier la portée de la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » en secteur **UAa**.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification porte sur le remplacement de la notion d'« *artisanat et commerce de détail* » par celle d'activité commerciale.

Pages 77 et 78

« **Article UA 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits »

8. « Dans le secteur UAa

- Les constructions liées à l'activité commerciale« ~~artisanat ou au commerce de détail~~ ».
- Les extensions de constructions liées à l'activité commerciale« ~~artisanat ou au commerce de détail~~ », sauf celles autorisées à l'article UA 2.
- Les changements de destination en ~~en~~ activité commerciale« ~~artisanat ou au commerce de détail~~ ». »

« **Article UA 2** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières »

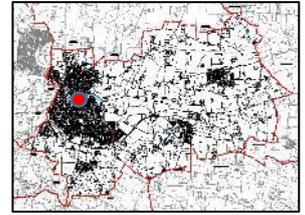
4. « Dans le secteur UAa

L'extension des constructions liées à l'activité commerciale« ~~artisanat ou au commerce de détail~~ » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU. »

Objet n°8 - Centre-ville, renforcement de la préservation de la diversité commerciale

Objet de la modification

La préservation de la vitalité du centre-ville est un enjeu constant. Le Règlement prévoit des mesures visant à assurer une occupation « active » (commerce, restauration...) dans le centre-ville, mais celle-ci ne concerne que les rez-de-chaussée. La modification vise à étendre cette protection aux étages pour les constructions disposant d'une occupation « active ».



Par ailleurs, le Règlement autorise des changements entre destinations « actives ». Or, toutes n'ont pas la même valeur, et celles relevant des sous-destinations « *artisanat ou commerce de détail* » et « *restauration* » doivent faire l'objet d'une protection renforcée : leurs possibilités de changer de destination sera réduite.

Enfin, le Règlement autorise le changement de destination des occupations « actives » vers du « logement » après un délai de 4 ans de cessation d'activité. Pour renforcer le dynamisme du centre-ville, la modification du PLU retirera cette possibilité.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification touche les constructions et terrains concernés par les « *Linéaires de préservation de la diversité commerciale* » et porte sur :

- l'extension de la protection des commerces, restauration etc. en rez-de-chaussée à l'ensemble de la construction
- la limitation des possibilités de changement de destination des sous-destinations « *artisanat ou commerce de détail* » et « *restauration* »
- le retrait de la possibilité de changement de destination vers du « *logement* »

Pages 37 et 38

« **Article UC 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières** »

3. « **Pour les constructions et terrains concernés par les « Linéaires de préservation de la diversité commerciale » figurant au Plan de zonage, établis au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les règles particulières suivantes s'appliquent :**

3.1 **Les locaux à rez-de-chaussée des constructions nouvelles doivent avoir pour usage :**

- de l'« *artisanat ou du commerce de détail* »,
- de la « *restauration* »,
- de l'« *hébergement hôtelier et touristique* »,

- des « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »,
- et/ou des « bureaux ».

Une partie du rez-de-chaussée d'une construction nouvelle peut également être affectée aux parties communes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et à l'accès aux étages supérieurs de la construction.

3.2 Le changement de destination des locaux à rez-de-chaussée des constructions existantes est autorisé en locaux à usage :

- d'« artisanat ou de commerce de détail »,
- de « restauration »,
- d'« hébergement hôtelier et touristique »,
- d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
- des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »,
- et/ou des « bureaux ».

Toutefois, concernant les locaux accueillant de l'« artisanat ou commerce de détail » ou de la « restauration », seul le changement de destination en « restauration » ou en « artisanat ou commerce de détail » est autorisé.

Une partie ~~du rez-de-chaussée d'une de la~~ construction nouvelle peut également être affectée aux parties communes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et à l'accès aux étages supérieurs de la construction.

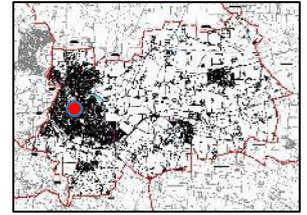
~~3.3 Le changement de destination des locaux à rez-de-chaussée des constructions existantes à usage :~~

- ~~- d'« artisanat ou de commerce de détail »,~~
 - ~~- de « restauration »,~~
 - ~~- d'« hébergement hôtelier et touristique »,~~
 - ~~- d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,~~
 - ~~- des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »,~~
 - ~~- et/ou des « bureaux »,~~
- ~~en « logement » est autorisé après un délai de 4 ans de cessation d'activité. »~~

Objet n°9 - Secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes des OAP : permettre d'autres accès et développer la mixité des formes urbaines

Objet de la modification

Les OAP par secteur du Centre Sud concernent deux sites dont le secteur 2 « Cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères ». La carte fait apparaître un unique accès par le Sud-Est et le texte des OAP stipule que ce site sera desservi par l'allée des Bruyères. Cet accès est le seul identifié à ce jour et se compose d'une emprise relativement étroite.



Or d'autres possibilités de desserte non connues à ce jour pourraient apparaître, qui offriraient un accès plus confortable que par l'allée de Bruyères. Aussi, l'unique mention d'un accès par le Sud-Est via l'allée des Bruyères apparaît-elle restrictive.

L'objet de la modification est donc de permettre d'autres accès au site, non connus à ce jour, mais qui pourraient résulter d'une opportunité foncière à proximité du site.

Par ailleurs, l'objectif sur ce secteur est de permettre une mixité de formes urbaines, ce que le texte des OAP autorise. Dans ces conditions, la mention graphique imposant du logement sous forme de collectifs ou d'individuels groupés figurant sur la carte des OAP apparaît restrictive et en contradiction avec le texte.

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 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 17

« Le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères

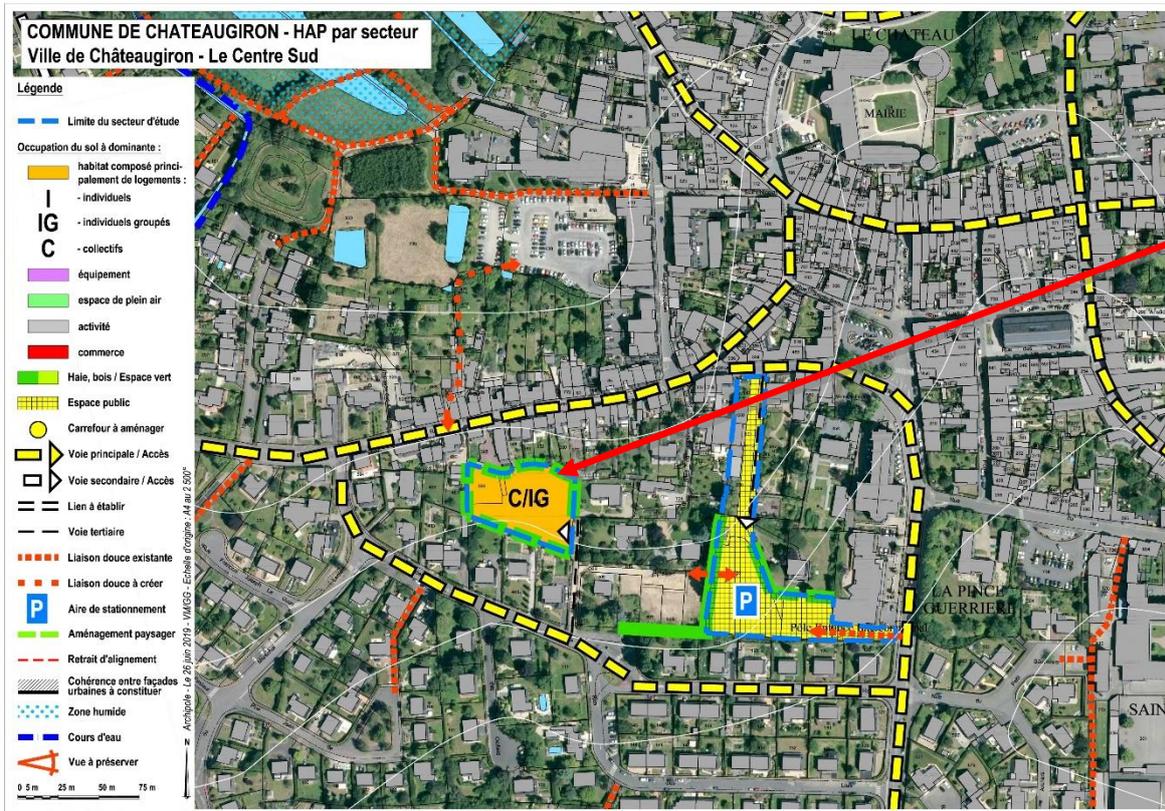
Ce secteur sera desservi soit à partir de l'allée des Bruyères comme indiqué graphiquement, soit par tout autre possibilité d'accès.

Le secteur #a vocation à accueillir de l'habitat dense de type petits lots libres, maisons de ville, intermédiaire et/ou petit collectif.

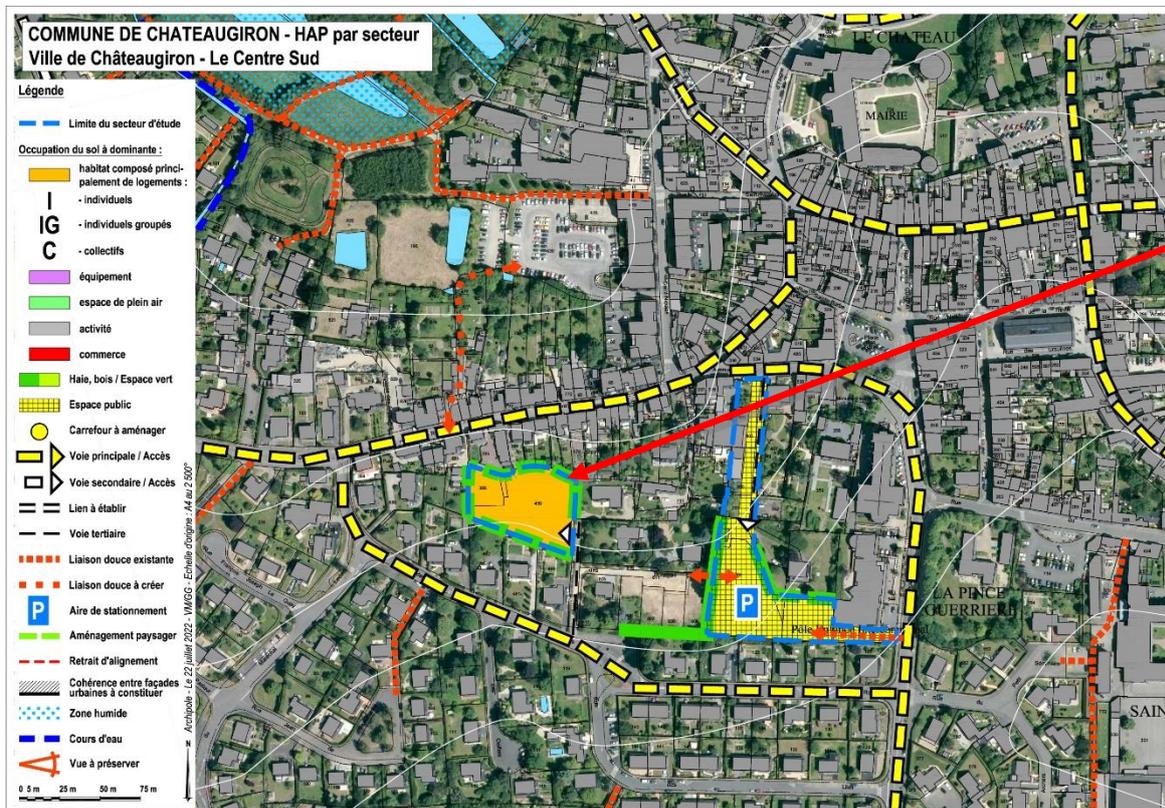
| La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare. »

Page 16, modification de la carte des HAP :

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

La modification porte sur la possibilité d'accéder au site par d'autres accès que le seul prévu sur le site du « *Cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères* ».

Par ailleurs, pour permettre une plus grande mixité de formes urbaines, la mention graphique imposant du logement sous forme de collectifs ou d'individuels groupés est retirée.

Page 17

« *Le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères*

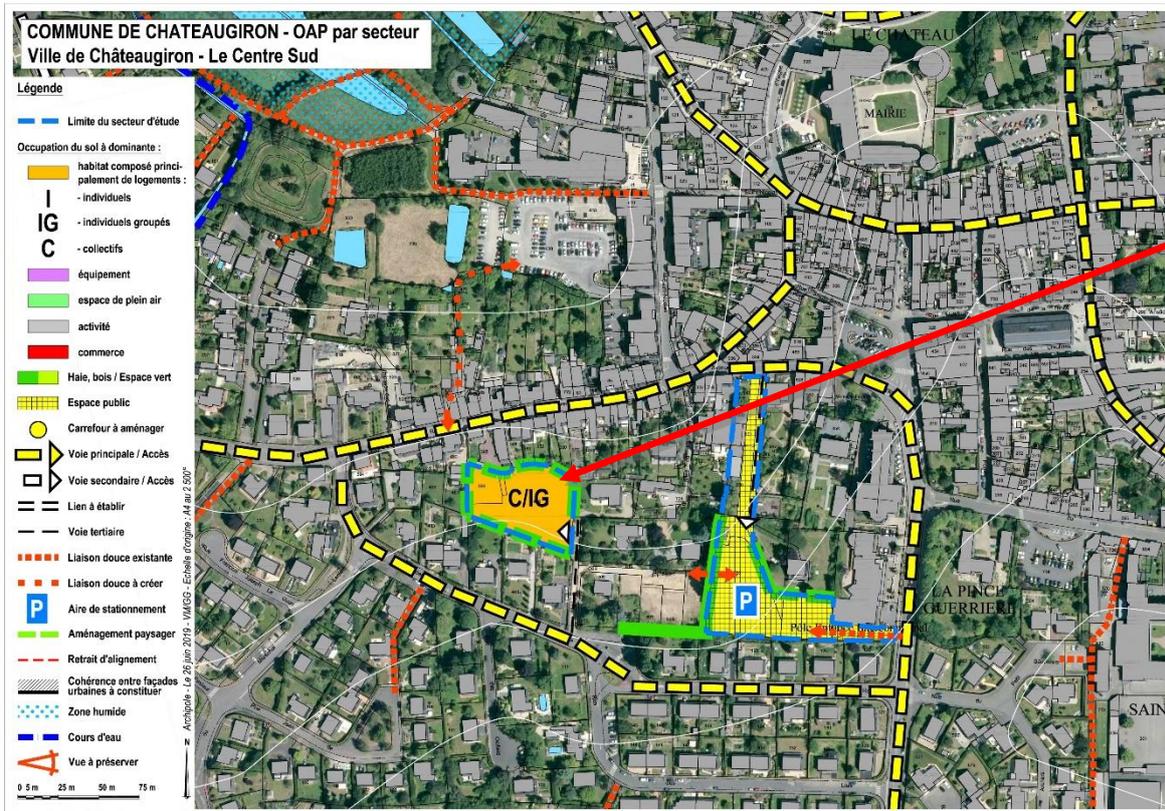
Ce secteur sera desservi soit à partir de l'allée des Bruyères comme indiqué graphiquement, soit par tout autre possibilité d'accès.

Le secteur #a vocation à accueillir de l'habitat dense de type petits lots libres, maisons de ville, intermédiaire et/ou petit collectif.

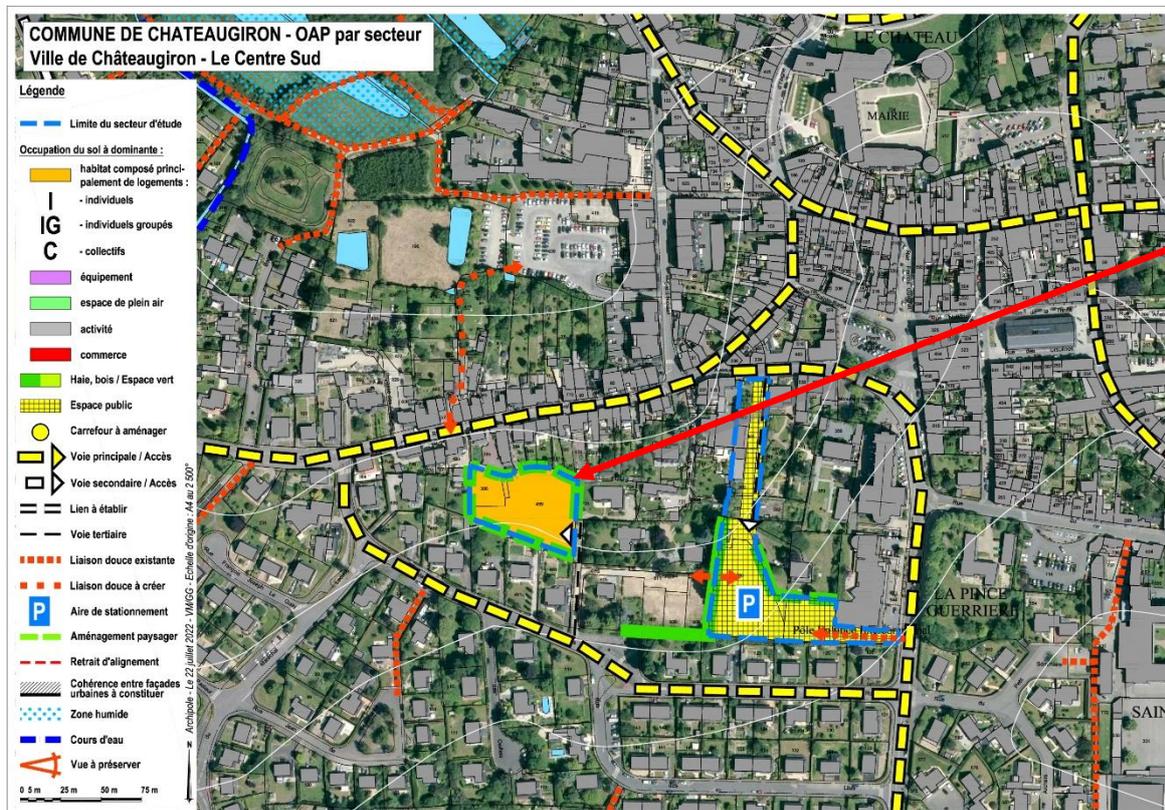
| ***La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.*** »

Page 16, modification de la carte des OAP :

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



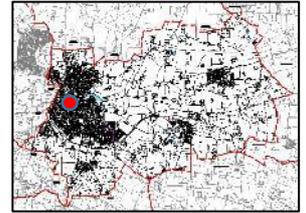
Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées par secteur



Objet n°10 - Secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie des OAP : permettre d'autres accès

Objet de la modification

Les OAP par secteur du Centre Ouest concernent deux sites dont le secteur 2 « Cœur d'îlot de la Briqueterie ». La carte fait apparaître deux accès carrossables par le Sud et le texte des OAP stipule que deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel.



Ces deux accès restent compliqués : l'un ampute un terrain privé le long d'une construction, et l'autre suppose d'abattre un bâtiment en brique, trace de l'occupation passée du site (site de la briqueterie).

L'objet de la modification est de permettre d'autres accès au site, non connus à ce jour, mais qui pourraient résulter d'une opportunité foncière à proximité du site et qui offriraient une alternative (ou un complément) aux seuls accès prévus aujourd'hui.

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 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 15

« Le cœur d'îlot de la Briqueterie

La vocation de ce secteur est l'accueil d'habitations à l'Ouest et de préserver une partie verte à l'Est, en accompagnement du chemin existant. Les arbres existants en limite du secteur seront à préserver voire à compléter afin d'assurer une bonne intégration paysagère avec les voisins, et maintenir la fonction écologique liée à ces haies.

En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

*Deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel **tels qu'ils apparaissent graphiquement ; d'autres accès en complément ou en substitution sont autorisés**. La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne.*

| La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare. »

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

La modification porte sur la possibilité d'accéder au site par d'autres accès que ceux proposés dans les OAP de secteur sur le site du « *Cœur d'îlot de la Briqueterie* ».

Page 15

« Le cœur d'îlot de la Briqueterie

La vocation de ce secteur est l'accueil d'habitations à l'Ouest et de préserver une partie verte à l'Est, en accompagnement du chemin existant. Les arbres existants en limite du secteur seront à préserver voire à compléter afin d'assurer une bonne intégration paysagère avec les voisins, et maintenir la fonction écologique liée à ces haies.

En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

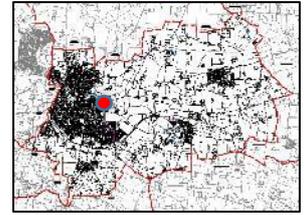
*Deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel **tels qu'ils apparaissent graphiquement ; d'autres accès en complément ou en substitution sont autorisés.** La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne.*

| La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare. »

Objet n°11 - Mettre en adéquation le règlement de la zone UL avec le camping municipal

Objet de la modification

Le camping municipal se trouve en périphérie de la ville de Châteaugiron, au sud de l'étang du château. Il est classé au PLU en zone **UL** dédiée aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs. Les campings appartiennent à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ». Or le règlement de la zone **UL** n'autorise pas cette sous-destination, ce qui constitue une anomalie.



L'objet de la modification est de remédier à cette anomalie en mettant en adéquation le règlement de la zone **UL** avec la présence du camping municipal, en ajoutant pour ce secteur la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».

Pièces du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral
- Le Plan de zonage

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

Pour acter la présence du camping municipal dans la zone **UL**, la modification portera sur la création de deux secteurs en zone **UL** :

- le secteur **ULa** reprenant l'ensemble de la zone **UL** sauf le camping municipal, et son règlement actuel,
- le secteur **ULb** correspondant au camping municipal, et le règlement actuel modifié en ajoutant l'autorisation pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».

Page 13

Voici le texte complété à l'article 3 « Division du territoire en zones » dans les Dispositions générales du Règlement :

« Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- la zone centrale **UC** qui comporte :
 - le secteur **UCa** correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron,
 - le secteur **UCb** est lié à la partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron,
 - le secteur **UCc** est lié aux centralités d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.
- la zone d'extension **UE** qui comporte :
 - le secteur **UEa** correspond aux extensions autour des centres,
 - le secteur **UEb** est repéré pour développer le commerce en circuit court.
- la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL** qui comporte :
 - le secteur **ULa** correspond aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,

- le secteur **ULb** correspond au camping municipal. »

Page 65

Le Nota introductif de la zone **UL** est complété comme suit :

« La zone **UL** correspond aux secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs.

La zone **UL** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **ULa** correspond aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **ULb** correspond au camping municipal. »

Page 66

Dans le tableau des destinations et sous-destinations de la zone **UL**, l'autorisation de la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » est modifiée comme suit :

« Article **UL 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

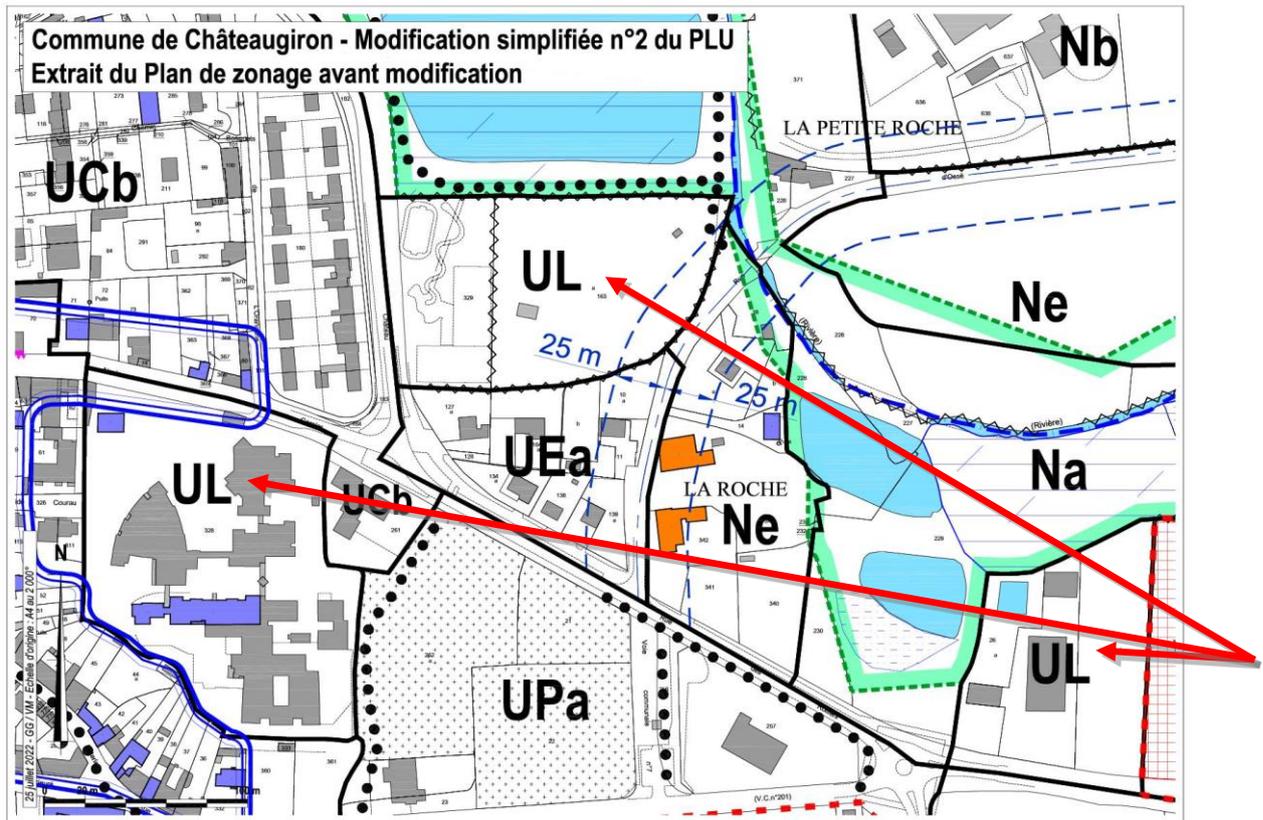
Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous condition
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non en ULa Oui en ULb
	Cinéma	Oui

»

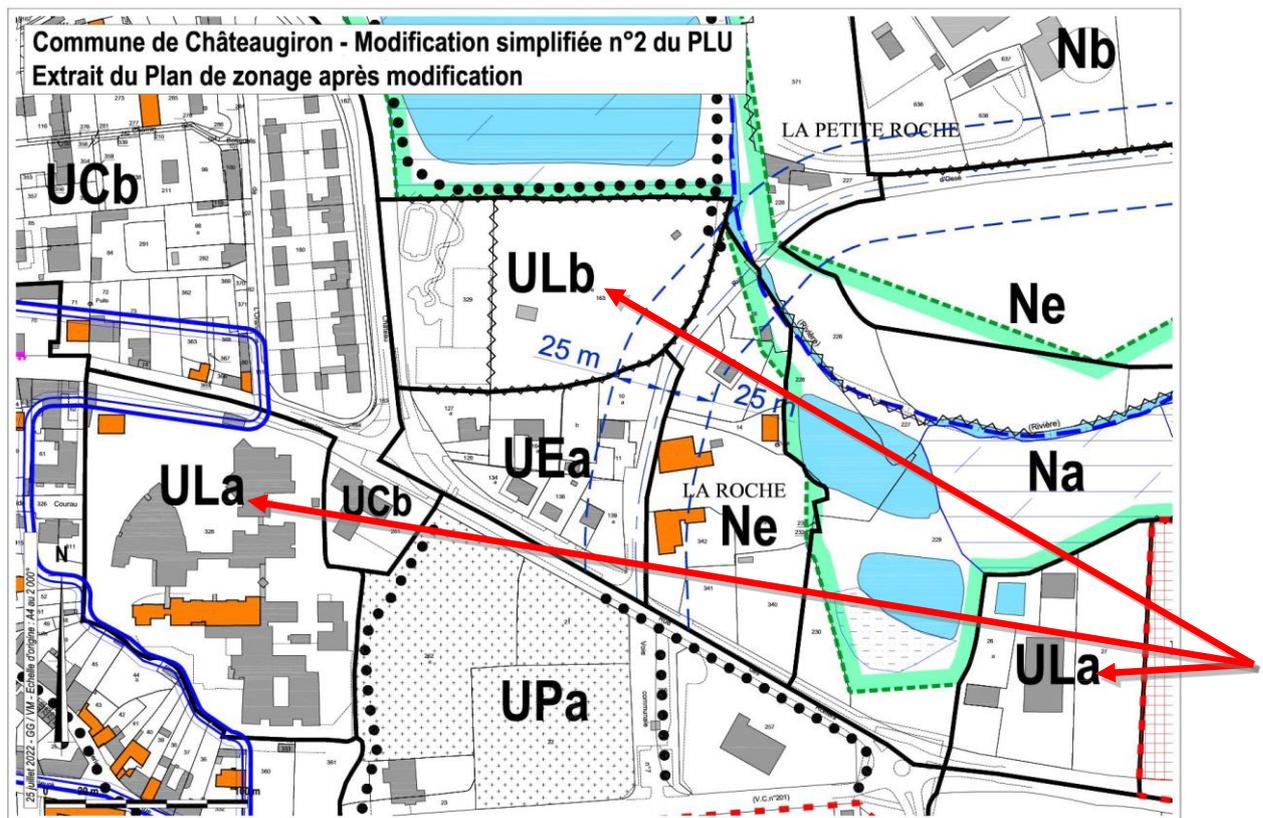
LE PLAN DE ZONAGE

La modification porte sur la différenciation dans la zone **UL** du secteur **ULb** autorisant la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » et correspondant au camping municipal, des autres secteurs **ULa** ne l'autorisant pas. Le Plan de zonage est modifié ainsi que le Plan des zones. Ci-après un extrait du Plan de zonage et du Plan des zones autour du camping municipal. Toutes les autres zones **UL** passent également en **ULa**.

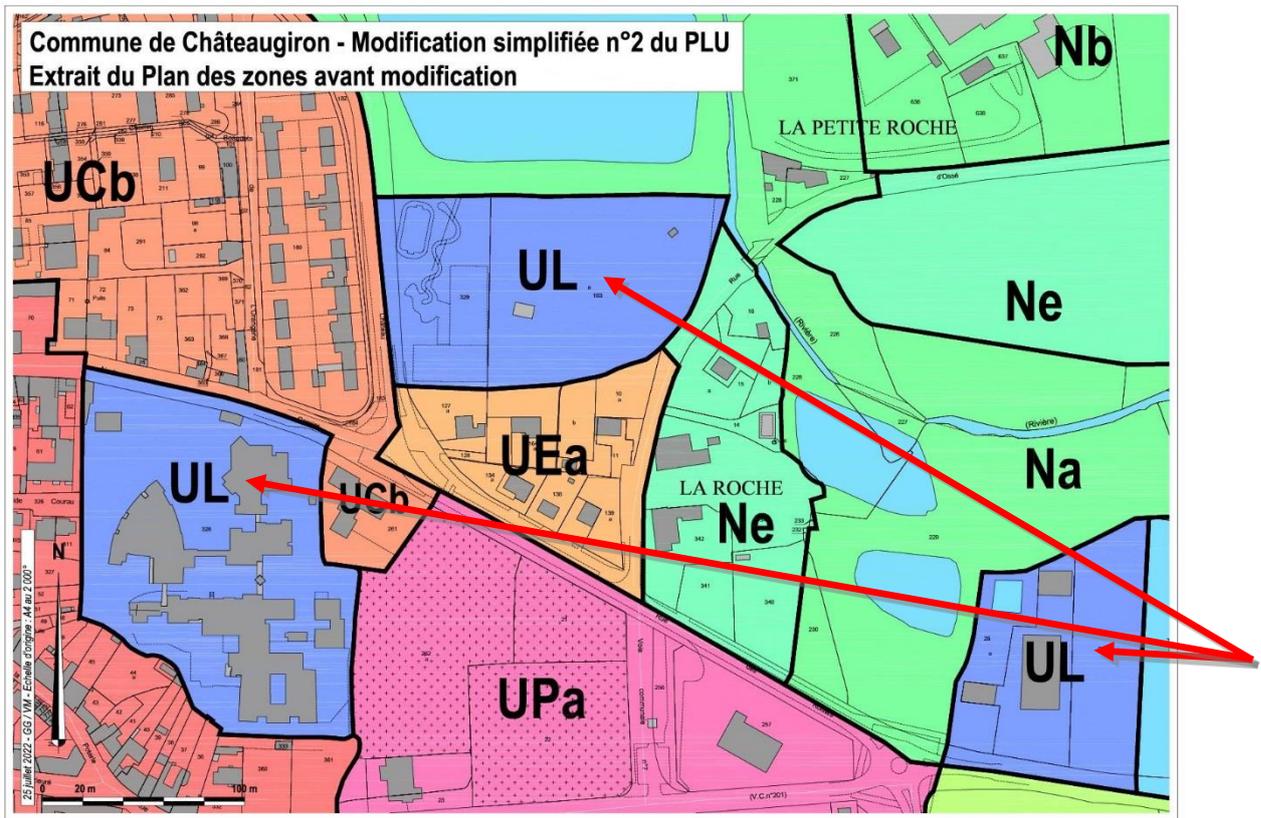
Extrait du Plan de zonage avant modification



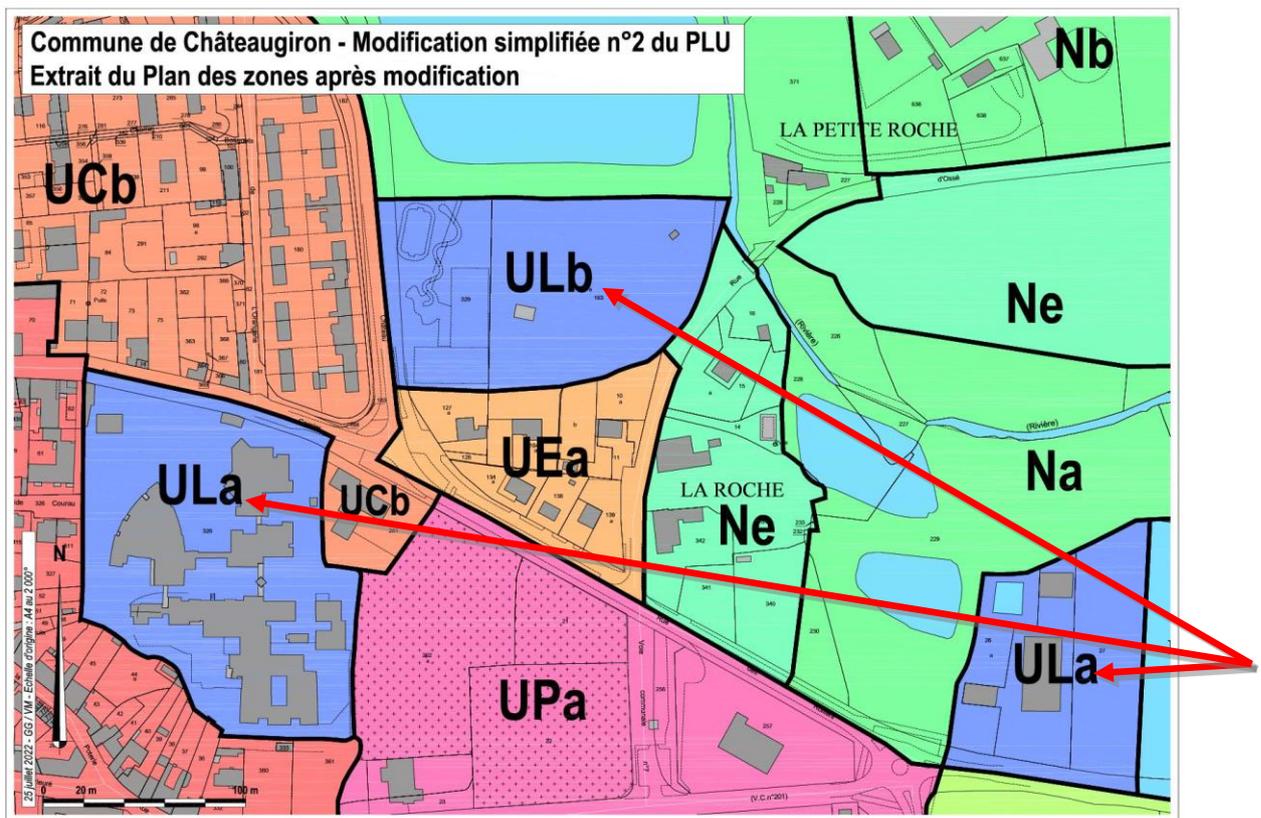
Extrait du Plan de zonage après modification



Extrait du Plan des zones avant modification



Extrait du Plan des zones après modification



Objet n°12 - Interdire les pelouses synthétiques

Objet de la modification

On assiste à une augmentation de la pose de pelouses synthétiques, généralement au détriment de natures de surfaces plus écologiques ou naturelles. Le Règlement actuel n'interdit pas ce type de revêtement. L'objet de la modification vise donc à interdire la pose de pelouses synthétiques.

Pièce du PLU concernées par la modification

- Le Règlement littéral

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

L'ensemble des articles 8 « *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords* » des règlements de zones sont complétés par le chapitre suivant :

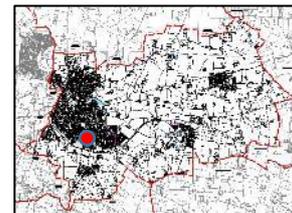
« **Revêtement de surface**

La pose de pelouse synthétique est interdite. »

Objet n°13 - Avenue Pierre Le Treut : préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier

Objet de la modification

Sur l'entrée de ville sud de Châteaugiron, avenue Pierre le Treut, figura au Plan de zonage du PLU l'emplacement réservé n°3 pour « Aménagement piéton et paysager » au bénéfice de la commune. Le tableau figurant au Plan de zonage et au Règlement du PLU ne fait pas mention de la largeur de 3 mètres de cet emplacement réservé, alors que sur d'autres emplacements réservés, cette précision apparaîtrait.



L'objet de la modification est de préciser la largeur de 3 mètres de l'emplacement réservé n°3.

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Règlement littéral
- Le Plan de zonage (règlement graphique)

Modifications apportées au PLU

La modification porte sur l'ajout de la largeur de 3 mètres sur l'emplacement réservé n°3 dans le tableau des emplacements réservés figurant au Règlement et au Plan de zonage.

LE REGLEMENT

Page 221

« Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)	LARGEUR (en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	3

»

LE PLAN DE ZONAGE

Les tableaux des emplacements réservés apparaissant sur les planches du Plan de zonage sont modifiés comme suit en ajoutant à l'emplacement réservé n°3 la largeur de 3 mètres :

Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°1 du PLU
Extrait du Plan de zonage avant modification

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)	LARGEUR (en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	
4	Aménagement piéton et paysager	Commune	279	
5	Cheminement piéton	Commune		3
6	Réserve pour un équipement	Commune	5 260	
7	Aménagement de parking	Commune	3 909	
8	Réserve compensatoire pour crue	Commune	2 190	
9	Extension du cimetière	Commune	916	
10	Equipement scolaire	Commune	1 598	
11	Cheminement piéton	Commune	1 209	5
12	Elargissement passage communal	Commune	844	
13	Aménagement espace public	Commune	1 797	
14	Aménagement de voie	Commune	1 639	10
15	Cheminement piéton	Commune	1 004	6
16	Aménagement d'un cimetière et de son aire de stationnement	Commune	12 666	
17	Création de voie entre la VC 7 et la RD 463	Commune	7 045	10
18	Elargissement de la VC 7 et aménagement de carrefours	Commune	1 890	3
19	Création d'une voie d'accès - Allée des Bruyères	Commune	179	6,5
20	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	310	8
21	Equipement public	Commune	23 158	
22	Equipements publics sportifs ou associatifs	Commune	27 899	
23	Aménagement de parking	Commune	7 268	
24	Aménagement de voie	Commune	504	10
25	Aménagement de voie	Commune	2 590	30
26	Réserve pour un Pôle d'Echange Multimodal	Commune	1 976	
27	Réserve pour un aménagement de carrefour	Commune	3 272	
28	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	326	
29	Cheminement piéton	Commune	1 200	3 minimum

27 Septembre 2021 - GG / VM - Echelle d'origine : A4

Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°1 du PLU
Extrait du Plan de zonage après modification

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	LARGEUR
			(en m ²)	(en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	3
4	Aménagement piéton et paysager	Commune	279	
5	Cheminement piéton	Commune		3
6	Réserve pour un équipement	Commune	5 260	
7	Aménagement de parking	Commune	3 909	
8	Réserve compensatoire pour crue	Commune	2 190	
9	Extension du cimetière	Commune	916	
10	Equipement scolaire	Commune	1 598	
11	Cheminement piéton	Commune	1 209	5
12	Elargissement passage communal	Commune	844	
13	Aménagement espace public	Commune	1 797	
14	Aménagement de voie	Commune	1 639	10
15	Cheminement piéton	Commune	1 004	6
16	Aménagement d'un cimetière et de son aire de stationnement	Commune	12 666	
17	Création de voie entre la VC 7 et la RD 463	Commune	7 045	10
18	Elargissement de la VC 7 et aménagement de carrefours	Commune	1 890	3
19	Création d'une voie d'accès - Allée des Bruyères	Commune	179	6,5
20	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	310	8
21	Equipement public	Commune	23 158	
22	Equipements publics sportifs ou associatifs	Commune	27 899	
23	Aménagement de parking	Commune	7 268	
24	Aménagement de voie	Commune	504	10
25	Aménagement de voie	Commune	2 590	30
26	Réserve pour un Pôle d'Echange Multimodal	Commune	1 976	
27	Réserve pour un aménagement de carrefour	Commune	3 272	
28	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	326	
29	Cheminement piéton	Commune	1 200	3 minimum

27 Septembre 2021 - GG / VM - Echelle d'origine : A4

Objet n°14 - Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones UC et UE

Objet de la modification

Afin de limiter le risque d'inondation observé dans les habitations lors de forte pluie, la présente modification introduit dans les zones **UC/UE** d'implanter la dalle rez-de-chaussée au-dessus du niveau de la voirie.

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Règlement littéral

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'ajout d'un paragraphe dans les articles UC7 et UE7 à la fin du « 1. Hauteur maximale ». Cet ajout vise à définir un niveau de dalle rez-de-chaussée minimal par rapport au niveau de la voirie.

Page 41 et 56

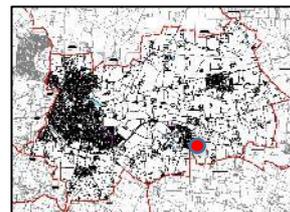
« 1. Hauteur maximale »

« Dans tous les cas, les dalles rez-de-chaussée et garage de la nouvelle construction principale dédiée au « logement » devra respecter une hauteur d'implantation minimale au-dessus du niveau de la voirie donnant accès au terrain. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager), ou de disposition du terrain (accès éloigné de la construction, terrain en drapeau...) il pourra être autorisé une implantation différente, sous réserve d'apporter une solution technique dans la gestion de l'eau pluviale face au risque d'inondation de la construction. »

Objet n°15 - Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy : développement de la mixité sociale

Objet de la modification

Dans le cadre du développement au sud-est du bourg de Saint-Aubin-du-Pavail, le secteur dit du « Bois de Lassy » est constitué de trois parties : une zone **2AU** au sud, et une zone **1AU** avec une partie nord dont l'opération est déjà lancée, et une partie centrale.



Les OAP ne prévoient pas de mixité sociale sur la partie **1AU**. L'objet de la présente modification est d'assurer une mixité sociale dans le programme de logements dans la partie centrale en introduisant un emplacement réservé pour mixité sociale.

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Règlement littéral
- Le Plan de zonage (documents graphiques)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'ajout d'un article dans les Dispositions générales du Règlement.

Page 30

« **Article 28** *Emplacements réservés pour mixité sociale* »

Le Plan de zonage classe en « Emplacement réservé pour mixité sociale » un secteur de son territoire dans lequel il est fixé une part minimale de logements aidés à réaliser au titre de l'article L. 151-41-3° du code de l'urbanisme.

NUMERO DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)
1	Programme avec un minimum de 10% de logements aidés	Commune	40 230

»

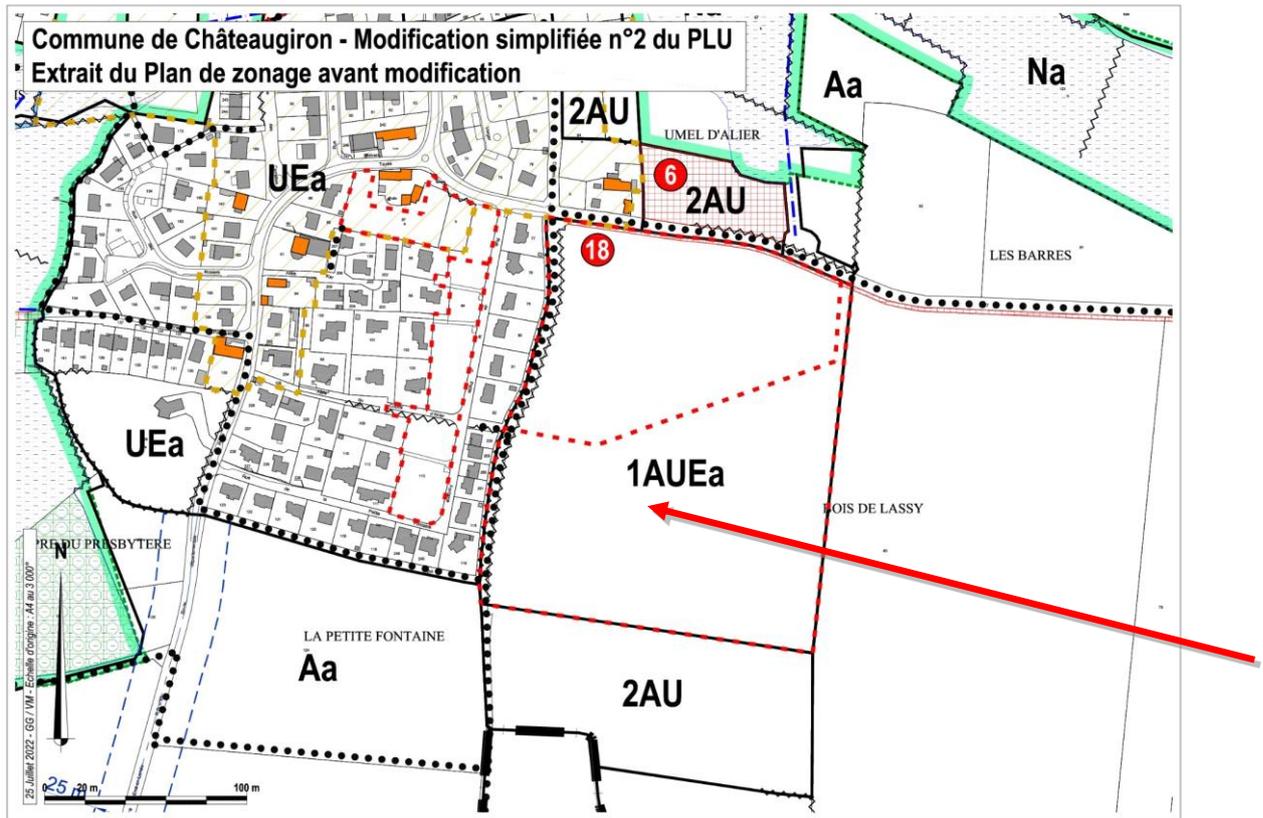
LE PLAN DE ZONAGE

La modification porte sur l'ajout d'un « *Emplacement réservé pour mixité sociale et numéro d'opération (L. 151-41 3 du CU)* ».

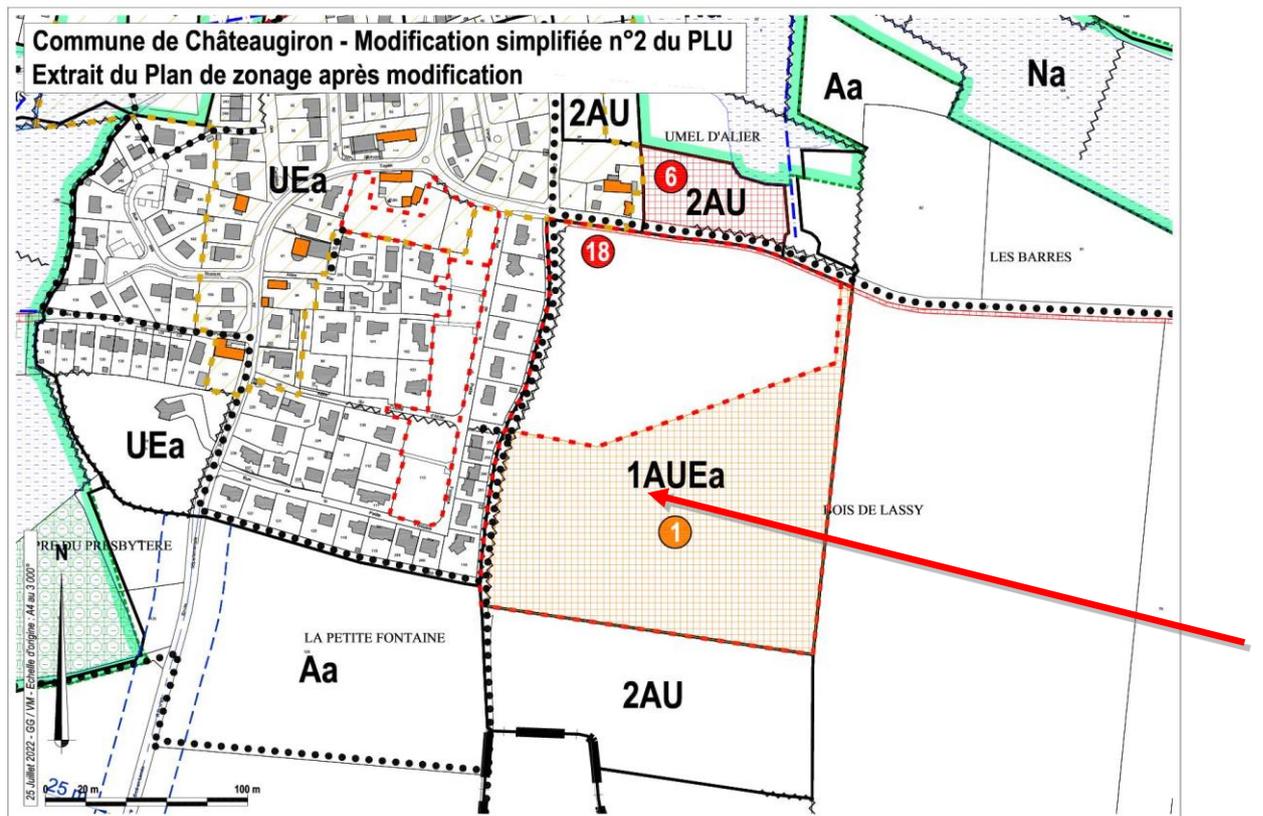
Sur l'ensemble des planches du Plan de zonage, la légende est complétée par ce nouvel outil et par l'introduction du tableau des emplacements réservés pour mixité sociale, et les planches 1, 2 et 6 du Plan de zonage sont complétées par l'introduction de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°1, comme le montre les extraits du Plan de zonage ci-après.

NUMERO DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)
1	Programme avec un minimum de 10% de logements aidés	Commune	40 230

Extrait du Plan de zonage avant modification



Extrait du Plan de zonage après modification



Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU Extrait du Plan de zonage avant modification

 Limite de commune

 Limite de zone

PRESCRIPTIONS

 Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)

 Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)

 Marge de recul (L. 151-18 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)

 Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)

 Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)

Trame verte et bleue

 Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)

 Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)

 Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)

 Zone humide* (L. 151-23 du CU)

 Zone inondable

INFORMATIONS

 Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation par secteur (R. 151-6 du CU)

 Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)

 Périmètre du **S**ite **P**atrimonial **R**emarquable (SPR)

Commune de Châteaugiron - Modification simplifiée n°2 du PLU Extrait du Plan de zonage après modification

 Limite de commune

 Limite de zone

PRESCRIPTIONS

 Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)

 Emplacement réservé pour mixité sociale et n° d'opération (L. 151-41 3° du CU)

 Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)

 Marge de recul (L. 151-18 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)

 Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)

 Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)

 Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)

 Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)

 Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU)

Trame verte et bleue

 Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)

 Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)

 Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)

 Zone humide* (L. 151-23 du CU)

 Zone inondable

INFORMATIONS

 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du CU)

 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)

 Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Objet n°16 - Erreurs matérielles à corriger

Objet de la modification

Le PLU en cours comporte plusieurs erreurs matérielles :

1. Dans le texte des OAP par secteur figure un extrait de la légende des OAP dans lesquelles les cours d'eau n'apparaissent pas, alors qu'ils figurent dans les cartes des OAP en légende et graphiquement. La même erreur apparaît dans les HAP en annexe du Rapport de présentation.
2. Dans le Règlement du PLU, le dernier paragraphe de l'article A 2 fait un renvoi à l'article N 13 au lieu de l'article A 13.
3. Juste après, il manque le titre de la « Section II » qu'il faut ajouter.
4. Dans le Plan de zonage, le patrimoine architectural apparaît en orange dans la légende, et en orange ou en violet au document graphique. Les constructions figurant en violet sont bien des éléments du patrimoine architectural et auraient dû apparaître en orange, conformément à la légende.

L'objet de la modification est de corriger ces erreurs matérielles.

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Rapport de présentation
- Le Règlement littéral
- Le Plan de zonage (règlement graphique)

Modifications apportées au PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le Rapport de présentation est 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, le complément de légende (cours d'eau) apporté aux OAP par secteur est reporté aux HAP par secteur :

Page 6

Le complément de légende s'effectue comme suit :

Extrait des HAP avant modification

 Limite du secteur d'étude	 Carrefour à aménager
Occupation du sol à dominante :	
 habitat composé principalement de logements :	 Voie principale / Accès
I - individuels	 Voie secondaire / Accès
IG - individuels groupés	 Lien à établir
C - collectifs	 Voie tertiaire
 équipement	 Liaison douce existante
 équipement de plein air	 Liaison douce à créer
 activité	 Aire de stationnement
 commerce	 Aménagement paysager
 Haie, bois / Espace vert	 Retrait d'alignement
 Espace public	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
	 Zone humide
	 Vue à préserver

Extrait des HAP après modification

 Limite du secteur d'étude	 Voie principale / Accès
Occupation du sol à dominante :	
 habitat composé principalement de logements :	 Voie secondaire / Accès
I - individuels	 Lien à établir
IG - individuels groupés	 Voie tertiaire
C - collectifs	 Liaison douce existante
 équipement	 Liaison douce à créer
 espace de plein air	 Aire de stationnement
 activité	 Aménagement paysager
 commerce	 Retrait d'alignement
 Haie, bois / Espace vert	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
 Espace public	 Zone humide
 Carrefour à aménager	 Cours d'eau
	 Vue à préserver

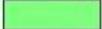
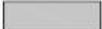
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

La modification vient compléter la légende dans le texte des OAP par secteur à laquelle il manquait les cours d'eau.

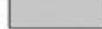
Page 6

Le complément de légende s'effectue comme suit :

Extrait des OAP avant modification

 Limite du secteur d'étude	 Carrefour à aménager
Occupation du sol à dominante :	 Voie principale / Accès
 habitat composé principalement de logements :	 Voie secondaire / Accès
I - individuels	 Lien à établir
IG - individuels groupés	 Voie tertiaire
C - collectifs	 Liaison douce existante
 équipement	 Liaison douce à créer
 équipement de plein air	 Aire de stationnement
 activité	 Aménagement paysager
 commerce	 Retrait d'alignement
 Haie, bois / Espace vert	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
 Espace public	 Zone humide
	 Vue à préserver

Extrait des OAP après modification

 Limite du secteur d'étude	 Voie principale / Accès
Occupation du sol à dominante :	 Voie secondaire / Accès
 habitat composé principalement de logements :	 Lien à établir
I - individuels	 Voie tertiaire
IG - individuels groupés	 Liaison douce existante
C - collectifs	 Liaison douce à créer
 équipement	 Aire de stationnement
 espace de plein air	 Aménagement paysager
 activité	 Retrait d'alignement
 commerce	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
 Haie, bois / Espace vert	 Zone humide
 Espace public	 Cours d'eau
 Carrefour à aménager	 Vue à préserver

LE REGLEMENT

La modification porte sur la correction d'un renvoi à l'article A 13 plutôt que N 13 dans le dernier paragraphe de l'article A 2, et à l'ajout du titre de la « Section II » qui manquait juste après.

Page 193 à l'article A 2 « Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières »

« Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article ~~AN~~ 13.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

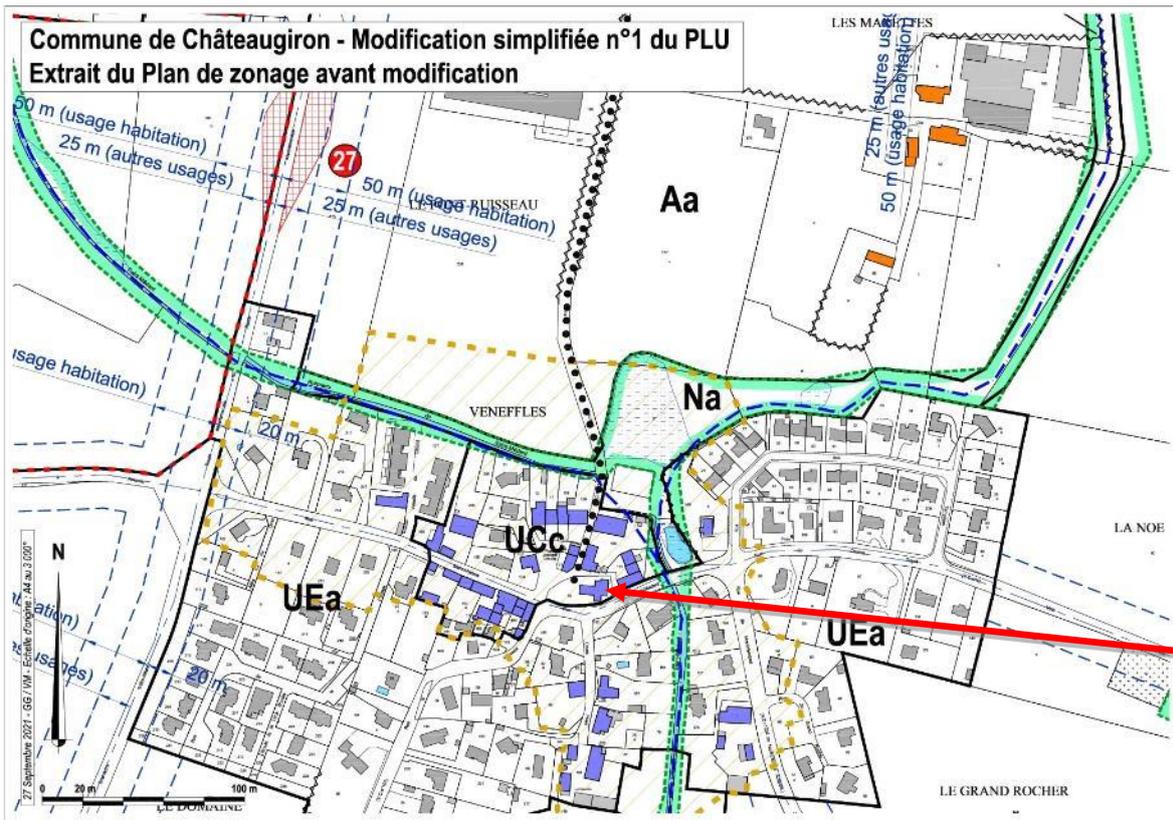
»

LE PLAN DE ZONAGE

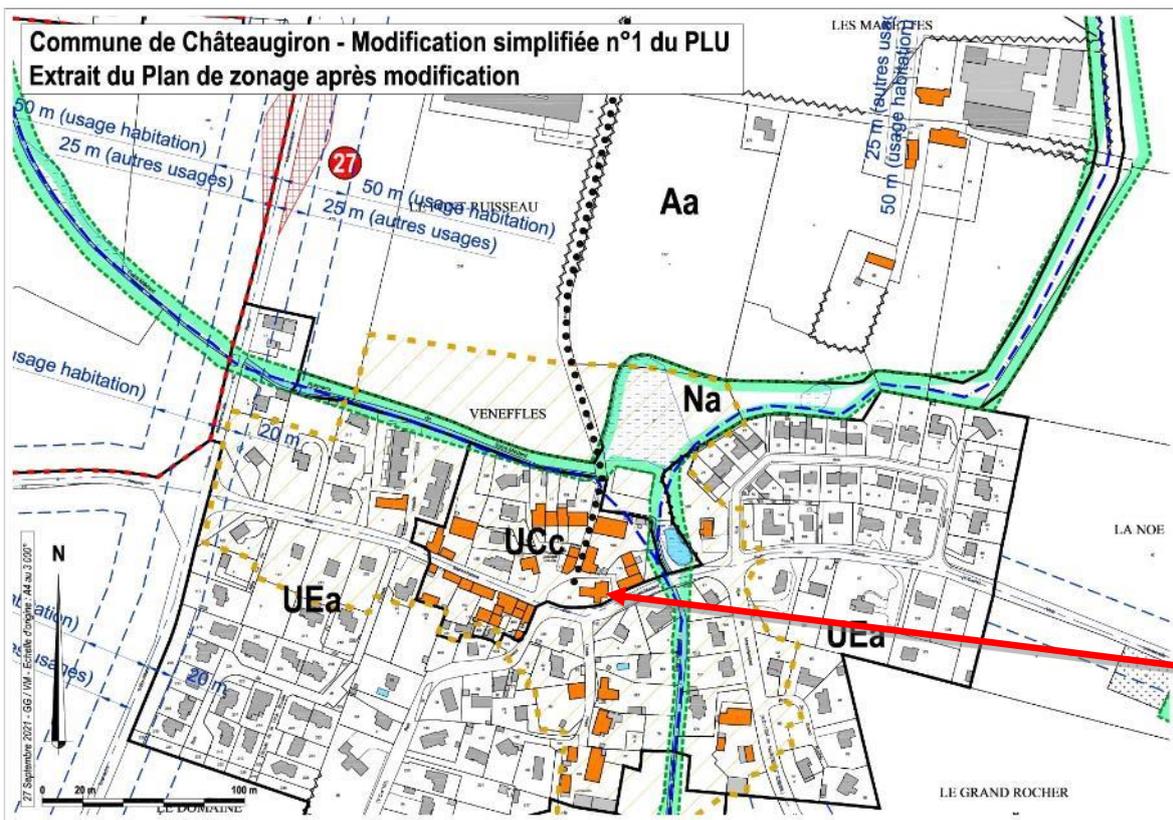
La modification porte sur la mise en cohérence de la couleur orange des bâtiments patrimoniaux telle qu'elle est affichée dans la légende du Plan de zonage, avec celle orange ou violette figurant au Plan de zonage. L'ensemble du patrimoine passe en orange.

Ci-dessous un extrait de cette modification, sachant qu'elle se fait sur l'ensemble du territoire communal, même si l'extrait ne porte que sur une partie à titre d'exemple.

Extrait du Plan de zonage avant modifications



Extrait du Plan de zonage modifié



4.2 Modifications portant sur les délibérations

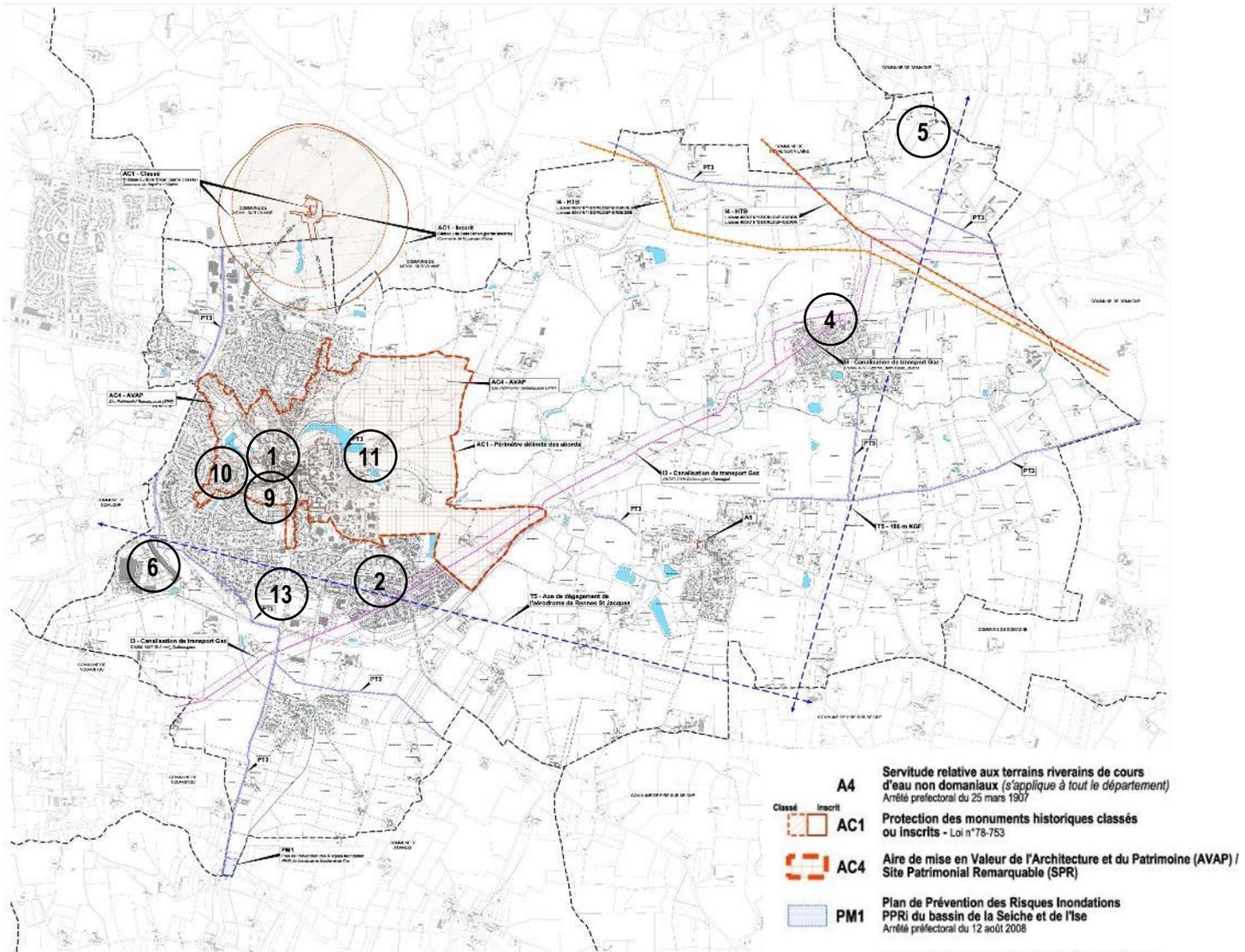
Sont ajoutées au PLU les délibérations ayant trait à la modification simplifiée n°2 du PLU :

- 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°2 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



Au regard de cette carte et des changements apportés au PLU, l'objet 4 retirant la marge de recul sur 24 m par cohérence avec le reste du secteur, reste soumis à la servitude I3 (**canalisation de gaz**) ; la modification permet aux futures constructions de s'éloigner de la canalisation.

Plusieurs objets sont inclus dans le **Site Patrimonial Remarquable** (servitude AC4) et sont soumis dans le cadre d'une demande d'autorisation à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'objet 6 devra tenir compte de la présence d'une **ligne de télécommunication** (servitude PT3).

Dans tous les cas, il n'y a pas d'incompatibilité entre le projet de modification et la présence de servitudes d'utilité publique dont les normes s'imposent au PLU.

6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT ET LE PLH

La modification simplifiée n°2 du PLU n'entraîne pas de changement de programmation notable.

L'objet n°6 autorise en **UAb** sur le secteur Univer la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique* » pour permettre la création d'hôtels comme sur le reste du centre Univer. Cette vocation est compatible avec les orientations du SCoT.

L'objet n°11 autorise également dans un nouveau secteur **ULb** la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique* » pour permettre au camping municipal existant d'évoluer. Cette modification est également compatible avec les orientations du SCoT.

La programmation en terme de logement est inchangée et n'entraîne donc aucune nouveauté de la compatibilité du PLU par rapport aux orientations du SCoT et 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 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

Lilion / 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 6, 15, 17 et 31 des HAP par secteur après modification.

 Limite du secteur d'étude	 Carrefour à aménager
Occupation du sol à dominante :	 Voie principale / Accès
 habitat composé principalement de logements :	 Voie secondaire / Accès
I - individuels	 Lien à établir
IG - individuels groupés	 Voie tertiaire
C - collectifs	 Liaison douce existante
 équipement	 Liaison douce à créer
 équipement de plein air	 Aire de stationnement
 activité	 Aménagement paysager
 commerce	 Retrait d'alignement
 Haie, bois / Espace vert	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
 Espace public	 Zone humide
	 Vue à préserver

→ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST

DESCRIPTION DU SITE

1 Ce secteur correspond à un cœur d'îlot en contre-bas de l'entrée de ville Ouest, rue de Montgazon.

Des liaisons douces le desservent à partir de la rue des Fours, de la rue de la Briqueterie et de la rue des Carrières. Ce dernier accès est en partie arboré.

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelles sur lots libres.

2 Situé en cœur d'îlot entre l'entrée de ville rue de Montgazon, et la rue de Provence, la rue de Lorraine et l'allée de Chagogne, ce secteur dit de la « Briqueterie » se trouve au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il tire son nom de la présence d'une ancienne briqueterie. Le terrain se divise entre une partie arborée à l'Est et un espace dégagé à l'Ouest. Un chemin traverse ce secteur et permet de rejoindre la zone humide de la Glaume.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- 1
- Conforter un secteur d'habitat en optimisant le foncier.
 - Organiser un accès sécurisé.
 - Préserver les liaisons entre les trois voies d'accès.
 - Maintenir un caractère vert au Sud de l'entrée de ville.

- 2
- Conforter un cœur d'îlot.
 - Définir les accès.
 - Préserver la liaison douce et poursuivre le maillage doux.
 - Protéger la haie centrale associée à la liaison douce et les arbres en périphérie.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

1 Le cœur d'îlot rue des Carrières

0,2ha

L'accès au site se fera par le Sud, à partir de la rue des Carrières. Une partie des arbres le long de cet accès pourra être intégré au parti d'aménagement. Dans tous les cas, cet accès devra assurer une jonction avec les deux cheminements conduisant l'un à la rue des Fours, et l'autre à la rue de la Briqueterie, et desservir l'ensemble de ce cœur d'îlot.

La trame verte le long de la rue de Montgazon devra être préservée, voire confortée, tant pour sa valeur paysagère que écologique.

Le programme devra respecter un minimum de 2 logements.

2 Le cœur d'îlot de la Briqueterie

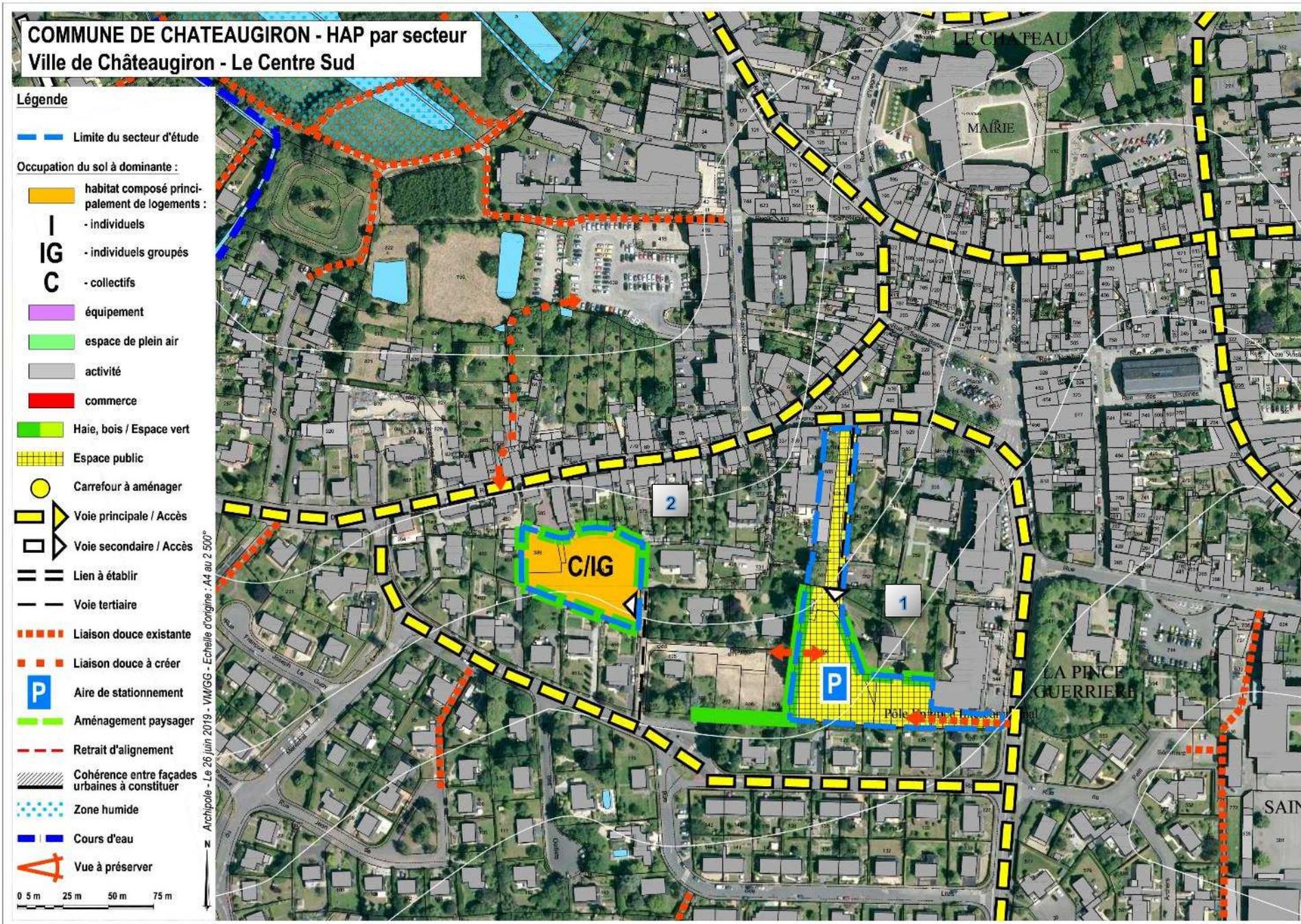
0,8ha

La vocation de ce secteur est l'accueil d'habitations à l'Ouest et de préserver une partie verte à l'Est, en accompagnement du chemin existant. Les arbres existants en limite du secteur seront à préserver voire à compléter afin d'assurer une bonne intégration paysagère avec les voisins, et maintenir la fonction écologique liée à ces haies.

En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

Deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel. La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD

DESCRIPTION DU SITE

1 2 A proximité immédiate du centre-ville et de la place des Gâtes, se trouvent des cœurs d'îlots non urbanisés, derrière le pôle enfance intercommunal et entre la rue Dorel et la rue des Violettes.

La place des Gâtes a perdu son rôle de place au profit d'une aire de stationnement. Une étude d'aménagement vise à concilier les besoins en stationnement du centre, et le retour d'une véritable fonction d'espace public de la place des Gâtes.

1 Le secteur en cœur d'îlot derrière le pôle enfance dispose de deux accès, l'un carrossable à partir de la rue Dorel, l'autre piéton à partir de l'avenue Pierre Le Treut. En complément, un nouveau chemin est en cours d'aménagement à l'Est du site.

2 L'autre secteur en cœur d'îlot est actuellement enclavé.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de stationnement autour du centre-ville.
- Conforter le maillage piéton existant.
- Optimiser l'usage du foncier des cœurs d'îlots.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

1 Le cœur d'îlot derrière le pôle enfance intercommunal

0,5ha

Ce secteur est principalement dédié à une aire de stationnement. L'accès voiture se fera à partir de la rue Dorel en réaménageant l'entrée. On privilégiera un traitement de type espace partagé piéton/vélo/voiture. Les deux accès doux existants seront maintenus ; toutefois, celui provenant de l'avenue Pierre Le Treut pourra être transformé en une voie à sens unique. L'aménagement des accès au secteur devra renforcer la perception du cœur d'îlot.

Les pourtours du cœur d'îlot seront paysagers afin d'assurer l'intégration de l'aménagement par rapport aux voisins. Les haies existantes seront préservées tant pour leur caractère paysager que pour leur fonction écologique

2 Le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères

0,3ha

Ce secteur sera desservi à partir de l'allée des Bruyères. Il a vocation à accueillir de l'habitat dense de type petits lots libres, maisons de ville, intermédiaire et/ou petit collectif.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE UNIVER / LA CROIX DOREL

DESCRIPTION DU SITE

Le centre Univer est une zone commerciale accueillant également des activités annexes.

Le secteur de la Croix Dorel se trouve en continuité du centre Univer qui offre une voie d'accès au site. Il longe également la RD 101.

A l'Est du centre Univer il existe un secteur non construit le long de la RD 463.

Au Sud de l'ensemble de ces secteurs se trouve une zone humide, en lien avec le ruisseau de Saint-Médard. Un bassin tampon sépare cette zone humide du site.

Une haie figure également au Sud du secteur de la Croix Dorel.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre l'extension du centre Univer.
- Préciser la vocation des différents secteurs.
- Assurer l'intégration paysagère des extensions.
- Préserver la continuité du corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les éléments naturels situés à proximité du site (haies, zones humides...) pour assurer la pérennité des qualités écologiques et paysagères, et la continuité du corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard. En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau de Saint-Médard.

Une transition paysagère devra être réalisée le long de la RD 463, de la RD 34 et de la RD 101.

1 Le centre Univer (partie centrale)

14,8h

La vocation du site est dédiée à de l'activité commerciale, mais des activités artisanales, tertiaires et/ou d'entrepôt pourront venir compléter ce programme. L'activité industrielle est interdite.

2 Secteur la Croix Dorel

1,2ha

La vocation du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

3 Secteur Est le long de la RD 463

4,1ha

La vocation du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

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

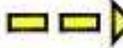
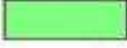
- La modification porte sur les pages 6, 15, 17 et 31 des HAP par secteur après modification.

Annexe 8 – Modification simplifiée n°1 du PLU

- Introduction de la Notice explicative liée à la procédure.

Annexe 9 – Risques technologiques

- Introduction du Porté à connaissance concernant le risque technologique lié à la Société AGRAMMO située sur la Commune de Domagné.

 Limite du secteur d'étude	 Voie principale / Accès
Occupation du sol à dominante :	 Voie secondaire / Accès
 habitat composé principalement de logements :	 Lien à établir
I - individuels	 Voie tertiaire
IG - individuels groupés	 Liaison douce existante
C - collectifs	 Liaison douce à créer
 équipement	 Aire de stationnement
 espace de plein air	 Aménagement paysager
 activité	 Retrait d'alignement
 commerce	 Cohérence entre façades urbaines à constituer
 Haie, bois / Espace vert	 Zone humide
 Espace public	 Cours d'eau
 Carrefour à aménager	 Vue à préserver

→ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE OUEST

DESCRIPTION DU SITE

1 Ce secteur correspond à un cœur d'îlot en contre-bas de l'entrée de ville Ouest, rue de Montgazon.

Des liaisons douces le desservent à partir de la rue des Fours, de la rue de la Briqueterie et de la rue des Carrières. Ce dernier accès est en partie arboré.

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons individuelles sur lots libres.

2 Situé en cœur d'îlot entre l'entrée de ville rue de Montgazon, et la rue de Provence, la rue de Lorraine et l'allée de Chagogne, ce secteur dit de la « Briqueterie » se trouve au cœur d'un quartier pavillonnaire. Il tire son nom de la présence d'une ancienne briqueterie. Le terrain se divise entre une partie arborée à l'Est et un espace dégagé à l'Ouest. Un chemin traverse ce secteur et permet de rejoindre la zone humide de la Glaume.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- 1
- Conforter un secteur d'habitat en optimisant le foncier.
 - Organiser un accès sécurisé.
 - Préserver les liaisons entre les trois voies d'accès.
 - Maintenir un caractère vert au Sud de l'entrée de ville.

- 2
- Conforter un cœur d'îlot.
 - Définir les accès.
 - Préserver la liaison douce et poursuivre le maillage doux.
 - Protéger la haie centrale associée à la liaison douce et les arbres en périphérie.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

1 Le cœur d'îlot rue des Carrières

0,2ha

L'accès au site se fera par le Sud, à partir de la rue des Carrières. Une partie des arbres le long de cet accès pourra être intégré au parti d'aménagement. Dans tous les cas, cet accès devra assurer une jonction avec les deux cheminements conduisant l'un à la rue des Fours, et l'autre à la rue de la Briqueterie, et desservir l'ensemble de ce cœur d'îlot.

La trame verte le long de la rue de Montgazon devra être préservée, voire confortée, tant pour sa valeur paysagère que écologique.

Le programme devra respecter un minimum de 2 logements.

2 Le cœur d'îlot de la Briqueterie

0,8ha

La vocation de ce secteur est l'accueil d'habitations à l'Ouest et de préserver une partie verte à l'Est, en accompagnement du chemin existant. Les arbres existants en limite du secteur seront à préserver voire à compléter afin d'assurer une bonne intégration paysagère avec les voisins, et maintenir la fonction écologique liée à ces haies.

En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau situé à proximité.

Deux accès carrossables sont envisagés à partir de la rue Montgazon/rue Dorel tels qu'ils apparaissent graphiquement ; d'autres accès en complément ou en substitution sont autorisés. La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

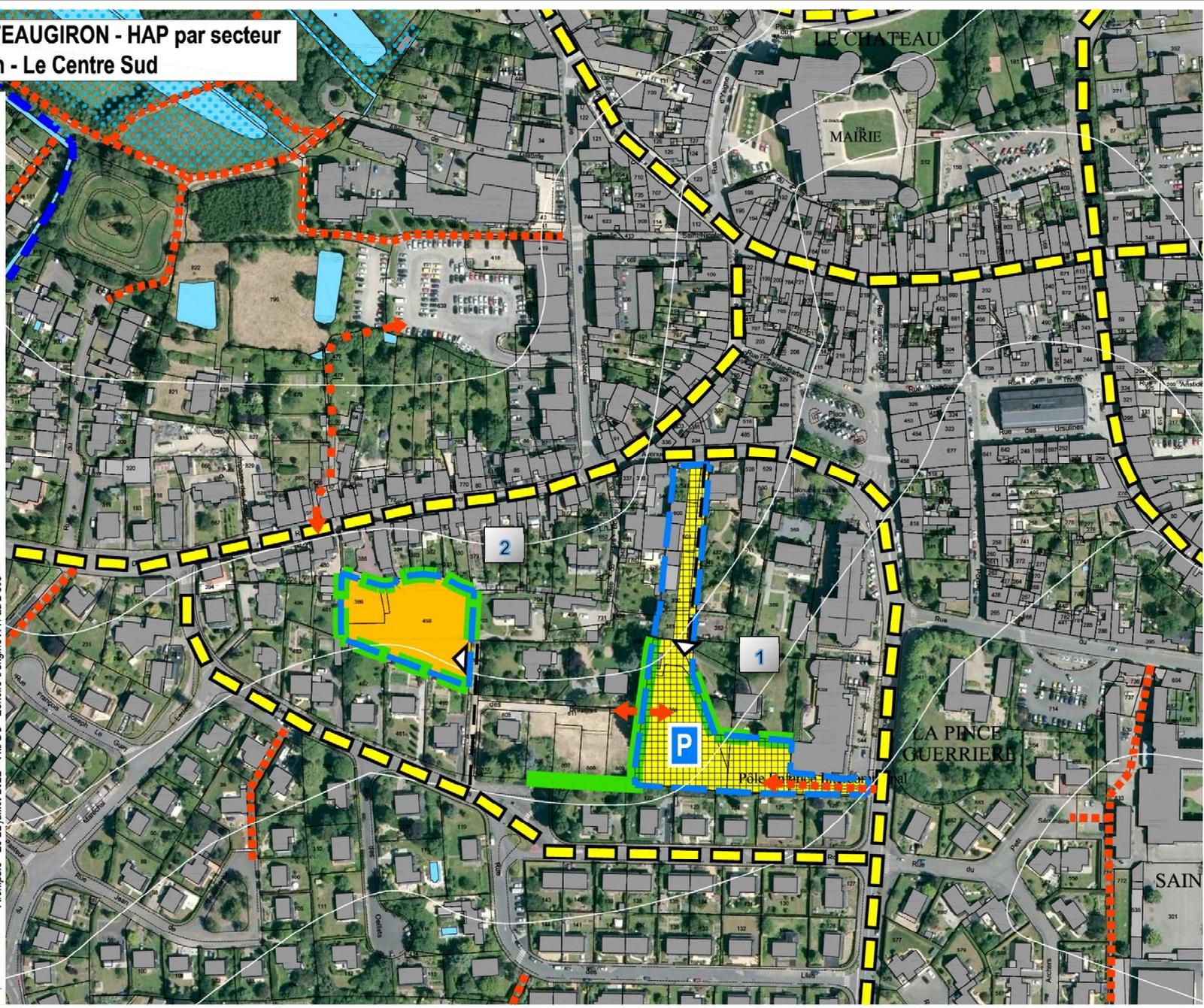
COMMUNE DE CHATEAUGIRON - HAP par secteur
Ville de Châteaugiron - Le Centre Sud

Légende

- Limite du secteur d'étude
- Occupation du sol à dominante :**
- habitat composé principalement de logements :
 - individuels
 - individuels groupés
 - collectifs
- équipement
- espace de plein air
- activité
- commerce
- Haie, bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Cohérence entre façades urbaines à constituer
- Zone humide
- Cours d'eau
- Vue à préserver



Archipôle - Le 22 juillet 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"



⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE SUD

DESCRIPTION DU SITE

1 2 A proximité immédiate du centre-ville et de la place des Gâtes, se trouvent des cœurs d'îlots non urbanisés, derrière le pôle enfance intercommunal et entre la rue Dorel et la rue des Violettes.

La place des Gâtes a perdu son rôle de place au profit d'une aire de stationnement. Une étude d'aménagement vise à concilier les besoins en stationnement du centre, et le retour d'une véritable fonction d'espace public de la place des Gâtes.

1 Le secteur en cœur d'îlot derrière le pôle enfance dispose de deux accès, l'un carrossable à partir de la rue Dorel, l'autre piéton à partir de l'avenue Pierre Le Treut. En complément, un nouveau chemin est en cours d'aménagement à l'Est du site.

2 L'autre secteur en cœur d'îlot est actuellement enclavé.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de stationnement autour du centre-ville.
- Conforter le maillage piéton existant.
- Optimiser l'usage du foncier des cœurs d'îlots.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

1 Le cœur d'îlot derrière le pôle enfance intercommunal

0,5ha

Ce secteur est principalement dédié à une aire de stationnement. L'accès voiture se fera à partir de la rue Dorel en réaménageant l'entrée. On privilégiera un traitement de type espace partagé piéton/vélo/voiture. Les deux accès doux existants seront maintenus ; toutefois, celui provenant de l'avenue Pierre Le Treut pourra être transformé en une voie à sens unique. L'aménagement des accès au secteur devra renforcer la perception du cœur d'îlot.

Les pourtours du cœur d'îlot seront paysagers afin d'assurer l'intégration de l'aménagement par rapport aux voisins. Les haies existantes seront préservées tant pour leur caractère paysager que pour leur fonction écologique

2 Le cœur d'îlot entre la rue Dorel et la rue des Violettes, allée des Bruyères

0,3ha

Ce secteur sera desservi soit à partir de l'allée des Bruyères comme indiqué graphiquement, soit par tout autre possibilité d'accès.

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat dense de type petits lots libres, maisons de ville, intermédiaire et/ou petit collectif.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements à l'hectare.

⇒ VILLE DE CHATEAUGIRON - LE CENTRE UNIVER / LA CROIX DOREL

DESCRIPTION DU SITE

Le centre Univer est une zone commerciale accueillant également des activités annexes.

Le secteur de la Croix Dorel se trouve en continuité du centre Univer qui offre une voie d'accès au site. Il longe également la RD 101.

A l'Est du centre Univer il existe un secteur non construit le long de la RD 463.

Au Sud de l'ensemble de ces secteurs se trouve une zone humide, en lien avec le ruisseau de Saint-Médard. Un bassin tampon sépare cette zone humide du site.

Une haie figure également au Sud du secteur de la Croix Dorel.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre l'extension du centre Univer.
- Préciser la vocation des différents secteurs.
- Assurer l'intégration paysagère des extensions.
- Préserver la continuité du corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES HAP

Le projet d'aménagement devra prendre en compte les éléments naturels situés à proximité du site (haies, zones humides...) pour assurer la pérennité des qualités écologiques et paysagères, et la continuité du corridor écologique associé au ruisseau de Saint-Médard. En particulier, l'aménagement veillera à garantir le bon fonctionnement hydrographique lié à la tête du bassin versant du ruisseau de Saint-Médard.

Une transition paysagère devra être réalisée le long de la RD 463, de la RD 34 et de la RD 101.

1

Le centre Univer (partie centrale)

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité commerciale, mais des activités artisanales, tertiaires et/ou d'entrepôt pourront venir compléter ce programme. L'activité industrielle est interdite.

14,8h

2

Secteur la Croix Dorel

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

1,2ha

3

Secteur Est le long de la RD 463

La vocation principale du site est dédiée à de l'activité artisanale, tertiaire et/ou entrepôt, et viendra conforter le centre Univer. L'activité industrielle est interdite.

4,1ha