

PLU de Châteaugiron : avis du Pays de Châteaugiron Communauté – Remarques Techniques et coquilles

► Règlement P. 38 : Article UC3 / Dans les secteurs UCb et UCc, l'implantation s'effectue à l'alignement. N'est-ce pas contraignant ? Risque de bloquer des projets.

2 solutions :

- Un alignement de 75% de la façade comme en secteur UCa permettrait de s'adapter à certains terrains

- Ou L'alignement pourrait ne pas concerner les extensions et/ou volumes secondaires (proposer définition de volume secondaire si intégration de cette notion)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Une modification sera apportée, il sera demandé au sein de ces 2 zones (UCb et UCc) un alignement de 50% de la façade sans contrainte pour les 50% restants.

► Une des règles alternatives à l'article UC3 précise que « Dans le cas d'une construction donnant sur plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, la règle d'implantation à l'alignement ne s'applique qu'à une voie, celle ayant une fonction prépondérante. » **Cependant comment déterminer quelle voie à une fonction prépondérante ? Est-il possible de proposer une définition ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il sera précisé « sur l'une des voies principales »

► En secteur UC : dans le but de faciliter l'installation de services et/ou bureau ayant des petites surfaces de plancher, ne serait-il pas judicieux de préciser que du stationnement devra être créé par tranche **complète** de 40m² ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La règle sera modifiée, il sera précisé à l'article UC9 que pour les services et bureaux il ne sera pas demandé de place de stationnement en dessous de 40m² de surface de plancher et au-delà il sera demandé 1 place + 1 place par tranche complète de 40m²

► L'annexe au règlement qui traite des clôtures (traitement des limites parcellaires) **n'indique rien pour le secteur Ucc.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il s'agit d'une erreur matérielle suite à l'introduction d'un troisième secteur au sein de la zone UC. Le règlement applicable en secteur UCc correspond à celui du secteur UCb, et celui du secteur UCb correspond à celui du secteur UCa.

► Dans la zone UE, en page 53, il est précisé : A l'intérieur des « *Périmètres de centralité urbaine* » figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* » sont autorisés. » **Or il n'apparaît pas clairement au plan de zonage que des parties de zone UE sont à l'intérieur du Périmètre de centralité urbaine et d'une manière plus générale, la superposition des traits sur les plans de zonage rend la lecture difficile, il faut parfois deviner les traits délimitant les zonages.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le périmètre couvre une partie de la zone UE, sur Châteaugiron rue de Rennes, et sur Ossé rue de l'Yaigne. D'une manière générale, les plans de zonage seront revus pour une meilleure lisibilité.

► Un plan de composition de la tranche 3 de la ZAC de l'Yaigne vient d'être porté à la connaissance des services et fait apparaître 2 îlots d'habitat dense, **peut-être est-il nécessaire de l'intégrer au PLU ou tout au moins regarder si le PLU nécessite d'être mis à jour.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf. Réponse p. 81

► La règle qui fixe la hauteur de la construction au-delà d'une bande de 15m calculée depuis l'alignement **ne figure pas pour la zone UZAA** qui correspond à la ZAC de la perdriotais.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il s'agit d'une erreur matérielle car cette règle figure déjà au PLU. Elle sera ajoutée.

► Idem pour les zones UZBL et UZBD qui correspondent à la ZAC de l'Yaigne, est-ce volontaire sur ces 2 zones ? Auquel cas **ne serait-il pas judicieux d'envisager cette règle d'implantation sur tout le territoire de la commune?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette règle n'existait pas au PLU de Ossé, il n'a pas été jugé nécessaire de l'appliquer sur ce secteur.

► Ne serait-il pas intéressant d'**illustrer la règle** qui concerne la bande de 15m (schéma) ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Oui, une illustration viendra expliciter cette règle.

► Le plan 4Ter annexé au PLU en vigueur de la commune déléguée de Châteaugiron n'a pas été repris au projet de PLU arrêté. (**intégrer les éléments voire le plan dans son intégralité au futur PLU**)

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf. Réponse p. 81

► Dans l'OAP qui concerne la requalification du secteur de Sainte-Croix, **ne serait-il pas cohérent d'intégrer à l'OAP la parcelle située dans l'angle Nord-Est ?**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf. Réponse p. 71

► Les OAP sur la commune déléguée de Ossé – Secteur les Rebuffés – rue de l'étang : **pourquoi ne pas marquer davantage l'entrée Ouest de Ossé en ouvrant davantage à l'urbanisation (face étang) tout en maintenant des vues depuis l'étang.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf. Réponse p. 116

► Préciser les objets des emplacements réservés n° 10 et 21

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf. Réponse p. 79

► Dans la zone UA, dans les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières, il est indiqué en secteur UAa que « L'extension des constructions liées à l'*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 ». Puis précisé pour le secteurs UAb que « Les constructions liées à l'*artisanat ou au commerce de détail*, sous réserve que la construction ait une surface de vente supérieure ou égale à 250 m² » puis que « Le changement de destination des constructions en *artisanat ou en commerce de détail*, sous réserve que la construction ait une surface de vente supérieure ou égale à 250 m². » **Il convient de s'assurer que les constructions liées à l'artisanat disposent toujours d'une surface de vente ou les points précédents ne pourront pas s'y appliquer, ce qui veut dire que des constructions liées à l'artisanat ne pourront pas être construites de même que des changements de destination liés à l'artisanat ne seront pas possible.**

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le secteur « artisanat ou commerce de détail » présente toujours une surface de vente. Cette référence sera maintenue.

► La question précédente se pose également en zone UP, il est indiqué dans les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières : « A l'extérieur des *Périmètres de centralité urbaine* figurant au Plan de zonage, l'extension des constructions liées à l'*artisanat ou au commerce de détail* ou à la *restauration* 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. » Une nouvelle fois, s'assurer que les bâtiments d'artisanat disposent d'une surface de vente ou cette règle pourrait ne pas pouvoir s'appliquer aux constructions liées à l'artisanat.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Réponse identique à la précédente.

► En zone UA, dans un objectif de densification des zones d'activité, ne serait-il pas intéressant de permettre les constructions en limites séparatives sous réserve de réaliser un mur coupe-feu.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cette règle sera permise pour les limites ne donnant pas sur une zone A ou N.

► En page 108, le point 2.2 de l'article UZAA3 indique que « Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques (à l'exception des chemins piétons et espaces verts publics) : Les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du point n°2. de l'article UZAA 3 s'appliquent » Étant donné que nous sommes au 2.2 de l'article UZAA3, cette phrase n'est pas compréhensible.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le renvoi au point 2 sera corrigé.

► P. 152 Article UZBL 7 / 1: Il est indiqué que « La hauteur maximale des « logements » sera de 6 mètres de façade ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Cette hauteur sera mesurée à partir du niveau du rez-de-chaussée, sachant que celui-ci doit être implanté à + ou - 0,15 mètre de la cote moyenne indiquée sur les Plans de vente des lots. » → Cette règle est en contradiction avec la règle de hauteur des dispositions générales qui indique que la hauteur « s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. »

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Oui, la définition des dispositions générales s'imposant, l'article UZBL7 retirera la mention "au niveau du Rch", et augmentera la limite de hauteur de 6 à 6,5m. De plus, des mesures d'adaptations au sol seront ajoutées (pente, handicap...).

► P. 164 Article UZBD 7 : remarque identique à la précédente

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Réponse identique à la précédente

► Les règlements des zones UZBD et UZBL renvoient souvent à des documents graphiques or aucun plan concernant la ZAC de l'Yaigne n'est annexé au PLU, est-ce un oubli?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Un plan de secteur sera créé et annexé au PLU

► P. 192, l'article A 2 / 2.7 : Type d'occupation soumis à conditions particulières « L'extension mesurée des logements existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine, » De quelle surface parlons-nous lorsqu'il est inscrit surface d'origine? (emprise au sol, surface plancher?) De plus, l'article A 6 2. précise que les extensions sont limitées à 60m² d'emprise au sol ou 30% de l'emprise au sol existante.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le règlement précisera "surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLU" Il sera également ajouté de " préserver le caractère architectural originel de la construction le cas échéant" et par cohérence ces mêmes modifications seront apportées en zone N. Quant à l'article A6.2, cette règle est complémentaire.

► P. 205 Article N 2 / 2.3.2 / se pose la même question que la précédente.

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf. Réponse précédente

► P. 204 et 205 Articles N1 et N2 : L'aménagement de terrains de camping et de terrains de caravanes est interdit. Mais l'article N 2 dans le secteur NL autorise l'aménagement d'aire de camping ainsi que le stationnement de véhicules et de caravanes lié au camping. De plus, l'article N 9 indique le nombre de places à prendre en compte pour les clients de terrains de camping et de caravaning. [Peut-être faut-il indiquer à l'article 1 « sauf ceux autorisés à l'article N 2 » ?](#)

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Oui il sera indiqué sauf ceux autorisés à l'article N2 - mais réserver l'implantation du camping au secteur NL, et au secteur Nb dans le cadre du camping à la ferme.

- **P. 192 Article N 2 / 2.8** : « La construction ou l'extension d'annexes* aux logements existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,

- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,

- que la surface de plancher* de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,

- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » → [Il pourrait être utile de définir et mentionner explicitement les piscines dans les dispositions générales du PLU ou dans le règlement des zones A et N, afin de pouvoir donner une réponse claire et sans ambiguïté aux futurs pétitionnaires.](#)

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Oui, il sera autorisé un maximum de 60m² spécifique aux piscines

- **Article UA 9 Réalisation d'aires de stationnement / « 1. Pour les « industries », « entrepôts » et « commerce de gros »** 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m². » → [les entrepôts ne bénéficient pas de la règle de 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher si la densité d'occupation est inférieure à un emploi par 25m². Pourtant, dans les entrepôts, il n'y a pas beaucoup d'emplois. + Idem UP 9 \(point 7\)](#)

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Pour les articles UA9 et UP9, la règle générale s'applique à la surface et non au nombre d'emplois.

Erreurs d'orthographe

- Dans les définitions :

Retrait : « (articles 3 et 4 des règlementt de zone) → [règlements](#)

Ruines : « Sont considérés comme ruines les constructions... » → [considérées](#)

- P. 22 / Article 10 : ne pas oublier d'ajouter la date d'approbation de l'AVAP

- P. 23 / Article 12 / Règlement de voirie départementale : « ... sous réserve d'être implanté dans l'alignement... » → [implantée](#)

- P. 24 / Conduites principales de transport de gaz : « ... zones d'effets générés par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisationn de ... » → [générés / canalisations](#)

- P. 39 / 3^{ième} paragraphe : « ... destinées à l'habitation situées à moins 500 mètres d'une gare. » → à moins de 500 mètres
- P. 37 Article UC2 / 3.1 :
 - de l' « artisanat ou de commerce de détail », → du
 - de la « restauration »,
 - d' « hébergement hôtelier et touristique », → de l'
 - d' « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » → des
- P. 38 Article UC3 / 1 : « Dans les secteurs UCb et UCc ... constructions contigues existantes non frappés d'alignement. » → contiguës / non frappées d'alignement
- P. 38 Article UC3 / 2 : Les constructions s'implanteront à l'alignement ou respecterons un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement. » → respecteront
- P. 54 Article UE3 : remarques identiques au 2 précédentes
- Dans le titre de l'article 4 des zones UC, UE, UL, UA, UP, UZAA , UZBL et UZBD implantations → implantation (le mot est au singulier aux articles 3 et 5)
- P. 41 Article UC7 / 3 : Règle alternative → Règles alternatives
- P. 42 Article UC8 / 2 : « ... les parements brique, pierre collée ... sont autorisées sous réserve d'être harmonieusement utilisées. » → autorisés / utilisés
- P. 57 Article UE8 : Remarque identique à la précédente.
- P. 57 Article UE9 : « ...1 place supplémentaire pour 2 logements seront exigées le long des chaussées ... » → sera exigée
- P. 92 Article UP9 : remarque identique à la précédente
- P. 107 Article UZAA 2 / 3 : « Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou déclaration ... » → il y a 2 fois « déclaration », ne s'agit-il pas plutôt du mot autorisation ?
- Pages 111 et 112 Article UZAA 7 : sur les schémas correspondant au volume enveloppe, certaines hauteurs ne sont pas très lisibles, on lit « 8,80m » au lieu de 18,80m et « 6,10m » au lieu de 16,10m.
- P. 113 Article UZAA 8 / 1 : « ...En revanche, les portes garages doivent obligatoirement être en bois. ... extérieur de la construction, sont interdits. » → les portes de garage / il manque un point en fin de phrase
- P. 117 Article UZAA 8 / 4 / 4.1.1: Dans le dernier paragraphe : « Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent. » → clôtures
- P. 119 / 4.2.5 : Remarque identique à la précédente
- P. 117 / 4.1.2/ clôtures donnant sur rue : « Lorsque la clôture est implantée en retrait à 0,75 mètre de la limite public/privé, la haie d'arbustes variée de 1 mètre de hauteur maximum est situé côté rue, lorsque la clôture est implantée à l'alignement, la haie d'arbustes variée de 1 mètre de hauteur maximum est situé dans l'espace privé. » → Lorsque la clôture est implantée en retrait à 0,75 mètre de la limite public/privé, la haie d'arbustes variée de 1 mètre de hauteur maximum est située côté rue. Lorsque la clôture est implantée à l'alignement, la haie d'arbustes variée de 1 mètre de hauteur maximum est située dans l'espace privé.
- P. 129 Article UZAE 2 / 1 : « Les constructions à usage de « *logements* » destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et **X** d'être intégrées au projet d'équipement. » → et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement
- P. 129 Article UZAE 2 / 3 : « Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation. » → Il y a une incohérence car ces installations sont autorisées sous conditions alors que l'article UZAE 1 interdit « 6. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation. »
- P.131 Article UZAE 9 / 2.3 : pour les constructions à usage de « *cinéma* », « *salles d'art et de spectacle* », « *autres équipements recevant du public* »
 - la règle concerne 2 fois un équipement de capacité d'accueil de 1500 personnes. Le second tiret ne doit-il pas être « Équipement de capacité d'accueil de 1 500 personnes et plus » ?

- P. 151 Article UZBL 3 / 2 : « Les annexes* de type abri de jardin sont interdites le long des voies et emprises publiques*. Pour les lots bordés par des voies ou emprises publiques*, elles ne peuvent s'implanter conformément à l'article UZBL 4 point 2 ci-dessous et répertoriés suivant le symbole AI (Annexe Intégré) sur le Plan de masse annexé au Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC devront obligatoirement être intégrés dans la construction ou traités en appentis. → Cette phrase est incompréhensible. Proposition de réécriture : Pour les lots bordés par des voies ou emprises publiques*, les annexes* de type abri de jardin devront obligatoirement être intégrées dans la construction ou traitées en appentis.
- P. 153 Article UZBL 8 / 3 / 3.1 : « Les clôtures sont facultatives, s'il y a clôture, elles devront être constituées au point 3.2. » → elles devront être constituées comme indiqué au point 3.2.
- P. 165 Article UZBD 8 / 3 / 3.1 : remarque identique à la précédente
- P. 165 Article UZBD 8 / 3 / 3.2 : « Cette haie sera doublée d'un grillage plastifié vert ou gris foncé d'une hauteur de 1 mètre maximum et implantée en retrait de la limite privée/publique de 0,7 mètre minimum. » → implanté
- P. 154 Article UZBL 8 / 3 / 3.3 : « Elles seront constituées : - Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé de 1,2 mètre maximum de hauteur et doublée d'une haie vive, mélange de feuillage persistant et caduc avec un minimum de 3 essences variées, de hauteur variable et limitée à 1,8 mètre maximum. » → doublé
- P. 166 Article UZBD 8 / 3 / 3.3 : remarque identique à la précédente
- P. 154 Article UZBL 8 / 3 / 3.7 : « S'il y a portail et ou portillon, ceux-ci seront soit en bois de teinte naturel ou de couleur en harmonie avec la construction. Ils seront traités à lames verticales d'une hauteur de 1 mètre maximum soit en serrurerie. » → Retirer le « soit »
- P. 166 / 3.4 / Il y a 2 fois la phrase « les claustras doivent être en bois... »
- P. 167 Article UZBD 10 / 1 : « Tous les lots ayant un symbole figurant sur le document graphique et sur les plans de vente imposant la création d'une haie bocagère, les acquéreurs auront à réaliser cette haie conformément au cahier des recommandations architecturales et paysagères de la ZAC. » → pour les lots...

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Ces erreurs seront corrigées.