Yves Hubert GUENIOT
Commissaire enquêteur

Commune nouvelle de CHÂTEAUGIRON
Arrêté n° 19-A-040 du 13 mars 2019

COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME,

LA TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN EN AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE,

LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

Enquête N°E1900028/35

5 avril 2019 – 10 mai 2019

CONCLUSIONS & AVIS

RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT BRIAC le 15 juin 2019

SOMMAIRE

I. Table des matières

II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE 7

III. LE CADRE JURIDIQUE 8

Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme 8

Le cadre juridique de l'enquête publique 8

IV. LA COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON 8

Démographie perspective d'évolution 9

Logements terminés récemment, en cours et à venir 11

V. RAPPEL SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL d'URBANISME 12

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 12

Scénario d'évolution retenue 12

Consommation et artificialisation d'espaces 12

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 13

Évaluation environnementale 13

Le milieu naturel 13

Zonages du PLU surfaces du PLU actuel et du projet de PLU 17

VI. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES 17

La Concertation 17

Concertation préalable 17

Contestations sur la concertation 17

La qualité du dossier d'enquête 19

Lisibilité du dossier d'enquête 19

Complétude du dossier d'enquête 19

Le déroulement de l'enquête 20

Information du public 20

Les conditions d'accueil du public 20

Visites de sites 20

Une demande de la prolongation de l'enquête publique le dernier jour 20

Bilan quantitatif de l'enquête 22

Opérations postérieures à l'enquête Publique. Delai accordé de remise du rapport conclusions & avis 22

VII. APPRECIATIONS THEMATIQUES SUR LE PROJET DE REVIsiON DU PLU 23

Démographie évolution de la population 23

LE SCOT ET LE PLU 25

Armature urbaine 26
Conformité 26
Consommation foncière 26
Les orientations de développement urbain seraient plus adéquates vers l'Est que vers le Sud 29
Localisation des Secteurs d'extension urbaine 30
Renouvellement urbain Blocage Concept Build In My Back Yard 30
Densité de logements 31
Programmation de logements 33
Logements sociaux objectif insuffisant de production 34
Les équipements scolaires 35
Développement économique 37
Parc d'activités de Beaujardin demande de la commune de Domloup de supprimer l'extension à l'Ouest zonée en 2AUA 38
Aménagement commercial. Site UNIVER 39
Environnement 40
Trames vertes et bleu restauration et création de réseaux cohérents et fonctionnels 40
Création de deux voies nouvelles problème de compréhension de la démarche Éviter, Réduire, Compenser (ERC) 41
Terres agricoles Devenir des exploitations BEAUJARDIN N° 1 et du GAEC des Hautes Marettes 41
Terres agricoles 41
Devenir de l'exploitation Agricole BEAUJARDIN N° 1 41
Devenir du GAEG des Hautes Marettes à proximité immédiate de l'espace urbain et de la future ZAC du grand Launay 42
Zone Agricole de proximité pour maraîchage bio 43
Mobilité qualité de l'air bruit 44
Mobilité point noire sans projection induit par le développement de population 44
Circulation sur la RD 643 rond-point Zéphyr 44
Optimiser les infrastructures existantes. Ouvrir des possibilités 45
Pôle d'Échange Multimodal (PEM) 45
Transports en commun Absence de réflexion 46
Liaisons douces 46
Sécurité, aménagements 46
Centre bourg zone de rencontre 46
Sécurité des piétons dont les enfants rue de la Madeleine 46
Stationnement des vélos rue de la Madeleine 47
Entre la rue Dorel et l'avenue Pierre le Treut : absence de trottoir. Danger pour les nombreux piétons 47

Routes départementales, plans d'alignement, traverses d'agglomération 47
Incohérence rapport de présentation & plan de zonages concernant les marges de recul en agglomération relative à la voirie départementale. 48
Routes départementales : réduction de la marge de recul le long de la RD 92 au niveau du lotissement Rochaude 48
Projets de contournements 49
Espaces de covoiturage; borne de recharge électrique 50
Continuité écologique et emplacements réservés 51
Zones humides 51
Eau potable 53
Eaux pluviales 53
Eaux usées 54
la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) intercommunale en limite de capacité 54
Zonages d'assainissement des communes déléguées OSSE et SAINT-AUBIN DU PAVAIL 55
Évaluation environnementale en lien avec la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, de l'imperméabilisation résultant de l'urbanisation 56
Retranscription des enjeux de l'Atlas des paysages 57
Sols pollués, OAP, STECAL 57
Économie d'énergie; énergie renouvelable 57
Changement climatique 58
Autres arguments et formulation globale critiques sur le projet du PLU : Développement et impacts sur les territoires voisins; tenir compte des nouvelles aspirations de la société 59
VIII. APPRÉCIATIONS SUR LES DOCUMENTS 59
Rapport de Présentation 59
Critères et indicateurs 60
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 60
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 61
Mise en cohérence des OAP avec le PADD 61
OAP et préservation des milieux sensibles liés à l'eau 62
OAP CHÂTEAUGIRON CENTRE NORD site ancienne école Sainte Marie (ex-DRAC) 62
Clarifier la destination de l'OAP 62
Demandes de modifications 62
OAP CHÂTEAUGIRON CENTRE OUEST le Cœur d'îlot de la BRIQUETERIE 63
Oppositions argumentées au projet de constructions 64
Demandes relatives à cette OAP 64
Propositions 65

OAP CHÂTEAUGIRON RUE AU PRÉVOT demande du maintien du site, du merlon et des haies attenantes 69
OAP CHÂTEAUGIRON LE GRAND LAUNAY 71
Environnement continuité écologique haies bocagères zones humides biodiversité 71
Densité de logements 72
OAP CHÂTEAUGIRON SAINTE-CROIX 73
OAP CHÂTEAUGIRON BEAUJARDIN 74
OAP CHÂTEAUGIRON LA CROIX DOREL 75
OAP CHÂTEAUGIRON GRAND ROLLIER 75
OAP OSSE Secteur Sud-Ouest 75
Mention de l'aménagement d'une aire de loisirs le long de l'Yaigne 75
Demandes d'extension d'un secteur habitat 76
Demande extension du secteur Équipement 77
Opposition au changement de statut du secteur des Rebuffés de zone Naturelle à zone à Urbaniser 78
OAP OSSE ZAC de l'Yaigne secteur la Croix Chambières 79
Clarifier la destination de l'OAP 79
OAP SAINT AUBIN DU PAVAIL CHAMPS GACEL 79
un emplacement réservé à mentionner 79
OAP SAINT AUBIN DU PAVAIL Secteur Nord 80
Incohérence entre rédaction de l'OAP et l'emplacement réserve n° 16 80
Report du tracé du secteur Place des Courtillons 80
Emplacement reserve n° 3 Place des Courtillons 80
STECAL secteur du Feudon demandes de modifications types d'occupation et extension du périmètre 80
RÈGLEMENT du PLU 81
Outils réglementaires favorisant les logements aidés 81
A- REGLEMENT LITTERAL 82
Dispositions générales 82
Observations et demandes du service instructeur des autorisations d'urbanisme 82
Demandes de RTE pour toutes les zones 82
Règlement article 8 "Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords" 83
Les clôtures 83
Les abris de jardin 84
ZONE UCa (Centre le plus dense) 84
Demande de modification de l'article 7 Hauteur des constructions 84
Zonage UCb (Centre dense) 85

Demande de changement de zonage UCb en UE secteur des PRIMEVERES 85
ZONE UC (Centre) 88
Demande de modification article 9 stationnement 88
ZONE UE (Urbain Equipé autour du centre) 88
Demande de modification de l'article 1 88
Demande de modification de l'article 3 implantations (voies…) 88
Demande de modification de l'article 7 Hauteur 89
Demande de modification de l'article 9 stationnement 89
ZONE UEb (commerce en circuit court) 89
ZONE UL (Équipements, sports, Loisirs) 89
Article 10 pourcentage d'espaces verts pour les Équipements 89
Zones UA (Activités) 90
Zones UA article 11 Performances énergétiques et environnementales 90
Zones UAb et 1AUAb changement de destination 91
ZONE 1AU (A Urbaniser court terme) 91
ZONE 1AUAa (A Urbaniser pour Activités à court terme) ou UAa (Activités et services) 91
Demande de création dans le secteur BEAUJARDIN d'une zone 1AUAa ou UAa 91
ZONE 2AU (A Urbaniser moyen & long terme)) 92
ZONES A (Agricole) et N (Naturelles et forestières) 92
Demandes de modification de l'article 2 changement de destination 92
ZONE A (Agricole) 93
Demandes de modifications des articles1 et 2 93
Changement de destination demande confirmation de la possibilité de le faire 94
ZONAGE Aa (secteurs Agricoles) 94
Demande de changer le zonage Aa d'une parcelle en zone UE OSSE secteur CHÂTEAU GAILLARD 94
ZONAGE Na (Naturelle protection de la nature) 95
Demande de changer le zonage Na d'une portion de parcelle en zone UEa Châteaugiron secteur PETIT LAUNAY 95
ZONAGE Ne (Naturelle lié à la qualité des paysages et des vues) 97
Demande changement de zonage de Ne en UE Châteaugiron secteur construit la ROCHE 97
Servitudes D'UTILITÉ PUBLIQUE (Annexe 6.1) 98
B- RÈGLEMENT GRAPHIQUE 99
Lisibilité des plans de zonage 99
Intégration d'îlots construits dans les plans ; Le renvoi du règlement littéral à des documents graphiques absents 99
Périmètre de protection des abords du château du Bois ORCAN 99

Prise en compte du Plan Départementale des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) 100
Liaison douces 101
Reconstitution et création de circuits de randonnées abritées par des haies 102
Reconstitution de haies pour la biodiversité 102
ZONE Nb (Naturelle liée aux activités agricoles) 102
Demandes élargissement; marges de recul 102
Emplacements réservés 103
Emplacement réservé n° 6 103
Emplacement réservé n° 10 104
Emplacement réservé n° 14 104
Emplacement réservé n° 16 105
Emplacement réservé n° 17 106
Emplacement réservé n° 21 107
Emplacement réservé n° 24 accès aux zones 1AUAa et 2AU 107
Modifications retenues, compléments ou précisions à apporter résultant principalement du mémoire en réponse 110
Modifications retenues 110
Mises en cohérence 112
Compléments 112
Précisions 113
IX. L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET 113
Assorti de huit recommandations 120
ANNEXE I LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS UTILISÉES 121
ANNEXE II Observations du service instructeur Réponses du maître d'ouvrage 121

II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le rapport d'enquête a présenté l'objet de l'enquête unique sur le territoire de la commune nouvelle de Châteaugiron, fusion des trois communes Châteaugiron, Ossé, Saint-Aubin du Pavail qui a porté sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et de Périmètre Délimité des Abords du monument historique (PDA).

III. LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme
Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.
Le contenu du PLU est défini dans les articles L 151-2 à L151-10.

Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

IV. LA COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON

Située à 16 km au Sud-Est de Rennes la commune nouvelle de Châteaugiron regroupe depuis le 1er janvier 2017 les trois communes historiques de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin-du Pavail. Elle s'étend sur une superficie de 2 352 hectares et compte 9 561 habitants en 2015.
La commune fait partie de la communauté de communes "Pays de Châteaugiron Communauté" créée en 1993, qui regroupe 6 communes (la commune nouvelle de Châteaugiron, Chancé, Domloup, Noyal-sur-Vilaine, Piré-sur-Seiche, et Servon-sur-Vilaine).
La Communauté de Communes fait partie du Pays de Rennes, structure en charge du SCot, constitué de 77 communes de 4 EPCI différents.

Ces caractéristiques ont été développées dans le Rapport d'enquête. Ne sont repris ici que des éléments ayant fait l'objet d'observations.

Démographie perspective d'évolution

La commune nouvelle de Châteaugiron a connu la variation suivante de son taux annuel moyen de population municipale au cours des différentes périodes :

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	5,0	2,8	2,8	1,9	2,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil. https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35069#chiffre-cle-1

Pour **l'unité urbaine de châteaugiron**

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	5,1	2,7	3,4	1,9	2,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 1er janvier 2017.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil. https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=UU2010-35306#chiffre-cle-7

Les 8 communes bretiliennes (d'Ille-et-Vilaine) supérieures qui ont un taux de croissance annuelle moyen 2011-2016 supérieur à 2 %.

Commune	Population 2016	Évolution annuelle moyenne (en %)	
		2006-2011	2011-2016
Cesson-Sévigné	17 371	-0,3	2,4
Saint-Jacques-de-la-Lande	12 917	2,1	3,8
Pacé	11 764	4,8	2,3
Betton	11 222	2,1	2,2
Châteaugiron	9 798	1,3	2,5
Saint-Grégoire	9 521	1,0	2,1

Le Rheu	8 571	2,1	2,2
Thorigné-Fouillard	8 425	1,3	2,9

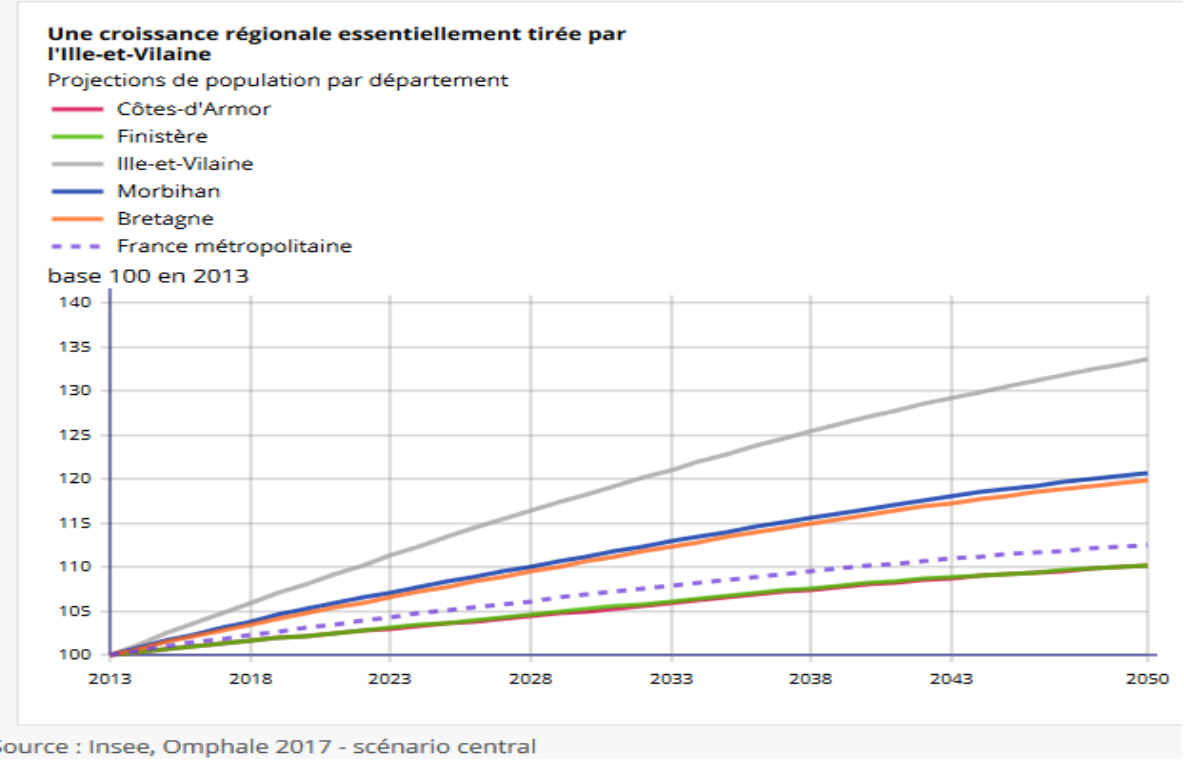
Source : Insee, recensements de la population
https://www.insee.fr/fr/statistiques/3681299

Commentaires du commissaire enquêteur

La commune de Châteaugiron est la troisième commune ayant le taux de croissance annuel le plus élevé entre 2011 et 2016 (+2,5 %), après Saint-Jacques-de-la-Lande (+3,8 %) et Thorigné-Fouillard (+2,9 %).

L'INSEE prévoit une croissance importante de la population en Bretagne. Au sein de la région, le département le plus dynamique serait celui d'Ille-et-Vilaine avec un taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2050 selon le scénario central, qui s'établirait à 0,78 %, situant l'Ille-et-Vilaine au 4e rang des plus fortes augmentations des départements de France métropolitaine.

Figure 5 – Une croissance régionale essentiellement tirée par l'Ille-et-Vilaine
Projections de population par département



Source : Insee, Omphale 2017 - scénario central

Source INSEE Analyse Bretagne n° 58 parue en juin 2017
https://www.insee.fr/fr/statistiques/2868091

Le projet de PLU retient un rythme annuel moyen d'évolution de la population de 1,95 % sur la période 2019-2034 conduisant à une population en 2019 de 10 330 habitants à 13 800 habitants en 2034, soit + 3 470 habitants en 15 ans.
Il prévoit + 1940 logements sur cette période, soit en moyenne + 130 logements par an.

Logements terminés récemment, en cours et à venir

Terminés récemment

- **Châteaugiron**
  ZAC de la Perdriotais de l'ordre de 710 logements
  Lotissement Lanniguel de l'ordre de 20 logements
  Rue saint Nicolas renouvellement : 58 logts collectifs
  Total 788 soit environ 790 logements

- **Ossé**
  ZAC de l'Yaigne 80 logements (Tranche 1 40 logements, Tranche 2 40 logements)

Au total au moins 870 logements

En cours

- **Châteaugiron**
  ZAC de la Perdriotais 32 logements collectifs
  Lotissements Amaryllis 66 logements
  Lotissements Lann Braz 4 158 lots (vendus) + 62 logements collectifs : 220 logements
  Total 318 logements
- **Ossé**
  ZAC de l'Yaigne 50 logements (Tranche 3 32 lots individuels, 12 petits lots)

Au total au moins 370 logements

À venir

- **Châteaugiron**
  ZAC du grand Launay : 916 logements
  OAP de la rue au Prévot (3,6 ha vers plus de 100 logements avec une densité de 30 logts/ha ?)
- **Saint Aubin-du-Pavail**
  Secteur petit fontaine 14 (8 + 6)
  Lotissement réalisé par la SADIV 51 logements
  Lotissement communal 4,1 ha 20 logts/ha soit de l'ordre de 80 logements
  Au total 145 logements

Au total près de 1 200 logements

Dans les 8 à 10 ans en cours et à venir au minimum 1500 logements

Le Plan Local d'Habitat (PLH) 2018 – 2023 du Pays de Châteaugiron communauté prévoit pour la commune nouvelle de Châteaugiron : 600 logts dont 450 libres, 150 aidés et selon les communes historiques : 100 logts/an sur Châteaugiron, 15 logts/an sur chacune Ossé Saint-Aubin-du Pavail

V. RAPPEL SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Suite à la création de la Commune nouvelle de Châteaugiron le 1er janvier 2017, le Conseil Municipal a prescrit le 23 janvier 2017, la révision des trois PLU en un PLU unique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contient 6 orientations générales :

- Identité et cadre de vie : valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics
- Habitat : accueillir et intégrer les nouveaux habitants
- Accueil économique : favoriser le dynamisme économique et commercial
- Les déplacements : assurer la mobilité pour tous
- Environnement : préserver et mettre en valeur les milieux naturels
- Équipements et services : accompagner le développement par une offre cohérente

Scénario d'évolution retenue

La commune a retenu un taux de croissance annuel de **1,95 %**, entre 2019 et 2034.
Il correspond à la volonté de la commune de poursuivre l'accueil de populations nouvelles dans la logique de « pôle structurant de bassin de vie » de la commune historique de Châteaugiron et de « pôles de proximité » des communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail tels que définis par le SCoT. La commune estime ce rythme adéquat avec le niveau d'équipements qui est en mesure d'accueillir cette population nouvelle.
La population municipale augmenterait de 3 470 habitants, et il faudrait produire environ 1 949 logements.

Consommation et artificialisation d'espaces

Sur la période 2006-2016, **124 hectares** ont été urbanisés, soit un peu plus de 5 % du territoire communal. La consommation et l'artificialisation d'espace prévue sur la période 2019-2034 sont de 110 ha.

La commune a analysé la capacité de densification.

- Cette démarche a permis d'identifier un potentiel de 5 hectares (Châteaugiron 2, Ossé 2, St-Aubin-du-Pavail 1).
- Un renouvellement urbain est envisagé sur une zone de 5 hectares.

L'artificialisation d'espace en extension est ainsi de 100 hectares minimum.

La répartition par type d'occupation sur la période 2019-2034 des 110 ha est la suivante :

- 72 hectares pour l'habitat : Châteaugiron 46, Ossé 14, St-Aubin-du-Pavail 12 ;
- 17 hectares pour l'activité et le commerce : Châteaugiron 14, St-Aubin-du-Pavail 3 ;
- 21 hectares en matière d'équipement : Châteaugiron 13, Ossé 1, St-Aubin-du-Pavail 7.

La repartition par commune historique est la suivante :

- 73 hectares sur Châteaugiron,

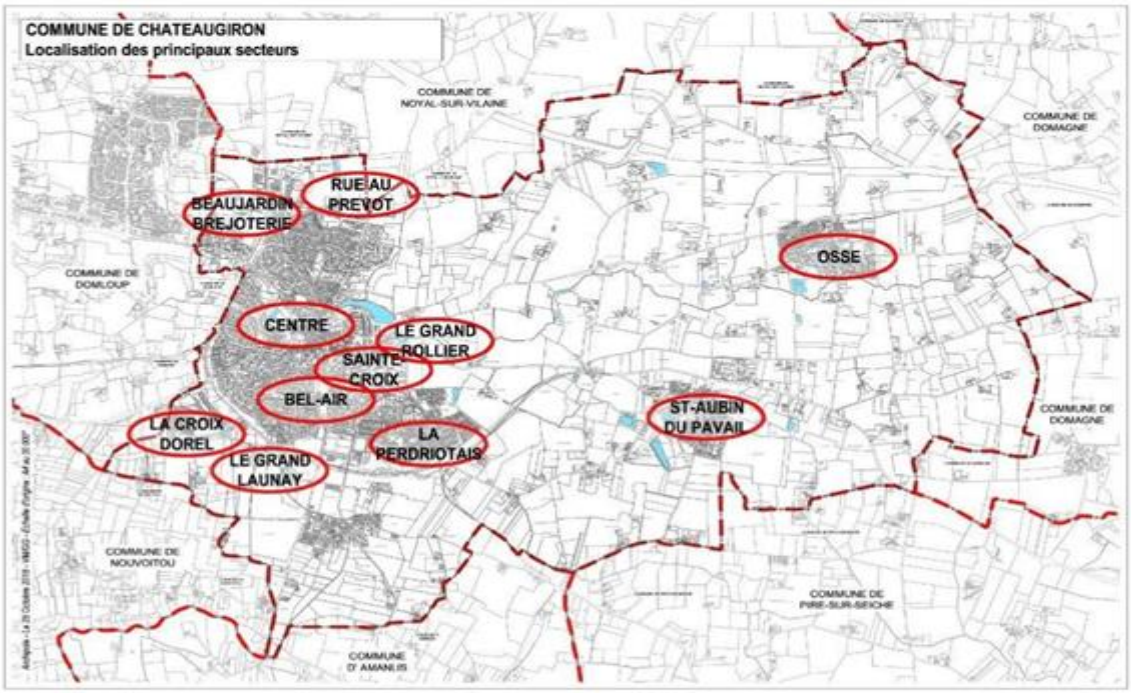
- 15 hectares sur Ossé,
- 22 hectares sur Saint-Aubin du Pavail.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU comporte deux types d'OAP :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur sur des espaces directement urbanisables, indiquant les orientations d'aménagement, les principes d'aménagements avec lesquels les projets de travaux devront être compatibles. Elles sont au nombre de 17 :

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR



- 12 sur Châteaugiron (Centre Nord , Ouest, Sud, Bel-Air, Sainte-Croix, le grand Rollier, la Perdriotais, le Grand Launay & la Gaudinais, la Croix Dorel, Beaujardin & Rocomps &Brejoterie, rue de Noyal-sur-Vilaine, rue au Prévot)
- 2 sur Ossé (la RAC de l'Yaigne, secteur Sud-Ouest)
- 3 sur Saint-Aubin du Pavail (secteur Nord, le champs Gacel, secteur Sud)

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine pour valoriser le patrimoine des bourgs d'OSSE, de Saint-Aubin du Pavail et du village de VENEFFLES. Leur finalité est de garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur des édifices d'intérêt patrimoniaux , du petit patrimoine et des espaces publics attenants.

Évaluation environnementale

Cette évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation et présentée dans le Rapport d'enquête. N'est repris ici que ce qui a fait l'objet d'observations.

Le milieu naturel

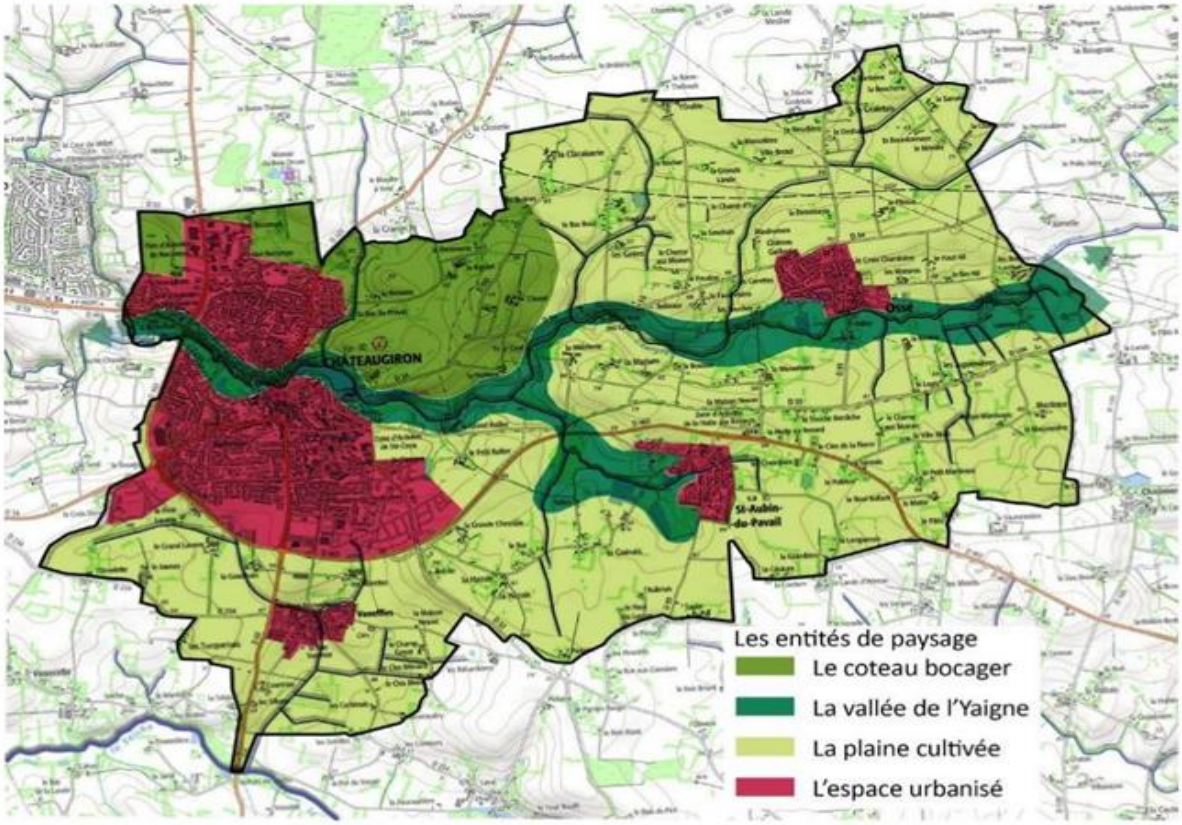
La commune appartient au bassin-versant (BV) de la Vilaine et se caractérise par un important réseau hydrographique. Elle compte environ 34 km de cours d'eau dont L'Yaigne, qui traverse le territoire de l'Est vers l'Ouest, coupant le territoire en deux parties.

Un inventaire **« zone humide »** a été réalisé à l'échelle communale, en parallèle de l'élaboration du PLU. Les zones humides inventoriées sur la commune couvrent une surface de 110 ha, soit 4,6 % du territoire.
La longueur totale de **bocage** est d'environ 82 km et la surface boisée couvre environ 22 ha, soit moins de 1 % du territoire.
On relève plusieurs **réservoirs de biodiversité** sur le territoire. Les réservoirs de biodiversité majeurs sont les éléments classés en **M**ilieux **N**aturels d'**I**ntérêt **É**cologique (MNIE) et les zones humides à fonction de biodiversité importante. Ces réservoirs sont situés principalement le long de l'Yaigne et ses affluents.

Les **corridors écologiques majeurs** (défini au SCoT du Pays de Rennes) se trouvent au niveau de la limite communale Ouest et de l'Yaigne, près du croissement de la RD 463 et de la RD 92, au niveau du secteur bocager et de l'affluent de l'Yaigne au Sud-Ouest du centre urbain de Saint-Aubin du Pavail et enfin concerne le secteur bocager au Sud-Est de l'Ossé.
Le territoire ne comporte aucun site Natura 2000 et aucune **Z**one **N**aturelle d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique (ZNIEFF).

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

Carte des entités paysagères (Fond carte IGN au 1/25000 – Source : Geoportail



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

- Les espaces urbanisés

Le paysage de Châteaugiron a évolué de façon très importante avec :

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

Risques naturels

La commune est exposée au **risque inondation par débordement de cours d'eau de la Seiche**. Un Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) Seiche – Ise a été prescrit par arrêté préfectoral le 10 décembre 2001. Le PPRi couvre l'extrémité Sud de Châteaugiron, sur une surface d'environ 2 ha.

La commune est aussi exposée au **risque inondation par remontées de nappes**., particulièrement le long de l'Yaigne et de ses affluents, ainsi que le long du ruisseau de Veneffles. La zone bâtie de Saint-Aubin du Pavail présente une sensibilité très forte, comme la zone du ruisseau du bois de Gervis. Paraissent aussi soumises à une nappe sub-affleurante les zones à urbaniser suivantes :

- Le secteur du grand Launay
- Une partie de la Gaudinais secteur sud
- Le secteur grand Rollier
- Le secteur Rebuffe à OSSE.

Gestion des eaux usées

La commune nouvelle de Châteaugiron est desservie deux systèmes de d'assainissement :

- Réseaux de collecte des secteurs agglomérés de Châteaugiron et d'Ossé raccordés à la station intercommunale du SISEM (syndicat intercommunal de la station d'épuration de Montgazon). La station d'épuration de type « Boues activées », dont l'exploitation est déléguée à l'entreprise Véolia-eau, a une capacité nominale de traitement de 16 000 Equivalent-habitants (Eq--hab). La charge résiduelle de traitement serait de l'ordre de 2 300 Eq-hab. (13 000 Eq-hab. reçus + 700 Eq-hab. réservés pour les entreprises).
  En prenant en compte l'urbanisation de Nouvoitou et Domloup aussi raccordés sur cette station elle **arriverait à saturation en 2022**.
- Réseaux de collecte et station d'épuration de Saint-Aubin du Pavail. La station a une capacité nominale de traitement de 800 Eq-hab et la charge organique résiduelle de traitement est actuellement de l'ordre de 520 Eq-hab. La charge hydraulique étant un peu forte, des travaux sur les réseaux seront à réaliser pour limiter les apports d'eaux parasites.
  Le projet de PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 225 logements, au cours des 15 prochaines années (15 logts/an). L'actuelle station d'épuration de Saint-Aubin-du- Pavail arrivera donc à saturation à l'horizon 2029, soit 5 ans avant la fin du PLU.

Climat, air, énergie

La commune se caractérise par un climat océanique altéré avec une température moyenne annuelle de 12,5 °C, un nombre de jours froids faible (entre 4 et 8/an) et chauds soutenu (entre 15 et 23/an).

Au niveau énergétique, la répartition des modes de chauffage principaux montre la prédominance de l'électricité. La commune de Châteaugiron est desservie en gaz naturel.

Enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux sont clairement identifiés (rapport de présentation tableau P. 28)

Thématiques	Enjeux
Environnement Physique (*Géologie, Topographie, Climats, Hydrographie*)	**D** Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives...) **D** Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne. **D** Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif. **D** **Lutter contre les pollutions d'**origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle. **D** **Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le** réseau grâce à un habitat dense. **D** Tenir compte des risques de pollution. **D** Gérer de manière optimale les eaux pluviales. **D** **Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la** performance du traitement des eaux usées. **D** Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités **d'épuration sont suffisantes.** **D** Limit**er le recours à l'assainissement autonome et favoriser le** développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif. **D** Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station **d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes**).
Biodiversité et milieux naturels (*Patrimoine remarquable, Biodiversité ordinaire d'intérêt local*)	**D** Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité. **D** Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes. **D** Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements. **D** Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ». **D** Contenir le développement des espèces invasives. **D** **Promouvoir l'utilisation d'essences locales.** **D** Protéger et valoriser les haies. **D** **Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.** **D** **Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.** **D** Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement **de l'urbanisation.**
Usages du sol & dimensions sociales (*Activités agricoles, Urbanisation globale, Activités économiques, habitat*)	**D** Assurer le maintien d'une agriculture pérenne **D** Préserver et économiser la ressource en eau (maîtrise des rejets, récupération des eaux pluviales...) **D** Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement, ...) **D** Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...) **D** Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique
Mobilité (*Infrastructures, Offre de transports, Cheminements doux*)	**D** Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité **D** Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (constructions bioclimatiques, déplacements doux...)
Cadre de vie (*Paysage, Risques et Nuisances, Déchets, Ressources en énergie*)	**D** Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...) **D** Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...) **D** Réduire les déchets et les sources de pollutions

Zonages du PLU surfaces du PLU actuel et du projet de PLU

Les zones Urbaines U ont augmenté de 105 ha (35 %), ont diminué : les zones à urbaniser AU de 62 ha (-40 %), les zones Agricoles A de 27 ha (-1,8 %), les zones Naturelles N de près de 16 ha (-3,6 %).

TABLEAU SYNTHETIQUE DE L'EVOLUTION DES ZONES

PLU en 2017			Révision du PLU			Evolution du PLU	
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
U	301,9	12,8	U	407,0	17,2	105,1	34,8
AU	154,8	6,5	AU	92,5	3,9	-62,3	-40,2
A	1 478,9	62,5	A	1 451,7	61,4	-27,2	-1,8
N	429,0	18,1	N	413,4	17,5	-15,6	-3,6
TOTAL	2 364,6	100,0	TOTAL	2 364,6	100,0	0,0	0,0

VI. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

La Concertation

Concertation préalable

La concertation a donné lieu à :

- Deux réunions publiques le 31 mai 2017 (diagnostic, projet de PADD) et le 13 septembre 2018 (OAP et règlement, de l'ordre de 130 personnes photos dans le bilan de la concertation).
- Deux réunions publiques relatives aux études préalables à la création de la ZAC du Grand Launay (secteur qui fait l'objet d'une OAP) les 13 avril 2018 et 25 juin 2018.
- Deux ateliers participatifs le 5 avril 2017 pour la réunion de mai 2017, ensuite exposés dans le hall de la mairie.
- Realisation de panneaux pour les réunions ensuite exposés dans le hall de la Mairie (3 en mai 2017, 5 en septembre 2018).
- La possibilité pour le public d'émettre des demandes et observations sur un registre au service urbanisme.
- Réception du public par le service d'urbanisme et les élus
- Des articles dans le magazine municipal « Le Castelgironnais » Janvier 2016, avril 2016, octobre 2016, mars 2017, juin 2017 et dans la presse locale (Ouest-France le journal de Vitré).
- Pages sur le site internet sur la révision du PLU, mise en ligne des panneaux

Contestations sur la concertation

M. Emmanuel BEUQUE (M23) considère que la concertation n'est pas un exposé d'un dossier déjà décidé, en laissant la place à quelques questions ou oppositions dont on ne fait rien. C'est l'action conjointe visant à s'accorder sur un projet commun, à l'image des ateliers qui ont pu se tenir avec la population et les commerçants du centre-ville à l'occasion du projet de rénovation de la place des Gâtes. En faisant référence à l'inventaire du bilan de la concertation, il considère que les nombreuses questions, observations et contre-propositions évoquées lors des réunions publiques du 31 mai 2017 et 13 septembre 2018 ne sont que partiellement listées. Des comptes rendus auraient été des éléments incitatifs d'observation sur le registre ouvert au service d'urbanisme endroit qu'il juge mal choisi.
Il estime que la tenue d'ateliers participatifs relève d'une réelle démarche de concertation citoyenne, mais que pour les sujets de l'enquête :

- Seuls deux thèmes ont été proposés (agriculture et économie) au détriment d'autres qui sont au cœur des enjeux (mobilité, cadre de vie, loisirs, habitat, écologie, patrimoine).
- Il ne ressort pas de conclusions ou de synthèse indiquant comment ces ateliers ont pu améliorer les choix opérés.

Il observe que les OAP cœur d'îlot de la Briqueterie et OAP rue au Prévot font l'objet d'une forte opposition faute d'une concertation et d'une médiation avec les riverains.

M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU (M32) observent que certaines réunions publiques sur l'urbanisation ont montré l'intérêt d'un grand nombre de personnes pour ces questions d'avenir et considèrent que ces réunions n'avaient qu'une visée informative, au mieux consultative, trop tardive face à un projet presque bouclé. La lecture du bilan de concertation présente largement les moyens mis en œuvre mais ne permet pas ou peu d'évaluer la plus value de cette démarche vis-à-vis du projet.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *précise que la Mairie a usé de tous les moyens de communication dont elle dispose pour annoncer les réunions publiques et informer un large public (Presse locale, publications communales, affichages, site internet ou encore page facebook). L'enquête publique – étape incompressible et obligatoire de la procédure – est un temps dédié à l'information et la participation du public. Elle a pour objet de recueillir l'avis du public et permet à la commune de disposer des éléments nécessaires à son information. Le projet présenté lors de l'enquête publique n'est pas un projet approuvé, il est seulement arrêté et est modifié en fonction des remarques émises par les Personnes Publiques Associées et le public.*

Appréciations du commissaire enquêteur

Il y a eu des concertations préalables

L'analyse du bilan de la concertation, document 7.3 du volume 7 DÉLIBÉRATIONS du dossier d'enquête Publique indique dans la phase d'élaboration du PLU que si aucune observation sur le registre mis à disposition du public en mairie n'a été faite par celui-ci, de nombreuses questions par mails ont été posées et consignés dans le registre. Les demandes et questions reçues par mails portaient sur le calendrier, les projets prévus sur le secteur de Sainte-Croix ou encore des emplacements réservés. Autrement dit il était possible, et des personnes l'ont fait, de poser des questions, de faire des observations, des demandes par courriel.

Certes les ateliers participatifs sont des moyens intéressants de concertation.

Ce bilan liste dans un tableau P. 27 l'objet de 22 courriers reçus et les réponses apportées dans le cadre du processus de révision du PLU qui ont fait l'objet d'un examen par les membres du comité technique.

Exemples

N°	Objet du courrier reçu	Réponse apportée
2	Demande de modification du recul de 5m actuellement imposé en UE	Le recul passera de 5m à 2m mais sera conservé au niveau de l'enclave privative
16	Passer de UA en UE, parcelles AK XXX, YYY	Oui partiellement, classement en UE mais avec un emplacement réservé pour voie

Ceci matérialise une interaction citoyens – structure d'élaboration du PLU lors de son élaboration.

Il y a eu des évolutions en cours d'élaboration du PLU, des arbitrages. Le résultat final est le dossier d'enquête, éléments sur lequel le public est invité à faire ses observations.

Le nombre d'observations faites lors de l'enquête Publique (21 observations sur les registres, 17 courriers, 27 courriels) est loin d'être inhabituel dans une enquête publique relative à une révision du PLU. Ce type d'enquête suscite généralement bon nombre d'observations.
Les modalités de concertation ont été largement respectées.
L'enquête Publique permet d'exprimer des observations sur un projet arrêté susceptible de conduire à des modifications avant que le PLU soit approuvé.

La qualité du dossier d'enquête

Le dossier a été réalisé par les Bureaux d'Études : ARCHIPOLE Urbanisme et Architecture Rennes, Agence PODER Saint James (50), ANTAK Architectes du Patrimoine Nantes, AMETER Rennes, DM.EAU Janze (35)le bureau d'études Archipole.

Lisibilité du dossier d'enquête

M. Emmanuel BEUQUE (courriel M23) tout en observant une consultation enfin aisée de l'ensemble des documents regrette que le volume (plus de 50 fichiers et 450 MO) soit indigeste et peu attractif., parfois verbeux et que de nombreuses pages soient mal orientées. Cela rend la consultation du dossier matérialisée difficile.
Le service du pays de Châteaugiron instructeur des autorisations d'urbanisme, l'État observent des difficultés de lecture de certains périmètres (le service instructeur souligne le problème de la superposition de traits, l'État de périmètres peu lisibles (périmètres des 17 OAP).

La MRAe l'a aussi exprimé dans son avis :
"La présentation est claire et assortie de cartes et illustrations appropriées pour la compréhension des différents thèmes. L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic permettent d'identifier les principaux enjeux. L'apport d'un tableau de synthèse permet de croiser les objectifs du PADD et les enjeux environnementaux du territoire. … le rapport justifie bien des choix opérés pour établir le PADD, les OAP et le règlement".

Complétude du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été complété à ma demande avant l'enquête publique, suite à des observations de la MRAe par :

- Un complément au rapport de présentation P. 27 à 29 précisant les objectifs de croissance démographique et les besoins de logements.
- 3 cartes concernant les aléas d'inondation par débordement et par remontées de nappes

Appréciation du commissaire enquêteur

Certes l'ensemble du dossier est volumineux et d'une lecture austère, mais les citoyens disposent de tous les éléments, notamment téléchargeables par internet et dans ce contexte consultable chez soi.
Les contenus littéraux étaient globalement claires et bien illustrés.
Par contre la superposition de multiples délimitations rend difficiles la lecture des plans. Le service instructeur, l'État l'ont aussi fait remarquer.
Ce sujet est traité dans la section RÈGLEMENT GRAPHIQUE. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Le déroulement de l'enquête

Avant l'enquête le commissaire enquêteur a rencontré 4 fois des représentants de la mairie dont 2 fois le Maire (cf Rapport d'enquête).

Information du public

Sur le site de la mairie de Châteaugiron (https://www.ville-chateaugiron.fr/), la page d'accueil contenait la référence à l'enquête publique renvoyant à la rubrique Urbanisme qui comportait l'avis d'enquête, une page expliquant les différents éléments du dossier avec la possibilité de les télécharger.
L'information réglementaire dans la presse et sur 13 sites dont la mairie a été réalisée (cf Rapport).

Les conditions d'accueil du public

Les conditions ont été satisfaisantes, avec une aide efficace du personnel de la mairie et un fléchage bien fait.

Visites de sites

Concernant le projet de révision du PLU Le commissaire a effectué 4 visites à des moments différents de sites.
Visite de 10 sites (PLU et AVAP) avec M. Jean Claude BÉLINE et Mme Laura COCHARD le jeudi 21 mars.
Visite du site emplacement réservé n°24 avec M. NICOLAS le samedi 4 mai
Visite du site du petit Launay le samedi 4 mars avec la propriétaire Mme Priour et deux neveux.
Visite des sites ER n° 24, l'OAP Centre ouest ancienne briqueterie OAP rue au Prévot avec Mme Laura COCHARD, sortie lotissement rue des Ardoisiers le jeudi 9 mai.

Une demande de la prolongation de l'enquête publique le dernier jour

M. Emmanuel BEUQUE dans un courriel référencé M23 reçu le dernier jour de l'enquête à 4h41 demande "*La mise en application de l'article R123-17 du code de l'environnement, afin de prolonger la durée de l'enquête publique et mettre en place, avec toute la publicité nécessaire, notamment auprès des personnes qui se sont signalées à vous, l'organisation d'une dernière réunion publique étant suivi d'un compte rendu porté au dossier, et permettant aux élus de délibérer sur la base d'une connaissance suffisante des objections portées au dossier.*"
"Au regard de l'insuffisance de la concertation réellement mise en œuvre, et du respect des modalités prévues à l'ouverture du processus par la délibération du 23 janvier 2017 :

- *L'absence au dossier du registre tenu en mairie à la disposition des habitants afin de recueillir leurs observations tout au long du processus de révision*
- *L'absence d'invitation à transmettre ces observations par un moyen dématérialisé, notamment sur le site web de la commune*
- *L'absence de compte rendu ou verbatim des questions et propositions formulées par le public à l'occasion des réunions publiques*
- *L'impossibilité de consulter les documents présentés lors de la réunion publique du 13 septembre 2018, avant l'ouverture de l'enquête publique, alors même que cette demande avait été clairement formulée lors de cette réunion et l'engagement de le faire pris dans la délibération susmentionnée*
- *Le nombre inhabituel d'observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur par le biais de courriers ou courriels d'habitants de la commune"*

Appréciation du commissaire enquêteur

Les modalités de concertation arrêtées par délibération du conseil municipal du 23 janvier 2017 étaient les suivantes (P. 4 de la délibération) :

- que les modalités de concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, soient les suivantes:

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

Sur les modalités de concertation :

Point 1. Le bilan de la concertation, document 7.3 du volume 7 DÉLIBÉRATIONS du dossier d'enquête indique P. 17 qu'aucune observation sur le registre mis à disposition du public en mairie n'a été faite par celui-ci, mais en précisant cependant que "la procédure de révision du PLU a donné lieu à beaucoup de questions par mails qui ont été consignés dans le registre. Les demandes et questions reçues par mails portaient sur le calendrier, les projets prévus sur le secteur de Sainte-Croix ou encore des emplacements réservés."

Autrement dit il était possible de poser des questions, de faire des observations, des demandes par courriel.

Point 2. Le bilan de concertation liste dans un tableau P. 27 l'objet de 22 courriers reçus et les réponses apportées dans le cadre du processus de révision du PLU qui ont fait l'objet d'un examen par les membres du comité technique.
Exemples

N°	Objet du courrier reçu	Réponse apportée
2	Demande de modification du recul de 5m actuellement imposé en UE	Le recul passera de 5m à 2m mais sera conservé au niveau de l'enclave privative
16	Passer de UA en UE, parcelles AK XXX, YYY	Oui partiellement, classement en UE mais avec un emplacement réservé pour voie

Il y a eu des évolutions en cours d'élaboration du PLU, des arbitrages. Le résultat final est le dossier d'enquête, éléments sur lequel le public est invité à faire ses observations.

Points 3, bien qu'ayant évidemment son intérêt, n'était pas explicitement prévu dans les modalités de concertation.

Point 4. 5 panneaux ont été réalisés parallèlement à la réunion du 13 septembre 2019, exposés après cette réunion dans le hall de la mairie et reproduit sur le site internet de la mairie (P. 14 à 16 du bilan de concertation) qui indique P. 21 "Mise à disposition du public au service urbanisme, 1 rue du Prieuré, des documents relatifs à la révision du PLU". Le service urbanisme m'a que les présentations faites le 13 septembre 2018 et le 2 octobre 2018 étaient consultables au service urbanisme.

Sur l'enquête publique :
Point 5. Le nombre d'observations faites (21 observations sur les registres, 17 courriers, 27 courriels) est loin d'être inhabituel dans une enquête publique relative à une révision du PLU. Ce type d'enquête suscite généralement bon nombre d'observations. Cela concourt à l'intérêt de l'enquête Publique.

La durée de l'enquête publique était de 36 jours soit près d'une semaine de plus que la durée moyenne d'une enquête publique de ce type.
Les élus auront une connaissance établie des objections portées au dossier notamment par le rapport d'enquête qui relate l'ensemble des observations pour délibérer.

Dans ces conditions, il ne m'a paru nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique.

Bilan quantitatif de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 5 avril 2019 au vendredi 10 mai 2019 inclus, soit une durée de 36 jours.
Le commissaire enquêteur a reçu, informé, échangé avec 57 personnes lors des 6 permanences. En termes d'observations globalement les observations des personnes publiques ont été nombreuses. Le public a formulé 71 observations.
21 observations sur les registres (14 sur le registre de Châteaugiron, 7 sur le registre d'Ossé, 0 sur le registre de Saint-Aubin du Pavail).
17 courriers
33 courriels
Site internet : la page dédiée à l'enquête publique durant le mois d'enquête a fait l'objet de 270 consultations.
Consultation du dossier à la mairie de Châteaugiron : 1 à 2 personnes les jours ouvrés

9 observations du public ont concerné l'AVAP.
1 observation O13C dans le registre mairie de Châteaugiron
1 observation O2O dans le registre mairie annexe d'Ossé
7 courriels (M15 M et Mme POUSSET, M17 M. DEBOIZE, M18 M. GUISSET, M20 M. RADIN, M23 M. BEUQUE, M25 société BRS & Mme HOCH, M32 M. BIGOT et Mme MABILEAU)
Et 1 observation de l'État sur les OAP patrimoine

4 observations du public ont concerné le PDA : 4 courriels (M17 M. DEBOIZE, M20 M. RADIN, M23 M. BEUQUE, M32 M. BIGOT et Mme MABILEAU)

L'essentiel de ces observations concerne le PLU, certaines abordant 2 ou plusieurs sujets. Ne sont traitées ici que les observations relatives au projet de révision du PLU

Opérations postérieures à l'enquête Publique. Delai accordé de remise du rapport conclusions & avis

Le Procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le lundi 20 mai 2019 à M. Jean-Claude BÉLINE Maire de la commune nouvelle de Châteaugiron participaient également Mme Laura COCHARD Responsable du service urbanisme. Il avait été envoyé par WETRANSFER le samedi 18 mai. J'ai reçu le mémoire en réponse le 5 juin. J'ai demandé par courrier en date du 3 juin un délai de remise du rapport et des conclusions & avis avec pour date limite le 17 juin. Le Maire par un courrier en date du 6 juin a

répondu positivement. J'ai envoyé le rapport conclusions & avis par WETRANSFER le 16 juin et rencontré pour remettre les exemplaires papier et les commenter les Maires M. Jean Claude BÉLINE (Châteaugiron) et Jean-Pierre PETERMANN (Saint Aubin du Pavail), Mme Lisa LAMARCHE DGS et Mme Laura COCHARD le 17 juin.

VII. APPRECIATIONS THEMATIQUES SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

Démographie évolution de la population

L'organisme porteur du Scot, le syndicat mixte du Pays de Rennes et la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine font remarquer que le rythme d'évolution de la population n'est pas conforme à celui du SCOT qui prévoit notamment un ralentissement de la croissance démographique à partir de 2023. Plus précisément, point de réserve dans son avis, le syndicat mixte du Pays de Rennes observe "*Le taux de croissance annuel moyen de la population de 1,95 % prévu sur l'ensemble de la période 2019-2034 ne tient pas compte de celui retenu lors de la révision du SCoT (+ 0,77 % par an entre 2013 et 2033). Il s'agissait pourtant de l'hypothèse haute de l'INSEE qui intégrait un ralentissement significatif de la croissance à l'échelle du Pays de Rennes à l'horizon de 2024 (+ 0,98 % par an entre 2013 et 2023 puis 0,55 % par an entre 2023 et 2033). Ce rythme de développement combiné aux densités retenues pour les Nouvelles opérations à vocation d'habitat génère un besoin en foncier important" (voir point suivant " Consommation foncière ")* .

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) et M. Jacques LE GOFF (courriel M28), Mme Evelyne JAOUANNET (courriel M21) reprennent plus ou moins les arguments du syndicat mixte du Pays de Rennes et proposent de retenir la tendance constatée sur les dernières années de +1,7 % par an "*qui déjà serait un objectif ambitieux au regard des prévisions de l'INSEE*" . Les deux premiers font remarquer que les services de l'État, le Pays de Rennes, la Chambre d'Agriculture ont clairement pointé cette non-conformité au SCOT.

Mme Évelyne JAOUANNET (courriel M21) observe que le graphique d'évolution de la population (P. 63 du rapport de présentation) est erroné (échelle des années non respectée). Il traduit mal la réalité en minimisant l'importance de la croissance démographique.

Mme Françoise GATEL (courrier C17) observe le PLU ouvre les possibilités pour faire face aux besoins et aux obligations de pôle structurant qu'est Châteaugiron, renforcé par l'implantation d'un équipement majeur le lycée, facteur d'attraction important qu'il convient de prendre en compte.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse rappelle que le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme a montré une croissance régulière plaçant la commune de Châteaugiron au 3ième rang des communes d'Ille-et-Vilaine ayant le plus fort taux de croissance annuelle entre 2011 et 2016. Ce taux de croissance élevé ne date pas d'aujourd'hui comme le montre le tableau de l'INSEE :

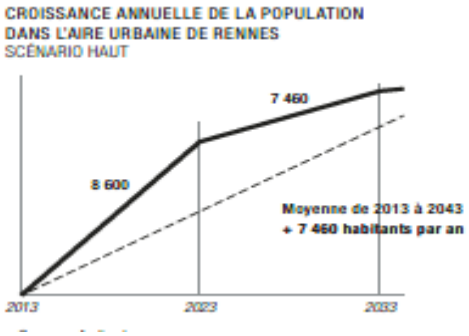
Châteaugiron	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2009**	**2009-2014**
Variation annuelle globale de la population en %	1,3	5,9	3,0	3,1	2,2	2,6

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

Le ralentissement de la croissance démographique prévu à partir de 2024 est bien pris en compte.
En effet le taux de 1.95 % représente une moyenne sur la durée du Plan Local d'Urbanisme soit 15 ans.
L'évolution démographique du territoire a conduit la commune à retenir ce taux moyen de 1.95 % en s'appuyant sur le taux moyen observé ces dernières années pour la période 2019-2024 et en marquant

une très nette baisse pour la période 2025-2034, prenant ainsi en compte le ralentissement de la croissance démographique prévu par l'INSEE et intégré par le SCoT. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.
Le taux de 1,95 retenu pour la commune nouvelle de Châteaugiron est supérieur à celui figurant dans le SCoT (1,7) pour le Pays de Châteaugiron. Cet écart tient compte de la place particulière qu'occupe Châteaugiron au sein de la Communauté de communes, comme « ville-centre » au d'un espace plus rural. A noter également que la forte attractivité dont bénéficie la commune sera confortée par l'ouverture du lycée en 2025 et la création d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

Appréciation du commissaire enquêteur
Le taux de croissance annuel moyen de la population est un paramètre central pour l'établissement des besoins en foncier.
Le SCOT dans le rapport de présentation 3 diagnostic socio-économique P. 90 (graphique) et dans le rapport de présentation 7 Explication des choix retenus P 343 (tableau) documents arrêtés par le comité syndical le 29 mai 2015 indique les éléments suivants :

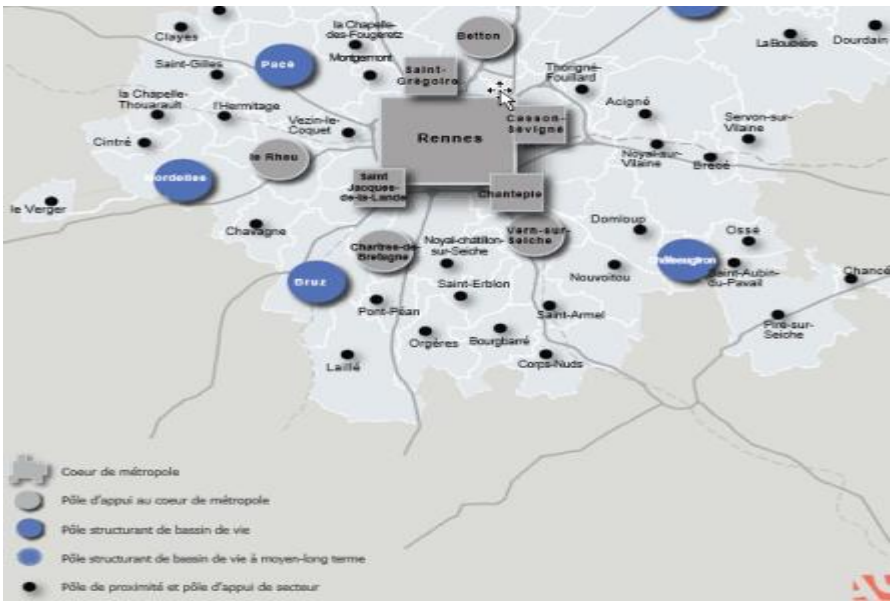


Le scénario retenu pour le Pays est donc le suivant :

	Croissance dans l'aire urbaine	Croissance dans le Pays de Rennes	Production logements nécessaire
2013/2023	8 600 hab/an	6 020 hab/an	5 050
2023/2033	7 460 hab/an	5 222 hab/an	Non déterminé

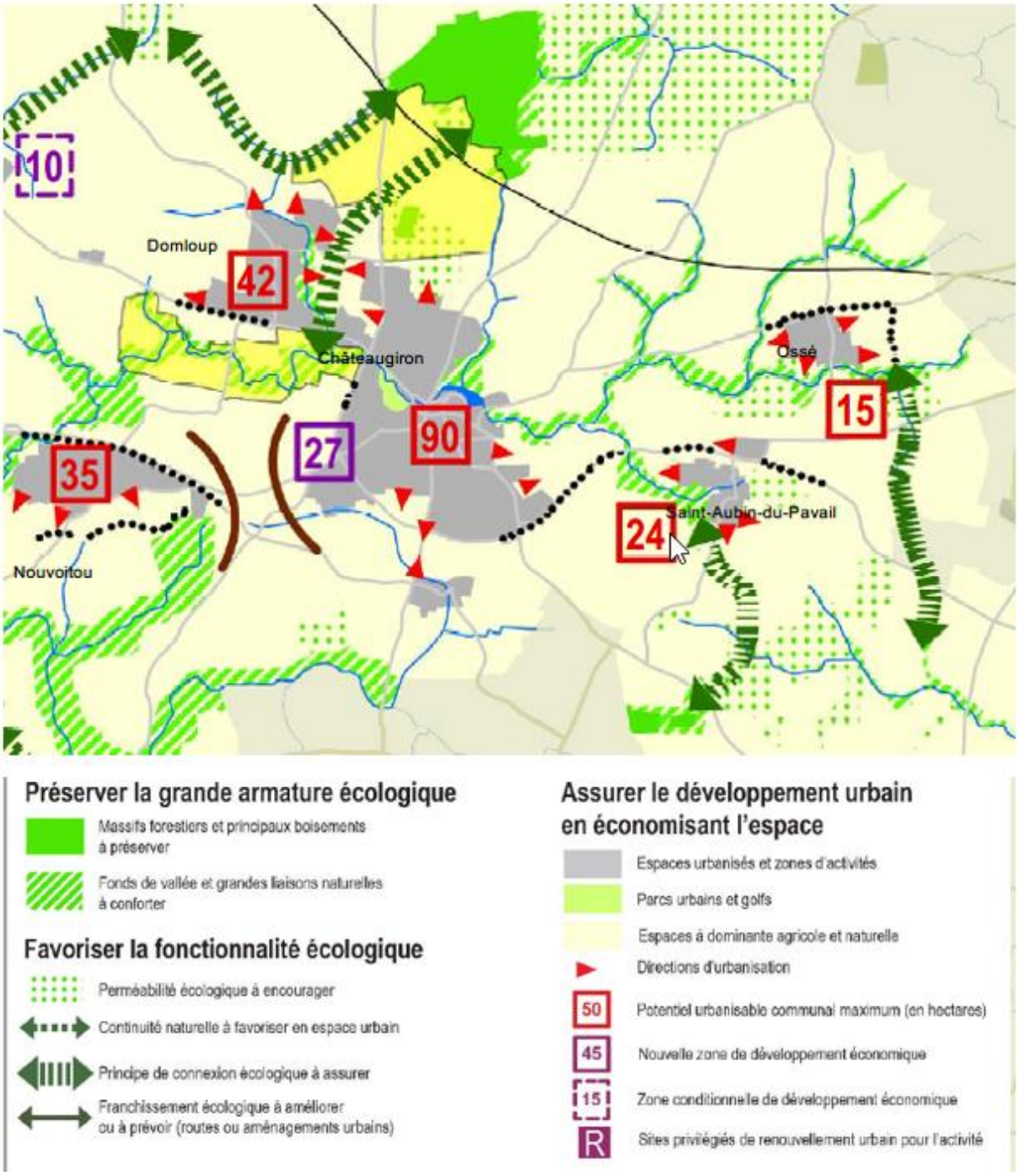
Éléments de cadrage général sans les décliner géographiquement, en se basant par sur l'armature urbaine.
Le PLU de Liffré (7500 habitants) approuvé en juillet 2017, ville avec des caractéristiques similaires à Châteaugiron : Pole structurant de bassin de vie, installation d'un lycée en 2020 est basé sur une évolution annuelle de la population de +2,75 % sur les 10 prochaines années.

Armature urbaine du SCOT du Pays de Rennes



Étant donné le rôle de pôle structurant de bassin de vie de Châteaugiron dans le SCOT, sa dynamique, l'évolution, de ces équipements dont la venue d'un lycée, l'utilisation non totale (-37 ha soit – 28 %) de l'extension habitat permise par le SCOT et en l'absence d'éléments de cadrage du SCOT sur l'évolution de la population selon l'armature urbaine, l'évolution moyenne annuelle de la population de 1,95 % me paraît fondée et acceptable.

LE SCOT ET LE PLU



Armature urbaine

La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine estime que le scénario de développement est globalisé et ne prend pas en compte l'armature urbaine du SCoT du Pays de Rennes qui inscrit Châteaugiron comme pôle structurant de bassin de vie et Ossé et Saint-Aubin du Pavail, comme pôles de proximité.

Conformité

La commune limitrophe de Nouvoitou dans une délibération du 4 mars 2019 demande à l'unanimité *que" le PLU de la commune nouvelle de Châteaugiron soit en conformité avec les exigences du SCoT sur l'ensemble des points".*

M. Alain DUBREUIL (courrier C4, courriel M6), M. Joël DEBROIZE (M17), Mme Evelyne JAOUANNET (M20), M. Jacques LE GOFF (M28), M. Benoit FOUCHER (courriel M31) observent que le projet de PLU n'est pas conforme, est incohérent avec le SCoT sur différents points selon les observations (densité de logements, besoins en logements, localisation de secteur d'extension urbaine, voies de contournement).

Plusieurs soulignent que les services de l'État, le pays de Rennes et la chambre d'agriculture vont dans le même sens.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire considère qu'il n'y a pas une incompatibilité générale du PLU avec le SCOT. Sont concernés des éléments nécessitant des précisions, des ajustements.

Appréciation du commissaire enquêteur

***Il** n'y a pas une incompatibilité générale avec le SCot, mais certains points peuvent nécessiter des modifications, traitées dans plusieurs des thèmes ci-après, c'est-à-dire plus que des ajustements.*

Consommation foncière

L'Autorité environnementale (Ae) demande (Une des 4 recommandations principales) "***de reprendre l'analyse des besoins en foncier pour réduire la consommation d'espace en précisant des surfaces maximums pour les extensions urbaines".***

L'État observe : "Le PADD prévoit aussi 21 ha pour les équipements…Dans la liste des équipements futurs (P.35), il est seulement indiqué « secteur sud » pour Châteaugiron et « équipement structurant » pour Saint-Aubin du Pavail. **Ces projets sont consommateurs d'espaces, le PLU devrait justifier et préciser ces besoins".**

Point de réserve dans son avis, le syndicat mixte du Pays de Rennes souligne que la réalisation d'opérations de moindre densité crée le risque de distorsion d'attractivité entre communes voisines. Le syndicat estime "**nécessaire *de revoir les pièces du dossier afin de faire référence aux objectifs de densité prévus au SCoT et de préciser le rythme de consommation foncière sur la période 2019-2034 compte tenu du taux de croissance moyen de 1,95 % de la population retenu".***

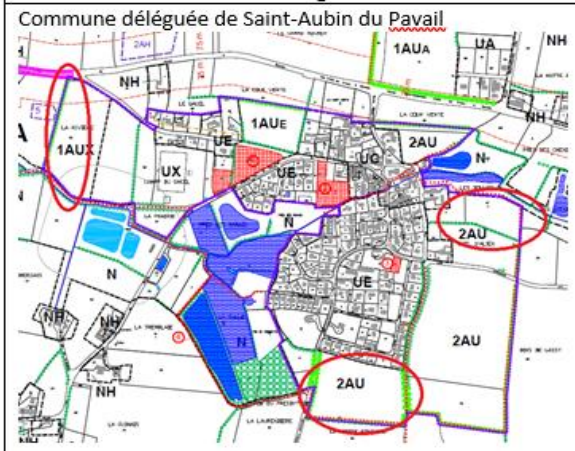
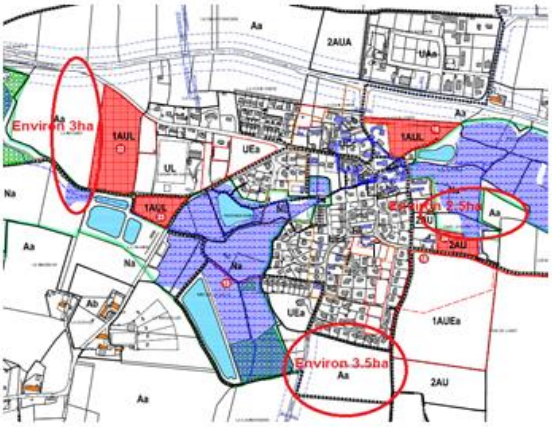
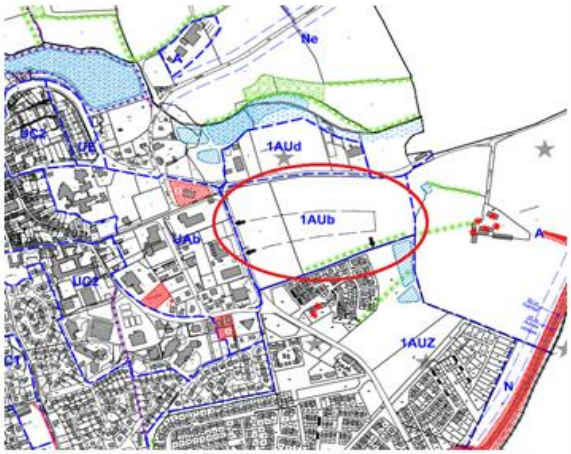
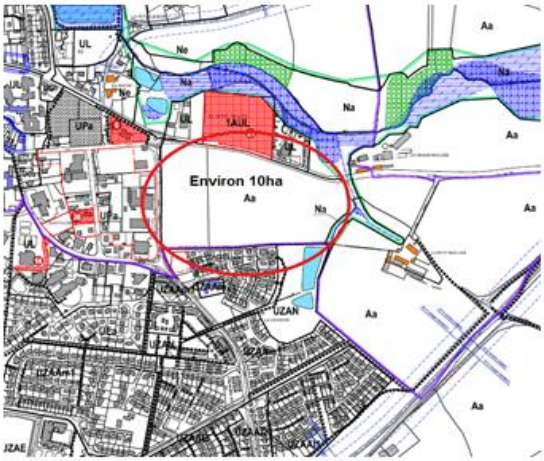
L'association Le Béruchot (association locale de protection de la nature créée en 1990, courrier C12) s'associe aux avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine et de la MRAe pour demander une réduction significative de la consommation d'espace .

M. Simon LEHUGER La Touche du Val Noyal-sur-Vilaine (courriel M29), exploitant une ferme de 110 ha observe que la consommation de 110 ha est excessive et incohérente avec les objectifs du PADD de «

limiter la consommation des terres agricoles » (PADD, P. 30) » et de « maintenir l'activité agricole » (PADD P. 8, P. 22.).
Il observe que le Pays de Châteaugiron Communauté perdra plus de 200 ha de terres agricoles dans les 10-15 prochaines années avec les objectifs d'urbanisation des futurs PLU de Noyal-sur-Vilaine (45 ha) et de Servon-sur-Vilaine (60 ha), Châteaugiron (110 ha).
M. Michel CHENEBEAU (courriel M30), M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU (courriel M32) estiment aussi la consommation foncière excessive. Il est nécessaire de développer autrement en économisant les terres (prévision démographique trop élevée, reconstruire la ville sur la ville, densifier les dents creuses…)

Mme Françoise GATEL (C17) observe que le PLU de Châteaugiron respecte les surfaces urbanisables autorisées par le SCot du Pays de Rennes. Le PLU intègre le réalisme et le pragmatisme, issus des difficultés de blocage intervenues sur des opérations ces dernières années.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire fait remarquer *que le projet de PLU est beaucoup moins consommateur d'espace que les PLU des communes historiques (on passe de 155 ha à 92 ha au Plan de zonage avec un plafond de 110 ha fixé au PADD), et est également moins consommateur que les plafonds accordés par le SCoT (129 ha, hors Univer) pour la même durée (15 ans).*

PLU en vigueur	PLU futur
Commune déléguée de Saint-Aubin du Pavail 	 Soit environ 9ha.
Commune déléguée de Châteaugiron 	 Soit environ 10ha.

Sur la consommation importante des terres agricoles Il fait remarquer que "*De nombreuses opérations en renouvellement et confortement urbain sont prévues au Plan Local d'Urbanisme (la plus importante étant la requalification du quartier Sainte-Croix (NDLR 5,6 ha* ancienne zone d'activités*) mais ne suffisent pas à couvrir le nombre de logements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants - le Programme Local de l'Habitat fixe pour la commune nouvelle une production annuelle de 130 logements. Des opérations en extension de l'agglomération sont donc nécessaires.*
La transformation des zones agricoles en zones constructibles est souvent soulignée cependant il est important de préciser que certains secteurs urbanisables au précédent PLU ont été reclassés en zone agricole ou naturelle. Cf. Tableau ci-dessous. Ainsi 19 ha vont bénéficier d'un reclassement en zone Agricole ou zone Naturelle. Les cartes ci-après montrent la localisation des 19 hectares
Les secteurs d'extension ont été retenus en fonction des possibilités inscrites au SCoT puis en fonction des opportunités liées à l'activité agricole. Le but n'étant pas de pénaliser l'activité existante, certains sites ont été privilégiés à d'autres en raison des évolutions des exploitations agricoles (départ en retraite, transfert de siège d'exploitation).

Appréciation du commissaire enquêteur
Le bilan globale de l'évolution de la zone agricole entre le PLU actuel et le projet de PLU est de -27 ha soit -1,8 % sur 1479 ha) et celui de la zone naturelle -16 ha (-3,6 %), ce qui est relativement modéré face aux 110 ha d'extension. Il est indiscutable que le statut des exploitations agricoles (jeunes exploitants, départ à la retraite…) a orienté des choix.

Sur la demande de l'autorité Environnementale de reprendre l'analyse des besoins en foncier pour réduire la consommation d'espace en précisant des surfaces maximums pour les extensions urbaines".
La **réponse du maître d'ouvrage** est « *La consommation des terres est en conformité avec les objectifs inscrits au SCoT, les zones d'extension ont été déterminées selon les besoins découlant du SCoT et du PLH et leurs périmètres s'appuient sur des éléments paysagers et structurants (voies existantes, haies à préserver, continuité du bâti…).* »

Appréciation du commissaire enquêteur
Réponse négative quelque peu courte. La consommation des terres est inférieure de 37 ha (-28 %) au cadrage maximum du SCot et découle du scénario retenu d'évolution de la population. Dans ce cadre la consommation foncière est acceptable. Mais alors, les points d'attention à avoir sont du type les densités de logements et l'adéquation avec les capacités d'accueil des équipements (des infrastructures scolaires à la station d'épuration).

Sur la demande de l'État de précision et justification des 21 ha pour les équipements.
Le maître d'ouvrage précise : « *Châteaugiron (historique) bénéficie du statut de pôle structurant de bassin de vie à l'échelle du Pays de Rennes et doit à ce titre se doter d'équipements en cohérence avec ce statut. Des équipements importants sont à venir (Lycée et gare routière, Pôle d'échanges Multimodal, équipements sportifs…). L'équipement futur dénommé « secteur Sud » est au sein de la ZAC du Grand Launay, il s'agit des bâtiments de l'ancienne exploitation agricole. Les besoins sont en cours d'évaluation, les équipements seront destinés au développement de la vie associative et des besoins d'accueil des centres de loisirs.*
Sur la commune déléguée de Saint-Aubin du Pavail, les surfaces dédiées aux équipements ont nettement diminué par rapport au PLU en vigueur. Le secteur de la Gilardière pourra être dédié à un équipement scolaire (en prévision d'un agrandissement nécessaire à l'école Saint Jean Baptiste) et/ou une cuisine centrale (une étude est actuellement menée par la commune sur la faisabilité d'une cuisine

centrale. Cette étude porte également sur la faisabilité d'une mutualisation avec le futur Lycée). Le rapport de présentation sera complété sur le volet « équipements ».

Appréciation du commissaire enquêteur
Les surfaces dédiées aux équipements et leur utilisation sont clairement indiquées.

Sur la demande du syndicat mixte du Pays de Rennes de faire référence aux objectifs de densité prévus au SCoT et de préciser le rythme de consommation foncière sur la période 2019-2034
Le Rapport de Présentation indique la consommation foncière sur la période 2019-2034. Le rythme annuel sera ajouté L'extension des Zones urbaines se fera progressivement sur la durée du PLU, dans ce contexte, les terres classées en zone urbanisable seront laissées à disposition de l'activité agricole le temps des procédures d'aménagement.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *précise que le Rapport de Présentation indique la consommation foncière sur la période 2019-2034. Le rythme annuel sera ajouté. L'extension des Zones urbaines se fera progressivement sur la durée du PLU, dans ce contexte, les terres classées en zone urbanisable seront laissées à disposition de l'activité agricole le temps des procédures d'aménagement.*

Appréciation du commissaire enquêteur
L'autorité environnementale, l'État, le syndicat mixte du Pays de Rennes, la chambre d'agriculture, la commune de Nouvoitou, des observations du public demandent de revoir les densités de logements dans les secteurs en extension d'urbanisation pour s'inscrire dans les objectifs du Scot.
Le commissaire enquêteur prend acte que le rythme annuel de consommation foncière sera rajouté dans le rapport de présentation. Celui-ci fait référence à la densité de logements uniquement dans les indicateurs de suivis Je ferai la recommandation que le rapport de présentation fasse aussi référence aux objectifs de densité de logements définis par le SCOT.

Les orientations de développement urbain seraient plus adéquates vers l'Est que vers le Sud

M. Emmanuel BECQUE (M23) et M. Alain DUBREUIL (courrier C4, courriel M6) font des observations similaires. Châteaugiron a fusionné avec les communes d'Ossé et St-Aubin-du-Pavail, situées toutes deux à l'Est. L'urbanisation de Châteaugiron (commune historique) est clairement concentrée à l'opposé, sur les 2/3 à l'ouest et au sud de son centre historique. La dernière opération d'envergure, ZAC de la Perdriotais, a une urbanisation vers Saint-Aubin du Pavail. La continuité avec Veneffles n'existe pas, comme le souligne l'Etat. Une urbanisation à l'est de la RD92 aurait permis une meilleure accroche avec Veneffles et un moindre impact écologique.
Ils estiment que

- *Étendre Châteaugiron au Sud est incohérent avec la "nouvelle commune de Châteaugiron".*
- *Il faudrait étendre vers l'Est*
    - *Pour le premier vers Ossé* au nord-est du château et de l'étang, afin d'équilibrer la répartition autour de son centre et se rapprocher d'Ossé, en plein développement.
    - *Pour le second vers Saint Aubin-du-Pavail*
- *Étendre serait plus approprié, afin de matérialiser cette nouvelle commune.*

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que la principale raison de ne pas retenir le secteur Nord-Est de Châteaugiron historique ainsi que le secteur Nord de Veneffles comme des secteurs potentiellement urbanisables est la présence de sièges d'exploitation en activité sur ces secteurs. De telles orientations viendraient en contradiction avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*préserver les sièges d'exploitation agricole pérennes à proximité des espaces agglomérés* P. 32).

Appréciations du commissaire enquêteur

Le développement urbain vers le sud plutôt que vers l'Est paraît logique pour 3 raisons :

- La préservation de la vallée et des coteaux de l'Yaigne qualifié par le SCOT de site écrin, ensemble paysager de grande qualité (paragraphe 3.12 Coteaux de l'Yaigne P25 Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCOT), également identifiées dans l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.
- Préserver des sièges d'exploitation agricole pérennes
- Rejoindre progressivement Veneffles et l'intégrer pleinement

Localisation des Secteurs d'extension urbaine

L'Ae relève que "*la commune prévoit une extension au sud de Châteaugiron, à l'ouest de la RD92 contraire au SCot qui préconise une accroche avec le bourg de Veneffles à l'est de la RD 92 qui préserve le vallon de l'Yaigne*."

Mme Evelyne JAOUANNET (M20) fait la même observation

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique que le Pays de Rennes, porteur du Scot, n'a pas émis de remarque au sujet d'une éventuelle incompatibilité sur ce point dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées qui a eu lieu entre décembre 2018 et mars 2019. Comme préconisé par le SCoT, ce futur secteur d'extension permettra l'accroche du bourg de Veneffles à l'agglomération mais également au centre commercial UNIVER. En complément, les services du Pays de Rennes lors d'une présentation du projet d'extension ZAC du Grand Launay n'ont pas émis d'objections à sa localisation.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'extension au sud de Châteaugiron développe un lien avec Veneffles et préserve la vallée et les coteaux de l'Yaigne avec les exploitations agricoles pérennes attenantes.

Renouvellement urbain Blocage Concept Build In My Back Yard

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) estime que le projet de PLU ne répond pas aux objectifs de densification des espaces urbains existants et ne se donnent pas les moyens. Il observe que dans les lotissements anciens les constructions se situent souvent au centre de terrains de 600 à 800 m2. Une piste serait d'étudier les éléments qui permettraient aux propriétaires de réaliser des opérations dans le "concept BIMBY (Build In My Back Yard)". La commune pourrait afficher sa volonté de renouvellement en préemptant pour préparer des opérations plus importantes.

M. Jacques LE GOFF (M28) propose aussi de favoriser le concept BIMBY et des préemptions de la commune en vue d'opérations. Il estime la pression foncière trop forte.

Mme Françoise GATEL (C17) observe que le PLU intègre le réalisme et le pragmatisme, issus des difficultés de blocage intervenues sur des opérations ces dernières années. Ainsi une opération de renouvellement urbain (démolition — reconstruction de logements sociaux intégrant une forte densification), en centre-ville, initiée en 2003 est toujours bloquée par un recours juridique.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *fait remarquer que le PLU ouvre des droits à construire qui favorisent la densification urbaine. Le secteur de Sainte-Croix, sur la durée du prochain PLU, représente un secteur de renouvellement ambitieux de par sa superficie, de par sa précédente vocation et de par sa localisation. La densification au sein des anciens lotissements est effectivement une réelle opportunité d'autant plus que les terrains susceptibles de répondre aux critères sont déjà en zone constructible, toutefois ces possibilités sont souvent empêchées par des cahiers des charges – contrats de droit privé – pouvant être modifiés seulement par les colotis (exemple du lotissement de Rochaude) ou bloquées par des recours (exemple de l'opération des Primevères). La réalisation de lotissements en gestion communale peut être une réponse à une forte pression foncière*.

Appréciation du commissaire enquêteur

le renouvellement urbain est soumis, comme le souligne le maître d'ouvrage, à des difficultés souvent importantes. L'idée de permettre aux propriétaires de réaliser des opérations selon le "concept BIMBY (Build In My Back Yard)" peut être séduisante dans le cadre d'un schéma d'aménagement du secteur. Le résultat est loin d'être évident (intégration réussie de l'ensemble, recours…).

Densité de logements

le syndicat mixte du Pays de Rennes rappelle dans son avis "*Le SCoT demande d'atteindre ou de dépasser une densité minimale de 45 logements/ha à proximité du Pôle d'échange Multimodal et de tendre vers une densité de : 30 logements/ha pour les urbanisations à vocation d'habitat sur la commune de Châteaugiron et de 20 logements/ha sur les communes d'Ossé et de St-Aubin-du-Pavail.*"

L'Ae, l'État, la chambre d'agriculture relèvent que les objectifs de densité dans les nouveaux secteurs de **renouvellement urbain** (à l'exception de 2 secteurs soumis à OAP sur Châteaugiron) sont très inférieurs aux objectifs du Scot.
La chambre d'agriculture observe que certaines OAP en renouvellement urbain affichent des objectifs de densité de 12 ou 15 logements à l'hectare, voir 2 logements sur 0,2 ha), sur au moins un secteur aucun objectif de densité n'est précisé…. Elle demande des objectifs de densité plus amitieux et lorsque cela n'est pas possible, d'expliquer pourquoi.

La MRAe (recommandation P. 11) comme l'Etat (lettre) demandent de redéfinir les densités de logements dans les secteurs en extension d'urbanisation, pour s'inscrire dans les objectifs de sobriété de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels….à minima en cohérence avec le SCot".
Ces points posent la question de la compatibilité du PLU avec le SCoT du pays de Rennes"

Point de réserve dans son avis, le syndicat mixte du Pays de Rennes demande "***de revoir les pièces du dossier afin de faire référence aux objectifs de densité prévus au SCoT"***.

La commune limitrophe de Nouvoitou dans une délibération du 4 mars 2019 demande à l'unanimité.
de préciser les densités visées des différentes opérations d'aménagements conformément aux objectifs du SCoT.

Mme et M. Anne & Charles GÉRARD (M5) préconise d'augmenter très sensiblement la densité de l'habitat en évitant de nouvelles voies de circulation.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que les choix d'aménagement et de densité résultent de la recherche d'un équilibre entre les contraintes topographiques (certains secteurs présentant des pentes atteignant 35 %), la typologie urbaine existante, la volonté de conforter le caractère urbain des principales entrées de ville, la recherche d'accès sécurisés, l'intégration systématique de liaisons favorisant les modes de déplacement doux, les attentes des usagers et les adaptations liées à la mise en application de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine favorisant la préservation du patrimoine existant (bâti et paysager) et la qualité urbaine et architecturale. Le rapport de présentation explique les particularités de chaque site (cf. Rapport de présentation P.385) ; elles pourront être complétées dans le but de justifier les densités affichées.
Il observe que la densité moyenne sur la commune historique de Châteaugiron est de 42 logements par hectare en renouvellement urbain, et sur l'ensemble des projets la densité est de 31,6 logements par hectare. En ce sens le document dépasse les objectifs du SCoT ; le Rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Appréciations du commissaire enquêteur
l'Autorité environnementale, l'État, le syndicat mixte du Pays de Rennes, la chambre d'agriculture, la commune de Nouvoitou, des observations du public demandent de revoir les densités de logements pour s'inscrire dans les objectifs du Scot.

L'analyse des OAP habitat fait apparaître les éléments suivants (cf RAPPORT paragraphe densité de logements) :
OAP habitat Châteaugiron
Globalement 54 ha, au minimum 1468 logements avec une densité moyenne de 27 logts/ha avec 3 OAP à forte densité (deux de 65 et 70 logts/ha 100 % logements aidés, une de 107 logts/ha) et 3 OAP avec des densités plutôt faibles :

- *OAP centre Nord 2 sites de 0,5 ha et 0,8 ha avec des densités de 15 et 12 logts/ha,*
- *OAP centre ouest 0,7 ha avec une densité de 15 logts/ha,*
- *OAP rue Noyal 0,5 ha avec une densité de 20 logts/ha*

Rappel objectif du SCOT pour Châteaugiron : 30 logts/ha

OAP habitat Ossé et Saint-Aubin du Pavail
Globalement 13,7 ha, avec une densité moyenne de 18 logts/ha
Le Champs Gacel angle de la rue de la Mairie 0,9 ha avec une densité de 15 logts/ha.
Rappel objectif du SCOT pour les deux communes annexes : 20 logts/ha

Il est clair en visitant les sites que la topographie du terrain (endroits avec de fortes pentes…), la typologie urbaine, la forme du secteur l'intégration architecturale au sein de l'AVAP conduisent à des contraintes requérant une modulation des densités sur certains sites. Par exemple le site du champ Gacel a une forme triangulaire avec un angle particulièrement aigu à l'intersection de deux voies ne facilitant pas un accroissement de densité. Dans ce contexte, l'objectif de densité de logements du SCOT n'est pas atteignable sur tous les sites.
Face à certaines densités des OAP habitat en milieu urbain quelque peu éloignées des objectifs du SCOT, le commissaire enquêteur émettra la réserve que soient réanalysées les densités possibles sur les OAP habitat de plus de 0,5 ha ayant une densité de logement nettement inférieures aux objectifs assignées par le SCOT (OAP centre Nord, OAP centre ouest cœur d'îlot de la Briqueterie, OAP rue Noyal) et que

les documents du PLU *soient complétées pour justifier les densités affichées inférieures aux objectifs du SCOT.*

Pour le Grand Launay, le programme comporterait 57 % de maisons individuelles (522) et 43 % de logements collectifs (394) se répartissant entre 25 % de logements aidés et 18 % d'accession libre. La taille des lots individuels serait comprise entre 250 et 400 m². La hauteur des constructions serait autorisée jusqu'à 13 mètres à l'égout du toit soit du R+3 + comble ou attique soit un étage de plus par rapport à ce qui est autorisé habituellement sur la commune. Celle-ci souligne que la conception de cette opération a été faite en ayant à l'esprit l'équilibre entre les exigences de densité, les exigences environnementales et les réalités du marché de l'immobilier. Les expériences passées ont montré les limites d'acceptabilité du marché. Il s'agit de trouver un équilibre viable, conciliant objectif réel de densification, et réalisme opérationnel.

Le pourcentage 43 % de logements collectifs en extension urbaine est élevé et volontariste pour le profil immobilier actuel Châteaugiron. Il paraît effectivement risqué d'aller au-delà de ce qui est prévu pour les logements collectifs. Il faudrait ajouter 65 logements pour avoir une densité de 30 logts/ha. Cela paraît difficilement atteignable. Un élément d'ajustement pourrait être d'accroître le nombre de lots individuels en reconsidérant leur taille sous la double réserve d'une adéquation avec la demande sur le marché immobilier et une conception qui intègre des dispositions préservant l'intimité. Je ferai la recommandation d'approfondir le schéma d'aménagement du secteur du Grand Launay dans le but de dépasser la densité de 28 logts/ha afin de s'approcher de l'objectif de 30 logts/ha assigné par le SCOT.

Programmation de logements

L'État dans son avis détaillé P. 4 constate que la programmation de logements s'établit à 1837 au lieu des 1950 estimés nécessaires.

La chambre d'agriculture observe *"En appliquant les densités du SCoT (30 logements à l'hectare pour Châteaugiron et 20 logements à l'hectare pour Ossé et Saint-Aubin du Pavail), ce sont 1840 logements qui pourraient être créés en extension. Il y a donc un écart avec les 1685 logements prévus dans des « les nouveaux secteurs » qu'il conviendra de justifier."*

Le syndicat mixte du Pays de Rennes demande en se référant aux objectifs de densité du SCot de revoir "***le nombre de logements prévus en extension sur chacune des 3 communes historiques".***

La chambre d'agriculture estime que l'évaluation du nombre (4) de nouveaux logements par le biais du changement de destination en espace rural devrait être réalisé non par sur la réalisation de logements des 10 dernières années mais sur la base du patrimoine bâti d'intérêt qui a été réalisé.

Mme Françoise GATEL (C17) observe que la prévision de logements est conforme au PLH intercommunal. Pour mémoire le cadrage du PLH est de 130 logts/an pour la période 2017-2022 (780 au total) sur la commune nouvelle de Châteaugiron se répartissant 100 logts/an pour Châteaugiron, 15 logts/an pour chacune des communes annexes.
M. DEBROIZE (M17) considère que le PLU n'est pas compatible au SCot notamment sur les aspects besoins en logements cadre par le SCot de 95 logts/an alors que le PLU prévoit 130 logements par an (près de +35 %). (cf paragraphe non-conformité du PLU au SCOT observations du public).

M. B. FOUCHER, élu de Noyal-sur-Vilaine (M31) considère qu'il n'est pas nécessaire de construire plus que ce que propose le SCot sauf à vouloir mettre en concurrence les communes du Pays de Rennes pour l'accueil de ces nouveaux habitants et fait référence au même argument développé par le Pays de Rennes dans son avis sur le PLH du Pays de Châteaugiron communauté.
Mme et M. Anne & Charles GÉRARD (M5) La croissance des constructions envisagée par le PLU, n'est pas raisonnable au regard de la situation actuelle.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique de façon pas trés claire que les orientations du PADD prévoient un développement au Sud d'Ossé pour ré-équilibrer l'agglomération, mais le SCOT actuel ne permet pas un développement dans cette direction. Il existe sur Ossé un déficit du nombre de logements (et de logements aidés) lié à la programmation reportée de l'extension sur cet espace Sud. Concernant la création de logements par changements de destination, le choix de se baser sur le rythme constaté sur les dix dernières années a été considéré pertinent, le potentiel ne reflétant pas une tendance observable mais une capacité optimale. La même remarque a été émise sur les logements créés par densification urbaine, la même réponse est apportée.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est partielle et pas claire. La programmation de logements dans le PLU s'établit à 1837. La programmation de logements dans le PLH est de 1950 (cf rapport de présentation P. 345). La différence comme l'explique le maître d'ouvrage provient de la programmation pour OSSE sur une extension prévue au PADD en attente d'une évolution du SCOT autorisant ce projet.
Le maître d'ouvrage ne répond pas sur l'estimation de la chambre d'agriculture de 1840 logements qui pourraient être créés en extension. Celle-ci oublie qu'il faut déduire des surfaces les zones humides, les EBC etc. Ainsi la surface soumise à densité pour le grand Launay est 32,7 ha et non pas les 40 ha.
Le projet de PLU prévoit 72 ha en extension : 46 ha pour Châteaugiron, 26 ha pour les 2 communes annexes, ce qui conduit pour Châteaugiron à 38,7 ha (- 7,3 ha hors densité sur le grand Launay) avec une densité de 30 logts/ha et sur les 2 communes annexes 26 ha avec 20 logts/ha soit 1681 logements pour les extensions.
Sur la création de logements par changements de destination et par densification urbaine, l'estimation sur les opérations passées est, comme le souligne le maître d'ouvrage, effectivement plus objective.

Logements sociaux objectif insuffisant de production

M. B. FOUCHER, élu de Noyal-sur-Vilaine (M31) fait remarquer que les avis de la Commission Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de Bretagne (CHRHH) pointent l'insuffisance de production de logements sociaux sur le territoire de la communauté de communes. En effet, l'objectif de construction de 25 % de logements aidés se décompose en 12,5 % de logements locatifs et 12,5 % accession à la propriété. Le parc actuel de 6,6 % de logements locatifs sociaux ne va pas significativement augmenter sur la durée de ce PLU avec un tel objectif. Cet objectif est insuffisant au regard de l'attractivité du territoire et des communes voisines de la métropole qui sont soumises à la loi SRU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage fait remarquer justement dans son mémoire que la ville de Châteaugiron n'est pas soumise à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et que le projet de PLU est plus ambitieux que le PLH en prévoyant 505 logements aidés là où le PLH n'en prévoit que 405

Les équipements scolaires

La commune compte 5 écoles dont 3 sur Châteaugiron, 1 sur Ossé et 1 sur Saint-Aubin du Pavail. Ces 5 établissements totalisaient en 2017, 1 439 élèves (80 de plus qu'en 2014), répartis dans 56 classes. La commune compte aussi 2 collèges situés dans la ville de Châteaugiron totalisant 1 157 collégiens. La Région a fait le choix en juillet 2018 de créer un lycée sur la Commune de Châteaugiron qui devrait être réalisé pour 2025. Il existe aussi un Pôle Petite Enfance sur Châteaugiron regroupant notamment la crèche Libellule."
L'augmentation prévisible sur la période du PLU 2019-2034 (15 ans), serait d'environ 400 élèves …En se basant sur une trentaine d'élèves par classe, il faudrait prévoir environ 13 classes supplémentaires….
Les écoles primaires disposent de 56 classes. Les possibilités de création de nouvelles classes dans les établissements actuels sont de 16 classes.

Mme Evelyne JAOUANNET (M20) et M. J. LE GOFF (M28) s'interroge sur les capacités d'accueil. :

- Pour le primaire *Où trouvera-t-on les 9 classes prévues sur les 3 sites école du Centaure, La Pince Guerrière, l'école Saint Jean Baptiste de Saint-Aubin du Pavail ?". "Par ailleurs, alors qu'il est prévu 30 logements par an sur Saint Aubin et Ossé et 100 logements par an sur Châteaugiron historique c'est-à-dire 3,3 fois plus, la capacité d'accueil supplémentaire prévue est de 5 classes sur Saint Aubin et Ossé et seulement 11 classes sur Châteaugiron historique c'est-à-dire seulement 2,2 fois plus. Les écoliers de Châteaugiron devront-ils se rendre dans les écoles privées de Saint Aubin ou Ossé* ?"
- Collège de Châteaugiron : sa capacité totale n'est pas de 700 élèves mais de 650." *A la rentrée 2018, il y avait 21 classes pour 579 élèves, à la rentrée prochaine une classe supplémentaire de 6ième est déjà prévue, et d'ici 3 ou 4 ans il pourrait y avoir 24 classes soit l'effectif maximum prévu de 650 élèves*".

<u>Écoles maternelles et primaires</u>

Des études font référence aux ratios suivants : : 0,3 enfant en maternelle & école élémentaire par logement (0,13 en maternelle, 0,17 en élémentaire).
Pour Liffré ce ratio était en 2016 de 0,31 élève.
Le ratio en 2015 pour Châteaugiron paraît approximativement plus élevé : 0,37 (décalage possible d'un an entre les effectifs et le nombre logements).
(*Résidences principales en 2015 : 3641 (cf paragraphe Logements), le nombre d'élèves en 2014 étaient de 1359 élèves (Rapport de présentation)).*
Pour au moins 1500 logements nouveaux à l'horizon de 10 ans (cf paragraphe logements) correspondraient de l'ordre de 450 enfants supplémentaires en écoles primaires (de l'ordre de 200 en maternelle, 250 en école élémentaire), en considérant des classes de 30 : 15 classes et avec des classes de 25, 18 classes en plus.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que *les besoins futurs feront bien évidemment l'objet d'études qui seront portées sur l'école maternelle le Centaure ou encore les centres de loisirs. Le temps de mener à bien ces évaluations la collectivité sera en mesure de répondre aux besoins immédiats.*
D'autant plus que les effectifs scolaires – des écoles de Châteaugiron historique sur la période 1990-2018 - en annexe du document démontrent que les opérations d'aménagement à vocation d'habitat n'ont pas l'impact que l'on pourrait supposer sur le nombre d'enfants scolarisés.
Afin d'anticiper les besoins qui pourraient s'avérer nécessaires – au terme des études qui seront menées - le PLU prévoit et offre la possibilité de créer des équipements en zones U et AU et fait figurer des

emplacements réservés sur les communes déléguées de Ossé et Saint-Aubin du Pavail à destination des écoles.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'analyse des opérations en cours et à venir indique une possibilité de 1500 logements nouveaux à l'horizon de 10 ans (cf paragraphe logements). L'analyse des OAP indique pour les 15 ans à venir une potentialité minimum de l'ordre de 1470 logements pour Châteaugiron et de 250 logements pour Ossé et Saint-Aubin du Pavail soit 1720 logements.

Pour les équipements scolaires, la création du lycée concourra à la dynamique évolution de la commune. Le primaire constitue un point de préoccupation.

Le tableau ci-après donne les ratios d'éléves par logement pour Châteaugiron

année	**1990**	**1999**	**2010**	**2015**
nb résidences principales	1671	2330	3123	3641
effectif des 4 écoles primaires	1003	1078	1118	1197
ratio nb élèves prim par logement	**0,60**	**0,46**	**0,36**	**0,33**
effectif des 2 collèges	711	967	1130	1270
ratio nb élèves second par logement	0,43	0,42	0,36	0,35

Source INSEE pour les résidences principales
Document muncipalité pour les effectifs d'élèves

La tendance générale, vérifiée récemment à Liffré, est de 0,3 enfant par logements pour l'école primaire.
L'affirmation que les opérations d'aménagement à vocation d'habitat n'ont pas l'impact que l'on pourrait supposer sur le nombre d'enfants scolarisés mériterait d'être nuancée. Ce que l'on observe sur la commune c'est que le nombre d'élèves par résidence principale est constamment supérieur à 0,3 pour le primaire. Les variations peuvent être dues à une modification dans le temps de l'aire de drainage des écoles (créations de classes à proximité…).

La production de 1500 logements nouveaux à l'horizon de 10 ans (cf paragraphe logements) induit de l'ordre de 450 enfants supplémentaires en écoles primaires soit 15 à 18 classes (suivant 30 ou 25 élèves par classe. L'estimation du rapport de présentation de 400 élèves supplémentaires en primaire d'ici 15 ans est sous estimé. Ce nombre pourrait être atteint en 10 ans du fait de l'attractivité et de la dynamique forte de croissance de la commune.

Il est particulièrement utile que le PLU prévoit et offre la possibilité de créer des équipements en zones U et AU et fait figurer des emplacements réservés sur les communes déléguées de Ossé et Saint-Aubin du Pavail à destination des écoles. Il en est de même pour le soutien à des initiatives privées en matière de structures petite enfance telles que les Maisons d'Assistantes Maternelles ou les microcrèches en

permettant l'implantation de ce type de structure au sein de lotissements (Exemple ZAC de la Perdriotais et rue de Montgazon).

Il conviendra que la commune Identifie les besoins et prépare l'accueil des nouveaux enfants dans les différentes composantes (crèches, assistantes maternelles, écoles maternelles, primaires…). J'en ferai la recommandation.

Développement économique

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCot du pays de Rennes affecte 27 ha pour le développement économique au secteur de Châteaugiron.
Le syndicat mixte du Pays de Rennes fait remarquer (*Point de réserve du syndicat dans son avis) "le potentiel de 27 ha concerne désormais en priorité la commune de Domloup dont le PLU est en cours de révision et qui souhaite reclasser l'ensemble de ce secteur en zone A…. Le rapport de présentation du PLU arrêté n'aborde pas cette question."*.

Le pays de Châteaugiron Communauté rappelle que le site de Beaujardin a fait l'objet d'une étude préalable de faisabilité technique et économique qui identifiait des contraintes notamment topographiques ainsi qu'un coût prévisionnel élevé au regard des accès routiers et des coûts de raccordement aux réseaux. Il exprime la position *"Le Pays de Châteaugiron Communauté n'a aujourd'hui aucun terrain à proposer la commune de Châteaugiron, hormis la ZA du Pavail dont l'absence d'assainissement collectif freine l'implantation de nouvelles entreprises"*. Il *propose "d'étudier un développement économique à proximité du site UNIVER. Sur ce secteur, le SCoT attribue une surface maximale de 27 hectares consacrée à l'accueil d'activités économiques, principalement localisées sur Domloup. »*

Le maître d'ouvrage dans son mémoire rappelle que le Schéma de Développement économique 2017/2022 élaboré et approuvé à l'échelle du territoire communautaire intègre l'extension de Beaujardin. La commune de Châteaugiron souhaite que ce secteur soit maintenu et propose l'actualisation de l'étude (qui concernait un périmètre + large) qui avait fait apparaître des coûts d'aménagement élevés liés aux accès routiers et aux raccordements aux réseaux. En effet, il ne s'agit pas ici de créer une nouvelle zone d'activités mais d'étendre une zone d'activités existante, située le long de la RD463 et desservie par les réseaux en eau potable, eaux usées…
Le secteur de la Bréjoterie a été intégré à l'étude préalable portée sur l'extension de Beaujardin.
Ces secteurs se situent en continuité d'activités pour lesquelles des besoins de développement ont été identifiés. La gestion de ces sites relèvera de la compétence de la communauté de communes.
Concernant la zone d'activités du Pavail sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Aubin du Pavail, le système d'assainissement autonome peut être un frein à l'installation de certaines entreprises, la communauté de communes avait donc fait le choix de diminuer le prix du terrain. Il n'est pas exclu qu'une étude soit lancée pour le raccordement de cette zone au réseau collectif ou à terme, pour le raccordement de Saint-Aubin du Pavail au SISEM.
D'un point de vue plus général, une ville de 10 000 habitants doit pouvoir proposer des services, des logements, des équipements et aussi des emplois en permettant à des entreprises de s'implanter ou de se développer (Entreprise Mylab). Cet équilibre participe d'une gestion pérenne d'une commune.

Concernant l'enveloppe de 27 ha figurant au SCoT à destination d'une zone de développement économique, Il serait opportun que la Communauté de communes se saisisse de ce sujet mais ce point

doit être dissocié de la zone d'activités de Beaujardin. Une attention particulière devra être portée à la problématique de la consommation des terres agricoles.

Appréciation du commissaire enquêteur

La loi NOTRe du 7 août 2015 a renforcé le rôle des communautés de commune en matière de développement économique avec notamment le transfert obligatoire de la totalité des zones d'activité. La demande légitime de la commune de Châteaugiron de maintenir l'extension de Beaujardin présente dans le schéma de développement économique 2017-2022 avec une actualisation de l'étude de faisabilité technique dans un cadre plus large relève d'une négociation avec la communauté de communes.

Après une analyse des potentialités d'installations, en cas de perspectives favorables, une étude de raccordement de la zone d'activité du Pavail au réseau d'assainissement collectif serait judicieuse.

Parc d'activités de Beaujardin demande de la commune de Domloup de supprimer l'extension à l'Ouest zonée en 2AUA

La commune limitrophe de Domloup dans un courrier en date du 23 avril 2019 faisant suite à deux courriers (8 juin 2017 et 23 août 2018) demande le retrait de l'extension du parc d'activités de Beaujardin, estimant que situé à 170 m des futures habitations de la ZAC du Tertre*" la présence de locaux artisanaux ou industriels aurait un impact visuel et sonore évident pour les habitations existantes et rendrait difficile voire impossible l'extension urbaine de la commune de Domloup."*

Commentaires du commissaire enquêteur

L'extension du parc d'activités a un zonage 2AU, ce qui implique une modification du PLU avant toute réalisation.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse maintient cette extension. Il observe que « ce secteur fait partie du schéma de développement élaboré et approuvé par la communauté de communes et représente le seul secteur de développement d'activités en continuité sur la commune déléguée de Châteaugiron. Celui-ci a fait l'objet d'Hypothèses d'Aménagement. L'accès principal se fera à partir du carrefour existant sur la RD 92, aucun autre accès carrossable ne se fera à partir de cette voie, ni à partir de la RD 32. Afin d'assurer une bonne intégration paysagère du projet, il est indiqué que la frange Ouest du projet devra être paysagée de même que les abords de la RD 92 et de la RD 32 en direction de Domloup." Il est également indiqué qu'une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur la RD 92 et sur la RD 32. Cette dernière phrase pourra être complétée afin d'indiquer que cette même attention sera également portée sur les façades arrières des bâtiments. Lorsque cette zone sera ouverte à l'urbanisation (passage de 2AU en 1AU), cette étude servira de support.

En tenant compte du fait qu'un espace de transition avec la commune de Domloup demeure important (environ 170 mètres – sans compter la bande verte non urbanisée à l'extrême Est de la ZAC du Tertre de Domloup), que la lisière Ouest de la future extension sera paysagée (amélioration notable de l'existant), qu'une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des bâtiments et que le règlement pourra préciser la nature des activités autorisées à s'implanter, la cohabitation entre l'extension de la zone d'activités de Beaujardin et la ZAC du tertre peut tout à fait s'envisager.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dernier paragraphe avec de plus la précision qu'il ' n'y aura pas d'accès sur la RD 32 répond aux préoccupations de cohabitations avec une ZAC d'habitations.

Le commissaire enquêteur recommandera que les hypothèses d'aménagement présentées par le maître d'ouvrage soient intégrées dans le schéma d'aménagement et que le règlement n'autorise que les activités compatibles avec des habitations.

Extension parc d'activités de Beaujardin (zonage 2AUA)

Schéma d'aménagement de la ZAC limitrophe du Tertre commune de Domloup (dossier de réalisation approuvé en décembre 2009

Aménagement commercial. Site UNIVER

Le syndicat mixte du Pays de Rennes stipule (Point de réserve du syndicat dans son avis) *"Le SCoT ne permet plus d'envisager un développement commercial de la ZACom Univer : les droits à construire de nouvelles surfaces de vente fixes au Document d'Aménagement Commercial (DAC) sont consommés et les ZACom de pôles structurants n'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs."*.

La commune limitrophe de Nouvoitou dans une délibération du 4 mars 2019 demande à l'unanimité. que le PLU de la commune nouvelle de Châteaugiron soit en conformité avec les exigences du SCoT ….en particulier en matière de développement commercial**.**

L'État émet la réserve suivante : "*le PLU devra être complété en rappelant les projets d'aménagement sur le site UNIVER en matière d'activité économique"*

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que le zonage sur ce secteur sera revu afin de respecter les préconisations du SCoT élaboré à l'échelle du Pays de Rennes,. L'activité et le commerce seront autorisés sur l'emprise existante de la ZAcom UNIVER tandis que seule l'activité sera autorisée sur l'extension en partie Ouest et sur l'emprise située entre les bâtiments existants et la route Départementale. Les documents seront modifiés dans ce sens.
Il sera rappelé dans le PLU, à la demande des services de l'État que les ZACom des pôles structurants de bassin de vie n'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse satisfaisante

Environnement

Trames vertes et bleu restauration et création de réseaux cohérents et fonctionnels

L'association Le Béruchot (courrier C12) estime que *"la prise en compte, tel que le prévoit le PADD, des coulées vertes et des lisières paysagères ou à conforter ne sont pas clairement spécifiées dans le PLU, notamment la préservation et la pérennisation des haies, des corridors et le redéploiement du bocage ne sont pas clairement explicitées alors que le bocage présent est très dégradé."*

Appréciation du commissaire enquêteur
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche les corridors à conforter ainsi que les coulées vertes et lisières à renforcer. Ces éléments sont repris dans les OAP (exemple OAP sur le Grand Launay), leur protection et leur renforcement y sont spécifiés. La trame verte et bleue est graphiquement définie au règlement.

*"Le diagnostic identifie moins de 82 km de haies et 1 % de surface boisée, ce qui n'est pas brillant. Quels sont les objectifs pour le PLU : combien de linéaire de haies, combien de surface plantée en bosquets, pour la « **restauration et la création** de réseaux cohérents et fonctionnels » comme le prévoit le PADD ?"*

Appréciation du commissaire enquêteur
Le projet de PLU intègre des dispositions de protection de 81 km de haies (25 km dans le PLU précédent) au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et seulement 22 ha seront classés en Espace Boisé Classé (L 133-1 du code de l'urbanisme) contre 19 ha aux PLU précédents, ce qui par contre est peu.

Création de deux voies nouvelles problème de compréhension de la démarche Éviter, Réduire, Compenser (ERC)

L'association Le Béruchot (courrier C12) fait remarquer que la création des deux voies de contournement ne constitue pas des mesures ERC de par leurs impacts considérables environnementaux et agricoles.

*"Le projet devrait donc **détailler, de manière quantifiable** et pas seulement intentionnelle, les mesures d'évitement (ne pas faire) de compensation (remplacer autant possible ce qui a été détruit) qui pourrait rendre « soutenable » un tel projet."*

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de PLU évoque le principe de ces deux voies de contournement sans aucune étude. Leur faisabilité est hypothétique cf le paragraphe Projet de contournements.

Terres agricoles Devenir des exploitations BEAUJARDIN N° 1 et du GAEC des Hautes Marettes

Terres agricoles

L'association Le Béruchot (courrier C12), cf commentaire ci-après) estime que le projet du Grand Launay (40 ha de terres) est incohérent avec le soutien nécessaire aux activités agricoles qui doivent être encouragées notamment pour accompagner le développement de l'agriculture biologique dont le marché ne cesse de croître. Un sol qui disparaît n'est pas compensé et qu'il y a lieu d'éviter le prélèvement de terres agricoles ou naturelles, car il s'agit d'une ressource épuisable déjà menacée.

M. Alain DUBREUIL (courrier C4, courriel M6) préconise d'attribuer à des cultures bio plutôt qu'urbaniser les terres agricoles connexes à l'agglomération.

Mme Marie Paule AUGER Nouvoitou (observation O7C) observe que le développement sur le secteur qui va du carrefour de Veneffles au carrefour de l'omelette est loin de respecter la protection des terres agricoles affirmée par les élus de Châteaugiron. Elle fait remarquer que la chambre d'agriculture et d'autres institutions ne soutiennent pas ce développement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce sujet est un volet de la consommation foncière (cf la paragraphe consommation foncière). La commune est indiscutablement attentive à éviter d'amputer des exploitations agricoles actives (exemples reclassement de la surface sur la Bréjoterie de 1AU à 2 AU afin de préserver l'exploitation Agricole. Le secteur du Grand Launay a été retenu car ce site d'exploitation n'était plus en activité et le site de la Gaudinais qui est à proximité va bientôt cesser son activité.

Devenir de l'exploitation Agricole BEAUJARDIN N° 1

M. Thierry GATEL BEAUJARDIN N° 1 Châteaugiron (observation O8C), exploitant Agricole sur une surface de 44 ha, 50 génisses, 505 000 l de lait certifiés non OGM rappelle que la commune de Domloup a amputé son exploitation de 4 ha35 en 2013, surface non remplacée à ce jour faute d'opportunité.

totalement orientée vers l'élevage de bovin lait.L'amputation de la surface prévue dans le PLU de Châteaugiron détruirait la viabilité et la pérennité de l'exploitation laitière.

M. GATEL demande que la totalité de son exploitation laitière soit préservée jusqu'à la fin de son activité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a répondu positivement à la demande de préservation de la totalité de son exploitation jusqu'à sa retraite en précisant que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne se fera pas au détriment de l'activité agricole et en reclassant l'espace de 1AUA (urbanisable à court terme) en 2AUAa (urbanisable à moyen& long terme).

Devenir du GAEC des Hautes Marettes à proximité immédiate de l'espace urbain et de la future ZAC du grand Launay

5 associés du GAEC des Hautes Marettes, les Marrettes Châteaugiron (courrier C14) s'interroge fortement sur la pertinence de maintenir l'exploitation si proche de la future ZAC et de l'agglomération. Il en résulte des dommages collatéraux :

- Une augmentation de la circulation dont l'impact sonore perturbe l'élevage et pose des problèmes de compatibilité avec une utilisation quotidienne des engins agricoles.
- Le monde animalier et plus globalement notre travail produisent des nuisances qui persisteront. Les habitants sont à plusieurs reprises venus se plaindre en mairie de nuisances agricoles : mouches excessives, etc.). Nous ne pouvons que craindre que la cohabitation avec les nouveaux arrivants devienne encore plus complexe.
- L'arrivée du nouveau lycée qui se trouvera à seulement quelques mètres de l'élevage ne fera qu'aggraver la situation. Notre exploitation deviendra enclavée entre les habitations et le lycée.

Le développement du siège de notre exploitation deviendra impossible puisque notre élevage sera entouré d'habitation. Pourquoi la commune ne nous a-t-elle pas inclus dans le nouveau PLU ce qui aurait, à plus long terme, permis d'envisager une expropriation de notre exploitation ? La moyenne d'âge des associés du GAEC reste jeune et l'activité perdurera bien au-delà du futur PLU. La commune a fortement sous-estimé les impacts collatéraux. Une non prise en compte de la situation conduirait à la « mort » de notre exploitation.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *explique que le secteur du Grand Launay a été retenu car ce site d'exploitation n'était plus en activité et le site de la Gaudinais qui est à proximité va bientôt cesser son activité et rappelle que les périmètres d'interdistances des nouvelles zones d'habitat avec les exploitations agricoles (au mininun 100 m) sont inscrits au PLU et seront respectés.*

Appréciation du commissaire enquêteur

Le siège d'exploitation du GAEC des Hautes Marettes se situe à environ 150 m de la route départementale, à 450 m d'un lotissement, à 700 m de la future ZAC du grand Launay.
Le maître d'ouvrage n'apporte pas d'élément de réponse aux préoccupations du GAEG des Hautes Marettes.
Le futur aménagement du grand Launay impliquera un processus de compensation Agricole prévue par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 dont les modalités sont fixées par un décret du 31 août 2016. Je ferai la recommandation que le ou les exploitations directement impactées par la réalisation de la future ZAC du grand Launay bénéficie(nt) des compensations agricoles associées à cette création.

Zone Agricole de proximité pour maraîchage bio

Mme et M. Anne & Charles GÉRARD 18 rue Vasselot Châteaugiron (courriel M5), demande que le PLU intègre la démarche de zones agricoles de proximité réservées au maraîchage bio destinées à la restauration des écoles et services publics de la commune nouvelle et aux habitants, suite au constat de leur absence.
M. Alain DUBREUIL (courrier C4, courriel M6) hameau « la Telais » Nouvoitou estime qu'"*Attribuer" les terres prévues pour les 500 logements, à des cultures BIO… serait plus approprié pour le bien collectif…. Cela respecterait la zone verte".*

Appréciation du commissaire enquêteur

Le zonage de terres agricoles réservées à de la culture biologique ne relève pas de la compétence d'un Plan Local d'Urbanisme. Le maître d'ouvrage dans son mémoire fait part de ses différents engagements dans ce domaine : signatures de la Charte Régionale « il fait Bio dans mon assiette » et d'une convention d'accompagnement avec l'association Initiatives Bio Bretagne, l'identification d'un secteur UEb « commerces circuit court », secteur du grand Launay dans le PLU, une aide à la création d'un magasin de producteurs locaux.

Mobilité qualité de l'air bruit

L'Ae observe P. 15 que "L'augmentation de la population va entraîner une croissance des flux de déplacement et éventuellement des difficultés de circulation."
*" **L'Ae note que ces éléments, représentant un enjeu important, ne sont pas analysés dans le dossier. Le Pôle d'Échange Multimodal est le seul aménagement proposé."***

Mobilité point noire sans projection induit par le développement de population

L'association Le Béruchot (courrier C12) estime que *"Le PLU ne permet pas de se faire une idée convenable des flux de mobilité induits par le développement de population prévu."*. Des études permettraient d'anticiper et d'adapter les moyens.
M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU estiment que la question des déplacements est également un point noir de ce PLU car l'expansion de la ville au Sud va accroître une circulation automobile qui pose déjà de gros problèmes actuellement. Une solution aurait été de dimensionner le centre commercial à la mesure du réseau.
M. J. LE GOFF (M28) observe vu les difficultés actuelles aux différents ronds points (bouchons de plus en plus denses aux heures de pointe) l'augmentation de population excessive prévue, ne peut qu'engendrer une dégradation de la qualité de l'air et des nuisances sonores.

Circulation sur la RD 643 rond-point Zéphyr

M. Jacques LE GOFF (M28) observe les difficultés de circulation sur la RD 463 entre le rond-point du Zéphyr et celui d'Univer. La ZAC du Grand Launay plus le futur lycée vont encore augmenter ce trafic et donc les pollutions.

Appréciation du commissaire enquêteur
L'étude décrite ci-après par le maître d'ouvrage devrait permettre de faire un diagnostic approprié et d'identifier des éléments de solution sinon d'améliorations.
La problématique de la circulation n'étant pas seulement liée à la commune de Châteaugiron mais également aux flux générés par les communes voisines, une étude a été lancée par le Département, le Pays de Châteaugiron Communauté ainsi que la commune. Elle couvrira un périmètre plus important et intégrera pour la commune les flux actuels et à venir (Lycée, ZAC du Grand Launay…). L'objectif sera de déterminer si le renforcement du réseau existant est nécessaire ou si de nouvelles infrastructures sont à prévoir. Parallèlement, la commune favorise les déplacements doux par le développement de liaisons facilitant les accès aux équipements et aux commerces.

Optimiser les infrastructures existantes. Ouvrir des possibilités

Mme Françoise GATEL (C17) exprime la position "*La ville de Châteaugiron entend privilégier l'optimisation des infrastructures existantes. Toutefois, on ne peut ignorer la croissance démographique des communes alentour qui augmentent considérablement le traffic routier sur le territoire de Châteaugiron…Le PLU, document de prévision et d'intention, n'est pas un document de réalisation, à fortiori en ce qui concerne les réseaux routiers puisque cette compétence relève d'une autre collectivité. La commune doit juste prévoir la possibilité de réponse à d'éventuelles sollicitations. Et il est bien évident, la loi y contraint, que si des aménagements routiers devaient être réalisés, les communes voisines et la population seraient associées au projet.*"

Conscient des problèmes de circulation, **le maître d'ouvrage dans son mémoire** en réponse fait référence à deux études :
Une étude de circulation a été menée dans le cadre de la ZAC du Grand Launay.
Une autre étude vient d'être lancée ce trimestre, du fait que la problématique de la circulation n'est pas seulement liée à la commune de Châteaugiron mais également aux flux générés par les communes voisines, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du département cofinancée par le Pays de Châteaugiron Communauté (25 %) et la commune de Châteaugiron (25 %). Elle couvrira un périmètre plus important et intégrera pour la commune les flux actuels et à venir (Lycée, ZAC du Grand Launay…). L'objectif sera de déterminer si le renforcement du réseau existant est nécessaire ou si de nouvelles infrastructures sont à prévoir.
Parallèlement, la commune favorise les déplacements doux par le développement de liaisons facilitant les accès aux équipements et aux commerces.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune concentre d'importants flux quotidiens domicile-travail dont une part substantielle de transit plus particulièrement sur la RD 463 et la RD92 avec des congestions aux heures de pointe. La commune est consciente des problèmes de circulation et des enjeux associés.
L'étude lancée sous maîtrise d'ouvrage du département est pertinente et indispensable pour déterminer les suites à apporter aux problèmes de circulation.

Pôle d'Échange Multimodal (PEM)

Le pays de Châteaugiron fait référence à de "récentes réflexions engagées avec la Région, Rennes Métropole et les différents acteurs concernés à l'échelle du Pays de Rennes mettent l'accent sur l'importance du temps de transport, et de la localisation d'un PEM au plus près des lieus que l'on souhaite connecter." Et propose d'étudier *la possibilité, dans le PLU, d'identifier deux pôles d'échanges :*

- *Un pôle dans le secteur de Sainte-Croix pour répondre aux enjeux communaux ;*
- *Un second pôle à proximité des grands axes de circulation pour répondre aux enjeux de mobilité à l'échelle du bassin de vie.*

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que la commune encourage la réflexion d'un second PEM répondant à un besoin plus large. Afin de faciliter et d'anticiper cette possibilité, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pourra être complété dans ce sens, sans certitude à ce jour que ce second Pôle d'Échanges Multimodal soit implanté sur la commune de Châteaugiron.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'étude d'un second pôle étant à faire, les suites sont hors champs de la présente enquête publique.
Par contre amender le PADD pour faire référence à cette possibilité est judicieux.

Transports en commun Absence de réflexion

L'association Le Béruchot (courrier C12) estime "*la déserte actuelle de Châteaugiron par les transports en commun est très insuffisante et les tarifs sont prohibitifs, ce qui renvoie les usagers vers leur véhicule individuel. Le PLU devrait décrire des perspectives de manière beaucoup plus détaillée et quantifiée.*"

Dans le courriel M5, Mme et M. Anne & Charles GÉRARD constatent qu'il n'y a pas de réflexion sur les transports en commun vers la métropole, Noyal sur Vilaine et Janzé. "La création d'un lycée et la création de la nouvelle rocade au sud (qui mange encore de bonnes terres agricoles) ne feront qu'accroître cette prépondérance en amplifiant les problèmes de circulation, pollution, deux véhicules minimum par foyer. Les embouteillages du matin et du soir vont s'amplifier surtout quand le lycée ouvrira."

Appréciation du commissaire enquêteur

La gestion et l'organisation des transports ne relevant pas de la compétence communale. La commue n'a pas de desserte ferroviaire, facteur limitant

Un pôle d'échanges multimodal d'envergure communale est planifié sur le site de Sainte-Croix (cf OAP Sainte-Croix). Proposé par Pays de Châteaugiron communauté, la commune est partante pour participer à l'étude et à la réalisation d'un second pôle d'échanges multimodal à vocation intercommunales.

Liaisons douces

L'État observe : "*la volonté du projet est de créer des liaisons entre les différentes entités de la commune nouvelle. Seules les deux liaisons douces Châteaugiron/Veneffles et Châteaugiron/Saint-Aubin du Pavail existent. Des principes de liaisons sont exprimés dans le PADD, entre Ossé et Châteaugiron d'une part, et Saint-Aubin du Pavail d'autre part.* ***Mais les tracés ne sont pas reportés sur les documents graphiques, comme l'indique cependant la légende des plans."***

M. GATEL Adjoint Délégué d'OSSE a demandé dans le registre que cette liaison soit reportée en joignant à son observation le plan de son tracé.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche les objectifs de liaisons douces. Il précise qu'à ce jour 22 kilomètres ont été créés et cela sera poursuivi**.** Le tracé de la liaison douce entre le bourg de Ossé et le lieu-dit Maison Neuve - permettant la jonction Ossé/Châteaugiron existe et sera ajouté au rapport de présentation ainsi qu'aux plans de zonage**.**

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Sécurité, aménagements

Centre bourg zone de rencontre

Dans le courriel M5, Mme et M. Anne & Charles GÉRARD 18 rue Vasselot préconisent que le centre bourg soit zone de rencontre (circulation douce, voitures à 20 km/h et priorité aux piétons et vélos).

Sécurité des piétons dont les enfants rue de la Madeleine

Mme Marjorie KICHL 16 rue de Lorraine (observation O6C) :

- Fait remarquer : Lorsqu'il y a des voitures stationnées et beaucoup de circulation, les véhicules ont tendance à rouler sur le trottoir mettant en danger les piétons et notamment les enfants qui ont moins conscience du danger.
- Propose : Rehausser le trottoir de la rue de la Madeleine

Stationnement des vélos rue de la Madeleine

Dans le courriel M5, Mme et M. Anne & Charles GERARD 18 rue Vasselot Demandent qu'Il y ait des stationnements vélos rue de la Madeleine, les vélos sont posés contre les devantures des commerces ce qui les abîme et gène les piétons.

Commentaires du commissaire enquêteur

*Un des objectifs du PADD "***Anticiper l'augmentation du trafic et structurer le territoire**" a notamment pour déclinaison "Aménager des espaces de stationnement vélos à proximité des commerces, équipements et services".

Le rapport de présentation P. 184 fait référence à" 22 aires de stationnement vélo sur la ville de Châteaugiron, 3 sur Ossé et 4 sur Saint-Aubin" *avec un plan.*

Entre la rue Dorel et l'avenue Pierre le Treut : absence de trottoir. Danger pour les nombreux piétons

Mme Marjorie KICHL 16 rue de Lorraine (observation O6C) :

- Fait remarquer : À la fin de l'avenue Pierre Le Treut, en descendant vers la rue Dorel, le trottoir est inexistent. L'accès piétons, très emprunté notamment le jeudi, jour de marché, est "très dangereux". Ils sont obligés de marcher sur la bande cyclable.
- Propose la création d'un trottoir entre la rue Dorel et l'avenue pierre Le Treut.

Appréciations du commissaire enquêteur

À part le stationnement des vélos, les autres points relevant de la police de circulation, d'aménagements de sécurité sont hors sujet.

S'agissant de problèmes de sécurité, il m'a paru utile et nécessaire d'en faire part au maître d'ouvrage. À titre d'information, le maître d'ouvrage a indiqué que la circulation sera également revue sans autre précision afin de modérer la circulation et la place faite à la voiture. Concernant la rue de la Madeleine, les travaux réalisés depuis quelques années ont conduit à une nette amélioration de son accessibilité, l'alignement du bâti contraignait les continuités de trottoirs qui sont aujourd'hui assurées.

Routes départementales, plans d'alignement, traverses d'agglomération

Plans d'alignement

Le département d'Ille-et-Vilaine fait référence à 8 plans d'alignement existants sur le territoire communal qui doivent être repris dans les documents d'Urbanisme : 2 relatifs à la RN 163 bis en traverse de Châteaugiron, 6 relatifs à la traverse de Ossé (2 liés au chemin de grande communication n° 93, 4 liés au Chemins vicinaux n° 3, 4, 5, 7.

Incohérence rapport de présentation & plan de zonages concernant les marges de recul en agglomération relative à la voirie départementale.

L'État dans un courrier en date du 26 mars 2019 complémentaire à son avis du 11 mars observe une incohérence relative aux marges de recul en agglomération liées à la voirie départementale. Le rapport de présentation P. 322 indique que les marges de recul ont été revues pour préciser l'application du règlement de voiries départementales. Celui définit des reculs hors agglomération. Les plans de zonage maintiennent des marges de recul en *agglomération*. "*Compte tenu de ces éléments, il conviendrait d'assurer la cohérence entre le rapport de présentation et le plan de zonages*".

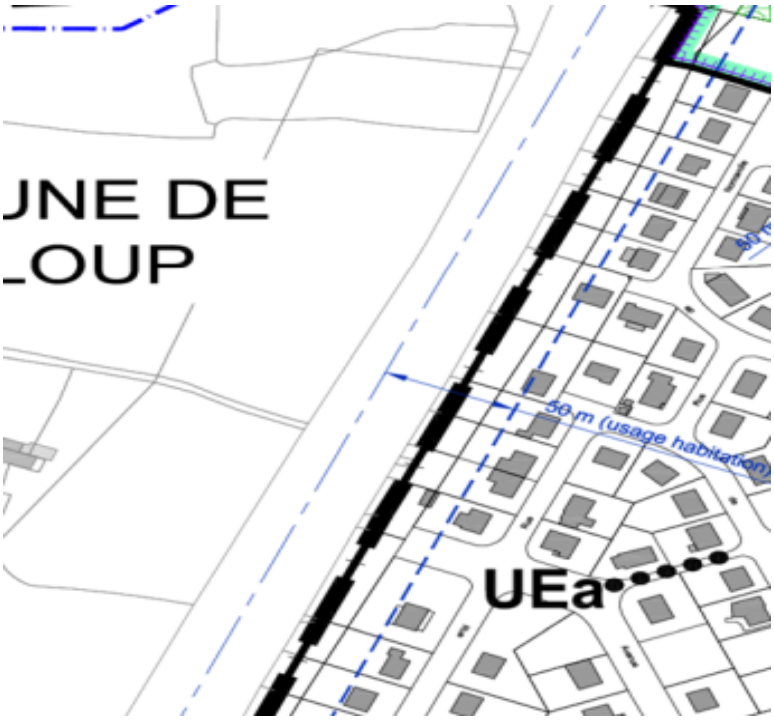
Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond négativement. *Les 8 plans d'alignement – listés de façon non exhaustive – sont très anciens, la plupart font référence à des voies qui n'existent plus. Ces plans ne seront donc pas intégrés à ce PLU.*

Concernant les marges de recul en agglomération, le rapport de présentation rappelle que les marges de recul départementales s'appliquent hors agglomération et que le PLU a été revu dans ce sens. Pour autant, la commune indique d'autres marges de recul (non liées au règlement départemental) ; le Rapport de présentation précisera ce point.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte des réponses.

Routes départementales : réduction de la marge de recul le long de la RD 92 au niveau du lotissement Rochaude

Mme Marie Claire COUJOU (courrier C1, courriel M22), Madame Santiana LEMOINE (observation O2C) et Mme MARTIN (observation O12C) demande de réduire de 50 m à 25 m la marge de recul située le long du lotissement de Rochaude associée à la RD 92 (route de catégorie C) avec notamment les arguments suivants :



- *La sécurisation naturelle des lieux situés très en hauteur par rapport à la voirie,*
- *Du fait que les terrains sont tous situés en agglomération. Dès lors, la mairie est souveraine pour modifier le PLU de la commune.*
- L'exemple de Domloup qui a réduit en 2016 en agglomération la marge de recul le long de la RD 463 (route de catégorie C) de 30 m à 25 m le long d'une zone Uab (mixte habitat/commerces/bureau/services) suite à une enquête publique de modification du PLU qui comportait ce point avec avis favorable du commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire rappelle que la demande portait sur la diminution de la marge de recul dans le but de créer des droits à construire. Or, comme expliqué sur le courrier que la Mairie a adressé aux riverains, le secteur géographique en question se situant hors agglomération, les marges de recul appliquées émanent du règlement de la voirie Départementale. La RD463 est classée en catégorie C (autres routes d'intérêt départemental et d'intérêt économique) et présente par conséquent un recul de 50 m pour les habitations, et de 25 m pour les autres occupations.
La Préfecture - interrogée parallèlement par la personne ayant demandé la réduction des marges de recul - a dans un premier temps jugé la commune compétente pour procéder au retrait des marges de recul. Cependant, après contact avec les services de la Préfecture et transmission de tous les éléments nécessaires à l'étude de cette demande, la Préfecture – en date du 22 mai 2019 - a adressé au demandeur ainsi qu'à la Mairie un courrier confirmant l'application du règlement de la voirie départementale.
Hormis l'application du règlement Départemental, supprimer ces marges de recul rendrait inutiles les derniers aménagements réalisés (merlon et liaison douce) et ne serait pas cohérent avec le récent lotissement (Amaryllis) créé le long de cette voie, dans la continuité du recul de 50 mètres.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le sujet lui-même est développé plus précisément dans le Rapport.
Même si la décision revenait au maître d'ouvrage, celui-ci exprime clairement pourquoi il ne supprimera pas la marge de recul. Je prends acte de cette position fondée.

Projets de contournements

Le PLU prévoit deux principes de voirie à créer au nord et au sud de la partie agglomérée de la ville de Châteaugiron.

L'État, Le syndicat mixte du Pays de Rennes (Point de réserve du syndicat), a commune limitrophe de Nouvoitou demandent que privilégié l'optimisation des infrastructures existantes, avant d'envisager la création de nouvelles voies catastrophique pour la chambre d'agriculture en matière de consommation foncière. Il apparaît que le principe de voirie au sud de Châteaugiron concerne principalement les communes voisines.
Le syndicat et la commune limitrophe de Nouvoitou demandent qu'une étude d'impact portant sur l'augmentation du trafic routier et ses conséquences en matière de pollution soit réalisée en amont.

La commune limitrophe de Domloup observe que le projet de création d'une nouvelle voie qui relierait la RD 92 (Sud Veneffles) à la RD 463 (Route de Rennes) passerait sur son territoire *au sein d'un espace protégé de boisements et d'un cours d'eau dit de la Vallée de l'Yaigne ainsi que sur des terrains agricoles*

sans que ne soit mentionné l'impact écologique, économique et agricole et préconise *de réfléchir à cette question dans le cadre d'un schéma global des mobilités.*

L'association Le Béruchot (courrier C12) observe que la création de nouvelles voies n'est certainement pas la bonne idée pour réduire les déplacements en véhicule individuels, ni pour réduire la pollution atmosphérique.
M. Alain DUBREUIL (courrier C4, courriel M6) conteste le projet de contournement Sud en remarquant notamment qu'il ne drainerait que le trafic de Janzé. Quid du trafic de la Guerche ?
M. Noël DEBROIZE (courriel M17) estime qu'en l'absence de la preuve d'une impossibilité d'optimisation des infrastructures, ces hypothèses de trace devraient disparaître du PADD.
Mme Marie Paule AGER (O7C) estime qu'il y a une réflexion à avoir sur ces contournements qui impactent les exploitations agricoles, les communes de Nouvoitou et Domloup.
M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU (M32) estiment que la construction de nouveaux axes routiers au Nord et/ou au Sud est encore une solution catastrophique sur le plan environnemental et Agricole.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique qu'une étude portée par le Département, la Communauté de Communes et la commune est en cours, elle aura pour but de déterminer si les réseaux existants doivent être renforcés ou si de nouvelles infrastructures sont nécessaires. Les voies de contournement inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont des tracés de principe.

Appréciations du commissaire enquêteur
La commune concentre d'importants flux quotidiens domicile travail dont une part substantielle de transit plus particulièrement sur la RD 463 et la RD92 avec des congestions aux heures de pointe.
Ces 2 nouvelles voies sont exprimées dans les documents sous forme d'orientations intentionnelles, sans aucun approfondissement.
L'étude lancée sous maîtrise d'ouvrage du département est pertinente et indispensable pour déterminer les suites à apporter aux problèmes de circulation.
À juste titre, l'Autorité environnementale, l'État, le syndicat mixte du Pays de Rennes, les communes de Domloup et Nouvoitou expriment fortement, la position d'optimiser avant tout le réseau existant. Plusieurs soulignent les importantes difficultés associées à la création de voie nouvelle.

Espaces de covoiturage; borne de recharge électrique

L'État dans son avis détaillé P. 5 observe : *"La volonté d'organiser des espaces de covoiturage est mentionnée dans le PADD, mais le projet n'indique ni leur dimension, ni leur emplacement.*
*Actuellement, une seule borne de recharge des véhicules électriques est installée sur la commune, boulevard Pierre et Julien Gourdel. Il aurait été intéressant de promouvoir leur utilisation par l'installation de nouvelles bornes, non mentionnées dans le projet.***"**

Le maître d'ouvrage dans son mémoire précise que le projet de PLU permet l'installation de bornes pour véhicules électriques. La borne existante sur la commune est mentionnée en page 186 du rapport de présentation. Cette compétence relevant du Syndicat Départemental d'Énergie (SDE35), un schéma de déploiement sera finalisé en fin d'année 2019 et s'étendra sur 3 ans.
Concernant les aires de covoiturage, il en existe 3 actuellement, le PADD sera complété en précisant les espaces dédiés existants, le futur PEM sera également l'occasion de créer une aire de covoiturage supplémentaire. Le PLU sera complété dans ce sens. Dans le cadre de l'étude sur les mobilités qui va

être prochainement lancée sur le territoire, des données sur l'usage et la fréquentation des aires de covoiturage seront analysées.

Continuité écologique et emplacements réservés

L'État observe *"On peut relever que l'emplacement réservé n° 15 relatif à la création d'un cheminement piéton est situé sur le MNIE « étang et prairies de la Guinais ». Et les emplacements réservés n° 2, 4, 8 et 15 sont localisés dans la Trame Verte et Bleue (TVB), en zones humides ou inondables repérées sur les documents graphiques."* et demande ***"Le PLU devra veiller à ce que la mise en œuvre des aménagements prévus par les emplacements réservés n'entrave pas la protection du site et préserve les continuités écologiques."***

Commentaire du commissaire enquêteur

Dans le titre I Dispositions générales du règlement

L'article 21 traite de la Trame Verte et Bleue et indique notamment : "les aménagements et constructions autorisés dans les règlements de zones doivent permettre de maintenir les continuités écologiques…" *et précisent d'une part pour les zones N et A, d'autre part pour les zones U et AU, les modalités de maintien et de protection*.

Zones humides

L'Ae dans son avis note "Sur la zone humide du secteur du champ Gacel, la commune prévoit la construction d'un parking".

"L'Ae constate (P. 12) l'absence de mise en œuvre de mesures d'évitement des impacts sur les zones humides (Champ Gacel, Grand Launay)."

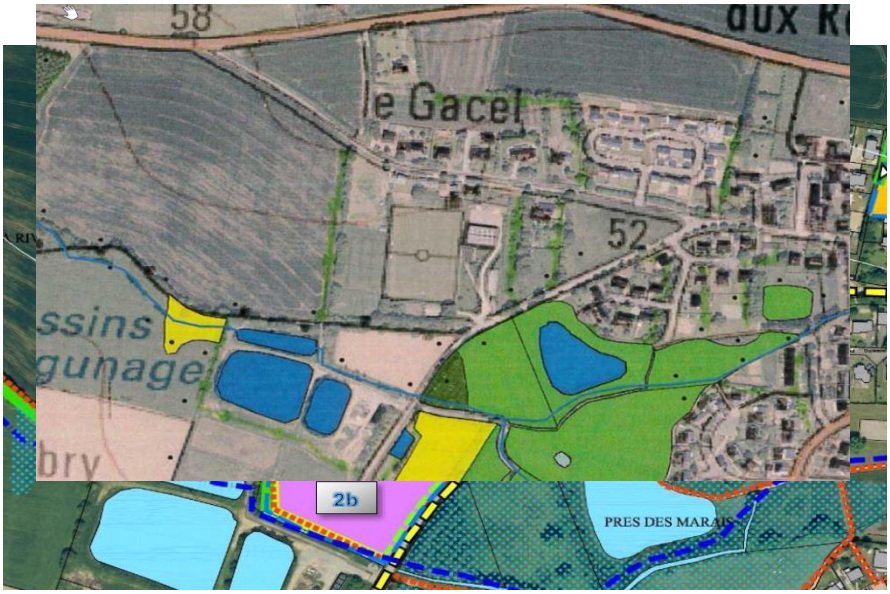
Commentaire du commissaire enquêteur

L'association Le Béruchot fait la même remarque (courrier C12).

Dans le titre I Dispositions générales du règlement

L'article 17 traite des zones humides et indique "Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes…"

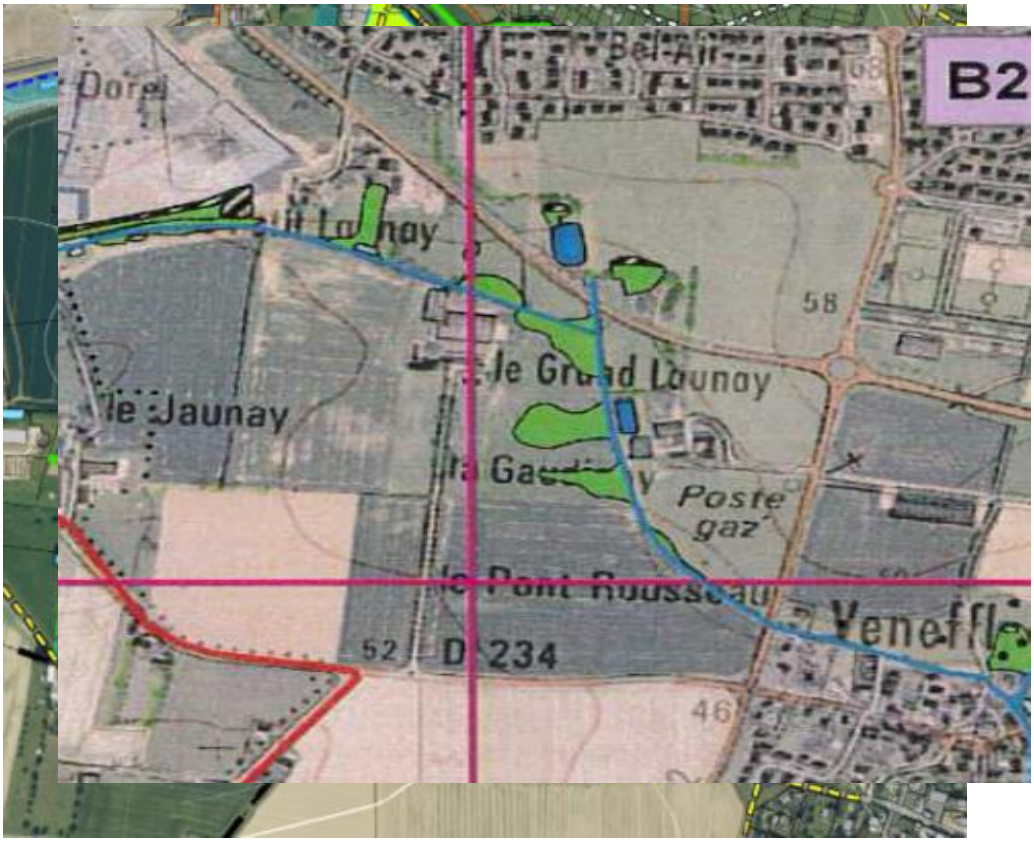
OAP Saint-Aubin du Pavail CHAMPS GACEL



CHAMPS GACEL Inventaire des zones humides novembre 2017

Il n'y a pas de zones humides sur les espaces à aménager de l'OAP champ Gacel.

OAP grand Launay Inventaire des zones humides novembre 2017



Le maître d'Ouvrage dans son mémoire observe *qu'environ 50% de la ZAC du Grand Launay sera consacrée à la renaturation, à la préservation et à la valorisation des espaces naturels.*
Concernant l'OAP Champ Gacel, il n'y a pas de zones humides sur ce secteur et concernant les emplacements réservés n° 2, 4, 8 et 15, ils sont destinés à des aménagements paysagers, passages piétons, réserve pour crue et ne sont pas de nature à remettre en question les continuités écologiques.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage et estime que l'aménagement prévu au grand Launay préserve la continuité écologique.

Eau potable

L'Ae observe P. 9 "La partie du rapport consacrée à l'état initial de l'environnement est dans l'ensemble bien abordée, sauf l'assainissement des eaux pluviales qui n'est pas traité."
L'Ae P. 13 ***"recommande à la commune d'apporter au dossier des mesures permettant ou incitant à la réduction des prélèvements en eau potable conformément aux dispositions du Sdage."***

Commentaires du commissaire enquêteur
L'eau potable provient du SYMEVAL qui exporte au SIE de Châteaubourg près de 4,4 millions de m^3 par an en moyenne. L'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire d'environ 296 000 m^3 (+0,7% du volume).
Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond que Le syndicat des eaux de Châteaubourg (SIEC) indique un rendement du réseau d'eau potable de 88.15% en 2017. Les données ne sont pas encore connues pour 2018 cependant le syndicat confirme que la tendance est à la hausse. En 2019, des travaux vont avoir lieu à Châteaugiron – route de Noyal – pour renouveler une conduite sensible pour un montant estimé à 150 000 € HT. Par ailleurs Châteaugiron – de même que Domloup et Nouvoitou – ont été sécurisées en renforçant en diamètre 300 la conduite qui alimente la ville (du château d'eau du clos Saint-Pierre au Bois Orcan).
D'une manière générale, la commune s'inscrit dans une politique de sensibilisation auprès du public (associations, écoles, centres de loisirs, parents…) et encourage l'utilisation des ressources de manière raisonnée et durable. Le rapport de présentation pourra être complété dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le SDAGE dans son chapitre 7 maîtriser les prélèvements d'eau chapitre 7A anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe de la ressource en eau exprime notamment les dispositions suivantes :

- *7A-5 Économiser l'eau dans les réseaux d'eau potable*
- *7A-4 Économiser l'eau par la réutilisation de l'eau usée épurée*

Le rendement du reseau d'eau potable est prêt de 10 % supérieur à la moyenne nationale (En 2014, en France, le rendement moyen *du* réseau *de distribution d'*eau potable *est d'environ 79,3 %). La réponse du maître d'ouvrage est globalement satisfaisante.*

Eaux pluviales

"La MRAe considère (P. 14) que les éléments présentés sur la gestion des eaux pluviales, dans le dossier, ne permettent pas de vérifier la soutenabilité du projet de PLU au regard de la nécessaire

préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et des risques inondations éventuellement engendrés par l'urbanisation et l'imperméabilisation."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *indique que le réseau ne présente pas d'insuffisance capacitaire connue et la commune ne semble pas concernée par des secteurs dépourvus de réseaux de collecte. Dans l'optique d'une prise de compétence par la Communauté de Communes, une étude est actuellement menée afin de dresser un diagnostic du réseau et d'identifier d'éventuelles faiblesses.*

Appréciation du commissaire enquêteur
Le maître d'ouvrage répond partiellement à l'observation de l'Ae en indiquant que le réseau n'a pas d'insuffisance capacitaire liée aux eaux pluviales et indirectement qu'il n'y a pas de problèmes de résorption d'eaux pluviales abondantes sur des secteurs dépourvus de reseau de collecte. Pour Mémoire la commune est peu concernée par le risque d'inondation. Bien que le règlement n'est pas de dispositions fortes pour les eaux pluviales (Le sujet est abordé dans les articles 10 (espace libre et plantation) et 13 (Desserte par les réseaux)), le projet de PLU, dans sa dimension gestion des eaux pluviales ne paraît pas poser de problème majeur au regard de la nécessaire préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et des risques inondations éventuellement engendrés par l'urbanisation et l'imperméabilisation.

Eaux usées

la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) intercommunale en limite de capacité

Station intercommunale desservant Chateaugiron, Ossé, Domloup, Nouvoitou d'une capacité de 16 000 équivalents habitants (EH)
L'Ae note : *"Actuellement la charge organique moyenne correspond à 13 000 EH, compte tenu d'une partie de traitement réservée aux industries, la marge existante est de 2 300 EH correspondant à 880 logements. Le projet de PLU prévoit la construction de 1500 logements sur Châteaugiron (100 logts/an) et 225 sur Ossé (15 logts/an), au cours des 15 prochaines années, auxquelles s'ajoute le développement de l'urbanisation des communes de Nouvoitou et Domloup raccordées à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) intercommunale. Le rapport n'apporte aucun élément sur l'adaptation de la capacité de la STEP.*
Le projet de révision du PLU et de l'urbanisation des secteurs raccordés à la STEP n'est ainsi pas compatible avec l'état actuel de la capacité d'accueil du territoire, limité en particulier par la gestion des eaux usées ;"

Station de Saint Aubin du Pavail d'une capacité de 800 EH
"Actuellement sa charge organique moyenne correspond à 520 EH, sa marge existante correspondant à 200 logements. Le PLU prévoit un nombre maximum de logements à construire de 225 logements, au cours des 15 prochaines années (15 logts/an). La STEP arrivera à saturation à l'horizon 2 029, soit cinq ans avant la fin du projet de PLU.
Le projet de révision du PLU et de l'urbanisation des secteurs raccordés à la STEP n'est pas compatible avec l'état actuel de la capacité d'accueil du territoire, limité en particulier par la gestion des eaux usées."

L'État observe "*l'efficacité de la station intercommunale est jugée insuffisante. La station arrivera à saturation en 2022.* ***Des études doivent être lancées sur le fonctionnement actuel et sur le dimensionnement d'une nouvelle installation, mais sans calendrier arrêté."***

L'association Le Béruchot (courrier C12) observe qu"*Aucun chiffre n'est apporté dans le document sur les besoins de capacités supplémentaires en traitement des eaux usées des nouveaux quartiers de Châteaugiron, Domloup et de Nouvoitou qui partagent la station d'épuration à court, moyen et long terme"* et posent les questions : Quel devenir des futures boues, est-ce que les volumes supplémentaires ont été quantifiés ?
"L'extension de la prochaine station d'épuration se fera évidemment encore au détriment des terres agricoles et des espaces naturels !"
Mme Evelyne JAOUANNET (M20) observe que la station d'épuration intercommunale arrive à saturation. Quand sera réalisée l'étude de la SISEM ? "la charrue est mise avant les bœufs".
Observation similaire de M. J. LE GOFF (M28) pour qui aucune solution n'est proposée pour l'instant.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire précise qu'une étude pour l'extension de la Station d'Épuration intercommunal de Montgazon géré par le SISEM est en cours afin d'anticiper une saturation de la station estimée à 2023.
Les études pour l'extension des lagunes (ou autre système) de la commune déléguée de Saint Aubin du Pavail ne sont pas encore programmées, elles le seront afin d'anticiper une saturation estimée à l'horizon 2029.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le comité syndical du Syndicat Intercommunal pour la Station d'Épuration de Montgazon dans sa séance du 9 novembre 2018 dresse le constat suivant : la charge de pollution entrante des 3 communes Châteaugiron & Ossé, Domloup, Nouvoitou est évaluée actuellement à environ 13 000 EH (77 % de sa capacité d'accueil). En extrapolant sur les années futures, une progression de la population estimée à 4.13 %; (moyenne des 4 dernières années), la capacité des 16 000 EH sera atteinte dans 5 ans en 2023. Le comité a décidé de faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'accompagner le SISEM pour le projet d'extension de la station d'épuration de Montgazon. Une consultation est en cours (courriers en date du 23 avril 2029). L'extension de la station avant 5 ans paraît une nécessité. Il conviendrait que le processus d'extension soit accéléré.
Propriétaire des terrains bordant la station, le syndicat dispose du foncier pour l'extension de la station d'épuration. La commune de Châteaugiron a une maîtrise partielle de l'évolution de celle-ci du fait de l'intercommunalité avec les communes de Domloup et Nouvoitou. J'exprimerai non pas une réserve pour ce sujet de capacité d'accueil mais la recommandation de réaliser l'extension de la station d'épuration intercommunale dans les 4 ans sinon la réalisation de nouvelles opérations ou tranche d'opération sur Châteaugiron & Ossé ne peut être effectuée que si la capacité de la station d'épuration le permet.

Zonages d'assainissement des communes déléguées OSSE et SAINT-AUBIN DU PAVAIL

M.Pascal GUISSET (courriel M18) observe que le plan des eaux usées fait apparaître un zonage assainissement pour la commune déléguée de Châteaugiron mais pas pour les communes déléguées de Ossé et Saint-Aubin du Pavail. Il faudrait le compléter.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a répondu positivement à cette demande. Le projet de zonage d'assainissement pour Ossé et Saint Aubin du Pavail devra faire l'objet d'une enquête publique présentant aux habitants

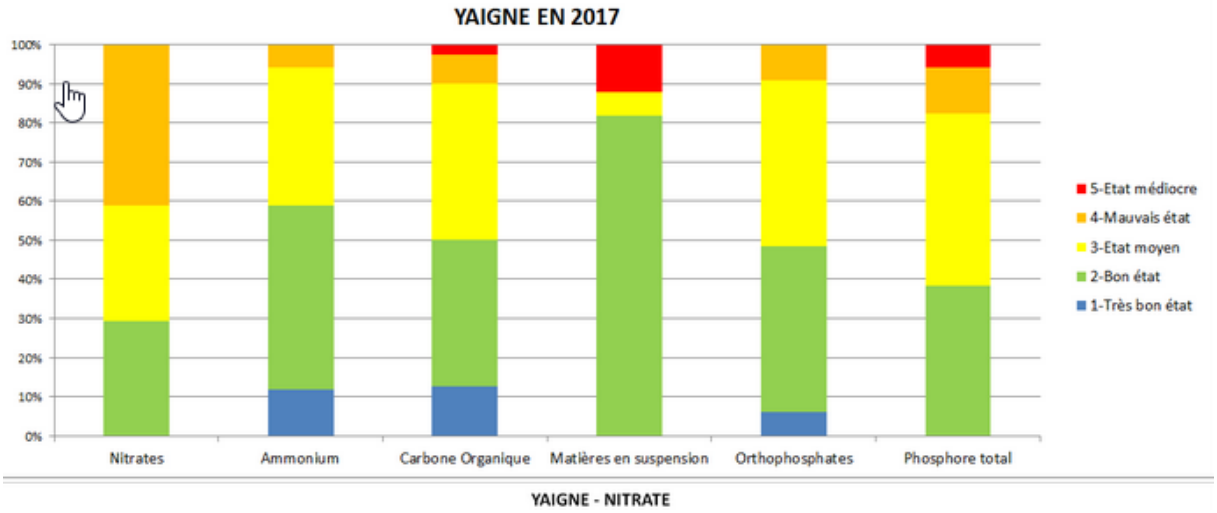
les choix faits dans le domaine de l'assainissement collectif ou non collectif et la gestion des eaux pluviales avant leur intégration dans l'annexe sanitaire (annexe 6.2).

Évaluation environnementale en lien avec la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, de l'imperméabilisation résultant de l'urbanisation

L'Ae recommande (une des quatre principales recommandations) "de mener l'évaluation environnementale des incidences de l'urbanisation engendrée par la révision du PLU, en particulier sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, au regard de la nécessaire préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et des risques d'inondations éventuellement engendrés par l'urbanisation et l'imperméabilisation associée".

Commentaires du commissaire enquêteur

La station d'épuration intercommunale rejette l'eau traitée dans l'Yaigne.



L'Yaigne présente dans 40% du temps de l'année 2017 un mauvais état en nitrate, un état moyen en carbone organique, en othophosphates et en phosphore total (cf RAPPORT paragraphe Évaluation environnementale en lien avec la gestion des eaux usées, des eaux pluviales, de l'imperméabilisation résultant de l'urbanisation)

(Source http://www.syndicatdelaseiche.fr/divers/qualite-de-l-eau/#YAIGNE)

Un point important pourrait être les spécifications des objectifs de qualité des différents rejets dans le cahier des charges relatif à l'évolution de la station d'épuration.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que la qualité des rejets sera un des objectifs de l'étude d'extension de la station d'épuration de Montgazon, il figurera aux documents relatifs aux travaux qui seront engagés (DCE, cahier des charges…).

Le Syndicat du Bassin-Versant de la Seiche - auquel la commune adhère – a démarré un nouveau contrat territorial pour la période 2019-2024. Ce contrat – dans son volet « milieux aquatiques » – s'engage dans la reconquête de la qualité des milieux aquatiques en prévoyant notamment des travaux de réhabilitation des cours d'eau.

Il fait aussi remarquer que la renaturation et le reméandrage du ruisseau Saint-Médard au sein de la ZAC du Grand Launay s'inscrit en totalité dans cet objectif.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Retranscription des enjeux de l'Atlas des paysages

Le département d'Ille-et-Vilaine demande de compléter les enjeux environnementaux par la retranscription des enjeux de l'atlas des paysages.

des éléments de l'atlas du Paysage figurent en page 143 du rapport de présentation.

Appréciation du commissaire enquêteur
La carte des paysages de Rennes et ses environs figure bien P. 143 du rapport de présentation mais sans la légende et la demande du département est de compléter les enjeux environnementaux par la retranscription des enjeux de l'atlas des paysages. Ceci est d'autant plus pertinent que l'AVAP intègre la vallée et les coteaux de l'Yaigne.

Sols pollués, OAP, STECAL

L'État dans son avis détaillé P. 5 indique : "*La recherche de la présence de sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement des secteurs d'urbanisation…13 sites BASIAS (« Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services ») sont recensés sur Châteaugiron et 2 sites sur Saint Aubin du Pavail. Les OAP Châteaugiron « centre nord » et « centre sud » semblent impactées par un site BASIAS. Le STECAL « Longuerais » à Saint Aubin du Pavail est en outre concerné par une pollution des sols (garage). Des précautions seront à prendre en cas de travaux visant à changer la destination des lieux*."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique qu'il n'avait pas eu d'informations notamment de l'État sur ce sujet. Un seul site était répertorié sur Saint Aubin du Pavail (Cf. annexe 6.9 au PLU), et une réserve a été émise quant à l'existence d'une ancienne décharge sauvage sur ce secteur (Cf. Rapport de Présentation P. 24) – la liste des sites pollués figurant sur le site BASIAS sera vérifiée, le PLU sera complété si nécessaire.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de la réponse.

Économie d'énergie; énergie renouvelable

L'État observe : "*Le PADD souhaite limiter les émissions de gaz à effet de serre par des économies d'énergie dans les constructions, les déplacements ou le développement des énergies renouvelables.* ***Ces dispositions sont néanmoins assez peu matérialisées dans le PLU.***
Le règlement est également assez peu prescriptif sur les constructions en termes d'économie d'énergie ou de recours aux énergies renouvelables."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire fait remarquer que les règles supra communales qui s'exercent dans ce domaine s'imposent au PLU. Ces sujets sont souvent traités au niveau de l'opération, cette

échelle de travail permettant une réflexion plus pertinente. Il cite l'exemple de la ZAC de la Perdriotais qui a intégré la RT 2012 bien avant sa mise en application.

Appréciation du commissaire enquêteur
J'estime pertinente la réponse du maître d'ouvrage. Les évolutions techniques et réglementaires dans les domaines des économies d'énergie et d'énergies renouvelables sont plutôt fréquentes et nombreuses. Par exemple la réglementation RT2020 se profile et devrait être applicable à toutes les constructions neuves à partir de fin 2020.

Changement climatique

Le syndicat mixte du Pays de Rennes observe : *"Le dossier ne comporte pas de dispositions et orientations spécifiques au renforcement des capacités d'adaptation du territoire au changement climatique."*
M. Michel CHENEBEAU (M30) constate des Nouvelles alarmantes sur le climat (GIEC) et sur la biodiversité (IPBES)

Le maître d'ouvrage dans son mémoire precise que le PLU permet les mesures en faveur de la sobriété énergétique et s'inscrit dans les enjeux liés à la transition écologique. Le règlement du PLU n'écarte pas les possibilités liées aux évolutions des matériaux et des technologies. Il vise notamment :

- à la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre,
- aux volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique,
- à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie…) pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes,
- à l'utilisation de matériaux durables pour la construction.

Par ailleurs, les OAP prévoient les mesures suivantes pour chaque secteur d'OAP :

- des solutions en faveur de la réduction de la consommation énergétique,
- une orientation favorable à l'apport d'énergie solaire pour les constructions, en prenant en compte les pentes de terrain et la portée d'ombre,
- des solutions en faveur de la production d'énergie renouvelable.

A l'échelle communautaire, l'élaboration du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) a été lancée en 2017. Ce document est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Autour de cette problématique sont déclinés plusieurs axes d'actions. (Cf. Rapport de présentation p.118)

Appréciation du commissaire enquêteur
Le règlement contient effectivement des éléments contribuant à la sobriété énergétique.
Par exemple l'article 11 des dispositions générales du règlement du PLU permet un dépassement des règles des zones avec des limites dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
L'article 11 du règlement Performances énergétiques et environnementales apporte des ouvertures exemple l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude

sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.
Ce projet de PLU va plus loin que bon nombre d'autres sur ce sujet.

Autres arguments et formulation globale critiques sur le projet du PLU : Développement et impacts sur les territoires voisins; tenir compte des nouvelles aspirations de la société

L'association Le Béruchot (courrier C12) estime que "*La révision du PLU est basée principalement sur développement démographique sans que la nécessité et l'ampleur de ce développement soient réellement justifiées.*"
***"Jusqu'à quand** pourra-t-on envisager le développement démographique d'un territoire sans considérer son impact sur les territoires voisins : déshabiller Pierre pour habiller Paul ? Voir par exemple les observations de la municipalité de Nouvoitou."*
M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU (M32) estiment que le PLU soumis à l'enquête n'est pas à la hauteur des enjeux. Il est particulièrement décevant en termes de préservation des terres agricoles, de protection de l'environnement, de participation citoyenne et de déplacement. *"Penser un projet d'urbanisme de grande ampleur dans une zone enclavée et déjà saturée, pour être obligé par la suite de la désenclaver par un axe routier est un raisonnement irresponsable."*

Mme et M. Anne & Charles GÉRARD (M5) demandent que ce PLU (copie de ce qui se faisait encore dans les années 2000) soit revu pour tenir compte des nouvelles aspirations de notre société.
M. Michel CHENEBEAU (M30) constate des Nouvelles alarmantes sur le climat (GIEC) et sur la biodiversité (IPBES)

Le Maître d'ouvrage dans son mémoire renvoie aux différentes réponses apportées au document, portant sur les surfaces attribuées par le SCoT, la consommation foncière, l'environnement, les obligations d'un pôle structurant de bassin de vie, le projet de ZAC du Grand Launay et l'étude de déplacement lancée en partenariat avec le Département et la Communauté de communes.

Appréciation du commissaire enquêteur
La logique retenue est des réponses par thème. Voir le paragraphe thématique correspond à l'interrogation.

VIII. APPRÉCIATIONS SUR LES DOCUMENTS

Rapport de Présentation

La chambre d'agriculture observe "Le diagnostic Agricole est basé sur des données "obsolètes de 2000 et 2010. ...L'activité Agricole qui reste prédominante sur la commune mérite une véritable étude actualisée."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire estime que les tendances ont très peu évolué depuis ce diagnostic. Le PLU a été élaboré en tenant compte des sièges d'exploitations agricoles.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur estime la réponse quelque peu lapidaire. Plusieurs élus dont le Maire ont une connaissance approfondie du secteur agricole de leur commune. Je prends acte de la réponse

Critères et indicateurs

L'Ae note "*La série d'indicateurs proposés est assez bien fournie, leur périodicité, les sources permettant le recueil d'informations et la valeur de référence sont bien précisés*." Toutefois elle recommande "***de fixer les objectifs à atteindre afin de permettre de suivre, au travers des indicateurs, les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'ensemble des thématiques environnementales concernées."***
L'association Le Béruchot (courrier C12) s'associe aux avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine et de la MRAe pour demander un respect plus effectif des ensembles naturels (par exemple le corridor écologique du Vallon Saint Médard).
Les objectifs à atteindre en matière d'environnement ne sont pas quantifiés. Ils sont indispensables pour rendre opérationnels les préoccupations environnementales affirmées dans le PLU. Cette observation est aussi développée dans l'avis de la MRAe.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que le Plan Local de l'Urbanisme se donne des objectifs à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les réévaluations du PLU par le Conseil Municipal seront l'occasion d'analyser ces indicateurs et d'évaluer leurs réalisations.

Appréciation du commissaire enquêteur
Les indicateurs retenus sont intéressants avec leur état initial. Analyser et évaluer leurs réalisations lors des réévaluations du PLU est partiellement satisfaisant. L'indication d'objectifs dans le tableau pour certains indicateurs (évolution de la population , production de logements dont les logements aidés, linéaire de liaisons douces, linéaire de haies nouvelles…) faciliterait le suivi et l'évaluation.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'État indique :

- Qu'il serait nécessaire que le PADD *"ajuste le chiffrage des logements à programmer sur la période globale du PLU, notamment les logements sociaux."*
- *"Le PADD pourrait être complété en mentionnant dans la partie sur les déplacements le projet de pôle d'échanges Multimodal prévu dans le secteur de Sainte-Croix dans la ville de Châteaugiron."*

Le maître d'ouvrage dans son mémoire rappelle que les logements à programmer sur la durée globale du PLU sont indiqués dans le Rapport de Présentation de même que la programmation des logements sociaux, notamment en cohérence avec le PLH. Le PADD pourra être complété en complémentarité avec les informations inscrites au rapport de présentation.
Concernant le Pôle d'échanges Multimodal, il y est déjà fait mention dans le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le volet « Déplacements ». *(Pages 27 et 28).*

Appréciation du commissaire enquêteur

*Il serait effectivement adéquat de compléter le PADD avec un ordre de grandeur **indicatif** des logements dont aidés à programmer.*

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Mise en cohérence des OAP avec le PADD

L'État (lettre) émet la réserve suivante : "*les OAP de secteurs devront être mises en cohérence avec le PADD et être plus précises et affirmées* ".

Le maître d'ouvrage dans son mémoire précise clairement les mises en cohérence OAP & PADD qui seront effectuées :

- l'OAP Châteaugiron - centre Nord, sa vocation sera habitat & équipements. Rapport de présentation, PADD, OAP seront mis en cohérence.
- L'OAP Châteaugiron le Grand Rollier l'OAP reprendra la dénomination de l'emplacement réservé n° 21 services techniques sur 3,3 ha
- OAP Châteaugiron la Perdriotais secteur avenue de Piré à vocation habitat, secteur rue du Centaure pour accueillir un équipement : les surfaces ainsi que la programmation seront précisées.
- l'OAP Ossé ZAC de l'Yaigne secteur La Croix Chambière, seule la programmation de logements sera retenue.
- OAP Ossé Sud-Ouest Aire de loisirs le long de l'Yaigne
- OAP Saint Aubin du Pavail le champ Gacel l'emplacement réservé n° 23 création d'une aire de stationnement sera indiqué.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de ces mises en cohérence.

La chambre d'agriculture 2019 :

- Constate que "*16 secteurs ont été recensés comme pouvant faire l'objet de renouvellement urbain. Tous ne font pas l'objet d'OAP*."**.**

Appréciation du commissaire enquêteur
Comme l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire, l'ensemble des secteurs pouvant faire l'objet de renouvellement urbain ont fait l'objet d'OAP. Certains sites incluent plusieurs rues répertoriées individuellement.

- Demande que les OAP des secteurs d'extension urbaine, conservent des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations qui vont se trouver à terme en limite immédiate des nouveaux quartiers d'habitat en application du PADD (commissaire enquêteur : P. 32) et permettent un aménagement des franges urbaines protégeant les installations agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur
L'article 13 "Inter distances entre exploitations agricoles et tiers" *dans les dispositions générales du règlement assure les marges de recul.*
"Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les constructions d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement…..

Dans le secteur Ab (lié à la proximité d'un centre équestre) **uniquement**, le recul de 100 mètres des trois précédents paragraphes est remplacé par le recul imposé par le Règlement Sanitaire Départemental s'il autorise une implantation à une distance inférieure à 100 mètres."

OAP et préservation des milieux sensibles liés à l'eau

Le département d'Ille-et-Vilaine préconise (avis détaillé P. 3) *"De manière générale, au vu des enjeux de qualité des cours d'eau sur le bassin de la Seiche, les OAP doivent préserver les milieux sensibles existants (et pas seulement les concilier avec les aménagements). Des opérations de restauration des cours d'eau, chevelus et têtes de bassin-versant situées sur les secteurs d'OAP ou immédiate proximité, pourraient être étudiées et réalisées le cas échéant, en compensation de l'aménagement et de l'imperméabilisation des sols induits par les projets, et pour contribuer à améliorer l'état des milieux et participer ainsi aux actions du SDAGE."*

Le maître d'ouvrage dans le mémoire indique que les Orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de ces enjeux à travers la trame verte et bleue inscrite graphiquement au règlement, la préservation des haies ou encore la préservation des corridors écologiques conformément au PADD,. Une relecture sera faite pour compléter les OAP dans ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte qu'une relecture des OAP sera faite pour vérifier la préservation des milieux sensibles à l'eau et les compléter à cet effet si nécessaire.

OAP CHÂTEAUGIRON CENTRE NORD site ancienne école Sainte Marie (ex-DRAC)

Clarifier la destination de l'OAP

L'État observe que l'OAP prévoit équipement & logement alors que le PADD prévoit exclusivement du logement pour le Centre Nord et demande que la destination de cette OAP soit arrêtée pour être en cohérence avec le PADD.

Demandes de modifications

La société BRS France représenté par M. CORREIA par l'intermédiaire de Mme Aline HOCH (courriel M25) demande un certain nombre de modifications pour permettre la réalisation d'un projet de revalorisation du site de l'ancienne École Sainte-Marie. Ce projet consiste en :

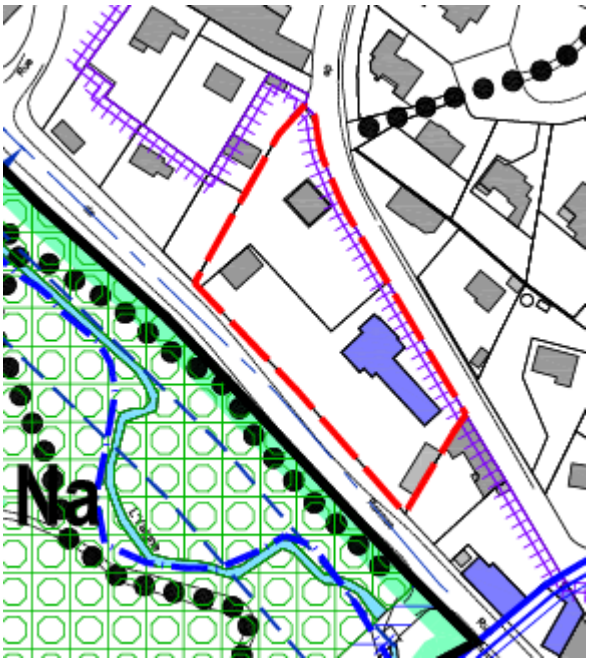
- La transformation du bâtiment de l'ancienne école avec extensions en un hôtel de 20-25 chambres, un restaurant gastronomique et un spa
- La démolition des 3 constructions annexes existantes,
- La création d'un ensemble d'environ 20 logements collectifs dans la partie Nord-Ouest de la propriété.

Le projet est établi en concertation avec l'ABF.

Les demandes de modification portent :

- Sur les orientations de l'OAP
- Le règlement PLU de la zone UE
- Le règlement de l'AVAP secteurs Z2 "entrée de ville"

Ces deux derniers points feront l'objet de paragraphes spécifiques



Sur le plan de l'OAP, le site est hachuré en orange (occupation du sol dominante habitat) et en rose (équipement). Le projet proposé, qui allie un hôtel/restaurant/spa, n'est pas à proprement parler un équipement, mais plutôt une activité et/ou un commerce. Ne serait-il pas plus adéquat que l'OAP et le règlement du PLU fasse référence à la destination « Hébergement hôtelier et touristique » tout en permettant d'y développer des activités secondaires de type restauration.

Appréciation du commissaire enquêteur
Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que l'OAP sera modifiée de même que le périmètre de centralité sera étendu à ce site afin de permettre la réalisation de ce projet.
J'en prends acte.

OAP CHÂTEAUGIRON CENTRE OUEST le Cœur d'îlot de la BRIQUETERIE

Cette OAP a fait l'objet de nombreuses observations de l'ordre d'une trentaine sous forme d'observations cosignés sur le registre, de courriers et de courriels collectifs et individuels (cf le RAPPORT) et d'une forte opposition des riverains principalement contre les accès (Cette OAP d'une surface de 0,7 ha avec une densité minimun de 15 logts/ha prévoit deux accès carrossables; ils pourront prendre la forme de deux sens unique. L'un des accès empruntera la liaison douce existante) :

- Opposition de la majorité des résidents de l'allée de la Chagogne à ce projet (l'observation 05C faite nominativement par 11 habitants avec 8 signature, courrier C8 collectif cosigné par 8 habitants de l'allèe de Chagogne et 1 habitant de la rue Dorel, s, courier C9, courriels M4, M8, M9, M10, M11, M13, M19).

- Forte opposition du collectif des habitants des rues des Filandières et courriel de la Manufacture (courrier C5) au projet de construction.

Oppositions argumentées au projet de constructions

Les arguments sont détaillées dans le rapport d'enquête. Rapellons les principaux :

- Préserver ce terrain arboré et paysager
- Le chemin piétonnier est un lieu de passage non accessible aux voitures et de ce fait sécuritaire, très emprunté en semaine et le week-end par de nombreuses familles avec ou sans enfants. Il permet aux habitants d'accéder au centre-ville (M13, C9, M11).
- Les Accès projetés sont très dangereux car :
  - proche d'un virage important empêchant la visibilité où les véhicules se déportent souvent. risque d'accidents car manque de visibilité (Observation collective O5C, C9, M8, M19).
  - Largeur trop faible ne permettant pas de faire cohabiter les différents usages (M11, M13).
  - Risque d'éboulements à cause du **dénivelé** important principalement au niveau des 4 premières maisons de l'allée de la Chagogne (Observation 05C collective, *courrier C9,* M13)
  - Difficulté d'accès pour une propriété avec risque accidentogène pour le propriétaire et les usagers de la rue (courriel M4, courriel M13)
- Refus que l'accès coté Ouest qui frolerait le pignon de l'habitation soit fait sur la parcelle AI200 (courrier C7)
- Bruits, pollutions, perte d'intimité du fait d'un flux nouveau de véhicules passant en surplomb des jardins (courrier C8 collectif, courier C9, courriel M13).
- Le projet transforme un chemin piétonnier communal fréquenté pour satisfaire à des intérêts privés (courrier C9, courriel M13)

Demandes relatives à cette OAP

- Préservation des arbres en limites afin de préserver la bonne intégration avec les voisins (C9, M20).

- Stricte respect de la règle relative à la hauteur maximale des habitations (M20)
- demande qu'il n'y ait pas de petits immeubles construits et si possible du fait que le site surplombe de façon importante les maisons de la rue de Lorraine un aménagement en palier pour preserver l'intimité des voisins (observation O10C)
- Préserver les continuités piétonnes (M20)
- Trouver une autre solution d'accès (M19)

Commentaire du commissaire enquêteur

Plusieurs demandes orales de voisins ont été faites au commissaire enquêteur pour connaître la hauteur maximale en insistant pour qu'elle soit respectée lors de la permanence du 4 mai.

Le zonage de l'OAP est UEA, soit une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit.

- La nouvelle liaison douce ne peut pas emprunter l'allée de Chagogne car c'est un chemin privé. (courrier C8, courriel M19).

Commentaire du commissaire enquêteur

L'OAP ne prévoit pas que la liaison douce emprunte l'allée de Chagogne. Elle indique seulement que la liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne (cf dans le schéma de l'OAP la flèche rouge au bout Nord de l'allée).

Propositions

- Faire un accès sur parcelle AI 338 (courier C7 proposition de la propriétaire de cette parcelle et de l'espace à aménager de l'OAP) Mme Annick CANNIEUX 4 rue de Montgazon (courrier C7) propriétaire de la parcelle AI340 constate qu'un accès s'effectue sur la parcelle de son habitation AI 200. Elle propose que l'accès s'effectue par la parcelle AI236 (actuel chemin piétonnier) ou par la parcelle AI 338.
- Créer un axe en alternance au sein du lotissement et laisser le chemin piétonnier tel quel (courriel M9, courriel M13)
- Avoir un accès rue Montbazon similaire à l'accès du lotissement "impasse des ardoisiers" par un passage de 4,80m dans les deux sens sans signalisation de priorités (M13 M19)
- Avoir un accès rue Montbazon avec une circulation alternée avec barrière pour gérer les deux sens évitant une dangerosité, préservant la liaison douce (observation O5C, courrier C9, courriel M13) à l'instar de ce qui a été fait rue des Ardoisiers ? (courrier C9).

Largeur de différents accès

Commentaire du commissaire enquêteur

L'OAP Châteaugiron Centre Ouest indique (P. 15) pour le Cœur d'îlot de la Briqueterie "*Deux accès carrossables se feront à partir de la rue Dorel ; ils pourront prendre la forme de deux sens unique. L'un des accès empruntera la liaison douce existante. La continuité piétonne vers la Glaume devra être assurée. En complément, une liaison douce nouvelle pourra raccorder le chemin à l'allée de Chagogne*."

L'accès Est impacte au minimum 5 propriétés et modifie un chemin piétonnier fréquenté aujourd'hui, préservé des voitures. (cf photos).

Projet accès 1

Projet accès 2

Le maître d'ouvrage dans son mémoire apporte à certaines questions les réponses suivantes (en italique)

- Que les arbres existants en limite de secteur soient conservés afin de préserver un minimum d'intimité des habitations rue de Lorraine et les autres.
  L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur ce secteur protège les arbres existants en limite de l'opération et complète cette trame verte.

Extrait plan cadastral

Extrait plan AVAP

- Qu'il n'y ait pas de petits immeubles construits sur ce site pour les mêmes raisons.
  Il est inscrit à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qu'il sera respecté une densité minimum de 15 logements à l'hectare. Cette densité est tout à fait compatible avec le tissu existant.

Commentaire du commissaire enquêteur
D'une part Le zonage de l'OAP est UEA, soit une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit.
D'autre part cet OAP en milieu urbain prévoit une densité de 15 logts/ha à comparer à l'objectif de densité du SCOT de 30 logts/ha. Je demanderai (cf le paragraphe densité de logements) sous forme de réserve que la densité soit réanalysée et la densité finale justifiée.

- S'il est envisageable d'avoir un aménagement en palier pour les raisons ci-dessus.
  Pour rappel le PLU est un document de planification stratégique, il n'est pas de son ressort de statuer sur ce point.
- *Concernant les accès*
  Ce terrain est actuellement desservi par un chemin piéton et un accès privé. Le chemin piéton situé à l'Est est répertorié à l'AVAP en tant que sentier. Il constitue une liaison piétonne majeure desservant l'espace naturel de la Glaume. De par son statut et également de par sa configuration (peu large), ce chemin ne sera pas destiné à devenir une voie carrossable. Il sera conservé en tant que sentier piétonnier. D'autres accès peuvent être envisagés.
  Un mail postérieur de la commune précise
  - ✓ Le principe d'accès au niveau du chemin piéton sera retiré
  - ✓ Le principe d'accès par la parcelle AI 200 sera maintenu
  - ✓ Un principe d'accès par la parcelle AI 338 sera ajouté

Appréciation du commissaire enquêteur
J'ai effectué une visite du site le jeudi 9 mai avec Mme Laura COCHARD.

L'accès Est se situe sur un chemin piétonnier sûr fréquenté par des familles, des enfants maillon de liaison douce d'une part vers le centre d'autre part vers un espace de loisirs. Il a dans un endroit une faible largeur. Créer un accès voiture impactera au minimum 5 propriétés et modifie un chemin piétonnier largement utilisé aujourd'hui, préservé des véhicules. Le choix de cet accès n'est pas pertinent et doit être retiré de l'OAP.

L'accès Ouest impacte 4 propriétés dont la maison de la propriétaire avec une proximité quasi inacceptable pour cette dernière. Il nécessiterait probablement un dispositif de circulation alternée sur l'accès pour limiter l'empiétement sur les 4 propriétés.

Un autre accès "possible" se situe sur la parcelle 338 appartenant à la propriétaire de l'espace qui sera urbanisé.

- *Avantages : limiter l'impact à 2 riverains, préserver le chemin piétonnier*
- *Inconvénient : nécessite la destruction d'une petite construction répertoriée remarquable dans l'AVAP dont la propriétaire a demandé le déclassement. Il existe d'une autre maison d'aspect identique plus grande à proximité dans ce quartier pavillonnaire .*

Le maître d'ouvrage est dans la logique de supprimer l'accès Est, de conserver l'accès Ouest et d'ajouter le principe de l'accès « possible ». cette approche est satisfaisante.
Dans tous les cas de figure, du fait de problèmes de visibilité et de vitesses observées, pour des raisons de sécurité notamment la traversé des piétons, il conviendrait de mettre en place des dispositifs physiques de modération de la vitesse pour sécuriser les accès (îlot de la briqueterie et chemin piétonniers), sur la rue Dorel et venant de la route de Nouvoitou avant l'intersection avec les rues de Montgazon & Dorel. Aussi j'exprimerai la réserve de supprimer l'accès Est de l'OAP secteur Coeur d'ilôt de la briqueterie et ainsi conserver le chemin piétonnier maillon fréquenté, intégrer le principe d'un autre accès coté Ouest et veiller à la sécurisation des piétons dans les deux sens.

OAP CHÂTEAUGIRON RUE AU PRÉVOT demande du maintien du site, du merlon et des haies attenantes

Cette OAP a fait l'objet d'un courrier C5 du collectif des habitants des rues des Filandières et courriel de la Manufacture, signé par environ 27 personnes (certains noms sont peu lisibles) et de 2 courriels M1, M7.

Les éléments principaux sont :

- L'opposition à la disparition du merlon et de deux haies d'arbres la plus ancienne plantée en grande majorité de chênes, une plus récente pour atténuer les multiples nuisances de l'ancienne déchetterie d'une hauteur assez conséquente le bordant pour quatre raisons :
  - Le caractère paysager et esthétique indéniable qu'ils apportent aux abords de la rue,
  - L'atténuation appréciable des bruits de la LGV située à quelques centaines de mètres au nord.
  - Constitue un lieu de convivialité, de jeux pour les enfants
  - La destruction des haies serait en totale contradiction avec l'écologie et la protection de la biodiversité.
- Des considérations de sécurité La rue des Filandières est une rue étroite, tortueuse sans trottoir et en sens unique. Elle ne peut pas être élargie à cause des constructions existantes et le projet risque fort de compliquer la circulation et de la rendre dangereuse pour les piétons et enfants qui jouent ou font du vélo. (Courrier 5C collectif, courriel M7)

Merlon OAP rue au Prévot

Vue depuis la maison (photo de Mme LEGRAVE)

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *précise que l'intégration paysagère de la future zone d'habitat sur le site de l'ancienne déchèterie est un enjeu important, depuis la rue au prévôt puisqu'il sera situé en entrée Nord de la ville mais également depuis la rue des filandières et le lotissement du haut Rocomps. Le merlon situé rue des filandières avait été créé pour atténuer les nuisances liées à la déchèterie, participant – selon les riverains - du paysage. Son maintien est demandé.*
Afin d'assurer un traitement qualitatif de la lisière, une transition verte sera assurée entre la rue des filandières et la future zone d'habitat. Le merlon pourra être reconstruit au nord de l'opération dans l'optique de limiter les bruits liés à la LGV et la voirie ne s'y prêtant pas en l'état, aucun accès ne se fera par le nord de la rue des filandières ; le raccordement automobile se fera au Sud-Ouest. Enfin, préalablement au permis d'aménager le projet sera présenté aux riverains, et à ce stade de la procédure des modifications et des ajustements pourront être apportés au projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

La qualité paysagère est l'une des caractéristiques de Châteaugiron. L'intégration paysagère est un des objectifs du projet. Le rôle atténuateur de bruit d'un merlon est certain.

Les dispositions de l'OAP indiquent :

- *La haie Sud pourra être maintenue en tout ou partie en fonction du plan de composition.*
- *Au Sud le merlon pourra être supprimé.*

La réponse du maître d'ouvrage "Afin d'assurer un traitement qualitatif de la lisière, une transition verte sera assurée entre la rue des filandières et la future zone d'habitat. » est intéressante sur le principe mais n'exprime pas de modalités. La conservation d'une portion du moellon sur toute sa hauteur et une partie de sa largeur ainsi que la majeure partie de la haie assurerait cette transition verte. La réponse est claire sur les aspects circulation. La configuration du terrain pouvant s'y prêter, la construction d'un merlon au nord de l'opération serait acoustiquement judicieuse.

OAP CHÂTEAUGIRON LE GRAND LAUNAY

Environnement continuité écologique haies bocagères zones humides biodiversité

L'Ae note l'extension d'urbanisation sur le secteur du Grand Launay implique la disparition, de plus de 40 hectares de surface agro-naturelle, la suppression de haies bocagères et le risque d'incidences potentielles sur les zones humides."

L'Ae recommande** (une des 4 principales recommandations) **à la commune "de revoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur le Grand Launay, aux regards des enjeux environnementaux identifiés, et d'adapter le projet de PLU de manière à éviter, réduire sinon compenser les incidences sur l'environnement, en particulier s'agissant des milieux naturels, des continuités écologiques et des zones humides ;

L'État (lettre) émet une réserve de même nature que la recommandation de l'Ae en la complétant par *traiter plus finement la desserte par les modes doux depuis la ville de Châteaugiron et le bourg de Veneffles*."

L'État et le département d'Ille-et-Vilaine souhaitent une OAP "*plus directive sur la nécessité et l'obligation d'assurer la continuité du corridor écologique (et non « dans la mesure du possible » comme il est indiqué)."*

Mme Evelyne JAOUANNET (M20) constate que le PLU ne classe plus l'allée cavalière au titre des Espaces Boisées Classés (P. 323 du rapport de présentation) et c'est seulement dans la mesure du possible que seront maintenus les alignements d'arbres. Comme le souligne la MRAe la suppression de haies bocagères risque d'avoir des incidences sur les zones humides, réservoirs de biodiversité avec le ruisseau Saint Médard.
M. Jacques LE GOFF (M28) fait des observations similaires à celles de l'Ae.
M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU (M32) observent que la surface réellement utile à l'urbanisation sera largement inférieure (présence d'une zone humide, d'une conduite de gaz souterraine) à la surface agricole amputée, ce gâchis d'espace questionne profondément le choix d'un tel site.

M. Martial FAVRE 10 la Grande Roche 79 310 Saint Pardoux (courriel M33) fait référence à la parcelle ZE 0008 appartenant à un élu membre de la commission d'urbanisme et considère que ceci a pu avoir une influence sur l'étendue géographique surprenante du projet qui a différents égards a fait l'objet d'observations critiques des personnes publiques.
M. Emmannuel BEUQUE (M23) s'interroge sur les motivations des choix en lien avec le grand Launay et sur un éventuel conflit d'intérêts.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'un des rôles du commissaire enquêteur est d'exprimer un avis motivé sur le projet et pas sur des personnes.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire observe que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT ne repère pas le ruisseau Saint-Médard comme un espace à préserver au titre de l'armature ou de la fonctionnalité écologiques et aucun MNIE (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique) n'est repéré

sur le site. Au titre du SCoT, le ruisseau de Veneffles constitue un Grand Ensemble Naturel (GEN) qui présente un enjeu de pérennisation des corridors écologiques mais n'a cependant pas d'incidences réglementaires vis-à-vis de l'urbanisation.
Il précise qu'une surface importante de la ZAC (environ 50%) sera consacrée à la mise en valeur et la préservation du patrimoine naturel. Toutes les zones humides recensées seront préservées, le ruisseau Saint-Médard actuellement contenu dans un fossé retrouvera son cours naturel (reméandrage), le vallon du Saint-Médard sera remis en valeur par l'amélioration du bocage (plantations), le site sera ainsi désartificialisé.
Dans le cadre des études préalables à la ZAC du grand Launay, les mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) ont été mises en œuvre. Elles figurent à l'étude d'impact de la ZAC, le Rapport de présentation sera complété sur la base de celle-ci. L'OAP portée sur le Grand Launay précisera que les aménagements de voies assureront la continuité des corridors écologiques.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet d'aménagement prévoit le maintien et la restauration du ruisseau et que 7,3 ha (18 % de la surface) seront consacrés à la renaturation, à la préservation et à la valorisation des espaces naturels, ce qui assure en particulier une continuité écologique.
Le commissaire enquêteur prend acte des compléments qui seront apportés au rapport de présentation (éléments sur l'étude d'impact et les mesures ERC associées) et à l'OAP.
Il conviendra de vérifier lors de la réalisation de la ZAC que la continuité écologique est assurée et que les zones humides ont été préservées.

Densité de logements

L'aménagement du grand Launay est de loin l'opération habitat la plus importante à venir sur la période 2019-2034 du PLU avec 916 logements prévus sur 40 ha, les opérations de plus de 50 logements seraient :

- Les lotissements de SAINT-AUBIN DU PAVAIL (SADIV 2,7 ha 51 logements, communal 4,1 ha, densité de 20 logts/ha, de l'ordre de 80 logements).
- La ZAC de l'Yaigne OSSE (80 logements réalisés, 50 logements à venir)
- Le secteur des Primevères, dans le centre de Châteaugiron (0,7 ha, 70 logements)
- L'OAP rue au Prévôt (3,6 ha, densité de 30 logts/ha, probablement au moins 100 logements).

L'opération réhabilitation du site de Sainte-Croix dépassera probablement la période du prochain PLU.

Pour le grand Launay, la commune projette de créer une Zone d'Aménagement concerté (ZAC) sur ce secteur. Le choix de l'aménageur est en cours. La surface soumise à densité serait de 32,7 ha avec 916 logements, ce qui correspondrait à une densité de 28 logements à l'hectare. Le programme comporterait 57 % de maisons individuelles et 43 % de logements collectifs se répartissant entre 25 % de logements aidés et 18 % d'accession libre.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire rappelle que *le Conseil Municipal a lancé la procédure de création de ZAC sur le Grand-Launay lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2015.*
Il est prévu d'y aménager environ 916 logements sur une durée d'environ 15 ans, sous forme de lots individuels et de macrolots pour du logement collectif et/ou semi-collectif ou des maisons individuelles groupées. Plus précisément, la programmation prévisionnelle retenue s'établit de la manière suivante :
Environ 394 logements collectifs (43 %)
Accession libre (18,3 %) : 168 logements

Accession aidée (12,5 %) : 114 logements
Locatif social (12,5 %) : 112 logements
Environ 522 maisons individuelles (57 %)
Dont environ 406 terrains à bâtir classiques (lots libres de constructeurs),
Dont environ 116 terrains à bâtir plus denses (dont une proportion sera non libre de constructeur).
La programmation prévoit 25 % de logements à financement aidé, et 75 % de logements à financement libre.

Considérant que le collectif représente une part importante de l'opération, que la taille des lots individuels sera comprise entre 250 et 400 m², que la hauteur des constructions sera autorisée jusqu'à 13 mètres à l'égout du toit soit du R+3 + combles ou attique soit un étage de plus par rapport à ce qui est autorisé habituellement sur la commune, que la commune ne bénéficie plus du dispositif Pinel ou d'un autre dispositif de ce type, qu'une densité de 28 logements à l'hectare sera appliquée à l'opération en conformité avec la densité demandée au SCoT (il est demandé de tendre vers 30 logements à l'hectare), Il apparaît difficile et peu rationnel d'envisager une densité plus forte.
Une part du collectif plus importante ne serait pas réaliste au regard des demandes et des profils des nouveaux habitants. Les expériences passées ont montré les limites d'acceptabilité du marché. Il s'agit de trouver un équilibre viable, conciliant objectif réel de densification, et réalisme opérationnel.

Appréciation du commissaire enquêteur
L'aménagement du grand Launay est de loin l'opération habitat la plus importante à venir sur la période 2019-2034 du PLU avec 916 logements dont 43 % de logements collectifs, densité 28 logts/ha selon la procédure ZAC. Le choix de l'aménageur est en cours.
L'autorité environnementale, l'État, le Pays de Rennes, la chambre d'agriculture, la commune de Nouvoitou demandent le respect des densités de logements du SCot (30 logts/ha cf chapitre Densité de logements).
Le pourcentage de 43 % de logements collectifs en extension urbaine est élevé et volontariste pour le profil immobilier actuel Châteaugiron. Il paraît effectivement risqué d'aller au-delà. Il faudrait ajouter 65 logements pour avoir une densité de 30 logts/ha. Cela paraît difficilement atteignable.
Le programme comporte des lots individuels sera comprise entre 250 et 400 m ² ayant 12 m de large en moyenne pour éviter la mitoyenneté des deux côtés dont 22 % de très petits lots (10 m de large voire 9 m pour certains). Il existe quelques grands lots mais qui sont en partie non constructibles car concernés par une marge de recul.
Un élément d'ajustement pourrait être d'accroître le nombre de lots individuels en reconsidérant leur taille avec la double considération d'une adéquation avec la demande sur le marché immobilier et d'une conception qui intègre des dispositions préservant l'intimité. Je ferai la recommandation d'approfondir le schéma d'aménagement du secteur du Grand Launay avec l'objectif de dépasser la densité de 28 logts/ha.

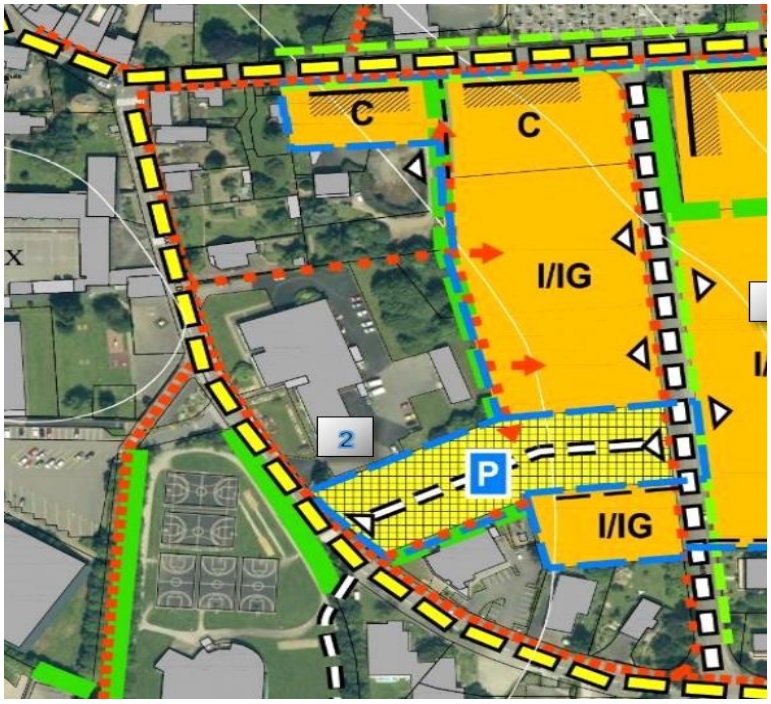
OAP CHÂTEAUGIRON SAINTE-CROIX

Le service instructeur des autorisations d'urbanisme dans son courrier du 20 mars 2019 propose d'intégrer à l'OAP pour la cohérence la parcelle située à l'angle Nord-Est.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire considère que le secteur Nord-Est situé à l'angle de la rue des Bluteaux et de l'Avenue de Piré doit effectivement être intégré à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur Sainte-Croix pour davantage de cohérence. Les documents seront modifiés en ce sens.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je n'ai pas d'objection à cette évolution

Le laboratoire Mylab (Observation O3C) par son représentant responsable Administratif et Financier (Observation 03C registre de Châteaugiron) souhaite que ne soit pas créée la liaison douce perpendiculaire à la rue Sainte-Croix qui rendrait impossible l'évacuation des déchets sur ce côté du bâtiment.



Mme Françoise GATEL (C17) observe Cette opération dans le secteur de la zone artisanale de Sainte-Croix "*très structurante mais très conséquente, est une opération de longue haleine, incertaine, car soumise à de nombreux aléas dont l'acquisition du foncier. Il aurait été inconséquent de ne pas prévoir la possibilité d'une telle opération lors d'une révision de PLU, alors même que l'État, et le SCoT encouragent la densification et le renouvellement urbain.*".

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte que le maître d'ouvrage supprimera la liaison douce.

OAP CHÂTEAUGIRON BEAUJARDIN

Le pays de Châteaugiron Communauté rappelle dans son avis que le site de Beaujardin a fait l'objet d'une étude préalable de faisabilité technique et économique qui identifiait des contraintes notamment topographiques ainsi qu'un coût prévisionnel élevé au regard des accès routiers et des coûts de raccordement aux réseaux. Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse observe que le Schéma de Développement économique 2017/2022 élaboré et approuvé à l'échelle du territoire communautaire intègre l'extension de Beaujardin. La commune de Châteaugiron souhaite que ce secteur soit maintenu et propose l'actualisation de l'étude (qui concernait un périmètre + large) qui avait fait apparaître des coûts d'aménagement élevés liés aux accès routiers et aux raccordements aux

réseaux. En effet, il ne s'agit pas ici de créer une nouvelle zone d'activités mais d'étendre une zone d'activités existante, située le long de la RD463 et desservie par les réseaux en eau potable, eaux usées. Mme Françoise GATEL (C17) fait remarquer que cet aménagement a été intégré dans le schéma de développement économique intercommunal voté par le Conseil communautaire. Il semble plus judicieux et cohérent avec les observations de la chambre d'agriculture, de densifier ce secteur qui inclut déjà une zone d'activité plutôt que de consommer de nouveaux espaces agricoles conséquents sur le territoire de la commune de Domloup.

Appréciation du commissaire enquêteur
La loi NOTRe du 7 août 2015 a renforcé le rôle des communautés de commune en matière de développement économique avec notamment le transfert obligatoire de la totalité des zones d'activité. La demande légitime de la commune de Châteaugiron de maintenir l'extension de Beaujardin présente dans le schéma de développement économique 2017-2022 avec une actualisation de l'étude de faisabilité technique dans un cadre plus large relève d'une négociation avec la communauté de communes.

OAP CHÂTEAUGIRON LA CROIX DOREL

Ce secteur de 1,2 ha en prolongation du centre UNIVER a une vocation dédiée au commerce/activité pour renforcer le centre UNIVER.

Le syndicat mixte du Pays de Rennes précise *"Le SCoT ne permet plus d'envisager un développement commercial de la ZACom Univer : les droits à construire de nouvelles surfaces de vente fixés au DAC sont consommés et les ZACom des pôles structurants n'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs…* L'OAP *n'est "pas compatible au SCoT en l'état".*

Le maîte d'ouvrage dans son mémoire indique que la vocation de cette OAP sera limitée aux activités (c'est-à-dire sans commerce). Sa surface reste inchangée

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse satisfaisante de mise en conformité avec le SCOT.

OAP CHÂTEAUGIRON GRAND ROLLIER

L'État demande que cette OAP destinée à recevoir des équipements précise qu'elle est contrainte par un emplacement réservé à mentionner.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que l'emplacement reserve n° 21 pour les services techniques sera mentionné.

OAP OSSE Secteur Sud-Ouest

Mention de l'aménagement d'une aire de loisirs le long de l'Yaigne

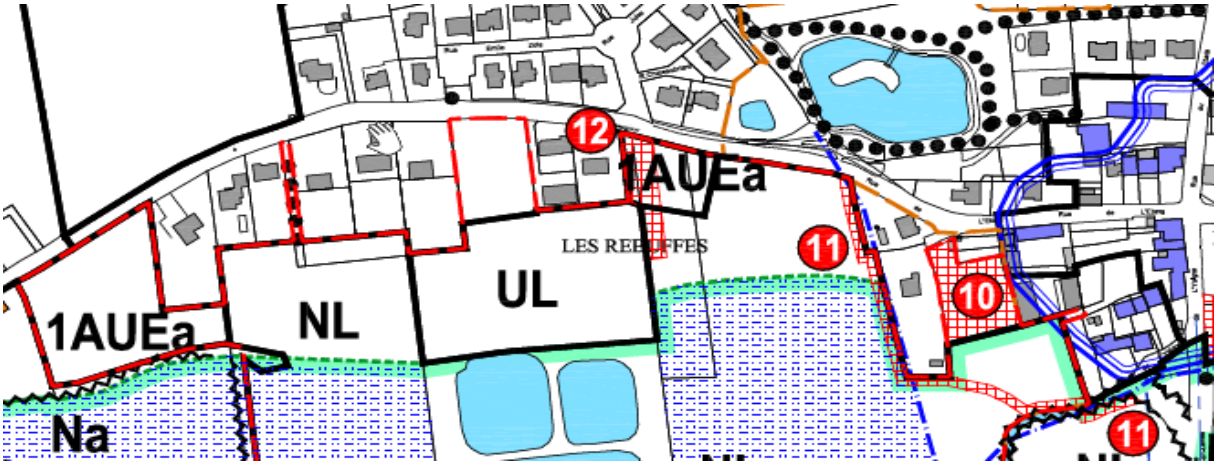
L'État observe que l'OAP ne mentionne pas l'aménagement d'une aire de loisir le long de l'Yaigne, pourtant listé dans le PADD et demande qu'une mise en coherence soit faite entre l'OAP et le PADD.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que l'aménagement d'une aire de loisir le long de l'Yaigne sera mentionné.

Demandes d'extension d'un secteur habitat

M. Denis GATEL Adjoint Délégué d'OSSE (observations O5O), M. Loic LEFEVRE (observation O3O), M. Miguel LEFEVRE (observation O4O), demande l'extension de l'espace habitat, selon le plan ci-après.

M. Denis GATEL Adjoint Déléqué d'OSSE (observations O5O) demande la suppression du cône de vue dans l'axe de l'accès indiqué sur le plan ci-après qui se situe entre deux cônes de vues proches.



Commentaire du commissaire enquêteur

Le service instructeur des autorisations d'urbanisme a fait l'observation dans l'avis du Pays de Châteaugiron Communauté "d'ouvrir davantage à l'urbanisation (face étang) tout en maintenant des vues depuis l'étang afin de marquer davantage l'entrée Ouest d'Ossé".

Le maître d'ouvrage dans son mémoire estime que le terrain représente un potentiel qu'il convient d'intégrer. Cependant la préservation des cônes de vues semble essentielle et reste tout à fait

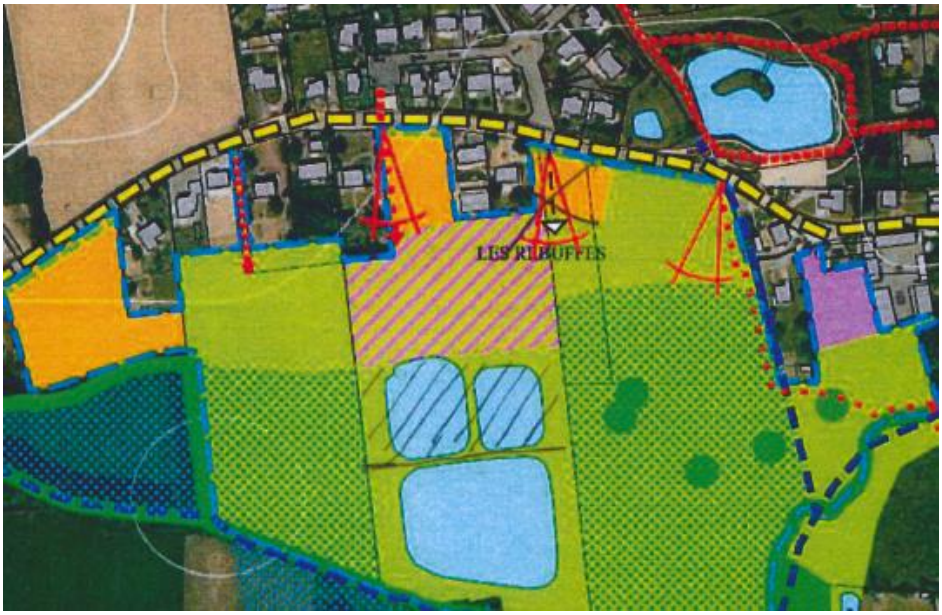
compatible avec une extension de la zone constructible. Afin de préserver le cône de vue situé à l'Ouest du terrain en question, une règle d'implantation de la future construction pourra être précisée (imposer un recul de 3 mètres le long de l'accès faisant l'objet de l'emplacement réservé n° 12 en vue de son élargissement). La zone constructible pourrait donc passer d'environ 1200 m² à 2000 m2.

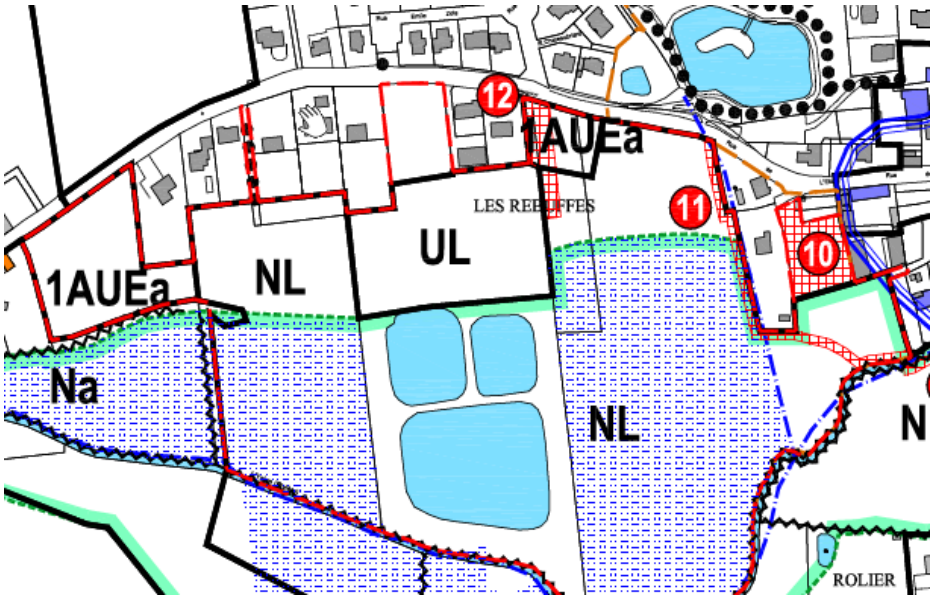
Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse

Demande extension du secteur Équipement

M. Denis GATEL Adjoint Déléqué d'OSSE (observations O5O) demande l'extension du secteur Équipement (aire de loisirs et multisports) selon le plan ci-après.



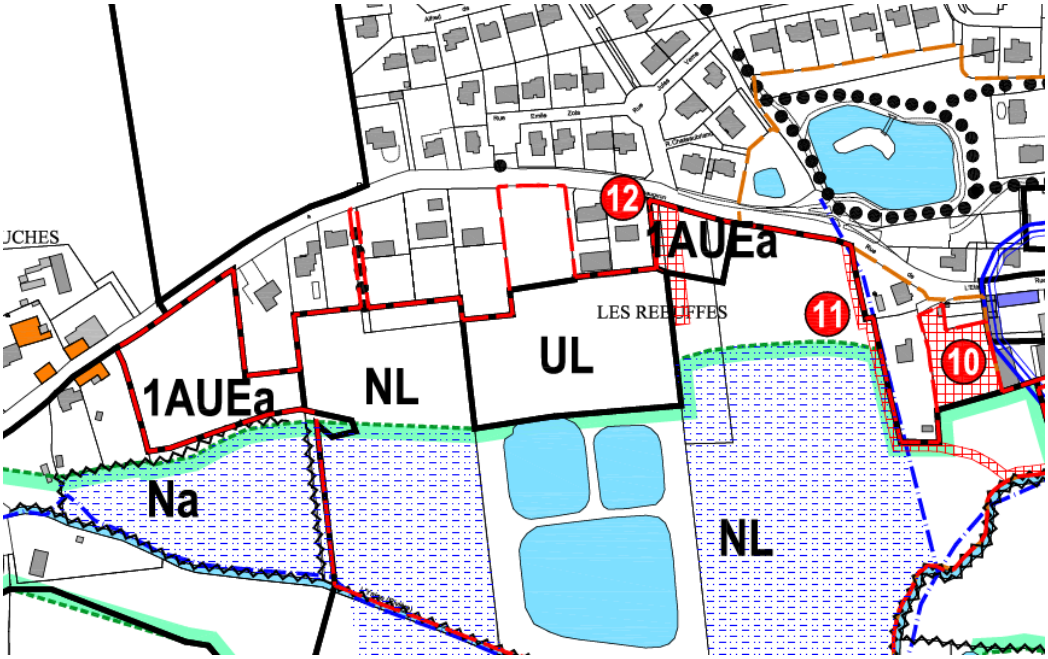


Le maître d'ouvrage dans son mémoire émet une réponse favorable à cette demande. L'extension, d'une surface d'environ 6000m² (cette donnée sera affinée au document final), correspond à l'ancien site des lagunes de la commune déléguée de Ossé. Ce système d'assainissement ayant été abandonné au profit d'un raccordement au SISEM, les bassins ont été comblés et permet aujourd'hui d'envisager l'extension de la zone UL afin de créer un vrai espace de loisirs dans la continuité des aménagements déjà réalisés (espace Multisports, jardins familiaux).

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse justifiée.

Opposition au changement de statut du secteur des Rebuffés de zone Naturelle à zone à Urbaniser

Mme et M. Eva et Martin LESEIGNEUR 102 rue de Chateaubriand OSS2 (courriel M14) ont des observations relatives à l'aménagement de la parcelle 1AUEa au Sud de l'Étang.

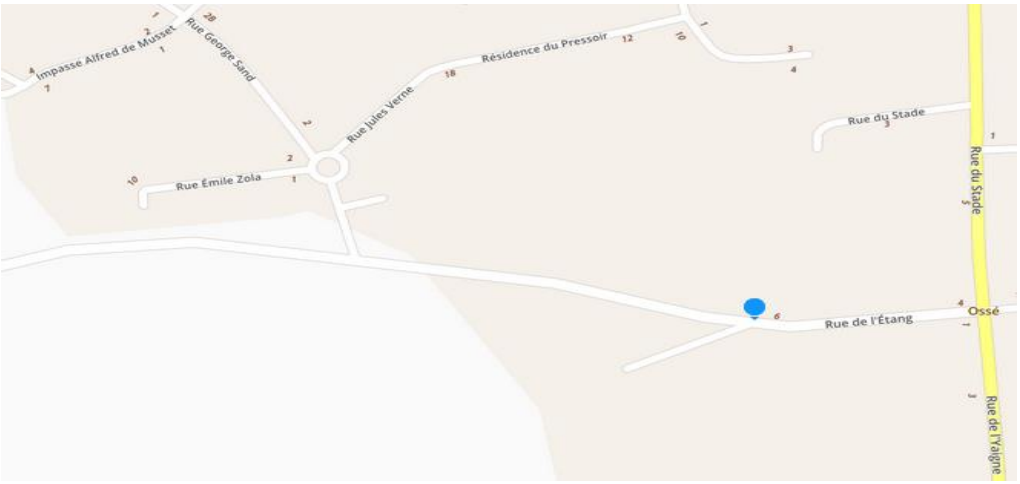


- La zone inondable devrait s'étendre au Nord jusqu'à la rue de l'étang, ayant fréquemment observé le terrain inondé jusqu'à la route en cas de fortes pluies.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le zonage du PLU ne répertorie pas de zone inondable sur ce secteur.

- La construction d'habitations sur cette parcelle va obstruer la vue sur le City stade depuis la route. Celui-ci semblera encore plus isolé du centre de la commune, et risque de favoriser le développement d'une forme de délinquance sur place.

Extrait plan d'OSSE



- L'OAP indique *"des vues devront être préservées et aménagées depuis la rue de l'Etang/route des Touches vers le vallon, en particulier depuis l'étang, dans la perspective de la rue George Sand,..."*. Cette orientation est incompatible avec la construction d'habitations incluant leurs haies sur cette parcelle.
- cette zone dépourvue d'habitations avec une vue dégagée vers le vallon représente l'esprit 'campagne' d'Ossé, facteur incitatif d'installation à OSSE des familles

M. et MMe LESEIGNEUR sont opposés au changement de statut de ce secteur de zone naturelle en zone à urbaniser 1AUEa.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire observe que ce secteur n'est pas répertorié, ni à l'inventaire des zones humides ni au Plan de Prévention du risque Inondation. La construction de logements sur ce secteur n'est pas incompatible avec la préservation du vallon de l'Yaigne qui représente un enjeu important. La relation entre la rue et le vallon ne sera pas rompue, des vues depuis l'étang et la rue Georges Sand seront préservées (une règle relative à l'implantation des constructions en partie Ouest du terrain sera écrite).

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse fondée

OAP OSSE ZAC de l'Yaigne secteur la Croix Chambières

Clarifier la destination de l'OAP

L'État observe que l'OAP prévoit équipement & logement alors que le PADD prévoit exclusivement un équipement et demande que la destination de l'OAP soit arrêtée pour être en cohérence avec le PADD.

OAP SAINT AUBIN DU PAVAIL CHAMPS GACEL

un emplacement réservé à mentionner

L'État demande que cette OAP destinée à recevoir des équipements précise qu'elle est contrainte par un emplacement réservé à mentionner.
L'emplacement réservé n° 23 création d'une aire de stationnement sera indiqué.

OAP SAINT AUBIN DU PAVAIL Secteur Nord

Incohérence entre rédaction de l'OAP et l'emplacement réserve n° 16

L'État indique une incohérence entre l'emplacement réservé n° 16 destinée à l'aménagement d'un parking pour le cimetière et l'OAP « Saint Aubin du Pavail, secteur nord » qui prévoit sur l'emplacement la création d'un nouveau cimetière. "*La destination de cet emplacement réservé devra être précisée*" pour lever cette incohérence.

L'emplacement réservé n° 16 sera destiné à l'aménagement d'un parking et à la création d'un nouveau cimetière.

Report du tracé du secteur Place des Courtillons

Il conviendrait de reporter sur le plan de zonage le périmètre de l'OAP de 0,1 ha site N° 3 Place des Courtillons à Saint Aubin du Pavail

Le périmètre de l'OAP site des Courtillons sera reporté sur le plan de zonage.

Emplacement reserve n° 3 Place des Courtillons

M. Emile DEBROISE (O11C) est surpris de l'emplacement reserve n°3 01ha place des courtillons avec 4 logements.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il y a confusion :

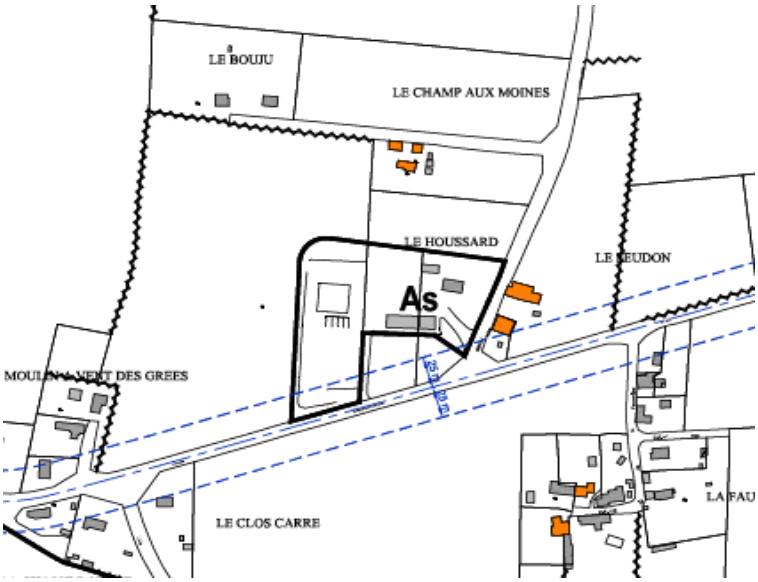
- *L'ER n° 3 concerne un aménagement piéton et paysager secteur de BEL-AIR à Châteaugiron.*
- *L'OAP prévoit bien au minimum 4 logements sur 0,1 ha.*

STECAL secteur du Feudon demandes de modifications types d'occupation et extension du périmètre

M. Patrick GUILLEUX le Feudon OSSE (observation O7O) estime que son activité de transit d'hydrocarbures a mal été prise en compte dans la création de la STECAL. Il demande que

- Soit possible le stockage d'hydrocarbures (mentionné en produit dangereux), produits de lavage de cuves, de déchets de parkings et autres non inflammables. Ce regroupement à Feudon permettra d'économiser de nombreux déplacements pour de petites quantités vers Rennes et Saint Malo.
- Cette zone ne fige pas l'évolution de son entreprise

- Soit possible d'intégrer de nouvelles constructions telles que hangars pour les camions, bureaux, emplacement sur la parcelle à l'ouest de la station pour traiter les eaux usées afin d'abandonner l'épandage Agricole.



- Soit étendue au champ attenant lui appartenant.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'accord de principe du maître d'ouvrage sous réserve d'une clarification suffisante de la part du demandeur. S'agissant d'un STECAL à vocation économique, le périmètre devrait être limité aux besoins et pas par principe à tout le champ.

RÈGLEMENT du PLU

Outils réglementaires favorisant les logements aidés

L'État préconise : "*le PLU pourrait avoir recours aux outils réglementaires du code de l'urbanisme pour favoriser la production de logements sociaux (servitude de mixité sociale, emplacements réservés*)".

Le maître d'ouvrage dans son mémoire précise que la programmation de logements sociaux prévue au PLU dépasse les prévisions inscrites au PLH. Il n'a donc pas été nécessaire d'introduire ces outils dans le règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse. Une règle définissant le quota de logements aidés pour une opération non prévue initialement est pourtant utile et cadre les rapports avec l'aménageur.

A- REGLEMENT LITTERAL

Dispositions générales

Le département d'Ille-et-Vilaine souhaite que soit intégré un article spécifique indiquant que l'article R111-5 du code de l'urbanisme reste applicable sur le territoire de la commune. Cet article permet de refuser un projet en cas notamment de problème de sécurité lié à l'accès.

Le maître d'Ouvrage dans son mémoire confirme que l'article R111-5* du Code de l'Urbanisme sera repris dans les dispositions générales du règlement.

Observations et demandes du service instructeur des autorisations d'urbanisme

- Des éléments à définir (voie ayant une fonction prépondérante, surface de vente, nature de la surface d'origine), certaines règles à illustrer (bande de 15 m).
- Le renvoi du règlement littéral à des documents graphiques absents (ZAC de l'Yaigne)
- L'indication de contradiction entre règles (exemples règle de hauteur dans les dispositions générales et dans une zone particulière, l'aménagement de terrains de camping et de terrains de caravanes entre deux articles de la même zone
- Des propositions de modifications de règles (exemples : relatives à l'alignement, au stationnement) dont certaines amélioreraient la constructibilité (exemple en zone UA activités permettre les constructions en limites séparatives sous réserve de réaliser un mur coupe-feu)
- Des préconisations pratiques : Il serait "*utile de définir et mentionner explicitement les piscines dans les dispositions générales du PLU ou dans le règlement des zones N et A, afin de pouvoir donner une réponse claire et sans ambiguïté aux futurs pétitionnaires",* aussi pour le stationnement lié aux activités
- Des manques à valider ou combler (exemple règles de hauteur, pour les clôtures dans une zone).
- Intégrer dans les plans des îlots construits (ZAC de l'Yaigne), le plan 4Ter
- Le renvoi du règlement littéral à des documents graphiques absents (ZAC de l'Yaigne)
- L'indication de phrase incompréhensible (page 108 point 2.2 de l'article UZAA3)

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a répondu clairement point par point aux observations, préconisations, demandes de modifications du service instructeur des autorisations d'urbanisme en indiquant les suites apportées (modifications…). Le document observations & réponses du maître d'ouvrage est joint en Annexe. Le maître d'ouvrage a réalisé suite à ces observations un travail important de clarification et d'améliorations essentiellement sur le règlement, gage important d'une meilleure applicabilité qu'il convient de souligner.

Demandes de RTE pour toutes les zones

Réseau de Transport d'Électricité (RTE) demande :

- Que les règles d'implantation et de prospect ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité "HTB"faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Que les ouvrages de transport d'électricité "HTB" soient admis et que RTE ait la possibilité de les modifier ou les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Le maître d'Ouvrage dans son mémoire confirme pour le premier point que cette disposition est déjà inscrite dans les dispositions générales du règlement (article 6 Ouvrages spécifiques) et que le règlement le permettra pour la seconde demande.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse.

Règlement article 8 "Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) souhaite que l'article 8 permette et favorise une expression architecturale plus diversifiée particulièrement dans les zones d'urbanisation récentes classes UZ tout en comprenant l'encadrement strict des projets architecturaux dans le périmètre AVAP.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire fait remarquer que le PLU n'est pas restrictif sur ce point, il permet une expression architecturale contemporaine et dans le cadre de l'AVAP, le respect des constructions traditionnelles.

Les clôtures

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) :

- Comprends et approuve la volonté d'encadrer la réalisation des clôtures qui se situent en limite du domaine public.
- Estime excessives les règles qui s'imposent aux clôtures mitoyennes. Il suffirait d'interdire les clôtures en matériaux provisoires et de renvoyer aux dispositions du Code civil. Ces règles lui paraissent inutiles et difficilement contrôlables.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire observe que le règlement applicable aux clôtures en limites séparatives peut paraître contraignant cependant ces clôtures participent complètement de la qualité d'une rue ou d'un quartier car même situées entre 2 propriétés, dans la plupart des cas elles se voient depuis l'espace public. Il est nécessaire de réglementer les clôtures afin de maintenir un cadre de vie de qualité.

Appréciation du commissaire enquêteur
Effectivement les clôtures vues de l'espace public ont un impact important sur la qualité du cadre de vie. Une réglementation compliquée est contre productive et inopérante sans un contrôle effectif et connu. Le maître d'ouvrage est souverain dans ce domaine.

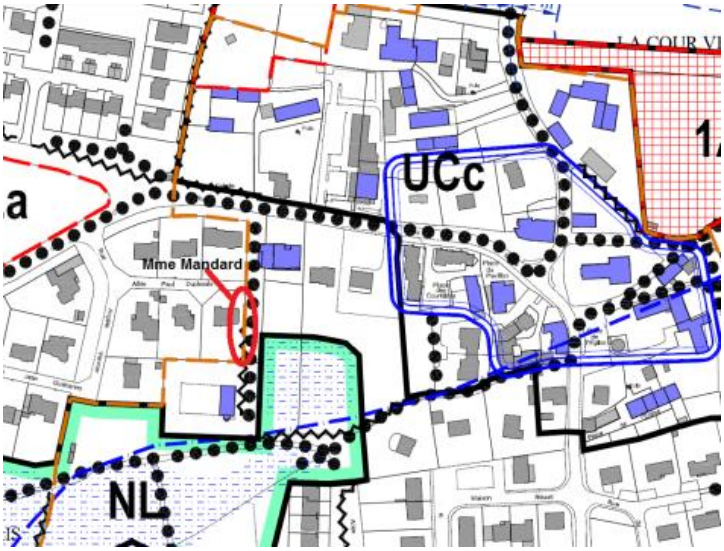
M. Emmanuel BEUQUE (M23) estime que l'annexe VII limite de manière incompréhensible et très stricte, l'éventail des solutions envisageables et qualitatives qui étaient autorisées jusque-là, y compris dans les zones UE où la plupart des habitats sont déjà clos, par des moyens qui ne seraient plus autorisés aujourd'hui. Il estime que les seules solutions autorisées en zones UCb et UE sont particulièrement consommatrices d'espace utile jardinable, et peu propice à un entretien aisé régulier.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que le règlement applicable aux clôtures a fait l'objet d'une annexe spécifique afin de faciliter la recherche d'informations. Le travail réalisé sur ce Plan Local d'Urbanisme a consisté en la réunion de 3 PLU en un seul. Ce règlement prévoit une règle équilibrée à l'échelle de la commune nouvelle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Après lecture de l'annexe 7, Je ne vois pas sur quoi est basée la dernière phrase.

Mme MANDARD Saint-Aubin du Pavail (courrier C11) en bordure d'un chemin piétonnier souhaite réaliser une clôture en bois pour être tranquille chez soi dans un contexte ou ses plantations en limite sous des chênes meurent.



Commentaires du commissaire enquêteur

Le courrier n'est ni clair, ni précis. Mme Laura COCHARD, responsable du service urbanisme a clarifié le sujet. La demande de Mme Mandard porte en fait sur le règlement des clôtures sur les limites donnant sur espace public. La limite de son terrain se trouve le long d'un chemin piéton. Elle souhaiterait installer des sortes de claustras mais seuls un grillage avec plantations ou un muret de 70 cm avec plantations sont autorisés. Une liste de végétaux pouvant pousser sous des chênes lui sera communiquée.

Les abris de jardin

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) ne comprend pas ce qui peut motiver en zone UZ la règle qui impose un retrait de 1 à 2 mètres de la limite séparative.

Réponse claire du maître d'ouvrage : La règle imposant un recul de l'abri de jardin par rapport aux limites séparatives permet d'assurer une continuité de haie tout en permettant leur entretien.

ZONE UCa (Centre le plus dense)

Demande de modification de l'article 7 Hauteur des constructions

M. Antoine DAVID 27c rue a Prévot Châteaugiron (courrier C16) demande une adaptation de la réglementation pour les terrains présentant une pente substantielle.

Il constate que Châteaugiron est construite sur un fort relief avec certaines parcelles présentant des écarts altimétriques importants (parfois plus de 6 mètres sur une même unité foncière).

- Des hauteurs modulées sur des sites encaissés et aux différences d'altimétrie très prononcées faciliteraient une harmonie générale.
- Un R+3+Combles ponctuel par exemple pourrait atténuer les écarts d'altimétrie de toiture trop importants sur un même projet, surtout quand le linéaire d'une unité foncière est supérieur à 30 mètres (quand on applique la règle du point médian pour définir la hauteur maximale).
- Il est aujourd'hui possible techniquement de construire des étages dont la hauteur est inférieure à 3 mètres (induits par la règle des 9 mètres à l'égout pour du R+2+combles). Sans dépasser du R+2+combles sur le point le plus haut de la parcelle.

PROPOSITION : accepter ponctuellement du R+3+combles sur une même unité foncière présentant une différence d'altimétrie d'au moins 5 mètres, sans dépasser du R+2+combles sur le point le plus haut de la parcelle.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *indique que la zone Uca sera étendue au terrain en question avec une modification du zonage de l'AVAP car la logique adoptée depuis le début de la procédure est de faire coïncider la zone UCa du PLU avec la zone Z1a de l'AVAP.*
Il précise que le règlement_en secteur Uca, autorise une hauteur maximale à l'égout du toit de 10 mètres (R+2+ 1 étage en comble ou attique éventuellement). Une règle alternative permet dans certains cas le dépassement de la hauteur jusqu'à 0.5 mètre, cette disposition passera à 1 mètre. De plus pour les terrains présentant des pentes de minimum de 8 %, un étage supplémentaire pourra être autorisé dans la limite d'une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse qui adresse de façon satisfaisante un sujet complexe.

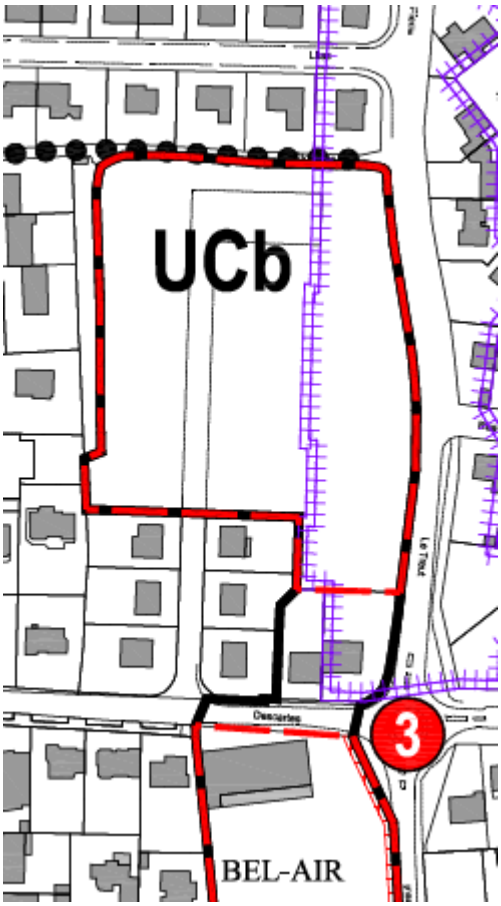
Zonage UCb (Centre dense)

Demande de changement de zonage UCb en UE secteur des PRIMEVERES

M. RAFA (courrier C13) demande que la zone UCb les Primevères (en UC1 dans le PLU actuel) soit changée en UE ou en UC2 (PLU actuel) en indiquant 5 incohérences :

- Incohérence avec le PADD qui stipule une densité de 30 logements à l'hectare. L'OAP prévoit au minimum 70 logements sur 0,7 ha soit une densité de 100 logts/ha.
- Incohérence avec les règles relatives à l'épannelage "Le maintien de la zone des Primevères en UC1 ne permet pas le respect général de la rue qui n'est constituée que de petits pavillons (R+1 sans comble)".
- Incohérence avec la communication de la commune qui souhaite densifier "en occupant les dernières dents creuses sans augmenter la hauteur des immeubles actuels".
- Incohérence de créer l'îlot isolé des Primevères au sein d'une zone pavillonnaire alors qu'est créée une zone UE sur le site de l'ancien hyper U en cohérence avec les pavillons avoisinants.
- Incohérence avec la demande des citoyens de maisons de ville. Le conseil municipal du 30 avril 2015, a validé la modification d'un projet de constructions de plusieurs immeubles en logements individuels pour répondre à la demande.

Secteur des Primevères



Commentaire du commissaire enquêteur

Les zonages UC1 et UC2 n'existent plus dans le projet de PLU soumis à l'enquête.

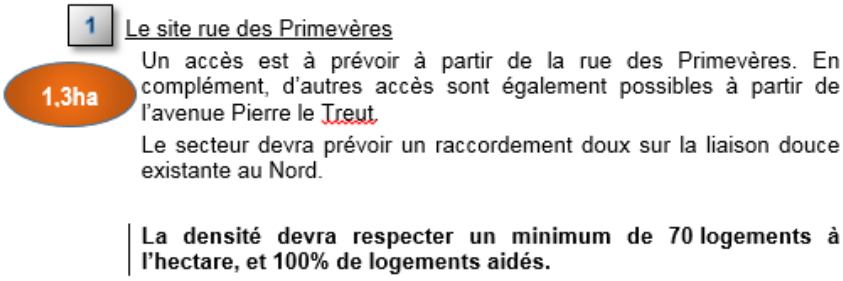
Le maître dans son mémoire apporte les réponses suivantes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables indique une densité fixée par le SCoT du Pays de Rennes pour chacune des trois communes déléguées. Les opérations d'habitat sur Châteaugiron historique doivent tendre vers une densité de 30 logements par hectare minimum (extrait du PADD p.8 ci-dessous).

OBJECTIFS DE MODERATION DE L'ESPACE

Le projet de Châteaugiron s'inscrit dans une volonté de limiter la consommation d'espaces agro-naturels. Il s'inscrit dans une logique de satisfaction des besoins en logements par l'optimisation du potentiel au sein du tissu urbain existant et par une extension limitée. L'optimisation est également garantie par une densité renforcée par rapport aux années passées.

Le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 fixe pour principe la réalisation d'opérations d'habitat[1] qui doivent tendre vers une densité de **30 logements par hectare** minimum sur la commune historique de Châteaugiron et de tendre vers **20 logements par hectare** minimum sur les communes historiques d'Ossé et de Saint-Aubin du Pavail. De plus, aux abords du pôle d'échange multimodal la densité devra être renforcée pour tendre vers **45 logements par hectare**.

En ce sens, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur le secteur des Primevères - affichant une densité de 70 logements à l'hectare (ci-dessous extrait des OAP p.19) - est compatible avec le PADD. Limiter strictement la densité à 30 logements à l'hectare irait à l'encontre des enjeux identifiés et rendrait impossible les opérations de renouvellement urbain.



Il est a rappelé que le site des primevères – qui de par sa superficie ne rentre pas dans la définition d'une dent creuse - constitue un enjeu fort de renouvellement urbain pour la commune d'autant plus qu'il s'agit de logement social. La typologie du bâti est parfaitement appropriée tant par sa destination que par sa localisation.

L'Avenue Pierre le Treut constitue l'une des entrées de ville majeures de Châteaugiron historique, l'objectif à travers ce zonage (UCb) est de conforter son caractère urbain avec des constructions tournées vers l'Avenue Pierre le Treut et non pas vers les lotissements pavillonnaires qui l'entourent.

La décision municipale du 30 avril 2015 à laquelle il est fait référence portait sur la modification simplifiée n° 9 dont l'objet était de remplacer du logement collectif par du logement individuel au sein de la ZAC de la Perdriotais (Tranche 4). L'enjeu était ici complètement différent, il s'agissait de s'adapter à un marché qui rendait difficile la vente d'appartement. Le programme prévu sur le site des primevères est entièrement dédié à des logements locatifs sociaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

La politique de logements aidés mise en œuvre par la municipalité et la densité de logements aidés qu'elle souhaite réaliser requièrent des règles zone UC. Celles de la zone zones UE ne permettraient pas notamment la densité.

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) estime complètement anachronique le classement en UCb de 3 secteurs le long de l'avenue Pierre Le Treut. En effet, ces secteurs ne font en aucune manière partie de la zone centrale de la ville. La volonté manifeste étant une forte densité sur ces secteurs, rien n'empêchait en effet de créer une zone UE adaptée.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *explique que l'Avenue Pierre le Treut constitue l'une des entrées de ville majeures de Châteaugiron historique, l'objectif à travers ce zonage est de renforcer son caractère urbain. Ce secteur ne présente effectivement pas les mêmes enjeux que la zone centrale de la ville. C'est pourquoi 3 secteurs ont été créés au sein de la zone UC :*
- Le secteur UCa correspondant à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron
- Le secteur UCb lié à la partie moins dense de la ville de Châteaugiron
- Le secteur UCc lié aux centralités de Veneffles, Ossé et Saint-Aubin du Pavail

Appréciation du commissaire enquêteur

Je n'ai pas d'observation sur la logique cohérente de cette sectorisation établie en accord avec l'ABF.

ZONE UC (Centre)

Demande de modification article 9 stationnement

M. et Mme Henri et Lucette BOUQUET avenue Pierre Le Treut (courrier C10) estiment pertinent de passer à une exigence de 1,5 places de stationnement au lieu de 2 actuellement afin d'allèger les contraintes pour les nouveaux projets et ainsi permettre la reconstruction de la ville sur elle-même.

M. Pascal GUISSET (courriet M18) estime qu'en zone UC l'obligation de produire 2 places de stationnement par logement créé peut être un frein au renouvellement urbain, il serait plus adapté de réduire cette obligation à 1.5 stationnements par logement créé.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage ciblée sur la zone Uca (centre dense de Châteaugiron), de diminuer le nombre de stationnement par logement de 2 à 1.5 stationnements me paraît pertinente.

ZONE UE (Urbain Equipé autour du centre)

Demande de modification de l'article 1

La société BRS France dans la cadre du projet de revalorisation de l'ancienne école Sainte Marie (M25) incluant un restaurant gastronomique demande que l'interdiction d'activité "Restauration" à l'extérieur du périmètre de centralité urbaine soit modifiée.
Le plan à 45° devrait être valable pour les constructions courantes, mais il faudrait pouvoir y déroger dans des cas particuliers (toiture à la Mansart par exemple, tourelle).

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage d'étendre le périmètre de centralité à la parcelle concernée par le projet afin d'autoriser l'activité de restauration.

Demande de modification de l'article 3 implantations (voies…)

Madame VARIN, (observation O1O) demande de modifier l'article UE3 (Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques) pour que l'implantation d'un garage puisse se faire à 3 *(au lieu de 5)* mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.
La modification serait :
"À 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 3 mètres devant le garage."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond négativement car "l'espace située devant le garage correspond à l'enclave privative sur laquelle l'aménagement d'un stationnement est réalisé. Un recul de 5 mètres est donc nécessaire. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce refus me paraît basé sur un argument inadéquat. Il s'agit de pouvoir réaliser un garage et non pas d'avoir un stationnement privé devant le garage.

Demande de modification de l'article 7 Hauteur

La société BRS France dans la cadre du projet de revalorisation de l'ancienne école Sainte Marie (M25) *planifie de réaliser des corps de bâtiments de logements échelonnés dans la pente, avec des niveaux* semi-enterrés et un niveau enterré de stationnement. La hauteur à l'égout maximale de 7 m par rapport au TN sera respectée mais il est possible à certains endroits que l'on arrive à plus de 3 niveaux superposés. Sans toucher à la hauteur maximale, elle souhaite que soit introduite une marge de manœuvre sur le nombre de niveaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse positive du maître d'ouvrage. Il indique qu'une règle alternative permet dans certains cas le dépassement de la hauteur jusqu'à 0.5 mètres, cette disposition passera à 1 mètre. De plus pour les terrains présentant des pentes de minimum 8 %, un étage supplémentaire pourra être autorisé dans la limite d'une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit.

Demande de modification de l'article 9 stationnement

La société BRS France dans la cadre du projet de revalorisation de l'ancienne école Sainte Marie (M25) observe que le nombre 2 de stationnement pour les logements paraît très important. Il pourrait être lié à la taille ou à la typologie des logements, par exemple : 1 place pour les Studio-T1-T2 et 2 places à partir du T3. Certains PLU proposent une réduction du nombre de place dans le cadre de la mutualisation (auto-partage) et lorsque sont mises en place des bornes de rechargement de véhicules électriques.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage : En zone UE, dans le cas de terrains présentant des pentes minimums de 8 %, il sera demandé 1.5 stationnements par logement.

ZONE UEb (commerce en circuit court)

Le syndicat mixte du Pays de Rennes observe *"la prise en compte des orientations du SCoT concernant l'implantation des magasins de producteurs est incomplète".*

L'association des producteurs locaux du pays de Châteaugiron (Mrs Pascal JAMOIS et Marcel GRUEL observation O9C) apprécie et approuve sans réserve ce zonage UEb destinée à la commercialisation de produits locaux en circuit court.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte que le maître d'ouvrage rappellera dans le règlement les critères d'implantation du SCoT portant sur les commerces en circuit court.

ZONE UL (Équipements, sports, Loisirs)

Article 10 pourcentage d'espaces verts pour les Équipements

Mme Françoise GATEL (observation O14C) fait remarquer qu'il conviendrait de vérifier que la règle 15 % minimum d'espaces verts par rapport à la surface de terrain Article UL10 Espaces libres et plantations zone UL (secteurs dédiés aux équipements et aux activités de sports, de plein air et de

loisirs) ne soit pas bloquante pour la réalisation des équipements publics nécessaires au développement de la ville et des établissements scolaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage indique que la rédaction de l'article UL10 ne sera pas modifiée. Le pourcentage de 15 % d'espaces verts minimum pour les équipements est peu élevé.

Zones UA (Activités)

L'État émet la réserve suivante : "*Le PLU devra réglementer les extensions liées à l'artisanat et au commerce de détail en zone UA*"

Dans son avis détaillé (P. 8), l'État précise "*L'article UA-2, §-5, autorise les extensions et changements de destination sous réserve d'une surface de vente supérieure ou égale à 250 m². Cette surface pourrait être portée à 300 m² pour mieux préserver les commerces de proximité en centre bourg.*"

Commentaires du commissaire enquêteur

L'observation de l'État concerne en fait la zone UAb destinée à l'accueil de commerces et de services. La zone UAa destinée à l'accueil des activités a une règle différente pour l'extension :

Extrait de l'Article UA 2 :

4. *Dans le secteur UAa*

   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.

5. *Dans le secteur UAb*
   - *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.*
   - *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.*
   - *L'extension des constructions liées à l'« artisanat ou au commerce de détail » sous réserve du respect de l'emprise au sol* maximale définie à l'article UA 6. :*

***Le maître d'ouvrage dans son mémoire** :*

- Est d'accord en zones UAa et UAb, de limiter les extensions des constructions liées à l'« artisanat ou au commerce de détail » dans la limite de 80% d'emprise au sol.
- Refuse dans le secteur UAb pour « la possibilité des extensions et des changements de destination sous réserve d'une surface de vente supérieure ou égale à 250 m² » de porter cette surface à 300m² car elle ne correspond pas à la taille des cellules du centre-ville ; elle ne leur portera donc pas préjudice.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de ces réponses

Zones UA article 11 Performances énergétiques et environnementales

Le syndicat mixte du Pays de Rennes observe *"Les dispositions de l'article 10 (commentaire du commissaire enquêteur article 11 et non 10) de la zone UA peuvent empêcher et/ou rendre difficile*

l'installation de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des ombrières. Le règlement littéral pourrait être complété de façon à mieux favoriser le développement des énergies renouvelables."

Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond favorablement en indiquant « Afin de ne pas pénaliser l'installation de panneaux photovoltaïques, il sera ajouté à l'article 11 la notion suivante : « sous réserve de ne pas porter d'ombre à un projet photovoltaïque ».

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse.

Zones UAb et 1AUAb changement de destination
Le syndicat mixte du Pays de Rennes dans sa délibération du 8 février 2019 fait remarquer *"Le SCoT ne rend pas possible le changement de destination vers du commerce alimentaire dans les zones UAb et 1 AUAb (ZACom UNIVER et ancien site Lidl)… Les dispositions règlementaires relatives aux secteurs de la ZACom UNIVER (zones UAb et 1AUAb) et de l'ancien site Lidl (zone UAb) ne sont pas compatibles au SCoT en l'état".*

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage : le changement de destination vers du commerce ne sera pas possible dans les zones UAb et 1AUAb, les activités existantes pourront perdurer.

ZONE 1AU (A Urbaniser court terme)

La chambre d'agriculture observe *"La majorité des zones ouvertes à l'urbanisation sont en 1AU"* et demande de mieux justifier ce choix.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire précise que les terrains zonés en 1AU portent sur des opérations dont la maîtrise foncière est assurée, ou en cours, notamment avec les ZAC ou par le biais des emplacements réservés. Le Rapport de Présentation sera complété dans ce sens.
Le zonage du secteur de la Bréjoterie (Extension au sud de la zone d'activités de Beaujardin) sera modifié passant de 1AU (urbanisable à court terme) en 2AU (urbanisable à moyen /long terme), afin que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne se fasse pas au détriment de l'activité agricole.

Appréciation du commissaire enquêteur
Cette évolution de zonage est judicieuse dans un contexte ou l'exploitant Agricole, ayant déjà été exproprié de 4 ha sur une commune voisine, est à quelques années de la retraite.

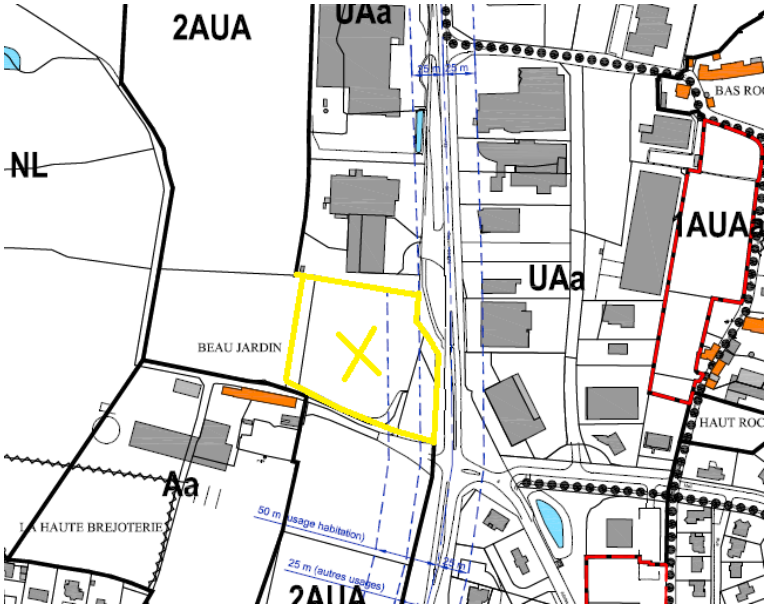
ZONE 1AUAa (A Urbaniser pour Activités à court terme) ou UAa (Activités et services)

Demande de création dans le secteur BEAUJARDIN d'une zone 1AUAa ou UAa
M. Pascal GUISSET (courriel M17) observe que les secteurs de développement économique sont assez restreints sur le territoire de la commune. L'extension Ouest de Beaujardin est prévue pour un aménagement à moyen et long termes d'où le zonage en 2AUA. Zoner les parcelles section J n° 242, 244, 716, 714, et une partie de la parcelle section J n° 750 en 1AUAa (accueil d'activités à court terme)

voire en UAa (ces parcelles étant faciles d'accès et situées dans la continuité de terrains déjà équipés) permettrait à la commune de répondre plus rapidement à des demandes de terrains parfois urgentes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond négativement, la parcelle étant exploitée et à moins de 100 m de l'exploitation. Je partage cette analyse.



ZONE 2AU (A Urbaniser moyen & long terme))

Réseau de Transport d'Électricité (RTE) fait remarquer que (P. 181) "les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas autorisés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le point soulevé n'est pas un détail. Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront autorisés.

ZONES A (Agricole) et N (Naturelles et forestières)

Demandes de modification de l'article 2 changement de destination

L'État souhaite que "*Le changement de destination (sans extension, ni annexe) en zone A et N devrait être limité aux bâtiments qui :*

- *Disposent d'un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité ;*
- *Possèdent un caractère architectural et patrimonial ;*
- *Présentent des murs et une charpente en bon état ;*
- *Comportent une emprise du sol d'un minimum de 60 m² ;*
- *Respectent une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans."*

M. Pascal GUISSET (courriel M18) observe que l'article 2 en zones A et N autorise le changement de destinations en « logements », mais il restreint les possibilités d''extension aux logements existants à la date d'approbation du PLU. Cela signifie que l'extension d'un logement créé par changement de destination d'une grange de 50 m2 est interdite. La règle pourrait être assouplie en ouvrant les possibilités d'extension aux logements créés par changement de destination et encadrée par une emprise au sol totale limitée.

Appréciations du commissaire enquêteur

Sur ce sujet sensible, le maître d'ouvrage dans son mémoire apporte les réponses suivantes :

L'État propose de limiter les changements de destination aux bâtiments qui :

- *Disposent d'un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité ;*
  Limiter le changement de destination aux bâtiments qui disposent de raccordements eau/électricité irait à l'encontre de l'objectif de préservation du patrimoine.
- *Possèdent un caractère architectural et patrimonial ;*
  Le travail mené dans le cadre de l'inventaire a permis de repérer ces bâtiments. Il sera jouté aux articles A1 et N1 que le changement de destination est interdit sauf cas autorisés respectivement aux articles A2 et N2.
- *Présentent des murs et une charpente en bon état ;*
  Les constructions de caractère sont déjà encadrées par des définitions
- *Comportent une emprise du sol d'un minimum de 60 m² ;*
  Afin de préserver le patrimoine, l'emprise au sol d'un minimum de 50 m² sera conservée.
- *Respectent une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans."*
  La condition « activité a cessé depuis plus de 2 ans » sera ajoutée. Le respect d'une distance de 100 mètres existe déjà au règlement.

Les arguments des trois premiers points me paraissent recevables. Le quatrième point (l'emprise au sol d'un minimum de 50 m² sera conservée) *exprime une position du maître d'ouvrage sans argument décisif. Le dernier point satisfait la demande.*
Je prends acte de ces réponses.

ZONE A (Agricole)

Demandes de modifications des articles1 et 2

La chambre d'agriculture demande que
Dans l'Article A1 soient interdits les champs photovoltaïques au sol.
Dans l'Article A2 soit supprimée la disposition interdisant les constructions agricoles à moins de 100 m des limites des zones U et AU.

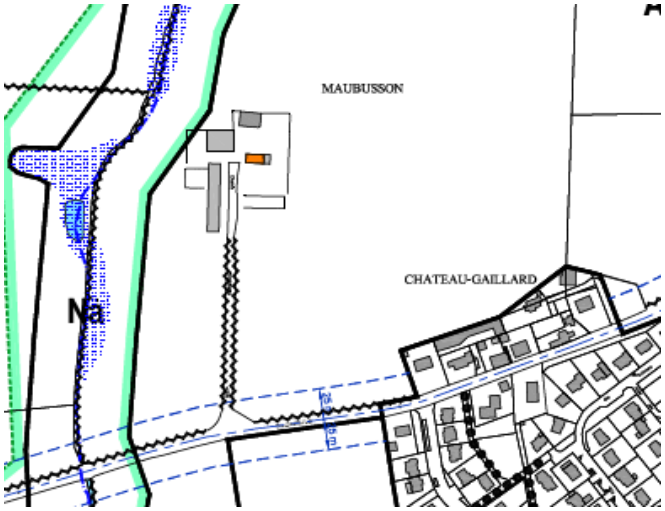
Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la position du maître d'ouvrage :

- *Les champs photovoltaïques au sol seront interdits*
- *L'Article A2 ne sera pas modifié estimant qu'il est plus prudent de maintenir cette disposition en particulier au niveau des zones à urbaniser non construites et qu'elle n'est de nature à porter préjudice aux exploitations agricoles*

Changement de destination demande confirmation de la possibilité de le faire

M. Joseph MÉNARD 22 Maubusson OSSE (observation O6O) constate que sa grange est répertoriée Patrimoine Architectural. Il projette de changer la destination du bâtiment afin de le réhabiliter à usage d'habitation.



Il souhaite la confirmation que le zonage actuel est compatible avec cette démarche, sachant qu'aujourd'hui il n'y a plus d'activité Agricole à Maubusson.

Appéciation du commissaire enquêteur

Le bâtiment de M. MÉNARD est en zone Aa. Dans le contexte indiqué, le changement de destination paraît possible. Le maître d'ouvrage le confirme dans son mémoire.

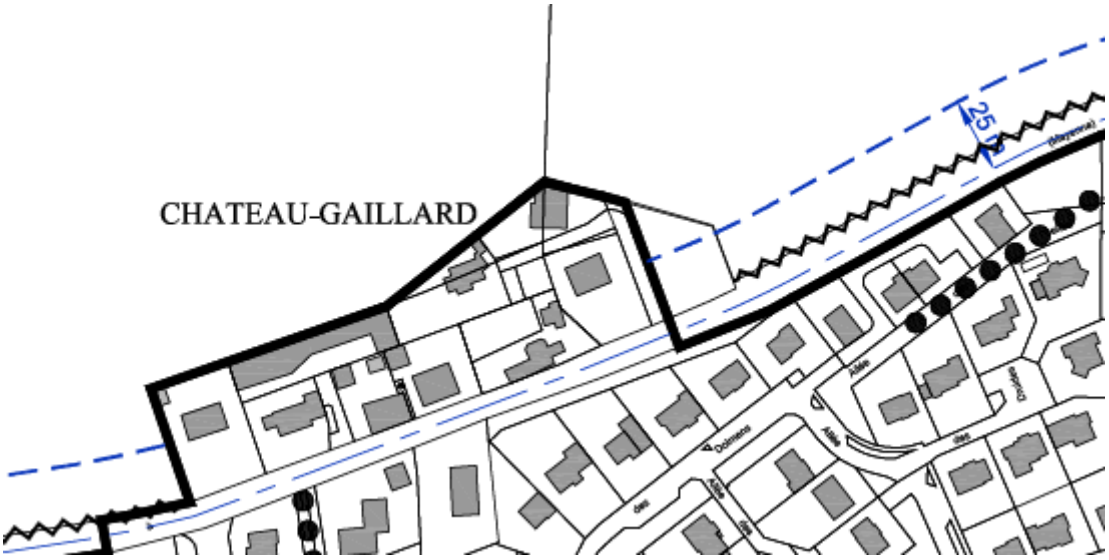
ZONAGE Aa (secteurs Agricoles)

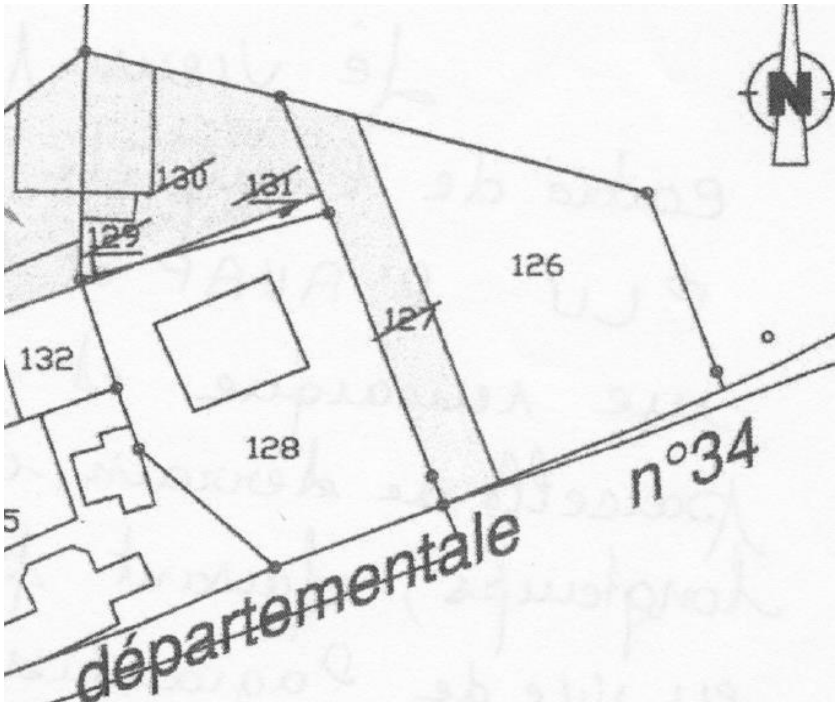
Demande de changer le zonage Aa d'une parcelle en zone UE OSSE secteur CHÂTEAU GAILLARD

M. Jean COURNEE 8 Château Gaillard à OSSE (courrier C6) demande que la parcelle 2B126 passe du zonage actuel Aa en UE, considérant qu'elle est bien en agglomération du fait de la position au-delà du panneau d'agglomération. Le projet ancien d'agrandissement de son entreprise sur cette parcelle ne s'est pas réalisé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse favorable du maître d'ouvrage.





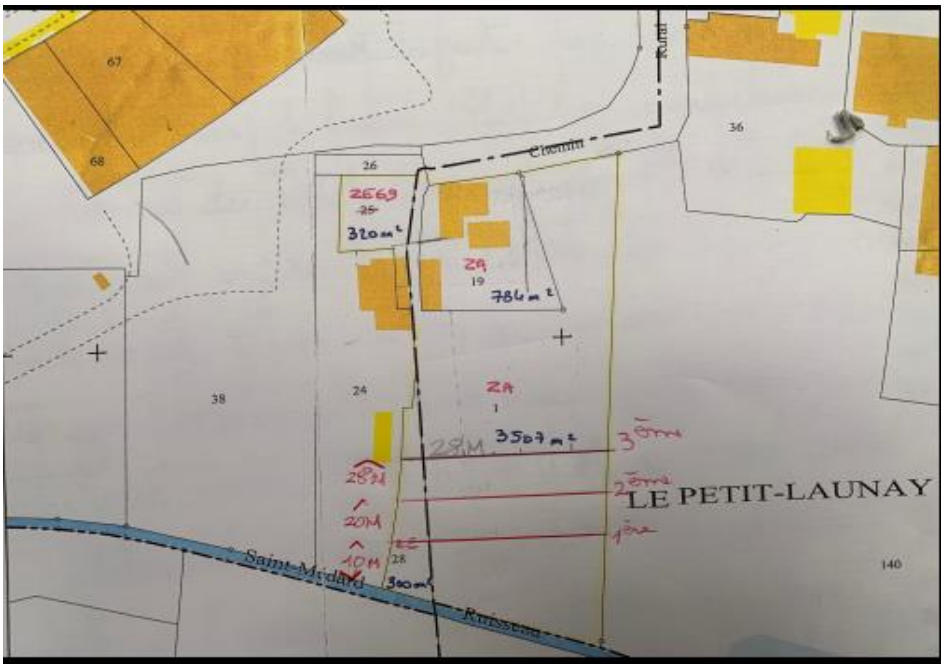
ZONAGE Na (Naturelle protection de la nature)

<u>Demande de changer le zonage Na d'une portion de parcelle en zone UEa Châteaugiron secteur PETIT LAUNAY</u>

M. Grégory TROUFFLARD au nom de Mme Emilienne PRIOUR (qui est venu signer la demande) demande (courriel M16) demande dans le but de restaurer deux fermettes que soit etendue la zone constructible au dépens d'un zonage NE sur la parcelle du petit Launay et fait 3 propositions d'extensions respectivement à 10 m, 20 m et 28 m du bord du cours d'eau Saint Médard.

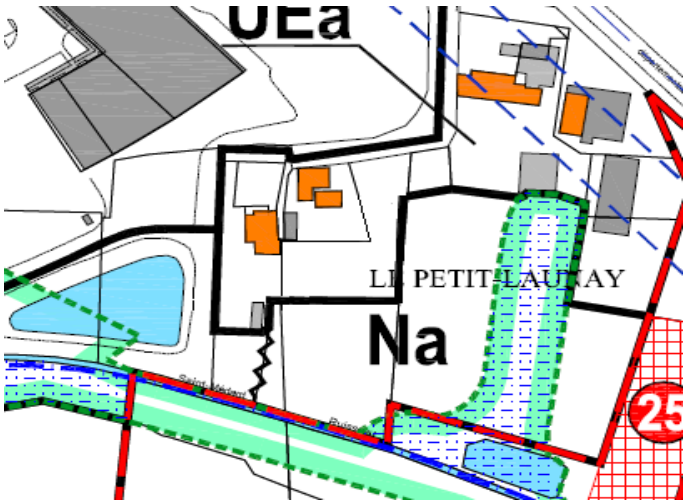
Il rappelle que ce terrain n'est pas inondable et qu'il ne l'a jamais été. L'humidité du terrain était due à une fuite de canalisation via des travaux de l'hyper U résolu.
Mme. PRIOUR est prêt à mettre à disposition une bande de terrain le long du Saint Médard pour un accès de service.

Le schéma ci-après indique les 3 propositions de modifications faites par le demandeur.



Le maître d'ouvrage dans son mémoire a considéré la demande recevable et a retenu la modification de la zone UE suivant le schéma ci-dessous.

Propositions de modification de zonage



Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte de cette réponse.

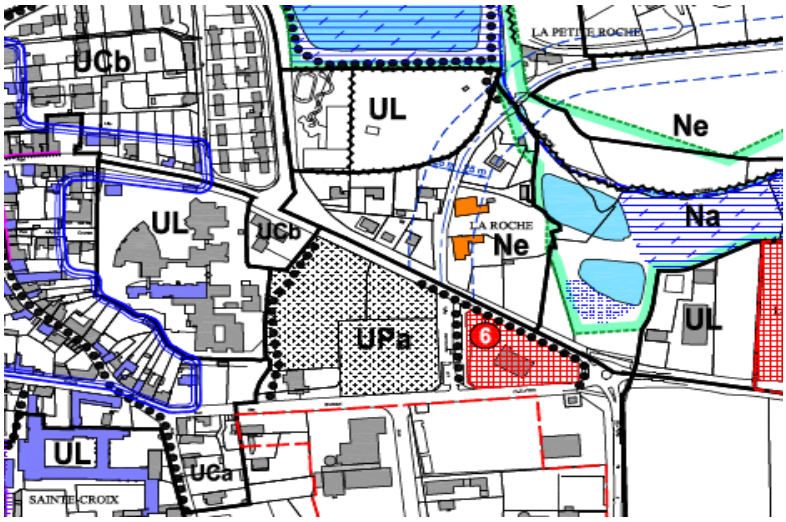
ZONAGE Ne (Naturelle lié à la qualité des paysages et des vues)

Demande changement de zonage de Ne en UE Châteaugiron secteur construit la ROCHE

M. et Mme GUY (courriel M2), 1 rue d'Ossé demande le changement de zonage de Ne et UE du secteur construit (Parcelles cadastrées AC 10,11,139,138,134,127,128, 164.) "*tout en gardant la trame paysagère actuelle avec la protection de la haie bocagère du camping (cf. doc PLU_Haie bocagère) et la préservation des arbres en limite de propriété, et tout en limitant la densification et la capacité de construction de la zone*" pour les raisons suivantes :

- *Le nombre d'habitations actuelles sur cette zone (eu égard à d'autres zones comparables sur le territoire et classées en zone UE - exemples joints de la zone UEa près de la Bénairie; ou encore de la densité de la zone UE de Venefles)*
- *La position rattachée au centre-ville de Châteaugiron (y compris l'aménagement des trottoirs de toute la zone, l'éclairage public, la collecte des déchets dans les conteneurs du centre-ville).*
- *Le raccordement aux réseaux (eaux usées, eaux pluviales, gaz de ville, ...) et l'enfouissement du réseau électrique,*
- *L'objectif d'identification des potentiels de densification de zones déjà urbanisées de la Loi ALUR (cf. JO du Sénat du 22/06/2016 p10.119)"*

Plan de zonage



Plan cadastral du secteur qui serait à reclasser

Zone UE Veneffles dont le secteur Ouest

Le maître dans son mémoire *répond que la demande de modifier le zonage sur ce secteur se justifie, il passera en zone UE au PLU et en zone Z3a (habitat récent en zone sensible) à l'AVAP.*

Appréciation du commissaire enquêteur
Je partage l'analyse du maître d'ouvrage et sa réponse favorable.

Servitudes D'UTILITÉ PUBLIQUE (Annexe 6.1)

L'État formule les demandes suivantes :
"Le plan des servitudes de l'annexe 6-1 affiche l'ancien périmètre de la ZPPAU et devra être actualisé par le nouveau périmètre de l'AVAP, lorsqu'il aura été approuvé.
Les servitudes 14 liées au réseau de distribution électrique moyenne tension devront être reportées au plan, les données SIG sont disponibles auprès de la communauté de commune avec qui Enedis a passé une convention de mise à disposition.
Des servitudes PT3 devront être ajoutées. (Voir annexe et tableau détaillé ci-joints)."
Et observe :
"*Il n'y a pas de balise sur Châteaugiron, le sigle T4 pour être supprimé de la liste des SUP."*
Orange dans un courrier en date du 21 janvier 2019 :

- Indique sur des éléments de carte 4 tronçons liés à une servitude PT3 qui ne sont pas reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- Renvoi au service d'orange faisceaux hertziens pour connaître les éventuelles servitudes PT1 (relatives à la protection contre les perturbations électromagnétiques) et PT2 (relatives à la protection contre les obstacles).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *indique que la servitude portant sur le SPR (AVAP) sera créée postérieurement à l'approbation du PLU, celui-ci devra être actualisé.*
Les lignes électriques seront reportées aux documents, quant aux servitudes elles seront mises à jour comme demandé.
Concernant la demande de l'opérateur ORANGE, la SUP PT3 sera ajoutée aux annexes.

Appréciation du commissaire enquêteur
Orange fait preuve de désinvolture en apportant des éléments incomplets et en renvoyant pour l'existence des servitudes PT1 et PT2 à l'un de ses services.
Je prends acte des réponses.

B- RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Lisibilité des plans de zonage

Le service du pays de Châteaugiron instructeur des autorisations d'urbanisme, l'État observant des difficultés de lecture de certains périmètres (le service instructeur souligne le problème de la superposition de traits, l'État de périmètres peu lisibles (périmètres des 17 OAP).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que les plans de zonage et leur légende seront revus afin de faciliter leur lecture.

Appréciation du commissaire enquêteur
Réponse positive particulièrement utile étant donné les difficultés rencontrées par de multiples intervenants.

Intégration d'îlots construits dans les plans ; Le renvoi du règlement littéral à des documents graphiques absents

Le service du pays de Châteaugiron instructeur des autorisations d'urbanisme a formulé des observations pour permettre une meilleure applicabilité du règlement du PLU.

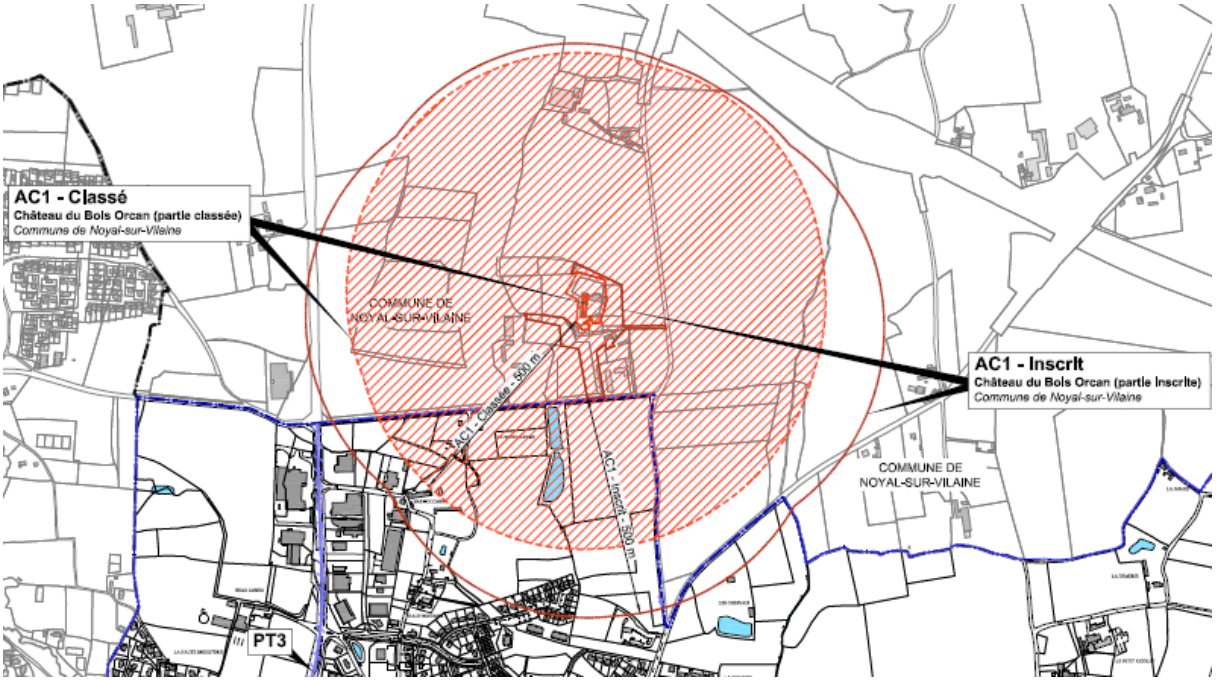
- Intégrer dans les plans des îlots construit (ZAC de l'Yaigne), le plan 4Ter
- Le renvoi du règlement littéral à des documents graphiques absents (ZAC de l'Yaigne)

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte des réponses positives du maître d'ouvrage

Périmètre de protection des abords du château du Bois ORCAN

M. Joël DEBOIZE (courriel M17) observe que le périmètre de protection des abords du château du Bois Orcan au nord semble avoir disparu.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire *explique que le périmètre de protection appliqué au château du Bois Orcan figure bien sur les documents. La représentation graphique de ce périmètre est indiquée dans le rapport de présentation de l'AVAP de même qu'il figure aux servitudes du Plan Local d'Urbanisme (annexe 6.1.1 – servitude AC1).*
Extrait du plan des servitudes ci-dessous :



<u>Appréciation du commissaire enquêteur</u>
Pour l'information du public et pour le service instructeur, il conviendrait que la fraction du périmètre de 500 m du château du Bois Orcan sur la commune de Châteaugiron soit reportée sur le plan de zonage.

Prise en compte du Plan Départementale des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)

Le département d'Ille-et-Vilaine demande la prise en compte du PDIPR." *La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants)…. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.*
Des cheminements historiques importants sont préservés sur le territoire communal. Ils ont fait l'objet d'une inscription au PDIPR avec d'autres cheminements qui ont le même niveau de protection (voir plan joint à l'avis)".

<u>Appréciation du commissaire enquêteur</u>
Je prends acte que le maître d'ouvrage intégrera le PDIPR.

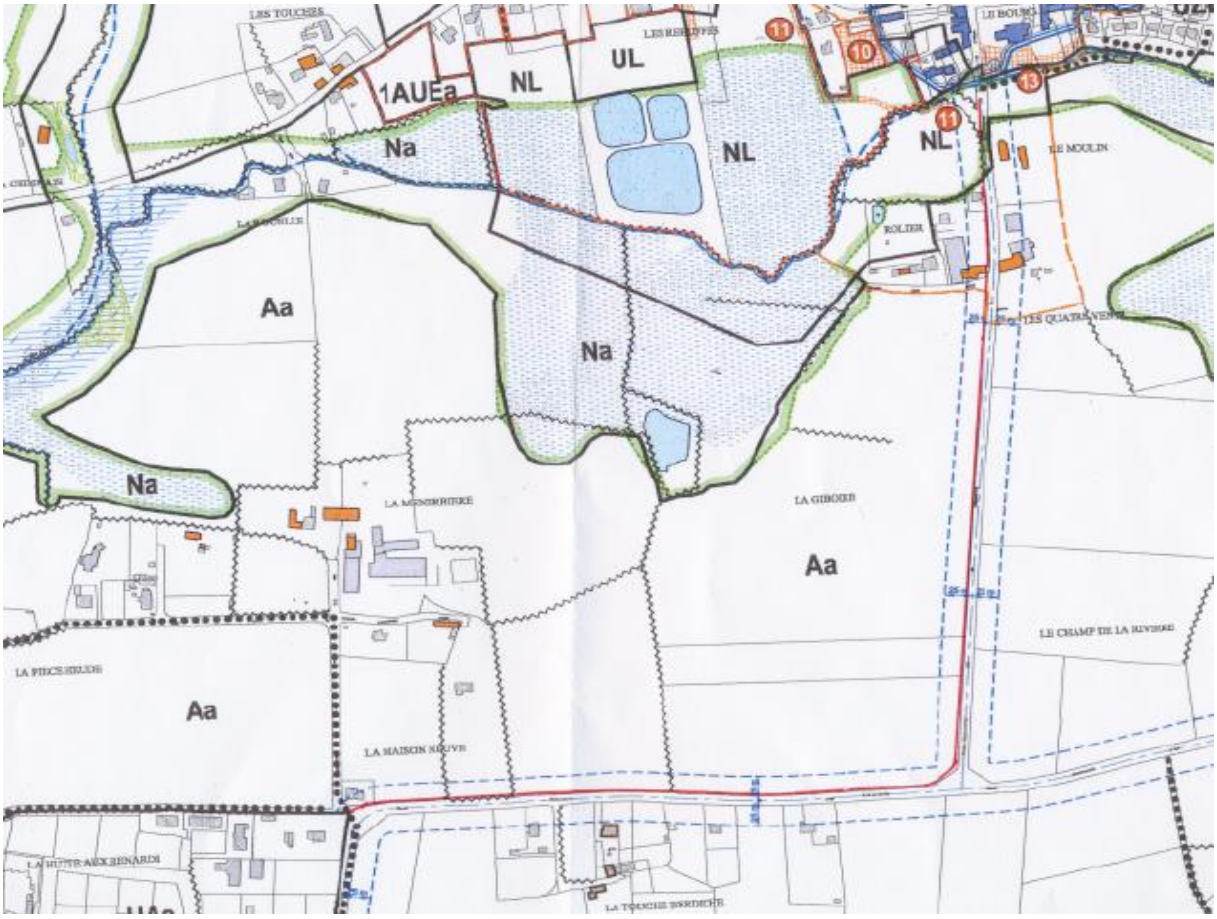
Liaison douces

L'État observe :

- "*la volonté du projet est de créer des liaisons entre les différentes entités de la commune nouvelle. Seules les deux liaisons douces Châteaugiron/Veneffles et Châteaugiron/Saint-Aubin du Pavail existent. Des principes de liaisons sont exprimés dans le PADD, entre Ossé et Châteaugiron d'une part, et Saint-Aubin du Pavail d'autre part.* ***Mais les tracés ne sont pas reportés sur les documents graphiques, comme l'indique cependant la légende des plans."***
- Le tracé des cheminements doux n'apparaît pas bien qu'indiqué en légende.

M. Denis GATEL Adjoint Déléqué OSSE (observations O5O) demande le report sur le plan de zonage de la liaison douce en cours de finalisation reliant OSSE à Châteaugiron, rejoignant à mi-parcours une liaison douce existante (plan ci-après).

Mme Françoise GATEL (C17) indique qu'à ce jour la ville a aménagé 22 km de liaisons douces sur son territoire. Tous les nouveaux secteurs urbanisés intègrent obligatoirement des aménagements de liaisons douces.



Le maître d'ouvrage dans son mémoire rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche les objectifs de liaisons douces. À ce stade, tous les itinéraires ne sont pas connus précisément et ne peuvent par conséquent pas être traduits sur le Plan de zonage qui demande une précision à la parcelle. Cependant, le tracé de la liaison entre le bourg de Ossé et le lieu-dit Maison

Neuve - permettant la jonction Ossé/Châteaugiron – est connu et sera ajouté au rapport de présentation ainsi qu'aux plans de zonage.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte qu'au-delà des 22 km de liaisons douces actuelles sur la commune, tous les nouveaux secteurs urbanisés intègrent obligatoirement des aménagements de liaisons douces et que la liaison Ossé/Châteaugiron sera intégrée notamment dans le plan de zonage.

Reconstitution et création de circuits de randonnées abritées par des haies

Dans le courriel M5, Mme et M. Anne & Charles GÉRARD demande que le PLU intègre la reconstitution et création de chemins en circuits de randonnée, abrités par des haies.

Appréciation du commissaire enquêteur
Je prends acte d'une part de la politique de développement des liaisons douces menée en partenariat avec la communauté de communes (actuellement 22 km sur la commune), d'autre part du programme Breizh bocage, programme de replantations de haies bocagères en partenariat avec le Syndicat du bassin-versant de la Seiche (actuellement 81 km de haie sur la commune).

Reconstitution de haies pour la biodiversité

Mme et M. Anne & Charles GÉRARD (courriel M5) demande que le PLU intègre La reconstitution de haies hydrauliques et de haies bocagères pour réparer les dégâts du remembrement et pour reconstituer un paysage vert en ville (lotissements, ZAC...) afin de limiter la disparition de la faune, oiseaux, hérissons, rapaces nocturnes...suite au constat d'absence d'initiative dans ce domaine.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que le cabinet d'études qui a eu en charge l'inventaire des haies s'est appuyé sur un relevé réalisé par le Syndicat Intercommunal du Bassin-Versant de la Seiche enrichi par les boisements et haies liés à la compensation de la LGV puis ces éléments ont été comparés aux photos aériennes Google earth et à l'orthophoto de Géoportail. C'est 81 km de haies qui ont été identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur protection et leur valorisation sont un enjeu au Plan Local d'Urbanisme, ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Les opérations d'extensions urbaines ou de renouvellement intègrent ces enjeux, les aménagements s'appuient sur ces éléments paysagers qui sont de fait conservés mais également renforcés. Les haies à conserver, à valoriser et à créer sont reportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Appréciation du commissaire enquêteur
La réponse ci-après du maître d'ouvrage démontre la réelle prise en compte de ce sujet.

ZONE Nb (Naturelle liée aux activités agricoles)

Demandes élargissement; marges de recul

La chambre d'agriculture demande :

- Un élargissement du secteur Nb qui encercle actuellement les bâtiments et installations agricoles sans laisser de marges d'évolution.

Réponse favorable du maître d'ouvrage. Le secteur Nb sera étendu vers l'Est

- De laisser une marge entre les bâtiments et installations agricoles et les limites de zones ou trame de la trame verte et bleue, notamment sur les sites suivants : Le Grand Rollier, La Mitellerie, Maubusson et Les Bregeons.
  Réponse favorable du maître d'ouvrage hormis sur le site de Maubusson qui n'est plus un site en activité.
- De sortir de la marge de recul des routes, les sites de Le Launay et le Domaine de la Hazais.
  La marge de recul des routes Départementales ne porte pas sur les exploitations agricoles.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de ces réponses

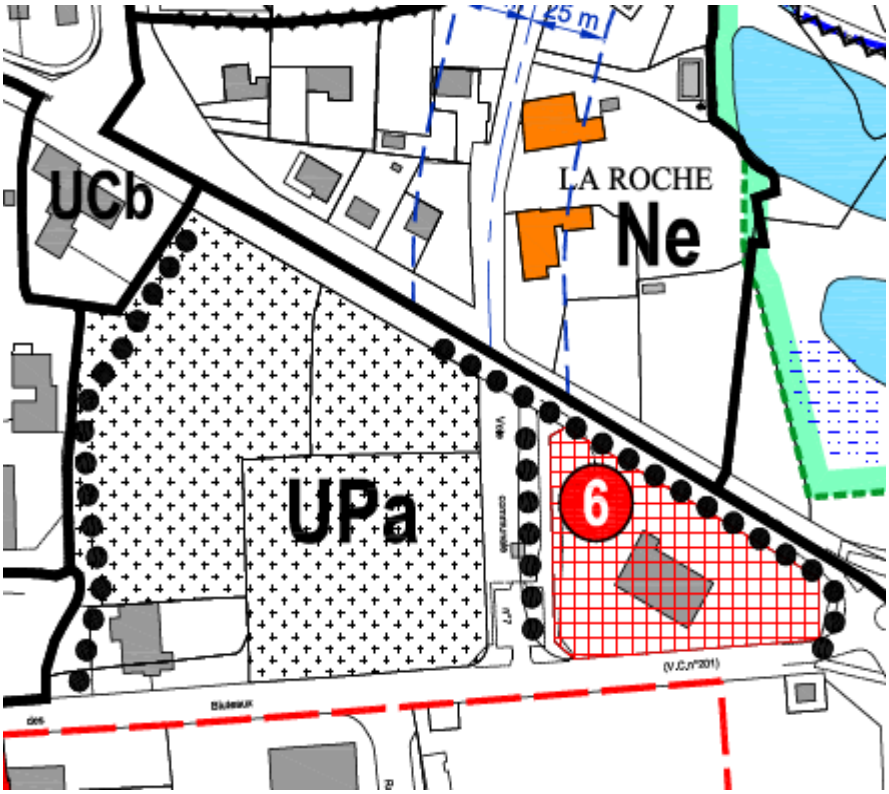
Emplacements réservés

Emplacement réservé n° 6

M. Pascal GUISSET (courriel M18) observe que la nécessité de l'emplacement réservé n° 6 (extension du cimetière à Châteaugiron) n'est pas avérée, le cimetière actuel disposant encore d'espace et les crémations étant plus nombreuses (cavurnes). Il serait préférable de créer un emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Veneffles.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire observe que l'extension du cimetière de Châteaugiron historique ne semble effectivement pas nécessaire en raison des nouvelles pratiques (crémations) moins consommatrices d'espace. Une estimation des besoins a été réalisée et l'espace restant est suffisant pour les 10 à 15 prochaines années.

Quant à l'emplacement réservé suggéré pour l'extension du cimetière de Veneffles, à ce jour sa nécessité n'est pas justifiée.



Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond que l'emplacement réservé n° 16 sera supprimé.

Emplacement réservé n° 10

Le service instructeur demande de préciser l'objet de l'emplacement réservé n° 21.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond que l'emplacement réservé n° 10 concerne la commune déléguée de Ossé, il aura pour définition « équipement scolaire ».

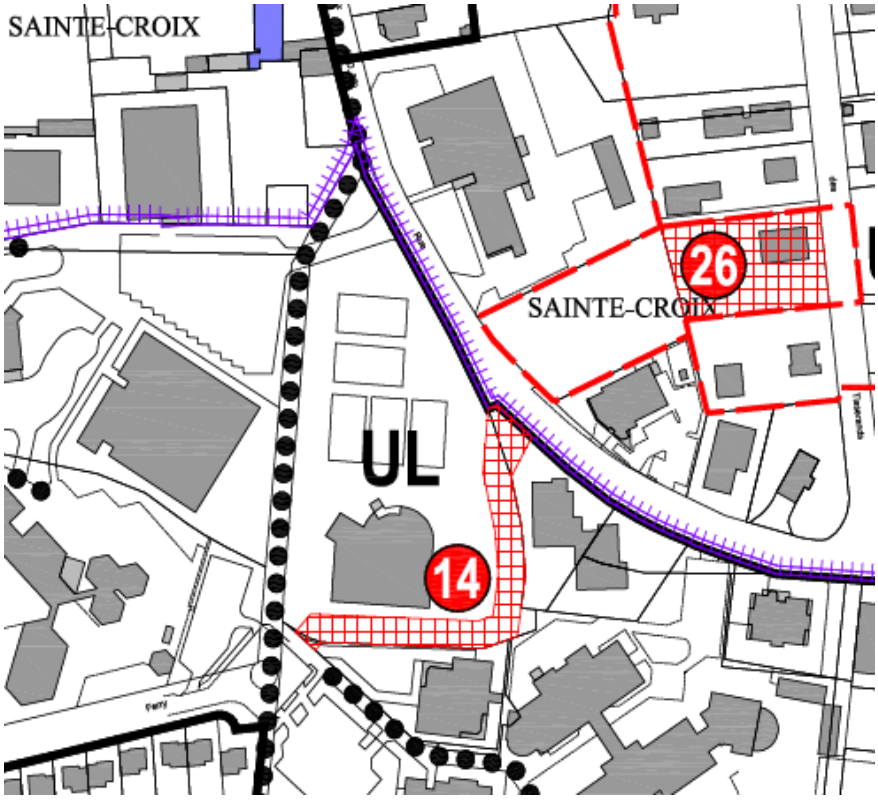
Emplacement réservé n° 14

M. Joël DEBROIZE (courriel M17) s'interroge sur l'avenir de l'ancienne piscine du Domaine car il lui semble que son foncier pourrait être utile à la réalisation de la voie objet de l'emplacement réservé n°14 ou encore pour une éventuelle extension du collège.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que l'emplacement réservé tel qu'il est positionné, permet soit le développement d'une autre activité sur le site de l'ancienne piscine du domaine soit l'extension du collège sur ce même site. L'emplacement réservé se situera dans la continuité du Pôle d'Échanges Multimodal.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le libellé actuel de l'ER n° 14 aménagement de voie est à changer par rapport aux utilisations possibles décrites par le maître d'ouvrage par exemple en extension d'équipements.



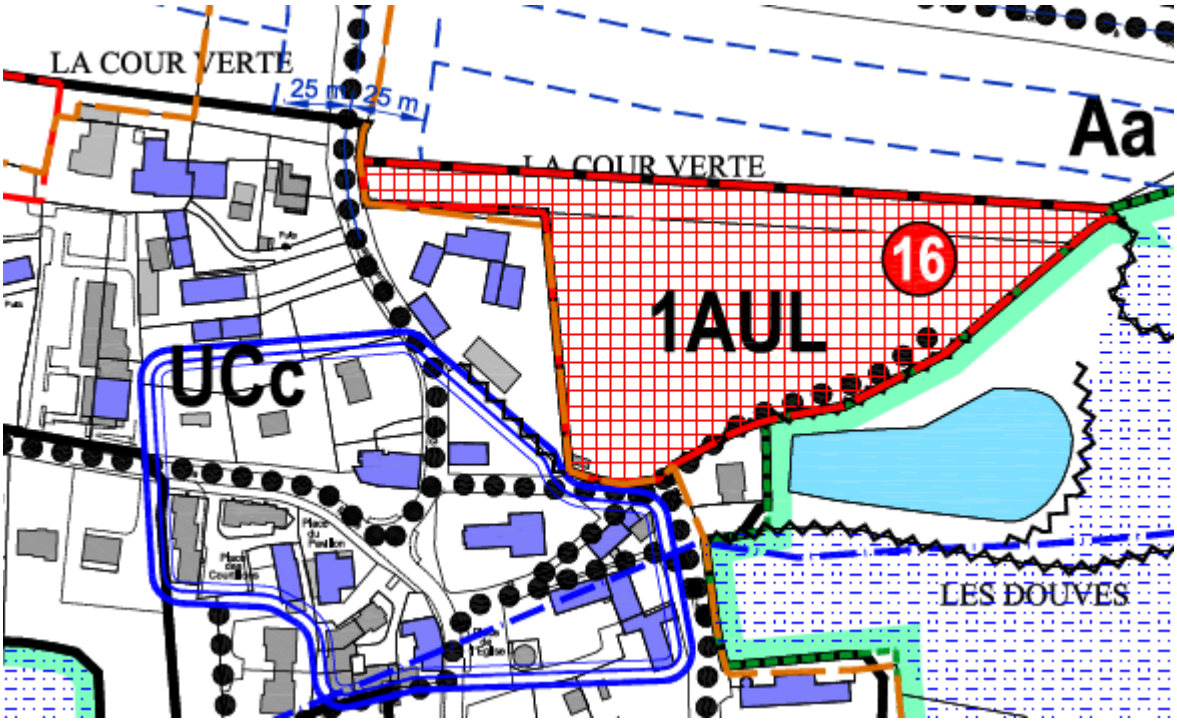
Emplacement réservé n° 16

L'État indique une incohérence entre l'emplacement réservé n° 16 destiné à l'aménagement d'un parking pour le cimetière et l'OAP « Saint-Aubin du Pavail, secteur nord » qui prévoit sur l'emplacement la création d'un nouveau cimetière. "*La destination de cet emplacement réservé devra être précisée*" pour lever cette incohérence.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond que l'emplacement réservé n°16 aura pour destination la réalisation d'un parking et la création d'un cimetière.

M. Emile DEBROISE 209, rue de la Mairie Saint-Aubin du Pavail demande des modifications relatives à l'emplacement réserve n° 16 (aménagement du parking du cimetière, surface 1 ha27) situé sur sa propriété qu'il indique découvrir lors de l'enquête publique sans que les élus de la commune annexe lui en parlent. Il demande que :

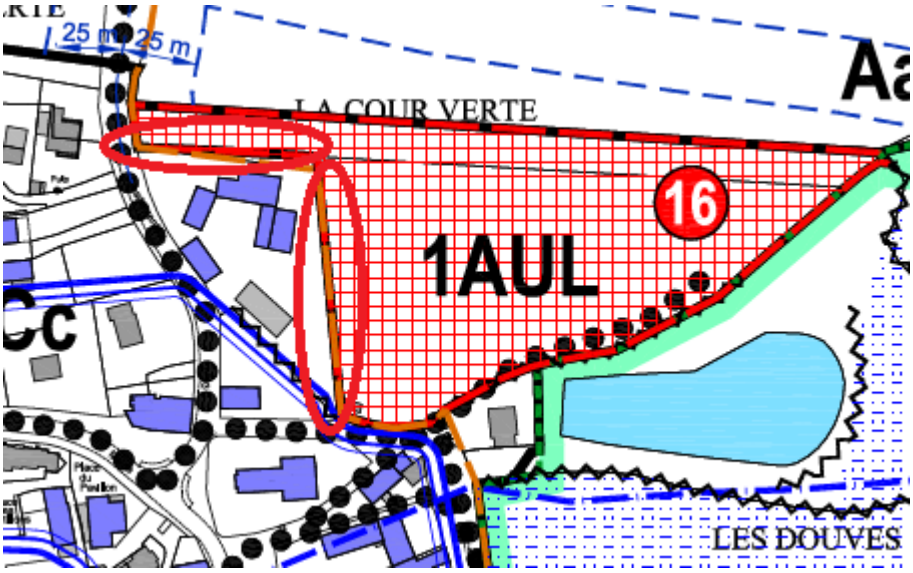
- La limite Nord soit écarté de 50m
  - La limite cotée Est de l'emplacement réservé (il me semble) soit déterminée avec le propriétaire, puis soit établi un merlon de terre avec plantation (formation de haie bocagère) accompagnée d'une clôture (grillage) fermée.
  - Soit réalisé coté Ouest de l'emplacement réservé (il me semble) au départ de la D93 et coté Nord (jardin à l'arrière des bâtiments) une clôture de 2 m pleine fermée sur 100 m de long.
  - Que la surface restante autour de ses bâtiments reste correcte pour leur avenir
  - Limite Nord écartement de 50 m; Limite Sud écartement de 35 m
  - Que le tarif au m2 soit le même que celui de la ZAC



Commentaire du commissaire enquêteur

M. Emile DEBROISE, propriétaire de l'emplacement et de son voisinage immédiat souhaite que cet ER soit moins proche de sa propriété avec un décalage vers l'Est et vers le Nord, sans remettre en cause la surface globale de l'ER.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que réduire l'emprise de la réserve foncière en la décalant vers l'Est n'est pas envisageable car des sondages avaient été réalisés en 2012 et l'étude pédologique avait démontré que le cimetière n'était pas réalisable en partie Est du terrain.
Les documents seront cependant complétés afin de tenir compte des demandes concernant les clôtures en émettant toutefois une forte réserve sur la clôture demandée (Clôture pleine de 2 mètres de hauteur sur une longueur de 100 mètres). Le traitement paysager de la limite située le long de la future entrée ainsi qu'en limite Ouest (repérées sur le plan ci-dessous) sera spécifié.



Appréciation du commissaire enquêteur

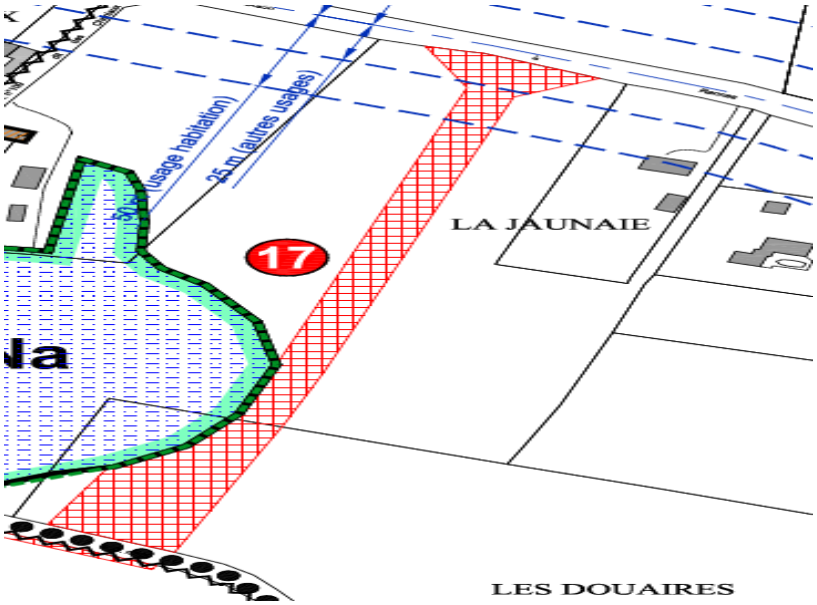
Je prends acte de cette réponse circonstanciée.

Emplacement réservé n° 17

Pour M. Joël DEBROIZE (courriel M17) l'emplacement réservé N° 17 pose question en termes d'utilité et de sécurité de sa sortie sur la RD 463 ?

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage rappelle l'objet (la création d'une voie entre la VC7 et la RD463) et indique que ce ne sera pas réalisé à court terme. Au moment opportun des études seront faites.



Emplacement réservé n° 21

Le service instructeur demande de préciser l'objet de l'emplacement réservé n° 21.

Réponse du maître d'ouvrage : L'emplacement réservé n°21 sur la commune déléguée de Châteaugiron aura pour définition « équipement public ». Les documents seront modifiés en conséquence

Emplacement réservé n° 24 accès aux zones 1AUAa et 2AU

M. NICOLAS (observation O1C), dans un premier temps, en faisant référence aux zones 1AUAa et 2AUa est surpris par l'importance de l'emplacement réservé (n° 24) et demande plus de précisions quand à l'accès futur des zones 1AUAa et 2AUA situés dans le prolongement Nord de cet accès.

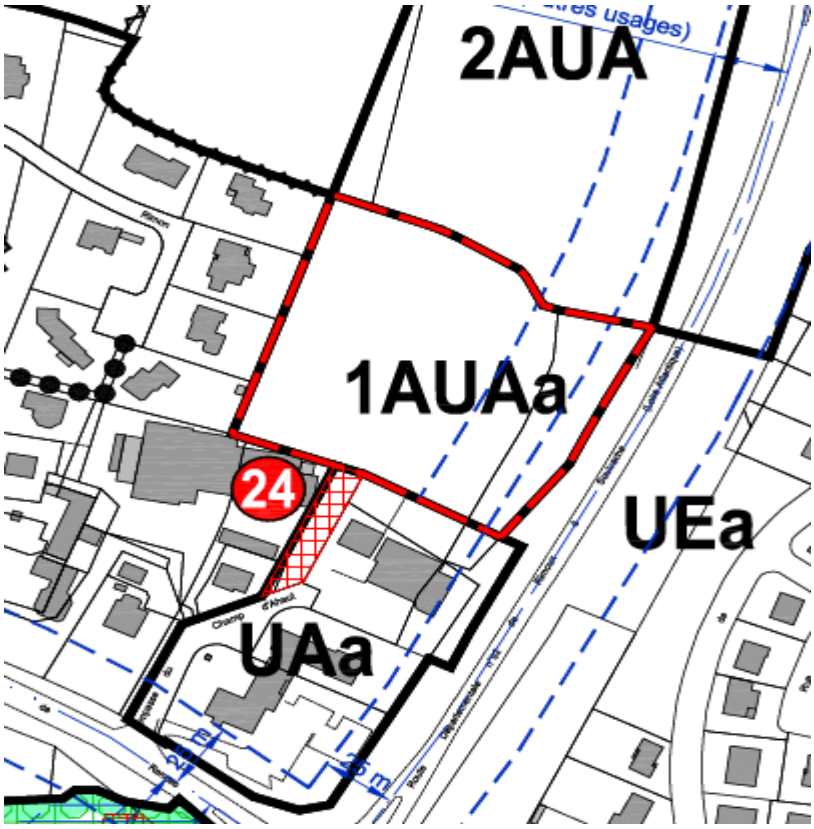
M. Thomas POLLE Dirigeant (courriel M26), propriétaire des parcelles AK 220 , 223 et 210 situées sur la Zone UEa, achetés en connaissance de vocation habitat s'oppose à l'accès de la future zone entre le bâtiment Hurault et le garage Peugeot. En termes de sécurité il n'imagine pas les poids lourds rentrer et sortir par la Rue de Rennes, fréquentée par 10 000 véhicules jours. Il estime très simple d'accéder en face du parc d'activité de Beaujardin par la D92 au croisement de la D32.

M. Sébastien COLLET avocat conseil de M. et Mme NICOLAS, de la SCI JOIE et la SARL HURAULT, propriétaires des parcelles AK 225 et AK 221 (courriel M27)

- formule les observations suivantes :
  - M. et Mme NICOLAS propriétaires des parcelles AK 225 et AK 221 seront grevées de manière importante par l'emplacement réservé n°24
  - L'amputation de cet emplacement utilisé par l'entreprise de M. et Mme NICOLAS supprime des stationnements, du stockage de matériaux en extérieur, un accès notamment au silo à copeaux.

- Cette amputation nuirait à son fonctionnement et compromettrait irrémédiablement ses activités

Emplacement réservé n° 24



Plan cadastral

- les dimensions retenues pour l'emprise de l'emplacement réservé n° 24 (504 m2 soit de l'ordre de 50 m*10 m) apparaissent excessives et inopportunes.

- Propose de diminuer la largeur de moitié afin que l'activité ne soit pas entravée et estime qu'une largeur de 5 mètres serait suffisante pour que les usagers de la route puissent circuler en toute sécurité. "*Dès lors que l'emprise de l'emplacement réservé peut être réduite tout en offrant les mêmes garanties que le tracé initial, une modification du PLU sur la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé serait opportune*."
- Observe qu'un autre tracé est possible via une voie au Nord des futures zones d'aménagement (par la D92 au croisement de la D32).

Commentaire du commissaire enquêteur
Cette dernière proposition nécessiterait la construction d'une voie de 350 mètres sur un terrain agricole présentement exploité.

M. et Mme Francis HURAULT 6 rue de la Basse Bréjoterie (courier c15) sont réticents à la création de la voie sur l'ER n° 24, du fait que l'impasse du champ d'Ahaut est déjà passablement encombrée par sa desserte des particuliers et des entreprises.
Cette nouvelle voie frôlera la maison au 5 de l'impasse (parcelle AK 208) et ainsi la dévalorisera.

Commentaire du commissaire enquêteur
Visite sur place le samedi 4 mai avec M. NICOLAS et le 9 mai avec Mme COCHARD.
Cet emplacement réservé borde une dénivellation importante délimitée par un mur de capacité de résistance latérale limitée qui s'arrête avant le champ avec des éléments éboulés sur la partie non bordée par le mur.

Appréciations du commissaire enquêteur
Cet emplacement réservé dessert une zone qui va changer de statut passant de 1AUAa (court terme) à 2AUAa (moyen&long terme). Cela impliquera une modification de PLU pour pouvoir l'aménager. Le maître d'ouvrage argumente le maintien de la largeur à 10 m. La disposition des lieux décrite ci-dessus (difficultés d'insertion dans le réseau existant, forte proximité d'habitations, pente et dénivellation ne plaide pas pour en faire l'accès principal lorsque l'ensemble de la zone d'activité sera aménagé, tout au

plus un accès secondaire. L'accès principal devrait plutôt se situer plus au nord en temps que branche du rond-point existant élément de sécurité et d'insertion dans le trafic.

Modifications retenues, compléments ou précisions à apporter résultant principalement du mémoire en réponse

Modifications retenues

Sous réserve de l'approbation du conseil municipal

OAP Châteaugiron centre ouest cœur d'îlot de la briqueterie : suppression de l'accès EST touchant au chemin piétonnier, maintien de l'accès Ouest, création du principe d'un accès sur la parcelle AI338. Dès lors qu'un projet émergera, il fera l'objet d'une présentation aux riverains.

OAP Châteaugiron rue au Prévot réalisation d'une transition paysagère entre la rue des filandières et la future zone d'habitat. Aucun accès ne se fera par le nord de la rue des filandières. Possibilité de reconstruire un merlon au nord de l'opération pour limiter les bruits liés à la LGV. Préalablement au permis d'aménager, le projet sera présenté aux riverains.

L'OAP Châteaugiron Sainte-Croix
Intégrera le secteur Nord-Est situé à l'angle de la rue des Bluteaux et de l'Avenue de Piré pour une meilleure cohérence.
La liaison douce perpendiculaire à la rue Sainte-Croix sera retirée

L'OAP la croix Dorel sa vocation initialement commerces/activités sera limitée à activités. Sa surface demeure inchangée.

OAP OSSE Secteur Sud-Ouest
Étendre l'habitat de 1200 m2 vers 2000 m2 en conservant le cône de vue.
Étendre de 6000 m2 l'espace équipements pour créer un vrai espace de loisirs dans la continuité des aménagements déjà réalisés (espace Multisports, jardins familiaux).

Le site UNIVERS actuel pour rester conforme au SCOT, l'activité et le commerce seront autorisés sur l'emprise existante de la ZAcom UNIVER tandis que seule l'activité sera autorisée sur l'extension en partie Est et sur l'emprise située entre les bâtiments existants et la route Départementale.

L'extension en 2AU de la zone d'activités de Beaujardin : l'accès principal se fera à partir du carrefour existant sur la RD 92, aucun autre accès carrossable ne se fera à partir de cette voie, ni à partir de la RD 32. Afin d'assurer une bonne intégration paysagère du projet, la frange Ouest du projet devra être paysagée de même que les abords de la RD 92 et de la RD 32 en direction de Domloup. Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur la RD 92 et sur la RD 32 et point à compléter sur les façades arrières des bâtiments. Le règlement pourra préciser la nature des activités autorisées à s'implanter.

Suite à l'observation de l'État de 13 sites BASIAS (« Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services ») recensés sur Châteaugiron et 2 sites sur Saint Aubin du Pavail, la commune analysera la base BASIAS et apportera les modifications nécessaires.

Le tracé de la liaison douce entre le bourg de Ossé et le lieu-dit Maison Neuve - permettant la jonction Ossé/Châteaugiron – est connu et sera ajouté au rapport de présentation ainsi qu'aux plans de zonage.

Règlement du PLU
De nombreuses modifications seront apportées suite aux demandes du service instructeur des autorisations d'urbanisme (voir en annexe Modifications apportées), du département (intégration de l'article R111-5 du code de l'urbanisme dans les dispositions générales), de RTE (lignes de transport HTB).

Parmi les modifications les plus notables :
Zone UCa
Modification de l'article 7 hauteur des constructions pour les terrains en pente
Modification de l'article 9 le nombre de stationnement par logement passera de 2 à 1.5 stationnements.

Zone UE
Modification de l'article 7 hauteur des constructions pour les terrains en pente
Modification de l'article 9 diminution du nombre de stationnement par logement pour les terrains ayant une pente minimum de 8 % .

Zones UAa et UAb : limiter les extensions des constructions liées à l'« artisanat ou au commerce de détail » dans la limite de 80 % d'emprise au sol.

Zones UAb et 1AUAb le changement de destination vers du commerce ne sera pas possible.

Zone A : les champs photovoltaïques au sol seront interdits.

Zones A et N changement de destination Respect d'une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.

Zone 2AU : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront autorisés

Autres modifications : Zones UA article 11 Performances énergétiques et environnementales

Zonages, plan de zonages
Plans de zonage et leur légende seront revus afin de faciliter leur lecture.

Reporter la fraction du périmètre de 500 m du château du Bois Orcan sur la commune de Châteaugiron.

Site UNIVER : L'activité et le commerce seront autorisés sur l'emprise existante de la ZAcom UNIVER tandis que seule l'activité sera autorisée sur l'extension en partie Est et sur l'emprise située entre les bâtiments existants et la route Départementale. Cette évolution est une mise en conformité avec le SCOT

Changement du zonage Ne en UE Châteaugiron secteur construit la ROCHE et en zone Z3a (habitat récent en zone sensible) à l'AVAP.

Changement du zonage de 1AU en 2AU secteur de la Bréjoterie (Extension d'1 ha au sud de la zone d'activités de Beaujardin) pour éviter une ouverture à l'urbanisation au détriment de l'activité agricole.
Changement du zonage de Na en UEa secteur petit Launay Châteaugiron d'une portion de parcelle.
Changement du zonage de Aa en UE secteur Château Gaillard Ossé d'une portion de parcelle.

Emplacement réservé n° 6 extension du cimetière de Châteaugiron n'est plus nécessaire et sera supprimée.
Emplacement réservé n° 14 aménagement de voirie libellé à changer (extension d'équipement ?)
Emplacement réservé n° 21 aura pour définition « équipement public ».

Mises en cohérence

PADD et OAP seront mis en cohérence sur les points suivants :

- l'OAP Châteaugiron - centre Nord, sa vocation sera habitat & équipements. Rapport de présentation, PADD, OAP seront mis en cohérence.
- L'OAP Châteaugiron le Grand Rollier l'OAP reprendra la dénomination de l'emplacement réservé n°21 services techniques sur 3,3 ha.
- OAP Chateaugiron la Perdriotais secteur avenue de Piré à vocation habitat, secteur rue du Centaure pour accueillir un équipement : les surfaces ainsi que la programmation seront précisées.
- l'OAP Ossé ZAC de l'Yaigne secteur La Croix Chambière, seule la programmation de logements sera retenue.
- OAP Ossé Sud-Ouest Aire de loisirs le long de l'Yaigne
- OAP Saint-Aubin du Pavail le champ Gacel l'emplacement réservé n° 23 création d'une aire de stationnement sera indiqué.

Compléments

Le rapport de présentation,
Le rythme annuel de consommation foncière sera ajouté.
Il sera complété

- *Sur le volet « équipements*
- *Avec **des mesures permettant ou incitant à la réduction des prélèvements en eau potable conformément aux dispositions du Sdage** pour répondre à la recommandation de l'Ae*
- *Par les principaux éléments de l'étude d'impacts préalable à la création de la ZAC avec les mesures ERC associées.*

Le PADD

Sera complété avec un ordre de grandeur du nombre de logements dont les logements aidés à programmer sur la période globale du PLU

Sera complétée pour faciliter et anticiper l'éventuelle implantation d'un second Pôle d'Echanges Multimodal répondant à un besoin dépassant la commune.
Les OAP et le rapport de présentation pourront être complétés pour justifier les densités affichées

Les OAP

Une relecture des OAP sera faite pour vérifier la préservation des milieux sensibles à l'eau et les compléter à cet effet si nécessaire.

Le règlement
Zone UEb (commerce en circuit court) Les critères d'implantation du SCoT portant sur les commerces en circuit court seront rappelés.

Servitudes
Adjonction de différentes servitudes suite aux demandes des opérateurs (RTE, Orange…)

Précisions
Le PADD précisera les 3 aires de covoiturage existantes.
L'OAP Châteaugiron le Grand Launay précisera que les aménagements de voies assureront la continuité des corridors écologiques.

Emplacement réservé n° 10 : équipement scolaire
Emplacement réservé n° 16 : réalisation d'un parking et la création d'un cimetière
Emplacement réservé n° 16 : équipement public

IX. L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Cet avis porte sur l'intérêt général du projet, son contenu, ses impacts principalement sur l'environnement.
Suite à la création de la Commune nouvelle de Châteaugiron le 1er janvier 2017, le Conseil Municipal a prescrit le 23 janvier 2017, la révision des trois PLU en un PLU unique**.**
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comporte 6 orientations générales dans la logique d'asseoir Châteaugiron dans son territoire, assurer son développement, organiser le territoire, s'inscrire dans son rôle de pôle structurant assigné par le Scot, renforcer la qualité du cadre de vie et la protection de l'environnement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche les corridors à conforter ainsi que les coulées vertes et lisières à renforcer. Ces éléments sont repris dans les OAP (exemple OAP du Grand Launay), leur protection et leur renforcement y sont spécifiés.

Le territoire communal présente quatre grandes entités de paysage ayant chacune des caractéristiques bien marquées. La commune comporte 3 corridors écologiques majeurs définis au SCoT du Pays de Rennes). L'état initial de l'environnement et le diagnostic permettent d'identifier les principaux enjeux. Les enjeux environnementaux sont globalement traités de façon satisfaisante. Un tableau de synthèse permet de croiser les objectifs du PADD et les enjeux environnementaux du territoire. Le rapport justifie bien des choix opérés pour établir le PADD, les OAP et le règlement, appréciation que partage aussi la Mission Régional de l'Autorité environnementale. Le projet de PLU intègre des dispositions de protection de près de 35 km de cours d'eau, 110 ha de zones humides, 81 km de haies (25 km dans le PLU précédent) au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et seulement 22 ha seront classés en Espace Boisé Classé contre 19 ha aux PLU précédents, ce qui par contre est peu.

La commune a retenu un taux de croissance annuel de 1,95 %, entre 2019 et 2034. Sur la période 2006-2016, 124 hectares ont été urbanisés, soit un peu plus de 5 % du territoire communal. La consommation et l'artificialisation d'espace prévue sur la période 2019-2034 sont de 110 ha.

Le projet de PLU comporte deux types d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'une part par secteur au nombre de 17 d'autre part lié au patrimoine au nombre de 3 dans le cadre de l'AVAP. Les zones Urbaines U ont augmenté de 105 ha (35 %). Ont diminué : les zones à urbaniser AU de 62 ha (-40 %), les zones Agricoles A de 27 ha (-1,8 %), les zones Naturelles N de près de 16 ha (-3,6 %).

L'organisme porteur du Scot, le syndicat mixte du Pays de Rennes et la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine font remarquer que le rythme d'évolution de la population n'est pas conforme à celui du SCOT qui prévoit notamment un ralentissement de la croissance démographique à partir de 2023.
Étant donné le rôle de pôle structurant de bassin de vie de Châteaugiron dans le SCOT, sa dynamique, l'évolution de ces équipements dont la venue d'un lycée, l'utilisation non totale de l'extension permise (-36 ha soit -28 %) par le SCOT et en l'absence d'éléments de cadrage du SCOT sur l'évolution de la population selon l'armature urbaine, l'évolution moyenne annuelle de la population de 1,95 % me paraît fondée et acceptable.

Plusieurs observations contestant le développement urbain vers le sud plutôt que vers l'Est. Le choix retenu par la commune paraît logique pour 3 raisons

- La préservation des coteaux de l'Yaigne qualifié par le SCOT de site écrin, ensemble paysager de grande qualité, également identifiés dans l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.
- La préservation à l'Est des sièges d'exploitation agricole pérennes
- Rejoindre progressivement Veneffles et l'intégrer pleinement

Le projet de PLU est beaucoup moins consommateur d'espace que les PLU des 3 communes historiques (on passe de 155 ha à 92 ha au Plan de zonage avec un plafond de 110 ha fixé au PADD) et est surtout moins consommateur que les plafonds accordés par le SCoT (129 ha urbanisables auxquels s'ajoute 27 ha pour le développement économique tel que la ZACom Univer pour la même durée (15 ans).
Dans ce contexte de consommation foncière inférieure de 37 ha (-28 %) au cadrage du SCOT, le bilan global de l'évolution de la zone agricole entre le PLU actuel et le projet de PLU est de -27 ha, -1,8 % sur 1 479 ha) et celui de la zone naturelle -16 ha (-3,6 %), ce qui est relativement modéré face aux 110 ha d'extension. Il est indiscutable que le statut des exploitations agricoles (jeunes exploitants, départ à la retraite…) a orienté les choix, ce qui est appréciable dans la logique de préservation des terres agricoles.
Ces éléments me conduisent à considérer comme acceptable la consommation foncière en y associant deux points d'attention la densité de logements et l'adéquation avec les capacités d'accueil des équipements (des infrastructures scolaires à la station d'épuration).

l'Autorité environnementale, l'État, le syndicat mixte du Pays de Rennes, la chambre d'agriculture, la commune de Nouvoitou, des observations du public demandent de revoir les densités de logements pour s'inscrire dans les objectifs du Scot.
L'analyse des OAP habitat fait apparaître les éléments suivants (cf RAPPORT paragraphe densité de logements) :
Les OAP habitat Châteaugiron :
Globalement 54 ha, au minimum 1468 logements avec une densité moyenne de 27 logts/ha. Parmi les 17 OAP, trois présentent une forte densité (deux de 65 et 70 logts/ha 100 % logements aidés, une de 107 logts/ha) et trois des densités plutôt faibles :
OAP centre Nord 2 sites de 0,5 ha et 0,8 ha avec des densités de 15 et 12 logts/ha (L'OAP centre ouest 0,7 ha avec une densité de 15 logts/ha, l'OAP rue Noyal 0,5 ha avec une densité de 20 logts/ha). L'objectif de densité assigné par le SCOT pour Châteaugiron est 30 logts/ha.
Les OAP habitat Ossé et Saint-Aubin du Pavail :

Globalement 13,7 ha, avec une densité moyenne de 18 logts/ha. L'OAP Saint-Aubin du Pavail champs Gacel angle de la rue de la Mairie de 0,9 ha a une densité de 15 logts/ha. L'objectif de densité assigné par le SCOT pour les deux communes annexes est de 20 logts/ha.
Il est clair en visitant les sites que la topographie du terrain (endroits avec de fortes pentes…), la typologie urbaine, la forme du secteur, l'intégration architecturale au sein de l'AVAP conduisent à des contraintes requérant une modulation des densités sur certains sites. Par exemple le site du champ Gacel a une forme triangulaire avec un angle particulièrement aigu à l'intersection de deux voies ne facilitant pas un accroissement de densité. Dans ce contexte, l'objectif de densité de logements du SCOT n'est pas atteignable sur tous les sites.
Face à certaines densités des OAP habitat en milieu urbain quelque peu éloignées des objectifs du SCOT, j'émettrai la réserve que soient réanalysées les densités possibles sur ces OAP habitat de plus de 0,5 ha (OAP centre Nord 2 sites, OAP centre ouest site cœur d'îlot de la Briqueterie, OAP rue Noyal) et que les documents du PLU soient complétées pour justifier les densités affichées inférieures aux objectifs du SCOT.
Concernant les logements aidés, il convient de souligner que le projet de PLU est plus ambitieux que le PLH en prévoyant 505 logements aidés là où le PLH n'en prévoit que 405.

L'aménagement du grand Launay est de loin l'opération habitat la plus importante à venir sur la période 2019-2034 du PLU avec 916 logements dont 43 % de logements collectifs, densité 28 logts/ha selon la procédure ZAC. Le choix de l'aménageur est en cours. Le projet d'aménagement prévoit le maintien et la restauration du ruisseau et que 7,3 ha (18 %) seront consacrés à la renaturation, à la préservation et à la valorisation des espaces naturels, ce qui assure une continuité écologique.
L'autorité environnementale, l'État, le Pays de Rennes, la chambre d'agriculture, la commune de Nouvoitou demandent le respect des densités de logements du SCot (30 logts/ha cf chapitre Densité de logements).
Le pourcentage de 43 % de logements collectifs en extension urbaine est élevé et volontariste pour le profil immobilier actuel Châteaugiron. Il paraît effectivement risqué d'aller au-delà. Il faudrait ajouter 65 logements pour avoir une densité de 30 logts/ha. Cela paraît difficilement atteignable.
Le programme comporte des lots individuels de surface comprise entre 250 et 400 m ², ayant 12 m de large en moyenne pour éviter la mitoyenneté des deux côtés dont 22 % de très petits lots (10 m de large voire 9 m pour certains). Il existe quelques grands lots mais qui sont en partie non constructibles car concernés par une marge de recul.
Un élément d'ajustement pourrait être d'accroître le nombre de lots individuels en reconsidérant leur taille avec la double considération d'une adéquation avec la demande sur le marché immobilier et d'une conception qui intègre des dispositions préservant l'intimité. Je ferai la recommandation d'approfondir le schéma d'aménagement du secteur du Grand Launay avec l'objectif de dépasser la densité de 28 logts/ha.

La commune concentre d'importants flux quotidiens domicile travail dont une part substantielle de transit plus particulièrement sur la RD 463 et la RD92 avec des congestions aux heures de pointe. La commune est consciente des problèmes de circulation et des enjeux associés. Une étude vient d'être lancée sous la maîtrise d'ouvrage du département finançant 50 %, le Pays de Châteaugiron Communauté (25 %) et la commune de Châteaugiron (25 %). Elle couvrira un périmètre plus important et intégrera pour la commune les flux actuels et à venir (Lycée, ZAC du Grand Launay…). L'objectif sera de déterminer si le renforcement du réseau existant est nécessaire ou si de nouvelles infrastructures sont à prévoir. L'étude lancée est pertinente et indispensable pour déterminer les suites à apporter aux problèmes de circulation notamment sur le bien-fondé ou non des 2 nouvelles voies de contournement esquissé dans le PLU sans étude particulière.

Parallèlement, la commune favorise les déplacements doux par le développement de liaisons facilitant les accès aux équipements et aux commerces.
L'État, le Pays de Rennes, le pays de Châteaugiron, les communes voisines (Domloup, Nouvoitou), des observations du public ont fortement souligné l'évidence qu'il convient d'abord d'optimiser et de renforcer le réseau existant.

Pour les équipements scolaires, la création du lycée concourra à la dynamique évolution de la commune. Le primaire constitue un point de préoccupation.
Une production de 1500 logements nouveaux à l'horizon de 10 ans (cf paragraphe logements) induit de l'ordre de 450 enfants supplémentaires en écoles primaires soit 15 à 18 classes (suivant 30 ou 25 élèves par classe).
L'estimation du rapport de présentation de 400 élèves supplémentaires en primaire d'ici 15 ans est sous estimé. Ce nombre pourrait être atteint en 10 ans du fait de l'attractivité et de la dynamique forte de croissance de la commune.
Il est particulièrement utile que le PLU prévoit et offre la possibilité de créer des équipements en zones U et AU et fait figurer des emplacements réservés sur les communes déléguées de Ossé et Saint-Aubin du Pavail à destination des écoles. Il en est de même pour le soutien à des initiatives privées en matière de structures petite enfance telles que les Maisons d'Assistantes Maternelles ou les microcrèches en permettant l'implantation de ce type de structure au sein de lotissements (Exemple ZAC de la Perdriotais et rue de Montgazon).
Il conviendra que la commune Identifie les besoins et prépare l'accueil des nouveaux enfants dans les différentes composantes (crèches, assistantes maternelles, écoles maternelles, primaires…). J'en ferai la recommandation.

La station d'épuration intercommunale de Montgazon traitant les effluents des communes de Châteaugiron & Ossé, Domloup, Nouvoitou a actuellement une charge à 77 % de sa capacité d'accueil. Le rythme annuel de croissance de cette charge est supérieur à 4 % conduisant à sa saturation dans 5 ans en 2023 (constat du comité syndical du Syndicat Intercommunal pour la Station d'Épuration de Montgazon (SISEM) dans sa séance du 9 novembre 2018). Le syndicat gérant dispose du foncier pour l'extension. Une consultation pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage est lancée. L'extension de la station avant 5 ans paraît une nécessité. Il conviendrait que le processus d'extension soit accéléré.
Dans ce contexte soit l'extension de la station d'épuration permettant de faire face au développement cadré dans leur PLU des communes raccordées est réalisée dans les 4 ans avant sa saturation sinon il y a lieu d'assujettir le rythme des nouvelles constructions notamment sur Châteaugiron & Ossé à la capacité d'accueil de la station d'épuration. La commune de Châteaugiron a une maîtrise partielle de l'évolution de celle-ci du fait de l'intercommunalité avec les communes de Domloup et Nouvoitou. J'exprimerai non pas une réserve pour ce sujet de capacité d'accueil mais la recommandation de réaliser l'extension de la station d'épuration intercommunale dans les 4 ans sinon la réalisation de nouvelles opérations ou tranche d'opération sur Châteaugiron & Ossé ne peut être effectuée que si la capacité de la station d'épuration le permet.

La MRAe a considéré que les éléments présentés sur la gestion des eaux pluviales, dans le dossier, ne permettent pas de vérifier la soutenabilité du projet de PLU au regard de la nécessaire préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et des risques inondations éventuellement engendrés par l'urbanisation et l'imperméabilisation. Le réseau d'eau pluviale n'a pas d'insuffisance capacitaire et il n'a pas de problèmes de résorption d'eaux pluviales abondantes sur des secteurs dépourvus de réseau de collecte. Pour mémoire la commune est peu concernée par le risque d'inondation. Bien que le règlement n'est pas de dispositions fortes pour les eaux pluviales (Le sujet est abordé dans les articles 10 (espace libre et plantation) et 13 (Desserte par les réseaux), le projet de PLU, dans sa

dimension gestion des eaux pluviales ne parait pas poser de problème majeur au regard de la nécessaire préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et des risques inondations éventuellement engendrés par l'urbanisation et l'imperméabilisation.

L'OAP centre ouest cœur d'îlot de la briqueterie a fait l'objet de nombreuses observations et d'une forte opposition d'une trentaine de riverains (allée de Chagogne, rue Dorel…) principalement contre les accès. Cette OAP d'une surface de 0,7 ha avec une densité minimum de 15 logts/ha prévoit deux accès carrossables ; l'un des accès interfère avec la liaison douce existante.
L'accès Est se situe sur un chemin piétonnier sûr fréquenté par des familles, des enfants maillon de liaison douce d'une part vers le centre d'autre part vers un espace de loisirs. Il a dans un endroit une faible largeur. Créer un accès voiture impactera au minimum 5 propriétés et modifie ce chemin piétonnier largement utilisé aujourd'hui, préservé des véhicules. Le choix de cet accès n'est pas pertinent et doit être retiré de l'OAP. L'accès Ouest impacte 4 propriétés dont la maison de la propriétaire avec une proximité quasi inacceptable pour cette dernière. Il nécessiterait probablement un dispositif de circulation alternée sur l'accès pour limiter l'empiétement sur les 4 propriétés.
Un autre accès « possible » se situe sur une parcelle appartenant à la propriétaire de l'espace qui sera urbanisé. Il présente l'avantage de limiter l'impact à 2 riverains, de préserver le chemin piétonnier et l'inconvénient de nécessiter la destruction d'une petite construction répertoriée remarquable dans l'AVAP Il en existe une d'aspect similaire plus grande à proximité immédiate. Le maître d'ouvrage est dans la logique de supprimer l'accès Est, de conserver l'accès Ouest et d'ajouter le principe d'un l'accès « possible » entre les deux précédents sur la parcelle AI 338 et dès lors qu'un projet émergera, de le présenter aux riverains. Cette approche est satisfaisante. Dans tous les cas de figure, du fait de problèmes de visibilité et de vitesses observées, pour des raisons de sécurité notamment la traversée des piétons, il conviendrait de mettre en place des dispositifs physiques de modération de la vitesse pour sécuriser les accès (îlot de la briqueterie et chemin piétonniers), sur la rue Dorel et venant de la route de Nouvoitou avant l'intersection avec les rues de Montgazon & Dorel. Aussi j'exprimerai la réserve de supprimer l'accès Est de l'OAP secteur Coeur d'îlot de la briqueterie, conserver le chemin piétonnier maillon fréquenté, intégrer le principe d'un autre accès coté Ouest et veiller à la sécurisation des piétons dans les deux sens.

L'OAP Châteaugiron rue au Prévôt a aussi fait l'objet d'observations d'une trentaine de riverains (rue des Filandières…) exprimant d'une part leur opposition à la disparition du merlon et deux haies atténuateurs de nuisances d'autre part des préoccupations de sécurité notamment pour les enfants liées à une évolution du trafic. L'intégration paysagère est l'un des objectifs du projet. Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire qu'une transition verte sera assurée entre la rue des filandières et la future zone d'habitat et que sa desserte passera ailleurs. Cette réponse ne précise pas les modalités de la transition verte mais indique que préalablement au permis d'aménager le projet sera présenté aux riverains. La conservation d'une portion du moellon sur toute sa hauteur et une partie de sa largeur ainsi que la majeure partie de la haie pourrait assurer cette transition verte. J'en ferai la recommandation. La réponse est satisfaisante sur les aspects circulation. La configuration du terrain pouvant s'y prêter, la construction d'un merlon au nord de l'opération serait acoustiquement judicieuse.

L'OAP la croix Dorel avait initialement une vocation commerces/activités. Elle sera limitée à activités pour être conforme au SCOT. Sa surface demeure inchangée.

Suite aux observations principalement du syndicat mixte du pays de Rennes, le zonage de la bordure du site UNIVERS sera modifié. L'activité et le commerce seront autorisés sur l'emprise existante de la ZAcom UNIVER tandis que seule l'activité sera autorisée sur l'extension en partie Est et sur l'emprise

située entre les bâtiments existants et la route Départementale. Cette évolution est une mise en conformité avec le SCOT.

L'OAP CHÂTEAUGIRON CENTRE NORD site de l'ancienne école Sainte Marie (ex-DRAC) devrait faire l'objet d'un projet de transformation du bâtiment de l'ancienne école avec extensions en un hôtel de 20-25 chambres avec un restaurant gastronomique et de création d'un ensemble d'environ 20 logements collectifs. Le porteur du projet a demandé concernant d'une part la vocation de l'OAP l'AVAP pour être cohérent avec le projet, d'autre part plusieurs modifications des règlements du PLU et de l'AVAP dans une logique de ne pas porter atteinte aux caractères de l'AVAP et d'accord avec l'ABF. Le maître d'ouvrage apportera les modifications afin de permettre la réalisation du projet sans compromettre une bonne intégration au cœur de l'AVAP. Dans la mesure où l'intégration du projet dans ce centre est adéquate avec l'accord de l'ABF, je n'ai pas d'objection.

Pour l'OAP OSSE Secteur Sud-Ouest, je prends acte de l'accord du maître d'ouvrage sur la demande d'un élu d'Ossé d'étendre le secteur habitat de 1200 m2 à environ 2000 m2 (aussi préconisé par le service instructeur) en conservant le cône de vue et d'étendre de l'ordre de 6000 m2 l'espace équipement pour créer un véritable espace de loisirs dans la continuité des aménagements déjà réalisés (espace Multisports, jardins familiaux).

Le maître d'ouvrage a répondu clairement point par point aux observations, préconisations, demandes de modifications du service instructeur des autorisations d'urbanisme en indiquant les suites apportées (modifications…). Le document observations du service instructeur & réponses du maître d'ouvrage est joint en Annexe. Le maître d'ouvrage a ainsi réalisé un travail important de clarification et d'améliorations essentiellement sur le règlement, gage important d'une meilleure applicabilité qu'il convient de souligner.

La commune limitrophe de Domloup a demandé à différents moments du processus d'élaboration du PLU et lors de l'enquête Publique le retrait de l'extension à l'Ouest du parc d'activités de Beaujardin zonée 2AUA, estimant que situé à 170 m des futures habitations de la ZAC du Tertre *"la présence de locaux artisanaux ou industriels aurait un impact visuel et sonore évident pour les habitations existantes et rendrait difficile voire impossible l'extension urbaine de la commune de Domloup".*
Le maître d'ouvrage a décidé de maintenir cette extension en expliquant que ce secteur fait partie du schéma de développement élaboré et approuvé par la communauté de communes et représente le seul secteur de développement d'activités en continuité sur la commune de Châteaugiron. Les hypothèses d'aménagement retenues précisent qu'aucun accès ne se fera sur la liaison (RD 32) vers Domloup, que la lisière Ouest de la future extension sera paysagée, qu'une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des bâtiments y compris les façades arrières et que le règlement pourra préciser la nature des activités autorisées à s'implanter. Dans ce contexte, je suis favorable au maintien de cette extension et je ferai la recommandation que les hypothèses d'aménagement présentées par le maître d'ouvrage soient intégrées dans le schéma d'aménagement et que le règlement n'autorise que les activités compatibles avec des habitations.

Le zonage du secteur de la Bréjoterie (Extension au sud de la zone d'activités de Beaujardin) 1AUAa sera modifié suite à la demande de l'exploitant agricole passant de 1AU en 2AU, afin que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne se fasse pas au détriment de son activité agricole. J'y suis favorable.

Le secteur construit la Roche Châteaugiron passera de Ne en zone UE au PLU et en zone Z3a (habitat récent en zone sensible) à l'AVAP. La demande de changement de zonage est fondée sur une structure d'occupation similaire à d'autres secteurs classés en UE (Veneffles, Bénairie), une position rattachée

au centre-ville de Châteaugiron (y compris l'aménagement des trottoirs de toute la zone, l'éclairage public…) tout en gardant et en protégeant la trame bocagère actuelle. Le commissaire comme le maître d'ouvrage estime justifié le changement de zonage. Le secteur passera en zone UE au PLU et en zone Z3a (habitat récent en zone sensible) à l'AVAP.

Pour la demande de réduction de la marge de recul le long de la RD 92 au niveau du lotissement Rochaude, la préfecture consultée a répondu au demandeur et à la commune que le règlement de la voirie départementale s'appliquait. Même si la décision revenait au maître d'ouvrage, la marge de recul demeurerait car il estime que sa suppression rendrait inutiles les derniers aménagements réalisés (merlon et liaison douce) et ne serait pas cohérente avec le récent lotissement (Amaryllis) créé le long de cette voie, dans la continuité du recul de 50 mètres. Donc acte pour cette position fondée.

Le siège d'exploitation du GAEC des Hautes Marettes se situe à environ à 450 m d'un lotissement, à 700 m de la future ZAC du grand Launay. L'exploitation comporte un élevage d'un nombre très élevé de chèvres qui du propos même de l'éleveur produisent des nuisances qui persisteront. Les habitants sont à plusieurs reprises venus se plaindre en mairie de celles-ci (mouches excessives, etc.). Avec la ZAC du grand Launay, leur exploitation deviendra quelque peu enclavée à proximité des habitations et du lycée. La moyenne d'âge des associés du GAEC reste jeune et l'activité perdurera bien au-delà du futur PLU. Le GAEC pose le problème de leur avenir et à terme d'une éventuelle délocalisation financée par une expropriation. Il n'y a pas eu de réponse immédiate à ce sujet. Le futur aménagement du grand Launay impliquera un processus de compensation agricole prévue par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 dont les modalités sont fixées par un décret du 31 août 2016. Je ferai la recommandation que le ou les exploitations directement et substantiellement impactées par la réalisation de la future ZAC du grand Launay bénéficie(nt) des compensations agricoles associées à cette création.

L'emplacement réservé n° 6 (extension du cimetière à Châteaugiron) n'est pas nécessaire de l'analyse même du maître d'ouvrage. Il sera supprimé. Le libellé de l'emplacement réserve n° 14 aménagement de voie est à changer par rapport aux utilisations possibles décrites par le maître d'ouvrage par exemple en extension d'équipements.

En résumé pour les points les plus importants, j'estime l'évolution de la population de la commune nouvelle de Châteaugiron sur le rythme annuel de 1,95 % en moyenne par an crédible et acceptable bien que supérieure aux prévisions du SCOT en considérant d'une part les projections de l'INSEE pour l'Ille-et-Vilaine d'autre part que les prévisions du SCOT s'appliquent globalement au pays de Rennes sans avoir été déclinées selon l'armature urbaine. Châteaugiron a le statut de pôle structurant de bassin de vie dans le SCOT. Ces dernières années l'évolution de la population s'établit sur un rythme moyen de 2,5 % par an, expression d'une forte attractivité. L'arrivée d'un lycée en 2020 renforcera celle-ci.
La consommation foncière largement critiquée par les personnes publiques est inférieure de 37 ha (-28 %) du cadrage du SCOT. Les densités de logements des OAP ont aussi fait l'objet de nombreuses observations. L'analyse des OAP montre pour Châteaugiron elles auront une densité moyenne de 28 logts/ha à comparer à l'objectif du SCOT de 30 logts/ha. Pour Ossé et Saint-Aubin du Pavail, pôles de proximité dans le SCOT, la densité moyenne des OAP s'élève à 18 logts/ha à comparer à l'objectif du SCOT de 20 logts/ha. Il est clair en visitant les sites que la topographie du terrain (endroits avec de fortes pentes…), la typologie urbaine, la forme du secteur, l'intégration architecturale au sein de l'AVAP conduisent à des contraintes requérant une modulation des densités sur certains sites. Face à certaines densités des OAP habitat en milieu urbain quelque peu éloignées des objectifs du SCOT, j'émettrai la

réserve que soient réanalysées les densités possibles sur ces OAP habitat de plus de 0,5 ha et que les documents du PLU soient complétées pour justifier les densités affichées inférieures aux objectifs du SCOT.
Les enjeux environnementaux sont clairement identifiés. L'évaluation environnementale a été globalement bien faite et à fait l'objet de peu d'observations.
Deux OAP ont été largement critiqués par les riverains. L'OAP Châteaugiron centre ouest secteur cœur d'îlot de la briqueterie fera l'objet d'une réserve relative aux accès et à la sécurité afin que soit préservé un chemin piétonnier assidûment fréquenté. L'OAP Châteaugiron rue au Prévôt a soulevé des problèmes d'intégration paysagère et de circulation. Suite aux réponses apportées par le maître d'ouvrage, elle fera l'objet seulement d'une recommandation.
La station d'épuration intercommunale desservant Châteaugiron et Ossé sera saturée en 2023 et pose donc le problème de capacité d'accueil. La commune de Châteaugiron ne maîtrisant pas totalement son évolution du fait qu'elle est cogérée avec les communes de Domloup et Nouvoitou, elle fera l'objet d'une recommandation et pas d'une réserve.
Pour les équipements scolaires, la création du lycée concourra à la dynamique évolution de la commune. Le primaire constitue un point de préoccupation. Une production de 1500 logements nouveaux à l'horizon de 10 ans (cf paragraphe logements) induit de l'ordre de 450 enfants supplémentaires en écoles primaires. Globalement la capacité d'accueil des enfants dans le temps nécessite des études.
Les autres points d'importance moindre sont explicités dans les paragraphes précédents et font pour certains l'objet de recommandations.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émets **Un AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de Châteaugiron.

SOUS LES DEUX RÉSERVES

De réanalyser les densités possibles sur les OAP habitat de plus de 0,5 ha ayant une densité de logement nettement inférieure aux objectifs assignés par le SCOT (OAP centre Nord avec 2 sites, OAP centre ouest cœur d'îlot de la Briqueterie, OAP rue Noyal) et que les documents du PLU soient complétés pour justifier les densités affichées inférieures aux objectifs du SCOT.

De supprimer l'accès Est de l'OAP secteur Cœur d'îlot de la briqueterie, conserver le chemin piétonnier maillon fréquenté, intégrer le principe d'un autre accès coté Ouest et veiller à la sécurisation des piétons dans les deux sens.

Assorti de huit recommandations

Recommandation n° 1 : Réaliser l'extension de la station d'épuration intercommunale dans les 4 ans permettant de faire face au développement cadré dans leur PLU des communes raccordées sinon la réalisation de nouvelles opérations ou tranche d'opération sur Châteaugiron & Ossé ne peut être effectuée que si la capacité de la station d'épuration le permet.

Recommandation n° 2 : Approfondir le schéma d'aménagement du secteur du Grand Launay dans le but de dépasser la densité de 28 logts/ha afin de s'approcher de l'objectif de 30 logts/ha assigné par le SCOT

Recommandation n° 3 : Conserver pour l'OAP Châteaugiron rue au Prévôt une portion du moellon bordant la rue des Filandières sur toute sa hauteur et une partie de sa largeur ainsi que la majeure partie des haies afin d'assurer la transition verte avec la nouvelle opération d'habitat.

Recommandation n° 4 : Veiller à ce que le ou les exploitations directement et substantiellement impactées par la réalisation de la future ZAC du grand Launay bénéficie(nt) des compensations agricoles associées à cette création prévue par la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014.

Recommandation n° 5 : Identifier les besoins et préparer l'accueil des nouveaux enfants dans les différentes composantes (crèches, assistantes maternelles, écoles maternelles, primaires…), les opérations en cours et se profilant représentant probablement plus de 1 500 logements dans les 10 prochaines années.

Recommandation n° 6 : Intégrer dans le schéma d'aménagement de l'extension de la zone d'activités de Beaujardin à proximité de Domloup les hypothèses d'aménagement présentées par le maître d'ouvrage (accès, exigence architecturale, contour paysager) et que le règlement n'autorise que les activités compatibles avec des habitations.

Recommandation n° 7 : Améliorer la lisibilité des cartes de règlement graphique (problèmes de la superposition de traits (associés à différents types de limites, de tracés, de prescriptions, de servitudes…)

Recommandation n° 8 : préciser dans le rapport de présentation le rythme annuel de consommation foncière et faire référence aux objectifs de densité de logements prévus au SCOT

Fait à Saint Briac le 15 juin 2019

Yves Hubert GUENIOT

Commissaire enquêteur

ANNEXE I LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS UTILISÉES

ANNEXE II Observations du service instructeur Réponses du maître d'ouvrage