



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

VILLE DE CHÂTEAUBOURG – DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500689-20190626-26062019109-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Le vingt-six juin deux mille dix-neuf,

Le CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CHÂTEAUBOURG, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Maison pour Tous, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Teddy RÉGNIER, Maire de Châteaubourg.

Date de convocation du CONSEIL MUNICIPAL : 20 juin 2019.

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs AMIOT Véronique, AVERLAND-SCHMITT Christelle, BEUCHET Laurent, BROSSAULT Serge, CITERNE Stéphane, DAVID Bertrand, de la VERGNE Aude, DESBLÉS Hubert, DEVILLE Danielle, DIAZ Pablo, DUPUIS Arnaud, FOURMONT Christian, GUÉGUEN Jean-Pierre, HIRON Christophe, LE BRAS Amandine, LECLAIR Catherine, MARCHAND Frédéric, MÉNAGER Éliane, RESTIF Annie, STEYER Anne.

ABSENTS EXCUSÉS : Monsieur BOBILLE Paul (procuration à Madame STEYER Anne), Monsieur COCONNIER (procuration à Madame DEVILLE Danielle), Monsieur DURAND Olivier (procuration à Monsieur DIAZ Pablo), Madame LANGLET Estelle (procuration à Madame de la VERGNE Aude), Monsieur SWEIJEN Jeroen, Monsieur TABARD Guillaume (procuration à Monsieur RÉGNIER Teddy), Monsieur THIRY Alain (procuration à Monsieur BROSSAULT Serge), Madame TOURTELIER Christèle.

SECRÉTAIRE : Madame AVERLAND-SCHMITT Christelle.

Nombre de Conseillers :

- . en exercice : 29
- . présent(s) ou représenté(s) : 27
- . absent(s) et non représenté(s) : 2

OBJET : ARRÊT PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

ID : 035-213500689-20190626-26062019109-DE

ARRÊT PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet d'élaboration de PLU a été mené, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Il explique qu'en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 du même code, ledit document doit être arrêté par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.153-16, L.153-17 et L.153-18 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que l'urbanisation de la commune a été encadrée par un Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1996 à 2008, puis par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 2008. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de procédures de 3 révisions simplifiées, de 7 modifications et 6 modifications simplifiées. Celles-ci n'ont jamais été de nature à modifier l'économie générale du document.

Aujourd'hui, la commune de Châteaubourg est confrontée à des défis importants en termes de développement démographique et économique, d'emplois, d'accessibilité, d'habitat, et de déplacements.

Au-delà de l'aspect réglementaire, la commune a donc souhaité inscrire la révision générale du PLU dans une démarche globale de mise en compatibilité entre les documents de planification (SCOT, PLH, PPRI).

Monsieur le Maire rappelle les objectifs de l'élaboration du PLU :

1. Veiller à la qualité du cadre de vie et au bien-être des habitants,
2. Conserver dans la durée une dynamique démographique en répondant durablement aux besoins de tous les habitants et de toutes les générations,
3. Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques et industrielles, renforcer le tissu commercial, pérenniser les emplois existants et en développer de nouveaux.

Il précise, en outre, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 101-1 et L 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement pour la commune.

En effet, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire communal (P.A.D.D.), la Ville de Châteaubourg affiche l'ambition de développer son agglomération pour préserver un environnement pour l'Homme et l'entreprise, valorisant les dynamiques locales.

.../...

Elle affiche également l'ambition d'une ville qui favorise le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie appréciée par les Castelbourgeois et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- D'une urbanisation maîtrisée pour encourager les pratiques de proximité et de solidarité,
- D'un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien,
- De préservation des sites naturels et de la biodiversité.

Grâce à un développement économique s'inscrivant dans les spécificités du territoire :

- Consolider la mixité de l'habitat et des activités, notamment commerciales, en centre-ville,
- Assurer l'accueil et la visibilité des entreprises en zones dédiées,
- Protéger l'espace agricole et les sièges d'exploitation en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation,

Tout en proposant les services de télécommunication au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée du territoire communal, dans la limite des moyens disponibles.

Le PADD retient les neuf objectifs de développement suivants :

1. Préserver l'environnement et les paysages de nature.
2. Protéger l'activité agricole.
3. Consolider le développement de l'activité industrielle et artisanale.
4. Valoriser le patrimoine bâti rural.
5. Diversifier les modes de déplacements.
6. Maîtriser l'apport de population par un nombre suffisant de nouveaux logements. Le projet communal prévoit l'offre de 850 logements nouveaux environ, pour atteindre une population de l'ordre de 8 205 habitants à l'horizon 2030.
7. Veiller à l'économie des sols et au renouvellement urbain.
8. Pérenniser la proximité des commerces et des services.
9. Conforter les espaces de rencontres et les dynamiques de lien social et de solidarité.

Monsieur le Maire expose ensuite le bilan de la concertation qui a fait l'objet d'un bilan joint à la présente délibération.

La concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU de Châteaubourg a été organisée de façon à informer le public et à prendre en considération ses observations et propositions.

Ainsi, la concertation a été ponctuée par :

- la tenue de réunions publiques,
- la parution d'articles dans les supports de communication municipaux soit dans « Le Magazine », « l'Infos flash », le site internet,
- la parution d'articles dans la presse,
- la tenue d'une exposition publique,
- la mise en place d'un registre de concertation tenu à la disposition du public depuis son ouverture le 6 octobre 2016 et durant toute la procédure d'élaboration du PLU,
- la tenue de réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA).

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme, il doit être tiré le bilan de la concertation ;

CONSIDÉRANT, par ailleurs, que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la collectivité en se conformant aux objectifs et orientations du schéma de cohérence territoriale du Pays de Vitré a fait l'objet d'un débat d'orientation au Conseil Municipal lors de ses séances publiques des *13 septembre 2017* et *24 avril 2019* ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-14 et suivants, R.153-3 à R.153-7 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré approuvé le *15 février 2018* ;

VU la délibération en date du *5 octobre 2016* prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

ENTENDU le débat au sein du Conseil Municipal en date du *13 septembre 2017* et *24 avril 2019* sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme ;

VU le bilan de la concertation préalable joint à la présente délibération ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes ;

VU la décision en date du *26 mars 2018* prise par l'autorité environnementale concluant que le projet de PLU n'est pas dispensé d'évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Suite à la présentation du sujet en commission urbanisme travaux du *18 juin 2019*,

Le **CONSEIL MUNICIPAL**, après délibération, décide à l'unanimité :

1°) D'ARRÊTER et D'APPROUVER le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme ;

2°) D'ARRÊTER le projet de Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg tel qu'il est annexé à la présente délibération conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme ;

3°) DE PRÉCISER que le projet du PLU arrêté sera notifié pour avis :

1. conformément aux articles L.153-16 à L.153-18, notamment :
 - . aux personnes publiques associées,
 - . aux communes limitrophes,
 - . à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
2. conformément à l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme, à la Chambre d'Agriculture ;
3. au titre des articles L 104-2 et R 104-1 du Code de l'Urbanisme, le projet du PLU est soumis à l'autorité environnementale.

4°) D'INFORMER que les personnes publiques mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 pourront en prendre connaissance si elles le demandent ;

5°) D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.


La délibération et le projet du PLU annexés seront transmis à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine.

Conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération sera affichée en Mairie de Châteaubourg pendant un délai d'un mois. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Madame RESTIF Annie n'a pas participé au vote.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDBITS.

POUR COPIE CONFORME.

 LE MAIRE,
Teddy RÉGNIER

Nombre de votants : 26	Pour : 26	Contre : 0	Abstentions : 0	Ne participe(nt) pas au vote : 1
------------------------	-----------	------------	-----------------	----------------------------------



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE SYNTHESE

VERSION ARRET

Mairie de Châteaubourg
5 place de l'Hôtel de Ville - 35220
Châteaubourg
02 99 00 31 47
www.chateaubourg.fr

L'urbanisation de la commune a été encadrée par un Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1996 à 2008, puis par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 2008. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de procédures de 3 révisions simplifiées, de 7 modifications et 6 modifications simplifiées. Celles-ci n'ont jamais été de nature à modifier l'économie générale du document.

Aujourd'hui, la commune de Châteaubourg est confrontée à des défis importants en termes de développement démographique et économique, d'emplois, d'accessibilité, d'habitat, et de déplacements.

Au-delà de l'aspect réglementaire, la commune a donc souhaité inscrire la révision générale du PLU dans une démarche globale de mise en compatibilité entre les documents de planification (SCOT, PLH, PPRI,,).

Trois objectifs principaux ont guidé la révision du PLU :

1. Veiller à la qualité du cadre de vie et au bien-être des habitants,
2. Conserver dans la durée une dynamique démographique en répondant durablement aux besoins de tous les habitants et de toutes les générations,
3. Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques et industrielles, renforcer le tissu commercial, pérenniser les emplois existants et en développer de nouveaux.

Dans ce contexte, et par délibération du Conseil Municipal du 5 octobre 2016, la commune de Châteaubourg a prescrit l'élaboration d'un PLU.

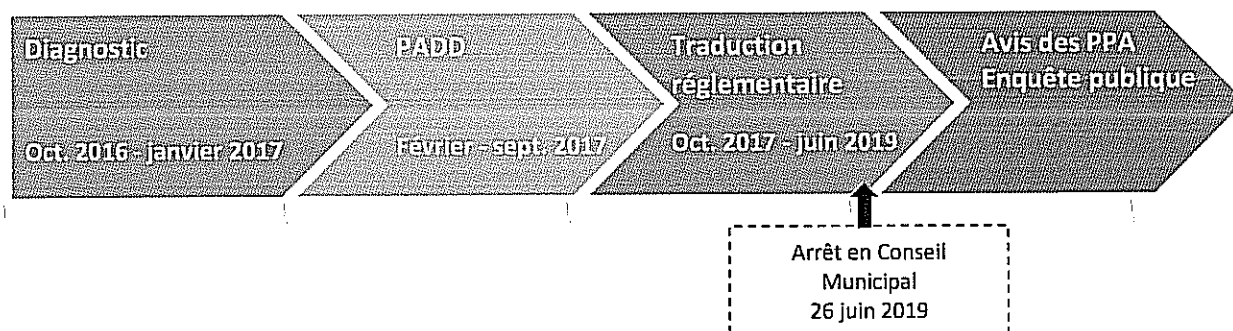
Le projet de PLU va permettre à Châteaubourg de disposer d'un document d'urbanisme cohérent avec les dynamiques supra-communales et les enjeux communaux de développement.

1. Déroulement de la procédure

Les études ont été engagées en octobre 2016. Un groupe de travail composé d'élus s'est réuni à de nombreuses reprises au cours des différentes étapes du processus de la révision.

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre tout au long de la procédure conformément aux dispositions de la délibération du 5 octobre 2016 (cf. bilan de la concertation).

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU viennent ainsi clôturer la phase d'étude de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulé selon le calendrier suivant :



Le projet de PLU sera ensuite soumis pour avis, durant 3 mois, aux personnes publiques associées, à l'autorité environnementale, à la CDPENAF, à la Chambre d'Agriculture et aux communes limitrophes.

Une enquête publique aura lieu au dernier trimestre 2019. Une fois l'enquête terminée, le commissaire enquêteur remettra un rapport faisant la synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier, le cas échéant, le PLU arrêté sous couvert de justifier des modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU sera ensuite approuvé par une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

2. Bilan de la concertation (cf. annexe)

Conformément aux modalités qu'elle s'était fixée, la commune a mis en œuvre une concertation avec les habitants tout au long de la procédure afin de prendre en compte autant que possible, dans l'élaboration du projet, le ressenti et les attentes des habitants.

Un récapitulatif des moyens mis en œuvre est annexé à la convocation et sera annexé à la délibération relative à l'arrêt du projet de PLU révisé.

Le bilan de cette concertation apparaît positif, il est donc proposé au conseil municipal de l'approuver.

3. Le contenu d'un Plan Local de l'Urbanisme

- Le rapport de présentation. Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et explique les choix et le contenu du PLU,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet global de la commune,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager,
- Le règlement et le document graphique de zonage. Ils définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU,
- Les annexes : Elles comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire.

4. Le diagnostic et enjeux

Le diagnostic territorial établi dans le cadre de la révision du PLU, a permis de dégager les principaux enjeux identifiés sur le territoire communal. Ces enjeux ont servi de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Description générale de la commune	ENJEUX
Situation de la commune et Dynamiques de développement	<ul style="list-style-type: none"> - La distinction de la petite ville au sein de l'aire urbaine de Rennes. - L'affirmation de Châteaubourg en tant que pôle d'équilibre au sein du territoire communautaire.
Paysages de la commune	<ul style="list-style-type: none"> - La densification urbaine. - La continuité des paysages de nature. - La distanciation de l'environnement agricole. - L'harmonie du paysage castelbourgeois.

Appréciations de la commune par ses habitants	La poursuite d'un développement urbain. Le lien social et l'unité communale.
---	---

Composition de l'espace communal	ENJEUX
Lieux de vie en campagne	<ul style="list-style-type: none"> - L'insertion paysagère des bâtiments agricoles en campagne. - La sauvegarde de l'architecture vernaculaire.
Éléments naturels	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'environnement naturel à l'échelle locale. - L'intégration des documents et directives supra communaux. - La sécurité des personnes et des biens. - L'adaptation et l'évolution du territoire aux conséquences du changement climatique. - La préservation de la ressource en eau et de ses espaces : zones humides, plans et cours d'eau, pour leurs rôles dans le maintien de la biodiversité et de la lutte contre les inondations. - La préservation des linaires boisés participant du maintien de la biodiversité et de la structure des sols. - La préservation de la surface agricole comme outil de production et habitat de nombreuses espèces inféodés aux milieux ouverts. - L'amélioration de la perméabilité biologique au niveau des discontinuités recensées. - La préservation des zones sources de biodiversité et du patrimoine naturel dans son ensemble (bocage, zones humides, cours d'eau).
Morphologie urbaine de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - L'accompagnement de la mixité des fonctions au sein des différents quartiers, en tenant compte de la dynamique commerciale entretenue dans le centre-ville ancien. - L'attractivité des zones d'activités. - La sécurité du public et des usagers face aux risques technologiques avérés. - La lutte contre une consommation excessive des sols. - L'accentuation des modes de déplacements alternatifs à l'automobile, ou plus globalement, l'encouragement à des pratiques multimodales. - Le renforcement de la sécurité routière. - L'engorgement ponctuel de la RD 857. - La perception de l'urbanité à l'approche de l'agglomération. - Une offre de stationnement adaptée aux besoins locaux (habitat, commerces, transit, etc.). - La réalisation des places de stationnement privées dans le parcellaire. - La lutte contre l'étalement urbain et limiter les espaces résiduels. - Le rôle des murs structurants dans la formation de la scénographie ou du paysage urbain. - Le rôle des murs de clôture dans l'aménagement des parcelles ou des demeures. - La définition des emprises au sol doit être compatible avec la recherche d'une densification des espaces déjà bâtis. - La préservation de la silhouette de Châteaubourg et du village de Broons, ainsi que de la diversité des jeux de toits qui la compose dans le centre.

Pratiques du territoire	ENJEUX
Modes et pratiques de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - L'économie des déplacements individuels. - La réduction des flux automobiles dans le centre de l'agglomération. - La préférence de modes alternatifs de déplacements.
Tissu économique local	<ul style="list-style-type: none"> - La pérennité de la surface agricole et des sites d'exploitation. - La poursuite de l'agrandissement et du regroupement des exploitations agricoles. - Les voies comme des espaces de frottements. - La proximité du consommateur. - Le coût, financier, temporel, écologique du transport. - Les disparités entre emplois offerts et profil de la main-d'œuvre locale.
Commerces et services généraux sur la commune	Le maintien d'une offre de commerces et de services de proximité.
Autres équipements et associations de la commune	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien d'un maillage socioculturel diversifié et accessible. - Le développement du projet culturel communal en lien avec l'action socio-éducative.

Manières d'habiter	ENJEUX
Logements	<ul style="list-style-type: none"> - La suroccupation et l'économie de foncier. - La poursuite de l'objectif en termes de logements sociaux. - La réponse à la demande de logements. - Le parcours résidentiel au sein de Châteaubourg.
Caractéristiques démographiques	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la dynamique démographique. - L'offre d'accueil pour conforter une diversité de ménages. - La mixité et l'intégration sociale. - L'attrait d'entrepreneurs.

5. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Châteaubourg s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, véritable "état des lieux" de la commune et outil pour l'identification d'enjeux nécessaires à la construction d'un projet de territoire.

C'est donc sur la base des conclusions et enjeux, présentés ci-avant, que la municipalité précise dans le PADD la manière dont elle se projette dans l'avenir, et planifie son développement à moyen et long terme.

Le débat sur le PADD en conseil municipal a eu lieu le 13 septembre 2017 et le 24 avril 2019 en Conseil Municipal.

A travers son PADD, la commune de Châteaubourg affiche l'ambition de développer son agglomération pour préserver un environnement pour l'Homme et l'entreprise, valorisant les dynamiques locales.

Elle affiche également l'ambition d'une ville qui favorise le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie appréciée par les Castelbourgeois et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- D'une urbanisation maîtrisée pour encourager les pratiques de proximité et de solidarité,
- D'un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien,
- De préservation des sites naturels et de la biodiversité.

Grâce à un développement économique s'inscrivant dans les spécificités du territoire :

- **Consolider la mixité de l'habitat et des activités, notamment commerciales, en centre-ville,**
- **Assurer l'accueil et la visibilité des entreprises en zones dédiées,**
- **Protéger l'espace agricole et les sièges d'exploitation en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation.**

Tout en proposant les services de télécommunication au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée du territoire communal, dans la limite des moyens disponibles.

Les grandes orientations du P.A.D.D. sont :

- Préserver l'environnement et les paysages de nature.
- Protéger l'activité agricole.
- Consolider le développement de l'activité industrielle et artisanale.
- Valoriser le patrimoine bâti rural.
- Diversifier les modes de déplacements.
- Maîtriser l'apport de population par un nombre suffisant de nouveaux logements. Le projet communal prévoit l'offre de 850 logements nouveaux environ, pour atteindre une population de l'ordre de 8 205 habitants à l'horizon 2030.
- Veiller à l'économie des sols et au renouvellement urbain.
- Pérenniser la proximité des commerces et des services.
- Conforter les espaces de rencontres et les dynamiques de lien social et de solidarité.

6. Scénario démographique et objectifs de production de logements

- Objectifs à l'horizon 2030.

Favoriser une offre d'environ 850 logements pour atteindre une population de l'ordre de 8 205 habitants, soit l'accueil d'environ 1 222 nouveaux habitants, représentant un taux de croissance annuel moyen de 1,6 % entre 2020 et 2030.

Nous retenons 2,3 personnes par ménage à l'horizon 2030.

Considérant un objectif d'augmentation de la part des logements vacants de 4 à 6 % pour un marché moins tendu, environ 92 logements seraient à inclure dans le parc vacant.

- Nombre de logements à construire et répartition sur dix ans.

Pour une gestion équilibrée du développement urbain et de l'ensemble du territoire communal, l'offre de constructions nouvelles est à répartir entre :

- *Les parcelles à densifier du secteur aggloméré (opérations type BIMBY - Build In My Back Yard).*
- *La densification d'espaces interstitiels dans l'agglomération.*
- *La requalification du secteur sud gare.*
- *Les extensions de l'agglomération.*

➤ L'agglomération :

Il importe de prioriser le développement de l'habitat en ville pour y concentrer les habitants et inciter notamment à des déplacements à pied, à la pratique des équipements et des transports collectifs.

En plus de veiller à un équilibre territorial au sein de la communauté d'agglomérations, il s'agit notamment de conforter les activités existantes et d'assurer la pérennité et le développement des équipements de « services au public » existants sur le territoire communal.

Il est aussi question de favoriser, dans la ville, la mixité générationnelle et sociale par l'offre nouvelle de 850 logements, à l'horizon 2030, soit environ :

- 54 % en extension,
- 24 % par la requalification d'espaces déjà bâtis,
- 22 % en densification des espaces interstitiels et des grandes parcelles de l'agglomération, ainsi que les réhabilitations privées de logements.

➤ Dans les hameaux pour une amélioration ou une restauration du bâti :

Sur le reste du territoire, il s'agit de revitaliser les lieux de vie diffus tout en considérant les contraintes sociales, environnementales et économiques liées à l'étalement de l'urbanisation :

- En favorisant la réhabilitation du bâti pour valoriser le patrimoine architectural, sous réserve de ne pas nuire aux pratiques agricoles et leurs évolutions.
- Les changements de destinations des bâtiments patrimoniaux désignés pour leur caractère architectural, ou dont la structure traditionnelle - antérieur au XXe - est composée de terre, de pierre ou de pans de bois, pourront être autorisés ainsi que les extensions mesurées, sans porter atteinte à la qualité des paysages et aux usages agricoles.

7. La traduction réglementaire du projet

Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLU.

Le PLU couvre la totalité du territoire communal. Il est divisé, par référence aux articles R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme, en quatre zones principales : Urbaines (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

Ces zones sont elles-mêmes déclinées en sous-secteurs pour tenir compte des particularités des différents quartiers composant la ville et plus largement le territoire :

- « U », dont les sous-secteurs : UCa et UCb, UE, UEb et UEz, UA et UAb, UG et UGb, et UT.
- « AU », dont les sous-secteurs : 1AUE et 1AUEz, 1AUA et 1AUAb, 1AUGb, et 2AU.
- « A », dont le sous-secteur : A, Ai et As.
- « N », dont les sous-secteurs : NPI et NPI1, NPb et NPa.

UCa	Secteur de centralité Le sous-secteur UCa1 est identifié comme secteur de centralité commerciale au titre de l'orientation VI.2.C du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré.
UCb	Secteur de centralité rue de Paris
UE	Zone urbaine résidentielle
UEb	Zone urbaine résidentielle « Les Jardins de la Bretonnière »
UEz	Zone urbaine résidentielle relative à la ZAC multisites
UA	Zone urbaine d'activités
UG	Zone urbaine d'équipements
UT	Zone ferroviaire
1AUE	Zone à urbaniser résidentielle
1AUA	Zone à urbaniser d'activités
1AUG	Zone à urbaniser d'équipements
2AU	Zone à urbaniser à long terme
A	Zone agricole
NPb	Zone naturelle habitée
NPI	Occupations destinées aux sports et aux loisirs, et à l'amélioration de l'habitat. Le sous-secteur NPI1 est identifié comme naturelle destinée à l'hôtellerie.

NPa	<i>Zone naturelle</i>
------------	-----------------------

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents :

➤ **Des documents graphiques qui comprennent notamment :**

- les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments protégés au titre de l'article L.153-19° du Code de l'urbanisme.
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation,
- les espaces boisés classés,
- les haies, arbres remarquables, boisements à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les zones humides,
- les marges de recul,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques,
- le secteur concerné par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI).

➤ **Un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables.**

➤ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Elles portent sur l'aménagement de certains secteurs de la commune. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Secteurs concernés par une OAP :

- 1) Secteur 1AUE - Quartier de « Bellevue »
- 2) Secteur 1AUE - Quartier du « Plessis Beucher »
- 3) Secteurs 1AUE - Quartier « Les Petites Bonnes Maisons 2 »
- 4) Secteur 1AUE - Village de Broons-sur-Vilaine
- 5) Secteur 1AUE - Quartier de « La Boulière »
- 6) Secteurs 1AUEz - Quartier « Les Petites Bonnes Maisons »
- 7) Secteur 1AUEz - Quartier « Gendarmerie »
- 8) Secteur 1AUEz - Quartier « Les Noës »
- 9) Secteur 1AUA - Zone d'activités de la « Haye Fonteni »
- 10) Secteur 1AUA - Zone d'activités de la « route de Rennes »
- 11) Secteur 1AUA - Zone d'activités de la « rue Blaise Pascal »
- 12) Secteur 1AUAb - Zone commerciale de la « rue de Rennes »
- 13) Secteur 1AUGb - Secteur « Sainte-Marie »

Ces documents seront opposables aux tiers suite à l'approbation du PLU par le Conseil municipal (après consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique, pouvant impliquer la modification à la marge ou substantielle du présent dossier de PLU).

8. Le tableau des surfaces

Tableau des surfaces brutes, à titre indicatif (inclus : voiries existantes, espaces publics et divers)

"Les surfaces approchées sont exprimées d'après le contenant cadastral, elles peuvent ne pas correspondre à la réalité."

Type	Zone	Surface brute (ha)
Zones urbanisées : U		
Secteur hypercentral	UCa	27,6 ha
Secteur central	UCb	4,2 ha
Secteur d'équipements	UG/UGb	36,4 ha
Secteur résidentiel	UE	176,4 ha
	UEB	17,3 ha
	UA	221,0 ha
Secteur d'activités	UAb	5,6 ha
secteur ferroviaire	UT	13,8 ha
Zones à urbaniser : 1AUE		
Secteur résidentiel	1AUE	30,9 ha
ZAC multisite	1AUEz	11,7 ha
		19,2 ha
Zones à urbaniser : 1AUA		
Secteur d'activités artisanales et industrielles	1AUA	28,7 ha
Secteur d'activités commerciales	1AUAb	4,0 ha
Zones à urbaniser 1AUG		
		1,4 ha
Zones à urbaniser : 2AU		
		38,3 ha
Zones agricoles : A		
Secteur agricole	A	1 327,4 ha
Secteur agricole "inconstructible"	Ai	9,6 ha
STECAL	AS	3,7 ha
Zones naturelles : N		
Secteur naturel et/ou paysager non bâti	NPa	946,4 ha
Secteur naturel et/ou paysager habité	NPb	828,2 ha
Secteur naturel de loisirs	NPl	86,4 ha
		31,9 ha
Totale surface commune*		2 892,6 ha

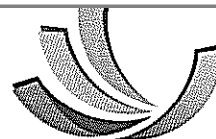
Envoyé en préfecture le 02/07/2019
Reçu en préfecture le 02/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500689-20190626-26062019109-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

ID : 035-213500689-20190626-26062019109-DE



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME BILAN DE LA CONCERTATION DU PLU

**Annexe à la délibération en date du 26 juin 2019
portant bilan de la concertation et arrêt du projet
de Plan Local d'Urbanisme**

Mairie de Châteaubourg
5 place de l'Hôtel de Ville - 35220
Châteaubourg
02 99 00 31 47
www.chateaubourg.fr

1. Rappel des modalités de concertation

La délibération n°2016/158 de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, du Conseil de Municipal en date du 5 octobre 2016, a défini les modalités de la concertation de la manière suivante :

- **S'informer**

Sur le site internet de la commune, une sous-rubrique spécifique sera dédiée à la révision générale du PLU. Ce site centralisera le calendrier des grandes étapes de la procédure, les dates des réunions publiques et autres modalités de concertation.

Au moins 2 articles paraîtront dans le magazine municipal « Le Magazine » et dans « L'Infos flash ». Ils seront également relayés par les journaux de presse locaux : « Ouest-France » et « Le Journal de Vitré », dans lesquelles paraîtront les annonces légales nécessaires à l'information de la population.

En cours d'élaboration, une exposition présentera la démarche, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Les lieux, dates et heures où l'exposition sera accessible au public seront annoncés sur le site internet de la commune et dans « L'Infos flash ».

- **S'exprimer**

Au moins 4 réunions publiques seront organisées dans différentes salles de la commune.

L'annonce des réunions publiques sera faite par le biais de la sous-rubrique dédiée au PLU sur le site internet.

- **Faire part d'une demande ou d'une doléance**

Adresser un courrier à Monsieur le Maire – 5 place de l'Hôtel de Ville – 35220 CHATEAUBOURG portant la mention suivante : « concertation préalable - révision du PLU ».

Mise à disposition aux heures et aux dates habituelles d'ouverture de la Mairie, d'un registre intitulé « concertation préalable - révision du PLU » pour y déposer son courrier ou ses observations.

Sur le site internet, dans la sous-rubrique dédiée au PLU, il sera mis en place une adresse mail spécifique pour faire part d'une demande.

2. Mise en œuvre des modalités de concertation

Conformément aux modalités rappelées précédemment, la concertation mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU de Châteaubourg a été organisée de façon à informer le public et à prendre en considération ses observations et propositions, afin d'alimenter le projet et de favoriser une meilleure appropriation de celui-ci. Les moyens mis en œuvre sont détaillés ci-après.

1. S'informer

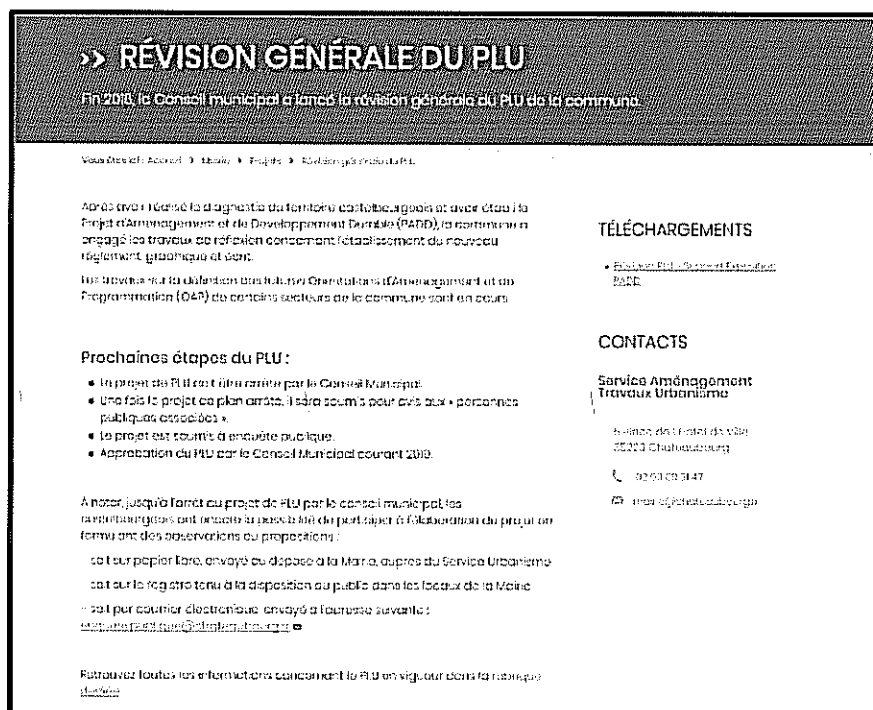
1.1. Site internet

Sur le site internet de la ville, une sous-rubrique dédiée au PLU a été mis en place : (<https://www.chateaubourg.fr/listes/projets/>)



Vue page internet site ville de Châteaubourg

Cet espace est évolutif est mis à jour régulièrement afin d'indiquer les grandes étapes de la procédure, les dates des réunions publiques et autres modalités de concertation.



Extrait de la page internet dédiée au PLU sur site ville de Châteaubourg au 12 juin 2019.

1.2. Le magazine municipal : « Le Magazine » & « l'Infos flash »

Depuis le lancement de la procédure, des informations régulières ont été insérées dans « Le Magazine » & « l'Infos flash ». « Le Magazine » est le bulletin municipal diffusé tous les deux mois tandis que « l'Infos flash » a une parution mensuelle. Ils sont diffusés à tous les foyers de Châteaubourg.

En outre, « Le Magazine » & « l'Infos flash » sont disponibles, en format dématérialisé, sur le site internet de la ville.

Le tableau ci-dessous fait état des principaux articles parus.

Novembre 2016	Le Magazine de Châteaubourg
Janvier 2017	Le Magazine de Châteaubourg
Septembre 2017	Le Magazine de Châteaubourg
Janvier 2018	Le Magazine de Châteaubourg
Juillet 2018	Le Magazine de Châteaubourg
Novembre 2018	Le Magazine de Châteaubourg

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU - MODALITÉS

Le Conseil a validé à l'unanimité les objectifs et modalités de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Cette révision doit permettre de répondre aux défis importants en termes de développement démographique, économique, d'emploi, d'accessibilité, d'habitat et de déplacement. Dans ce cadre, la commune prévoit des modalités de concertation permettant d'associer les habitants tout au long de la procédure (réunions publiques, articles, registre d'observations, accès aux informations).

Le Magazine de Châteaubourg – novembre 2016



Document clé de l'aménagement communal, le Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg doit être adapté au nouveau contexte réglementaire national et local.

La démographie se porte bien à Châteaubourg ! L'INSEE vient de faire paraître les derniers chiffres : la commune compte 7 600 habitants au 1^{er} janvier 2014. La loi avec la révision générale du PLU ? La nécessité prise en compte de ce facteur dans le schéma de la ville pour les prochaines années, afin d'en préserver la dynamique.

Nécessité réglementaire et prospective territoriale

Lancée en septembre 2016, la révision générale du PLU déploie un processus qui s'étendra jusqu'en 2019, coordonnée par le cabinet d'urbanisme K.Urban. Quatre réunions publiques ont été organisées en octobre 2016, afin de présenter la démarche globale et d'explorer des grandes thématiques : les dynamiques économiques, les espaces naturels et agricoles, l'inventaire des zones humides ainsi que l'action sociale.

L'actuel PLU a été approuvé en 2006. Le Conseil municipal a décidé sa révision pour répondre aux nouvelles réglementations du Grenelle 2 et de la loi ALUR, notamment. Un comité de pilotage composé d'élus, d'administrants et de représentants des institutions a été constitué pour plancher sur ce dossier d'envergure. En effet, le futur PLU doit traduire le projet global de l'aménagement et de l'urbanisme sur Châteaubourg pour les 10 à 15 ans à venir. Il fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

« Aujourd'hui, la commune est confrontée à des défis importants en matière de développement démographique et économique, d'emploi, d'accessibilité, d'habitat et de déplacements. Le challenge est d'anticiper pour offrir aux habitants actuels et à venir toutes les conditions pour s'épanouir avec des structures saines et de qualité et un schéma cohérent à l'échelle de notre commune » explique Teddy Régner, le maire.

Les objectifs qui guident cette révision démontrent bien l'enjeu pour la ville :

- veiller à la qualité du cadre de vie et au bien-être des habitants ;
- conserver la dynamique démographique en répondant durablement aux besoins de tous les habitants et de toutes les générations ;
- permettre l'implantation de nouvelles activités économiques et industrielles, renforcer le tissu commercial, pérenniser les emplois et en créer de nouveaux.

Un diagnostic finalisé en début d'année

Parallèlement aux premières réunions publiques, la Chambre d'Agriculture a réalisé un diagnostic agricole (lire le focus en pages 8 et 9). Cette mission est obligatoire dans la démarche de révision. « Il s'agit de prendre en compte les enjeux de pérennisation et de développement des activités agricoles dans le cadre du prochain PLU » indique Nicolas Somas, responsable urbanisme, qui coordonne administrativement cette révision.

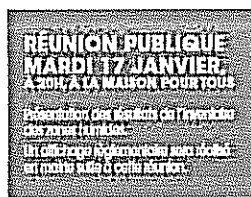
Un diagnostic sera finalisé en ce début d'année, abordant les grandes thématiques décrites dans les objectifs. Ce diagnostic permettra la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce dernier fera l'objet d'une présentation et d'une exposition publiques au printemps.

La participation des habitants

Cette démarche se fait en concertation avec les habitants, de façon continue tout au long de la procédure. Un registre est disponible en mairie pour recueillir les observations, qui peuvent aussi être adressées par courrier et mail.

Chaque phase importante fera l'objet de communications dans la presse, d'atmosphères en mairie et de publications. Enfin, des réunions et expositions publiques seront organisées afin d'échanger et d'informer sur l'avancée du projet. Tous les habitants sont concernés et invités à venir participer à la construction de la ville de demain !

*Le PLU : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, 24 mars 2014



Le Magazine de Châteaubourg - janvier 2017

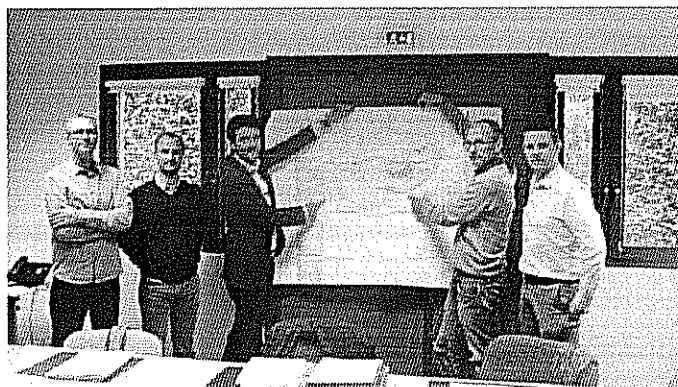
1.3 . Les parutions dans la presse

Des articles dédiés aux enjeux du territoire, et notamment l'élaboration du PLU, ont été publiés dans les journaux locaux aux diverses étapes de l'élaboration du document.

Le tableau reproduit ci-après fait état des principaux articles parus dans la presse écrite locale. Il s'agit d'une liste non exhaustive.

06/10/2016	OUEST-FRANCE	Le lourd dossier de l'urbanisme ouvert
17/07/2017	OUEST-FRANCE	Rentrée scolaire 2017-2018, ce qu'il faut retenir
02/06/2017	OUEST-FRANCE	Une consultation pour optimiser son patrimoine
01/11/2018	OUEST-FRANCE	Démographie, activités et croissance
01/11/2018	OUEST-FRANCE	Le maire « maintient la pression » pour la déviation

Châteaubourg. Le lourd dossier de l'urbanisme ouvert



Plan local d'urbanisme, Zac multisites, opération Bimby, les Castelbourgeois vont pouvoir prochainement donner leur avis sur ces projets à travers des consultations et des réunions.

Plan local d'urbanisme (Plu)

Châteaubourg engage aujourd'hui, l'élaboration de son nouveau Plan local d'urbanisme. Il s'agit d'avoir un document de planification conforme aux projets actuels de la commune qui soutiennent les orientations choisies en matière d'urbanisme et de développement durable pour les dix à quinze ans à venir. Cette révision nécessite deux années d'études.

ZAC multisite

Dans le cadre du projet de la Zone d'aménagement concertée (Zac) multisite, une concertation est menée avec l'ensemble de la population. Une réunion publique aura lieu mercredi 12 octobre, à 20 h, à l'Étoile cinéma.

Bimby : construire dans son jardin

La commune lance son opération Bimby (Build in my garden) ou (construire dans mon jardin) en mettant à la disposition de tous les propriétaires qui le souhaitent, une équipe de professionnels pour les aider à réfléchir au devenir de leur parcelle.

06/10/2016 – Ouest-France

Châteaubourg. Rentrée scolaire 2017-2018, ce qu'il faut retenir



Une élève de l'école de Châteaubourg.

Ouverture des classes, rythmes scolaires, nouveaux équipements, le maire, Teddy Riquier, apporte des précisions et esquisse les projets à venir.

Pour ouvrir un trimestre aux parents : Teddy Riquier se fera tout d'abord à rappeler que les effectifs totaux des écoles publiques pour 2017-2018 devraient être similaires à ceux de l'année scolaire 2016-2017, environ 620 élèves.

« Le nombre moyen d'élèves par classe, tous niveaux confondus, s'approchera donc de 26 enfants. Selon la configuration des classes, il pourrait même être inférieur à 25 élèves pour les classes allant du CP au CM2 », précise-t-il.

Transfert d'élèves

Afin de permettre un allègement des classes de maternelle chargées, et du vu des constructions à venir sur le secteur de Saint-Melaine, l'Éducation nationale a décidé d'ouvrir une classe à l'école de Plessis. L'ouverture d'une nouvelle classe à l'école de Gaule restera à ce jour en suspens.

« Sans certitude de la côté et dans un souci d'anticipation, nous avons, en concertation avec les directeurs d'école et l'inspecteur de l'Éducation nationale, inscrit six futurs élèves de cette section de l'école de Gaule (sans franchise scolaire) à l'école de Plessis. C'est afin d'équilibrer les classes de maternelle et dans l'intérêt général », rappelle-t-il.

Rythmes scolaires

« Cette initiative a pour but d'ordre des transferts d'inscription de dernière minute en cas de non ouverture de classe. Quelqu'il adienne, nous nous tenons donc matériellement prêts à ces deux possibilités. Les effectifs des classes de maternelle devraient s'amincir dans les années qui viennent, du fait de la baisse de la natalité, constatée depuis trois ans. Nous avons eu seulement 25 naissances en 2016, contre 115 en 2013. » En concertation avec les directeurs et les parents d'élèves des dix quatre écoles, la municipalité a fait le choix de conserver les rythmes actuels. Une concertation aura lieu après la rentrée pour retourner les avis des publics concernés.

« À la suite des études menées dans le cadre du Plan local d'urbanisme (PLU), nous pouvons nous projeter sur la taille et l'emplacement des futurs bâtiments. Nous allons donc pouvoir travailler sur les projets d'agrandissement des écoles, en cohérence avec le PLU », annonce le maire.

17/07/2017 – Ouest-France

Une consultation pour optimiser son patrimoine



Ouest-FrancePublié le 02/06/2017 à 11h41

Abonnez-vous à Ouest-France

Le syndicat d'urbanisme du pays de Vitré a initié une démarche d'urbanisme innovante, intitulée Bimby, qui consiste à optimiser le foncier disponible dans les centres bourgs des communes.

Pourquoi ? Comment ?

Quelles sont les communes concernées ?

Avec Retiers et Val-d'Isère, Châteaubourg s'est engagée dans la démarche dite Bimby (Built in my backyard ou construire dans mon jardin). L'opération, lancée dans la commune les 28 et 29 octobre, a été un succès.

De nombreux propriétaires ont jeté un regard nouveau sur les possibilités de leur parcelle grâce à l'équipe d'architectes qui était mise gratuitement à leur disposition.

Quel est l'intérêt de cette démarche ?

Le souci d'économiser l'espace est devenu une préoccupation constante en urbanisme. L'objectif de la démarche Bimby est la production de logements sans élargement urbain, tout en respectant le caractère des lieux.

Le regard se tourne vers les secteurs déjà bâtis qui offrent encore de nombreuses possibilités d'évolution, à proximité des services et commerces, sur des terrains déjà équipés et desservis. Cette démarche permet de faire converger les projets individuels avec ceux de la collectivité. C'est également l'occasion pour la commune de connaître les besoins et attentes des ménages et d'en tenir compte dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

À qui s'adresse la consultation ?

Tous les propriétaires sont les bienvenus, même sans projet particulier, pour échanger, avec l'aide d'une maquette informative en 3D, les possibilités d'évolution de leur parcelle bâtie et exprimer leurs souhaits sur le devenir de leur patrimoine.

Samedi, 17 juin, une consultation individuelle et gratuite est proposée aux habitants de 9 h 30 à 19 h, à la Maison pour tous. Il suffit de prendre rendez-vous au 0 805 38 38 38 (appel et service gratuits) pour être reçu par un architecte pendant une heure. Attention ! Le nombre de places est limité.

02/06/2017 - Ouest-France

Démographie, activités et croissance...

Ouest-FranceModifié le 03/11/2018 à 01h49

Abonnez-vous à Ouest-France

L'ambition du plan local d'urbanisme (PLU) est « d'intégrer l'ensemble des dimensions du développement durable », a avancé Teddy Rognier, mais aussi de répondre au défi du logement.

À l'horizon 2030, Châteaubourg comptera environ 8 500 habitants. Or aujourd'hui, « il y a très peu d'appartements et de maisons à louer ». Non loin de la future gendarmerie, qui a six mois de retard par rapport au calendrier prévisionnel et qui « doit être terminée en janvier », un ensemble de trois logements collectifs d'une quinzaine d'habitations chacun verra le jour.

Agrandir le collège ?

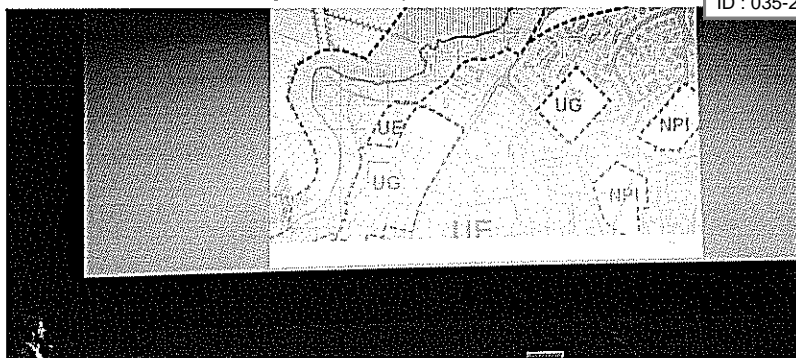
Où se trouvait anciennement l'entreprise Sulky, « il y aura un centre commercial [...] On s'interroge pour savoir si on va y construire du logement. C'est en débat ».

250 logements supplémentaires sont souhaités, ce qui interroge. « Faudra-t-il agrandir le collège ? Si oui, comment va-t-on faire ? », s'inquiète une mère d'élève. « Il n'y a pas besoin d'avoir beaucoup de foncier », pour accroître la superficie d'un établissement scolaire a d'abord indiqué le maire, ajoutant que « ce n'est pas parce qu'il y aura 250 logements qu'il y aura autant de collégiens. Cela dépend de la population qu'on accueille ». En l'occurrence, il pourrait y avoir de nombreux retraités.

Par ailleurs, à propos de la ZAC, il a assumé le « parti pris de concentrer. C'est en créant du trafic que l'ensemble des commerces fonctionne ». Quitte à défavoriser les commerces de proximité.

01/11/2018 - Ouest-France

Le maire « maintient la pression » pour la déviation



Arnaud M. Gauthier

Journaliste indépendant
06 80 00 00 00
a.gauthier@orange.fr

Lundi, le maire, Teddy Régner, a convié les habitants à une réunion publique.

À l'ordre du jour, entre autres, le contournement de la ville, ou encore le plan local d'urbanisme.

Le débat

Le cinéma L'Étoile a été le théâtre, lundi soir, d'une rencontre entre Teddy Régner et les administrés de Châteaubourg.

Le maire a répondu aux interrogations sur plusieurs sujets parmi lesquels l'épineux dossier du contournement, la révision du plan local d'urbanisme (PLU), mais aussi la ZAC multisite.

Depuis que le conseil municipal a validé, en juillet, la convention tripartite signée par le conseil départemental, Vitré communauté et la ville de Châteaubourg, l'étude concernant le contournement avance. Les trois entités y participent respectivement à hauteur de 50 %, 25 % et 25 %. « Je maintiens la pression pour qu'il y ait une déviation de Châteaubourg, a assuré Teddy Régner. Sinon, le développement sera limité ».

« N'y a-t-il pas d'autres options ? »

L' élu estime que cet enjeu comporte trois objectifs : désengorger la commune ; prévoir une sortie pour la zone de la Gaultière ; créer une départementale depuis Liffré. Plusieurs tracés sont possibles, dont trois variantes situées dans le secteur de la route de Servon, à Saint-Didier et au Plessis-Beuscher.

Philippe Pons, coprésident de l'association Passpasud, opposée au projet, a interpellé le maire.

Plutôt que de construire des routes « n'y a-t-il pas d'autres options étudiées, comme le déplacement doux, avec le TER, les pistes cyclables ? », a demandé celui pour qui il est possible d'avoir « un développement harmonieux ».

Ce à quoi Teddy Régner a répondu qu' « à Châteaubourg, il y a une mobilité alternative, avec un réseau de bus gratuit. Ce qui est rare pour une ville de 7 000 habitants ».

« On travaille sur un parking autour de la gare », pour favoriser l'utilisation du train. Une passe d'armes entre les deux hommes a eu lieu quand Philippe Pons a mis en parallèle la jeunesse de l'édile et le fait que « produire du bitume » est « une méthode du siècle passé ». Réponse de l'intéressé sous forme de défi : « Dans dix-huit mois, ce sont les élections municipales. Si vous êtes majoritaire, prenez le contrôle des communes (concernées), c'est la démocratie ! »

Un autre membre de l'association contre le contournement a pris la parole, ne comprenant pas pourquoi Châteaubourg ne rendait pas publique l'étude, contrairement à sa voisine Saint-Didier. « Ce n'est pas mon document, il appartient au département a justifié Teddy Régner. S'il donne son accord pour rendre publique cette étude, pourquoi pas. »

Le dernier mot au conseil municipal

Éric Fresnay, de l'association Ne perdez pas le nord, elle aussi réfractaire à la déviation a voulu savoir « qui prend la décision » finale à ce sujet. « Le département, Vitré communauté, Châteaubourg et chaque commune concernée prendront une décision et donneront leur avis, a précisé l' élu. Mais si le conseil municipal de Châteaubourg est contre la déviation, celle-ci ne se fera pas. »

Une femme de l'assistance a par ailleurs soulevé la question des horaires de train dans le sens Châteaubourg-Rennes et réciproquement, arguant que « beaucoup travaillent en horaires décalés ». Sur ce point, « il y a des réflexions », lui a répondu le maire.

1.4 . Les expositions

• Inventaire des zones humides et des cours d'eau

En amont de la validation de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, une exposition permanente s'est tenue en mairie. Deux panneaux sur le sujet ont été affichés du 18 janvier 2017 au 20 avril 2017.

Un panneau précisant la définition et les fonctions des zones humides ainsi que la méthodologie d'inventaire.

Le second panneau présentait la cartographie validée.

DÉFINITION DES ZONES HUMIDES :

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nature protège avant près de la surface, affleure ou encore là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

FONCTIONS DES ZONES HUMIDES :

Écoulement

Par leur capacité à emmagasiner l'eau, les zones humides permettent de réguler l'écoulement des eaux dans les cours d'eau. Elles absorbent ainsi le trop plein d'eau d'hiver et contribuent à réduire l'inertie et la bruta des crues. En restituant progressivement de l'eau, elles retardent l'arrivée de l'inondation et réduisent les risques d'inondation.



Ecoulement



Ecoulement

Filtration

A l'interface entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, les zones humides jouent le rôle de filtre naturel des eaux de ruissellement. Le piétement de l'écoulement des eaux et la présence de végétation permettent aux sédiments et aux matières en suspension de se déposer. De plus, elles favorisent un certain nombre de réactions chimiques qui permettent de transformer les nutriments et les pesticides transportés par les eaux de surface. Ainsi, les zones humides contribuent activement à filtrer les eaux et à améliorer la qualité des rivières et des lacs.

Régulation de l'hydromorphie

Les zones humides sont également des milieux très riches en biodiversité et de conditions particulières que l'on trouve. Elles abritent des espèces végétales et animales originales et sont des lieux importants de reproduction et de nourrissage de certaines espèces.

Méthodologie d'inventaire

Étape 1 : Délimitation des zones humides



Carte de délimitation des zones humides

Cette première étape s'effectue à partir d'une modélisation informatique. Cette modélisation consiste à localiser les zones humides potentielles. Il s'agit d'une localisation théorique, réduisant les milieux qui devraient présenter des caractéristiques de zones humides, telles que des crues périodiques (précipitation, évapotranspiration), topographiques, géologiques (type de sol) et autres facteurs humains. Ce sont principalement les zones à proximité des cours d'eau.

Cette première étape permet de définir l'effort de prospection sur la commune, c'est à dire les secteurs où l'on doit faire un inventaire de terrain.

Sur la commune de Châteaubourg, la surface des zones humides potentielles représente 612 ha soit 21% de la surface communale.

Étape 2 : Inventaire de terrain

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, en application des articles L214-7-1 et R. 214-108 du code de l'environnement, un espace peut être considéré comme une zone humide s'il présente l'un des critères suivants :

1) Les critères liés à l'hydromorphie caractéristique des zones humides

- « aux habitats » : engorgement permanent qui provoque l'accumulation de matières organiques ;
- « aux habitats » : traces récentes de débordement à moins de 50 cm de la surface ;
- « aux habitats » : traces récentes de débordement à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ; ou des traces récentes de débordement à moins de 10 cm de profondeur avec des traces récentes entre 60 et 100 cm de profondeur.

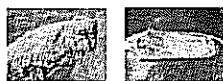
L'hydromorphie est liée à la présence temporaire ou permanente d'eau dans le sol. Elle se caractérise par :

- « des traces de ruissellement (cristallisation du fer) ;
- « un horizon gris-bleu (présence du fer) ;
- « une accumulation de matières organiques (tourbe) ».

2) La végétation caractéristique des zones humides

La végétation peut être qualifiée d'hydromorphe lorsque la morve des espèces dominantes (prévalant au-dessus de 20 %) figurent dans la liste des espèces indicatrices de zones humides.

Exemples d'hydromorphie dans les sols



Tourbe

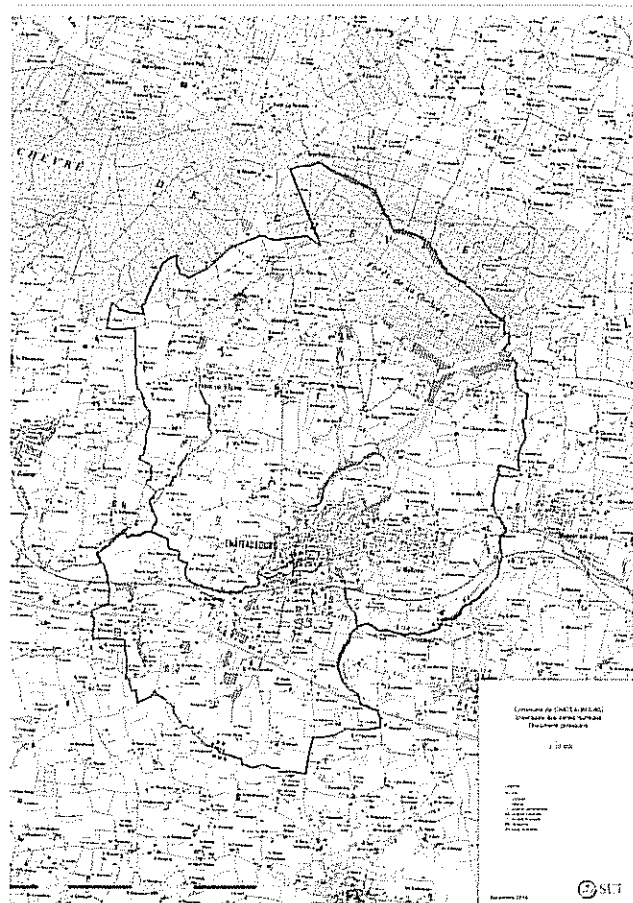
Tourbe au sol

RÉSULTATS



Surface des zones humides potentielles : 612 ha

Surface des zones humides caractérisées : 128 ha (21 % de la surface communale)



Commune de CHATEAUBOURG
Inventaire des zones humides
Échelle : 1:50 000

Relevé : 2018

Logo de la commune de Châteaubourg.

• Le diagnostic et le PADD

La Commune a procédé à l'affichage de onze panneaux, dans le couloir vitré de la Mairie, en octobre 2017. Les panneaux étaient imprimés recto-verso afin que l'exposition puisse être visible de l'extérieur, en dehors des horaires d'ouverture de la mairie.

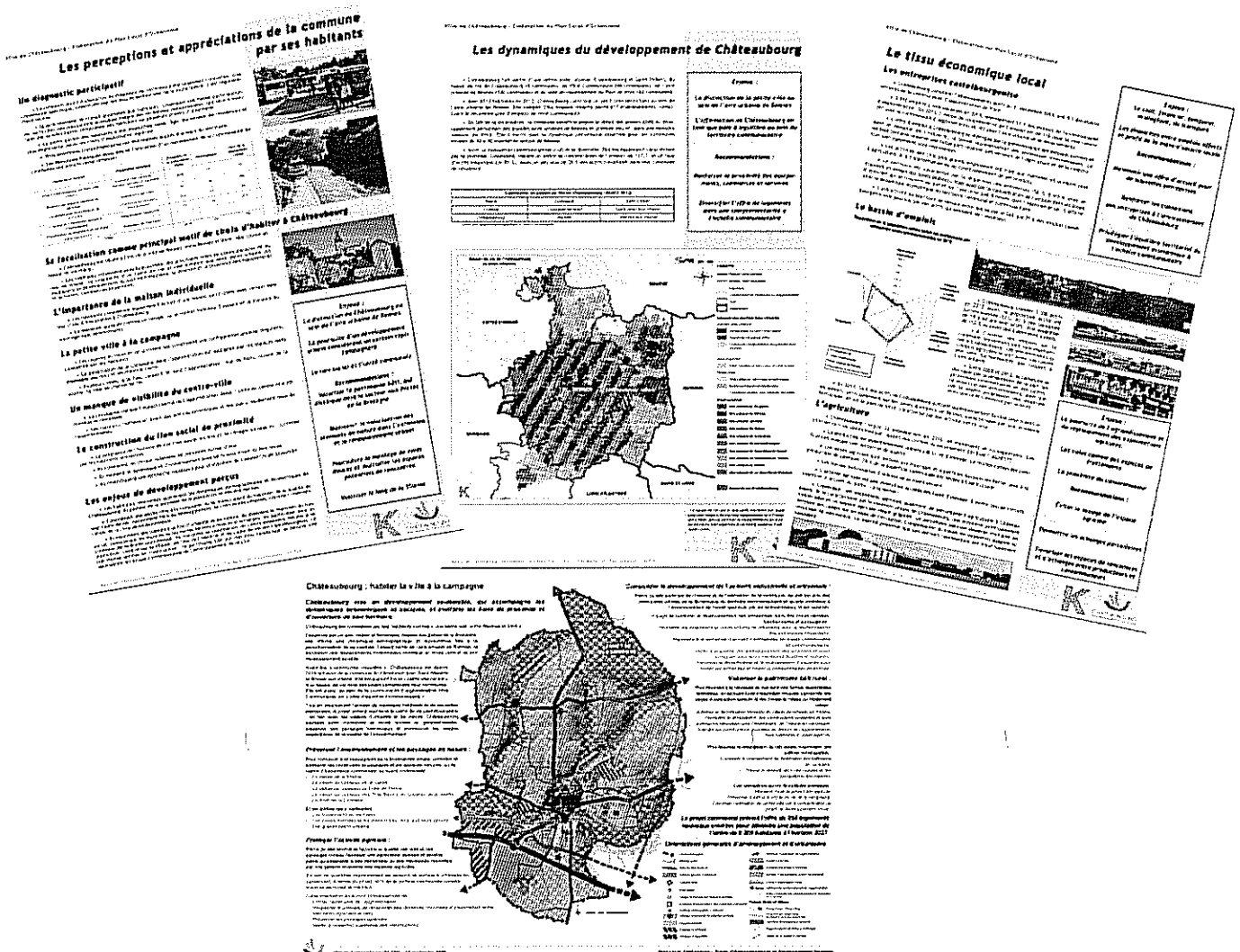
L'exposition s'est tenue du 4 octobre 2017 jusqu'en janvier 2018.

Le support de cette exposition est téléchargeable sur le site internet de la ville (dans la sous-rubrique dédiée à la révision du PLU).

Huit panneaux portaient sur le diagnostic et exposaient les données recueillies et les besoins identifiés :

- Les dynamiques du développement de Châteaubourg,
- Le tissu économique local,
- Les perceptions et appréciations de la commune par ses habitants,
- Les paysages perçus de Châteaubourg,
- Le logement et les caractéristiques démographiques,
- Les déplacements,
- La trame « verte et bleue »,
- La typologie des formes urbaines.

Trois panneaux concernaient le PADD.



Quelques panneaux de l'exposition

1.5 . Les documents mis à disposition du public

Depuis le début de la procédure d'élaboration du PLU, des documents sont mis à disposition du public à l'accueil du secteur urbanisme-travaux :

- Un registre dans lequel le public peut venir inscrire ses observations, remarques et demandes,
- Le porter à connaissance de l'Etat,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (mis à disposition après le débat au Conseil Municipal du 13 septembre 2017),
- Le rapport de présentation provisoire (mis à disposition dès le mois de juin 2017),
- Une carte des servitudes d'utilité publique,
- Les courriers et courriels reçus en mairie tout au long de la procédure.

2. S'exprimer

Des réunions publiques ont été organisées tout au long de l'élaboration du PLU afin de permettre à chacun de s'informer, de questionner et de débattre.

Le diagnostic a été réalisé de façon concertée. Quatre réunions thématiques ont été proposées aux habitants. Elles ont été l'occasion d'échanger sur les pratiques, les perceptions, l'appréciation des besoins et devenirs, du territoire.

Trois réunions publiques ont également permis de présenter notamment la restitution des zones humides, les enjeux et objectifs du PLU ainsi que le règlement graphique.

Le public a été informé de la tenue de ces réunions par voie de presse, sur le site internet de la ville, dans « l'Infos flash » et via la page Facebook de la ville. Des affiches ont également été mises en place dans les lieux publics et des tracts/affichettes ont été distribués.

Mardi 11 octobre 2016	Présentation de la démarche PLU (dont Zones Humides) et « Vivre à Châteaubourg, un petit pôle urbain ? »
Jeudi 13 octobre 2016	« Le devenir des espaces naturels ou agricoles »
Lundi 17 octobre 2016	« Les dynamiques économiques du territoire » Outre l'information de la réunion publique par les canaux d'information de la ville, un courrier a été envoyé à aux entreprises castelbourgeoises.
Jeudi 20 octobre 2016	« L'action et l'animation sociale dans la dynamique du territoire » Outre l'information de la réunion publique par les canaux d'information de la ville, un courrier a été envoyé à chaque association castelbourgeoise.
Mardi 17 Janvier 2017	Restitution et cartographies des zones humides Outre l'information de la réunion publique par les canaux d'information de la ville, un courrier a été envoyé à aux exploitants agricoles de la commune.
Mercredi 4 octobre 2017	Présentation du diagnostic et du PADD Exposition diagnostic et PADD
Lundi 29 octobre 2018	Présentation du règlement graphique

Quatre réunions thématiques pour un diagnostic concerté :

Thème de la réunion	Population attendue	Participants
Vivre à Châteaubourg, un petit pôle urbain ?	Ensemble des habitants ; familles, anciens et nouveaux résidents	17
Devenirs des espaces naturels ou agricoles	Exploitants agricoles	29
Les dynamiques économiques du territoire	Commerçants, artisans, entrepreneurs,	12
L'action et l'animation sociale à Châteaubourg	Responsables associatifs	15
Total		73

Malgré une faible participation, en particulier des populations attendues malgré des invitations personnalisées, la diversité de l'échantillon des participants était représentative de la diversité de la population castelbourgeoise intéressée (sexe, âge, ancienneté de résidence).

Il est noté la bonne participation des chefs d'exploitation agricole (*précision que l'étude fine agricole pour le PLU a été réalisée par la Chambre d'Agriculture en juin 2016*). La moindre participation des commerçants, artisans, entrepreneurs, et, dans une moindre mesure celle des responsables associatifs, a amené à conduire des entretiens complémentaires auprès de représentants du secteur économique et du secteur social.

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

Expression des habitants de la commune

La Ville engage aujourd'hui l'élaboration de son nouveau PLU. Ce document régit et soutient les orientations choisies en matière d'urbanisme et de développement durable, pour les 10 ans à venir.

Pour la première phase de diagnostic, les Castelbourgeois ont l'opportunité de participer à l'élaboration du projet. Des réunions publiques sont organisées par le cabinet d'études, pour discuter ensemble et bien comprendre les attentes des habitants, mais aussi pour identifier les atouts et enjeux du territoire.

> Mardi 11 octobre, à 20h

Présentation de la démarche de PLU.

Vivre à Châteaubourg, un petit pôle urbain ?

> Lundi 17 octobre, à 20h

Les dynamiques économiques du territoire.

> Jeudi 13 octobre, à 20h

Le devenir des espaces naturels ou agricoles.

La démarche d'inventaire des zones humides.

> Jeudi 20 octobre, à 20h

L'action et l'animation sociales à Châteaubourg.

Pratique : Salle du Conseil, la Maison Pour Tous. Entrée libre.

Extrait « l'Infos flash » octobre 2016

RÉUNION PUBLIQUE

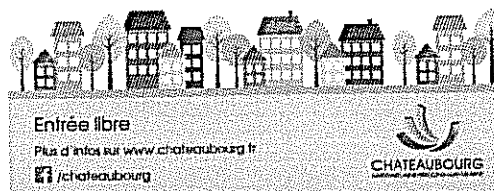
PRÉSENTATION ET ÉCHANGES :

- > Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- > Projets structurants pour notre ville (élevation, rénovation, accès et entretien, rénovation centre-ville...)



RENCONTRONS-NOUS
LE 4 OCTOBRE 2017

RDV À 20H À L'ÉTOILE CINÉMA
Venez nombreux !



Entrée libre

Plus d'infos sur www.chateaubourg.fr

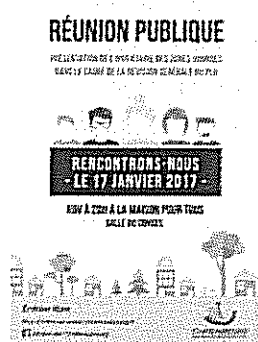
[/chateaubourg](https://www.facebook.com/chateaubourg)

CHATEAUBOURG
SAINT-MELAIN/BOISSONS-SUR-VEINE

RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 17 janvier, à 20h à la Maison Pour Tous, salle du conseil

Thème : présentation de l'inventaire des zones humides réalisé par le bureau d'études SET environnement.



Cette étude intervient dans le cadre de la révision générale du PLU et va permettre de :

- recenser les zones humides à l'échelle communale, quelque soit leur taille ;
- cartographier et caractériser les zones humides en tenant en compte des communes limitrophes ;
- sensibiliser les acteurs du territoire aux problèmes liés à la protection de ces zones, par l'animation d'une démarche participative locale.

Pratique : entrée libre. Infos sur www.chateaubourg.fr

Extrait « l'Infos flash » janvier 2017

URBANISME

Réunion publique

Lundi 29 octobre

Une réunion publique aura lieu le lundi 29 octobre, à 20h à l'Étoile Cinéma.

Au programme de la soirée : révision générale du PLU, déviation et ZAC multisites.

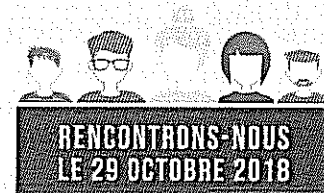
Cette réunion est ouverte à tous.



Extrait « l'Infos flash » octobre 2018

RÉUNION PUBLIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DÉVIATION ET ZAC MULTISITES



RDV À 20H À L'ÉTOILE CINÉMA
VENEZ NOMBREUX !



Châteaubourg

LA LETTRE D'INFORMATION

Réunion publique

Lundi 29 octobre, à 20h, à L'Étoile Cinéma

Une réunion publique, ouverte à tous, aura lieu ce lundi 29 octobre, à 20h au cinéma, afin de présenter et d'échanger sur les sujets suivants :

- la révision générale du PLU
- la déviation
- la ZAC multisites

Venez nombreux !

lettres d'information envoyée par courriel

facebook

Événements

Événements

Châteaubourg



Réunion publique
Lundi 29 octobre 2018 à 20h à L'Étoile Cinéma

Intéressé(e)

Lundi 29 octobre 2018 à 20h à L'Étoile Cinéma

L'Étoile Cinéma rue des Tours 68200 Châteaubourg

5 ont participé 16 intéressé(e)s

Détails

Venez échanger lors d'une réunion publique consacrée aux sujets suivants : la révision du PLU, le projet de déviation et la ZAC multisites.

3. Faire part d'une demande ou d'une doléance

3.1 Registre :

Le registre de concertation était tenu à la disposition du public depuis son ouverture le 6 octobre 2016 et durant toute la procédure d'élaboration du PLU.

Ce registre a été alimenté au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.
5 observations ont été consignées sur ce registre.

3.2 Courrier :

Une trentaine de courriers ont été adressés à Monsieur le Maire.

3.3 Courriel :

11 courriels ont été envoyés.

Chaque observations et/demande a fait l'objet d'une analyse dans le cadre de la procédure.

Durant cette phase de concertation, la population s'est exprimée sur plusieurs thèmes. Les remarques, interrogations et sujets évoqués sont regroupés ci-après par thématique et font l'objet d'éléments de réponse permettant d'apprécier de quelle manière ils ont été traités dans le document.

Observations	Eléments de réponse
Les habitants et entrepreneurs, via les courriers, registres et courriels, se sont essentiellement exprimés sur les possibilités de constructibilité de leurs parcelles, et sur la faisabilité d'un projet futur : nouveau logement, extension...	Chacune de ces observations a fait l'objet d'un examen spécifique et d'un échange avec les élus. Au regard des dispositions réglementaires applicables, de la compatibilité avec les orientations du PADD, et du parti d'aménagement, certaines de ces demandes ont conduit à une modification du zonage
Plusieurs particuliers ont également sollicité des possibilités de destination de bâtiment.	Dans le cadre des réunions de travail sur les pièces réglementaires, les bâtiments pouvant recevoir un changement de destination ont fait l'objet d'un repérage spécifique au plan graphique.
Demande de classement de parcelle en zone agricole	Deux exploitants agricoles ont fait part de leur souhait de pouvoir pérenniser leur exploitation en conservant un zonage agricole sur les parcelles qu'ils exploitent. Les demandes ont été étudiées et le zonage a été ajusté prenant en compte les possibilités de mises aux normes de l'exploitation et la préservation des corridors écologiques.
Demandes d'évolution réglementaire du PLU notamment assouplissement de certaines règles d'implantation.	Les demandes portent principalement sur des assouplissements de règle par rapport aux limites séparatives, à la possibilité de d'installer des piscines dans la ZAC de la Bretonnière, de supprimer la règle d'interdiction de nouvel accès sur la rue de Vitré en sortie de Châteaubourg. Les demandes ayant été jugées pertinentes, elles ont été intégrées au projet de PLU.
Demande de mise en place d'un STECAL à vocation d'agro-tourisme.	Malgré un projet intéressant et des échanges riches avec l'exploitant, le STECAL n'a pas été mis en œuvre car le projet n'est pas assez abouti.



3. En conclusion

Les temps d'échanges avec les habitants ont été réguliers. Cela a permis à toutes les étapes clés du projet d'affiner la connaissance du territoire et de questionner.

Cette concertation a été l'occasion de débats et a permis l'expression de remarques qui ont enrichi le projet au fur et à mesure de son élaboration.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLU.

Envoyé en préfecture le 02/07/2019

Reçu en préfecture le 02/07/2019

Affiché le

ID : 035-213500689-20190626-26062019109-DE