



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.

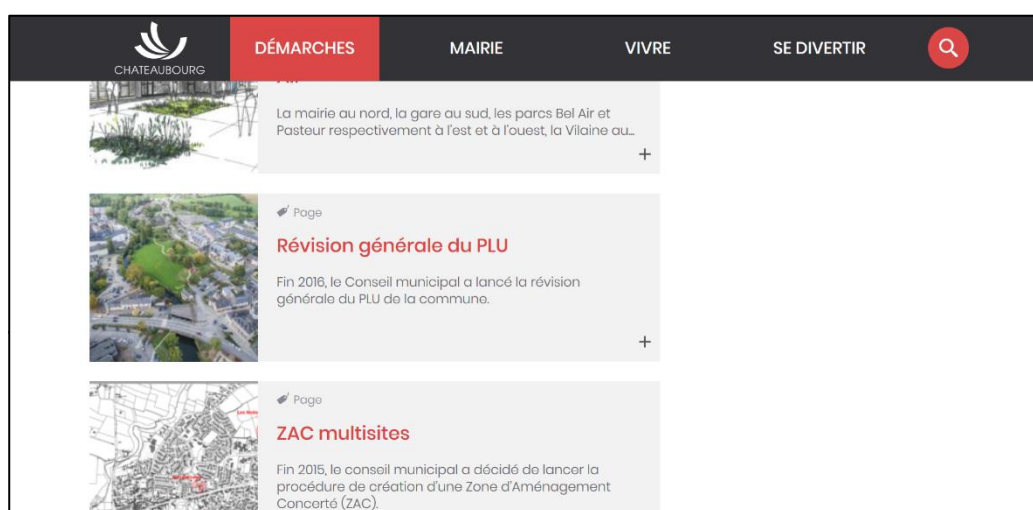
2. Mise en œuvre des modalités de concertation

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 ses derniers chiffres : la commune compte 7 000 habitants au 1^{er} janvier 2014. Le lien 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 le dynamisme.

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.Urbain. 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 2008. 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'administratifs 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'emplois, 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 suffisantes et de qualité, et un schéma cohérent à l'échelle de notre commune » explique Teddy Régnier, 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.

RÉUNION PUBLIQUE MARDI 17 JANVIER, À 20H, À LA MAISON POUR TOUS

Présentation des résultats de l'inventaire des zones humides.
Un affichage réglementaire sera réalisé en mairie suite à cette réunion.

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 Somais, 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'affichages 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 !

*Loi ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué, 24 mars 2014.



> concertation-revision-plu@chateaubourg.fr
> Rubrique **CONCERTATIONS** sur www.chateaubourg.fr

Le Magazine de Châteaubourg - janvier 2017

URBANISME

PRÉSENTATION DU PROJET DE PADD

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la mairie a travaillé sur son Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal, projet présenté lors du Conseil municipal du 14 juin. À travers ce PADD, la Ville affiche son ambition de développer son agglomération afin de préserver un environnement pour la population et les entreprises, tout en valorisant les dynamiques locales. La Ville souhaite ainsi favoriser le bien vivre ensemble, la qualité du cadre de vie et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs suivants :

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

LE MAGAZINE DE CHATEAUBOURG
– SEPTEMBRE 2017

OÙ CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ENTRE 2020 ET 2030 ?



« Pour les terrains, nous avons une liste d'attente »

Anne-Gaëlle Failler

Est-il possible de construire en face de ma maison ? La réponse se trouve dans le PLU - Plan Local d'Urbanisme - qui donne avec précision le zonage des parcelles constructibles. Un document capital pour les acquéreurs mais aussi les vendeurs.



l'été prochain. Ce nouveau PLU fera ensuite foi lors de l'attribution des permis de construire, jusqu'à 2030 environ.

À l'ouest et au nord-est

Alors déjà quelques tendances ? « Le futur PLU va favoriser la densification dans le centre existant » poursuit Anne-Gaëlle Failler, évoquant des projets de renouvellement urbain. « Dans un souci de ralentissement de la consommation de l'espace agricole, les constructions seront réglementées en campagne ». Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (Programme de l'Habitat) du Pays de Vitré ciblent en effet des actions de densification et des objectifs de logements locatifs sociaux (25 % dans le cas de Châteaubourg).

Concrètement, on peut déjà citer la ZAC avec un total global de 470 logements répartis sur trois sites : route de Servon-sur-Vilaine (environ 130 logements), secteur Les Noës (environ 290 logements) et site de la gendarmerie (environ 50 logements). « Nous avons déjà une liste d'attente pour les terrains à bâtir, dans le secteur des Petites Bonnes Maisons » conclut Anne-Gaëlle Failler. Idéalement situé entre Vitré et Rennes, Châteaubourg continue de séduire et le nouveau PLU va concrétiser cette dynamique.

*PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Édito



Chers concitoyens,

Cet édito est l'occasion pour moi de faire le bilan de l'année écoulée. Comme nous l'avions prévu il y a un an, l'année 2017 aura été particulièrement chargée pour la commune de Châteaubourg. En adoptant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, nous avons tracé le développement de la ville pour les 10 prochaines années. De ce PADD découlent nos futurs choix politiques en matière d'équipements publics, de lotissements, de déplacements, d'écoles et de préservation de notre environnement. Ce PADD est aussi l'occasion pour nous de réaffirmer nos choix en matière de dynamisme économique, associatif et culturel.

À l'heure où j'écris cet édito, les voyants semblent au vert pour réussir l'année 2018. La confiance des ménages est en hausse, le climat des affaires s'améliore, les entreprises réinvestissent et nous connaissons notre plus fort taux d'expansion économique depuis la crise de 2008. S'ajoute à cela l'attractivité de notre commune qui ne faillit pas que ce soit d'un point de vue résidentiel ou économique. Idéalement situé entre Vitré et Rennes, notre proximité avec la RN157, la gare et nos réserves foncières, nous assurent un avenir serein. Même si les réductions de dotations de l'État ont diminué nos marges de manœuvre financières, nous saurons nous adapter pour répondre à vos attentes.

Nous entrons désormais dans la deuxième moitié du mandat avec la volonté de voir se réaliser les projets sur lesquels nous avons beaucoup travaillé en 2017. Je pense à la gendarmerie dont les travaux sont en cours, à la ZAC multi-sites, à la médiathèque, à la maison de l'enfance, à la maison de santé, à la rénovation du centre-ville... Je tenais à remercier les élus et les services de la Ville qui m'accompagnent avec toujours la même implication. Je tenais à remercier particulièrement Jérôme Szwajen qui, pour des raisons de santé, a dû abandonner ses fonctions d'adjoint. Jérôme symbolise ce que j'ai souhaité pour notre ville : l'ouverture aux autres, le sens de l'écoute et du dialogue, l'innovation, mais aussi la détermination. Je le remercie particulièrement pour son action dans l'élaboration de la future médiathèque. Nous tâcherons d'être fidèles à sa volonté de voir cet équipement devenir un lieu de vie et de culture pour Châteaubourg.

L'année à venir sera une année remplie de nouveautés et de surprises. Je vous donne donc rendez-vous lors des nombreux événements de notre commune et je vous souhaite à vous et vos proches une belle année 2018 ! Amicalement,

TEDDY REGNIER
Maire

LE MAGAZINE DE CHATEAUBOURG - JANVIER 2018

LE MAGAZINE DE CHATEAUBOURG - NOVEMBRE 2018

Infographie

LES GRANDS PROJETS À VENIR !

GENDARMERIE
PLAN LOCAL D'URBANISME
CENTRE COMMERCIAL BEL AIR
MAISON DE SANTÉ
MÉDIATHÈQUE
MAISON DE L'ENFANCE
ZAC MULTISITES
DÉVIATION
STATION D'ÉPURATION
CONSTRUCTION / AGRANDISSEMENT / RÉNOVATION ÉCOLES
LOGEMENTS ADAPTÉS SENIORS

2018

4^{ème} TRIMESTRE

Livraison
Enquête publique
Début des travaux
Début des travaux
Dépôt du permis
Études
Début des études
Début des études
Concertation
Rédaction et concertation

2019

1^{er} TRIMESTRE

Validation
Livraison
Délai d'instruction
Consultation des entreprises
Consultation pour la maîtrise d'œuvre
Assistance à la maîtrise d'ouvrage
Études

2^{ème} TRIMESTRE

Consultation des entreprises
Début des travaux
Consultation pour la maîtrise d'œuvre
Fin des études
Consultation des entreprises
Fin des études

3^{ème} TRIMESTRE

Début des travaux
Début des travaux
Début des travaux
Fin des études
Consultation des entreprises
Fin des études

4^{ème} TRIMESTRE

Études
Études
Fin des études
Consultation des entreprises
Fin des études

2020

1^{er} TRIMESTRE

Consultation des entreprises
Fin des études et choix du tracé final
Début des travaux
Début des travaux

2^{ème} TRIMESTRE

Livraison
Livraison
Début des travaux
Début des travaux

3^{ème} TRIMESTRE

Négociations foncières
Début des travaux

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



Modifié le 17/07/2017 à 13:26 | Publié le 17/07/2017 à 13:26 [Écouter](#)

Ouvertures de classes, rythmes scolaires, nouveaux équipements, le maire, Teddy Régnier, apporte des précisions et évoque les projets à venir.

Pour mettre un terme aux polémiques, Teddy Régnier, le maire tient à rappeler que les effectifs totaux des écoles publiques pour 2017-2018 devraient être similaires à ceux de l'année écoulée, avec environ 620 élèves.

« Le nombre moyen d'élèves par classe, tous niveaux confondus, s'approchera donc de 26 enfants. Selon la composition 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 au vu des constructions à venir sur le secteur de Saint-Melaine, l'Éducation nationale a décidé d'ouvrir une classe à l'école du Plessis. L'ouverture d'une nouvelle classe à l'école de Gaulle reste, à ce jour, en suspens.

« Sans certitude de ce 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 petite section de l'école de Gaulle (sans fratrie déjà scolarisée) à l'école du Plessis. Ceci afin d'équilibrer les classes de maternelle et dans l'intérêt général », rappelle l'Élu.

Rythmes scolaires

« Cette initiative a pour but d'éviter des transferts d'inscription de dernière minute en cas de non-ouverture de classe. Quoiqu'il advienne, nous nous tenons donc matériellement prêts à ces deux possibilités. Nos 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 85 naissances en 2016, contre 115 en 2013. »

En concertation avec les directeurs et les parents d'élèves élus des quatre écoles, la municipalité a fait le choix de conserver les rythmes actuels. Une concertation sera lancée après la rentrée pour recueillir 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 lotissements. 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



Un exemple de construction dans un jardin qui s'intègre bien avec les bâtiments déjà existants. |

Ouest-FrancePublié le 02/06/2017 à 03h01

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'Izé, Châteaubourg s'est engagée dans la démarche dite Bimby (*Build 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 étalement urbain, tout en respectant le caractère des lieux.

Le regard se tourne vers les secteurs déjà bâtis qui détiennent 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 étudier, avec l'aide d'une maquette informatique 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 00 (appel et service gratuit) 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 Régnier, 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'interroge 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



Pendant un peu plus de deux heures, le maire de Châteaubourg, Teddy Régnier (en bas à gauche), a répondu aux questions de l'assistance présente à la réunion publique à L'Étoile. | OUEST-FRANCE

Aymeric Malonga

Modifié le 16/11/2018 à
00h02
Diffusé le 16/11/2018 à 09h44

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 Régnier 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 Régnier. Sinon, le développement sera limité ».**

« N'y a-t-il pas d'autres options ? »

L'élú 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 Régnier 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 Régnier. **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.

01/11/2018 - Ouest-France

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.

DEFINITION 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 nappe phréatique arrive près de la surface, affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

FONCTIONS DES ZONES HUMIDES :

Eponge naturelle

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'intensité et la brutalité des crues. En restituant progressivement de l'eau l'été, elles retardent l'arrivée de l'étiage et rechargent les nappes souterraines.



Agrillon du Marais



Grenouille agile

Filtre naturel

A l'interface entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, les zones humides jouent le rôle de filtre épurateur des eaux de ruissellement. Le ralentissement de l'écoulement des eaux et la présence de végétation permettent aux sédiments et aux matières en suspension de se déposer. De plus, cela favorise 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 nappes.

Réservoir de biodiversité

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

METHODOLOGIE D'INVENTAIRE

Etape 1 : Pré-localisation des zones humides



Cette première étape s'effectue à partir d'une modélisation informatique. Cette modélisation donne la localisation des zones humides potentielles. Il s'agit d'une localisation théorique, indiquant les milieux qui devraient présenter des caractères de zones humides, suivant des critères climatiques (précipitation, évapotranspiration), topographiques, géologiques (type de sols), en absence d'actions humaines. 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 qui feront l'objet d'un inventaire de terrain.

Sur la commune de Châteaubourg, la surface de zones humides potentielles représente 613 ha soit 21% de la surface communale.

Etape 2 : Inventaire de terrain

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, en application des articles L.214-7-1 et R. 211-108 du code de l'Environnement, un espace peut être considéré comme une zone humide dès qu'il présente l'un des critères suivant :

1/ Ses sols présentent de l'hydromorphie caractéristique des zones humides

Les sols des zones humides correspondent :

- aux **histosols** = engorgement permanent qui provoque l'accumulation de matières organiques,
- aux **redutisols** = traits redutiques débutant à moins de 50 cm de la surface,
- aux **redonsols** = traits redutiques débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ; ou des traits redutiques débutant à moins de 50 cm de profondeur avec des traits redutiques entre 80 et 120 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 rouille (oxydation du fer),
- un horizon gris-bleu (réduction du fer),
- un blanchiment du sol (migration du fer et de l'argile),
- une accumulation de matières organiques (tourbe).

Exemples d'hydromorphie dans les sols



Traces de rouille



Blanchiment de sol

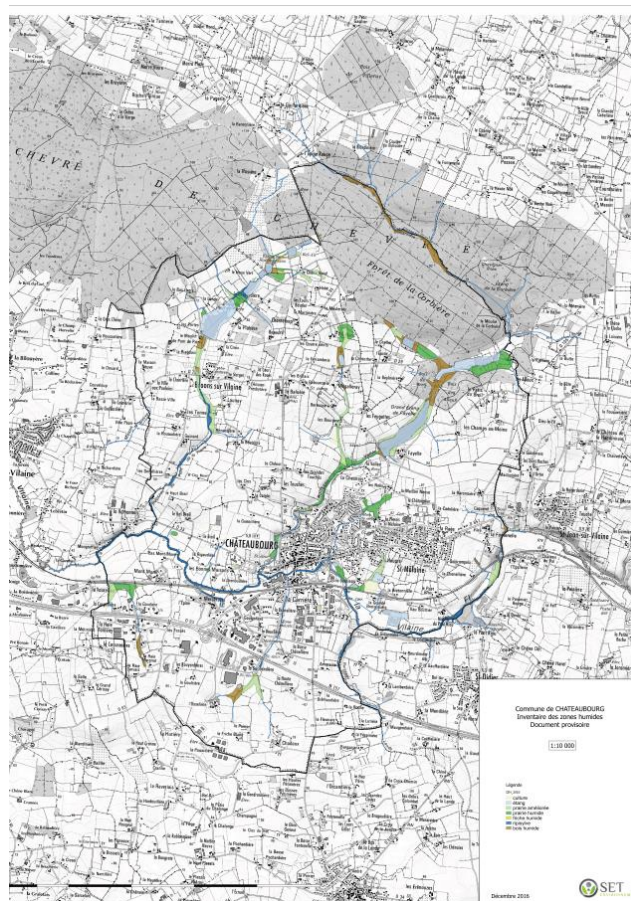
2/ Sa végétation présente des espèces et/ou habitats caractéristiques des zones humides

La végétation peut être qualifiée d'hygrophile lorsque la moitié des espèces dominantes (recouvrement supérieur ou égal à 20 %) figurent dans la liste des espèces indicatrices de zones humides.



RESULTATS

Suite au passage terrain, la surface de zones humides sur la commune de Châteaubourg s'élève à 158 ha (26 % des zones humides potentielles).



• 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.

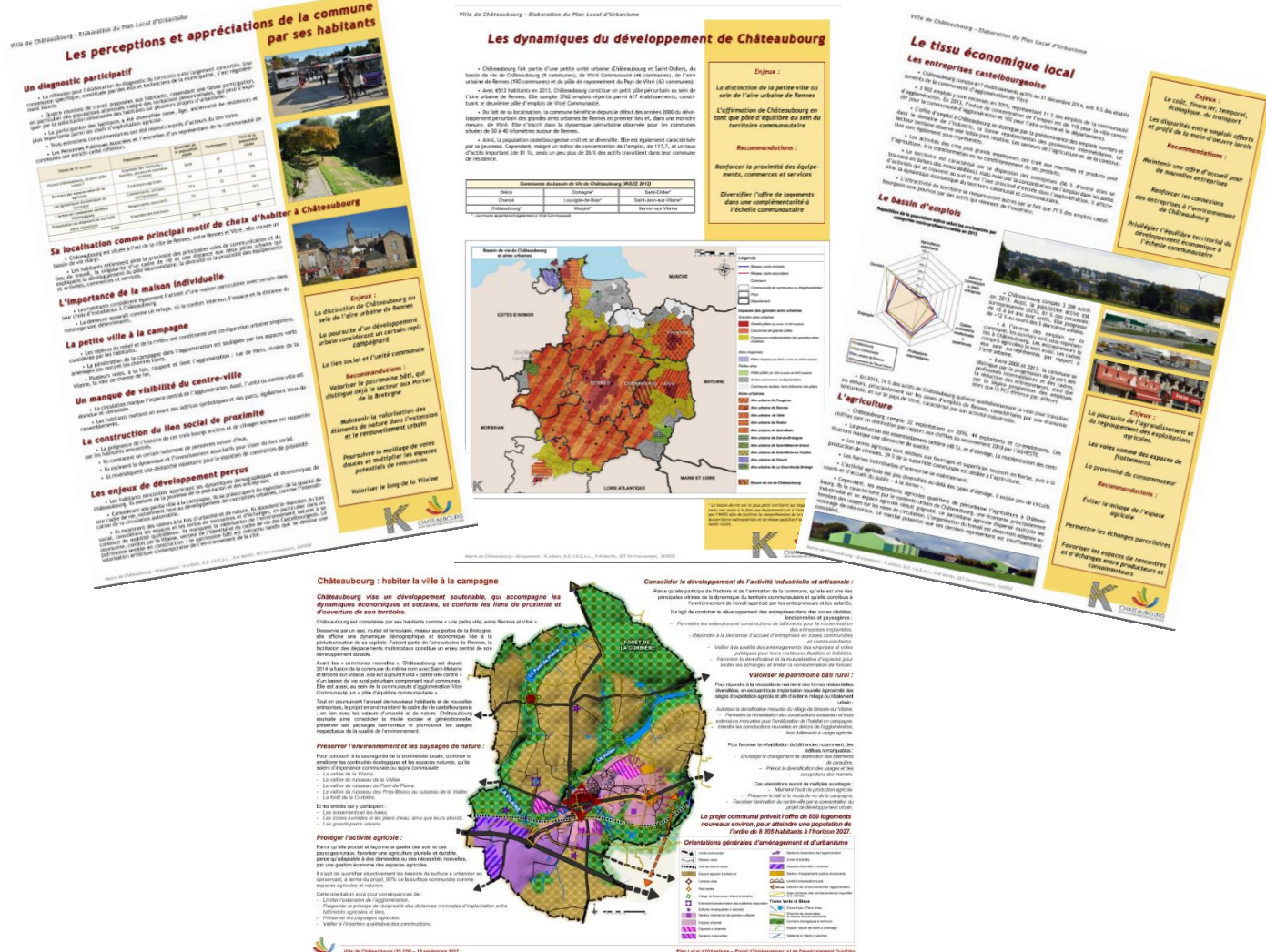
L'exposition s'est tenue du 4 octobre 2017 jusqu'en janvier 2018.

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 mise 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.

RÉVISION 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 ?

> Jeudi 13 octobre, à 20h

Le devenir des espaces naturels ou agricoles.

La démarche d'inventaire des zones humides.

> Lundi 17 octobre, à 20h

Les dynamiques économiques du territoire.

> 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 (déviation, médiathèque, maison de l'enfance, 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

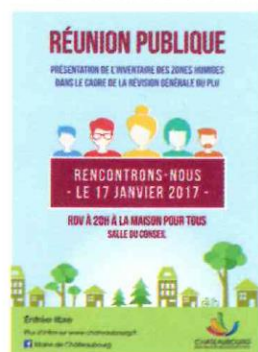
 /chateaubourg



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



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



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	Éléments 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.