



**CHATEAUBOURG**  
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **NOTE DE SYNTHÈSE**

**VERSION ARRET**

Mairie de Châteaubourg  
5 place de l'Hôtel de Ville - 35220  
Châteaubourg  
02 99 00 31 47  
[www.chateaubourg.fr](http://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.

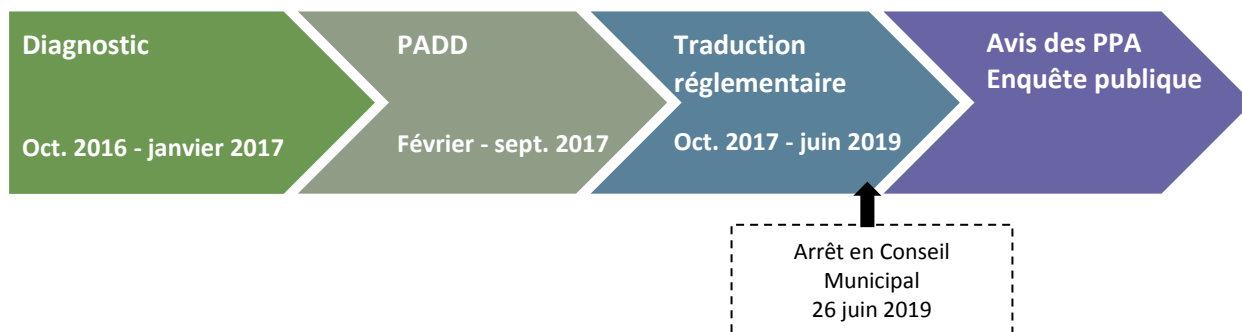
Le projet de PLU va permettre à Châteaubourg de disposer d'un document d'urbanisme cohérent avec les dynamiques supra-communales et les enjeux communaux de développement.

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

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

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

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

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

## 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 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.

<b>UCa</b>	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.
<b>UCb</b>	Secteur de centralité rue de Paris
<b>UE</b>	Zone urbaine résidentielle
<b>UEb</b>	Zone urbaine résidentielle « Les Jardins de la Bretonnière »
<b>UEz</b>	Zone urbaine résidentielle relative à la ZAC multisites
<b>UA</b>	Zone urbaine d'activités
<b>UG</b>	Zone urbaine d'équipements
<b>UT</b>	Zone ferroviaire
<b>1AUE</b>	Zone à urbaniser résidentielle
<b>1AUA</b>	Zone à urbaniser d'activités
<b>1AUG</b>	Zone à urbaniser d'équipements
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme
<b>A</b>	Zone agricole
<b>NPb</b>	Zone naturelle habitée
<b>NPI</b>	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.



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)
<b>Zones urbanisées : U</b>		<b>502,3 ha</b>
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
Secteur d'activités	UA	221,0 ha
	UAb	5,6 ha
secteur ferroviaire	UT	13,8 ha
<b>Zones à urbaniser : 1AUE</b>		<b>30,9 ha</b>
Secteur résidentiel	1AUE	11,7 ha
ZAC multisite	1AUEz	19,2 ha
<b>Zones à urbaniser : 1AUA</b>		<b>32,6 ha</b>
Secteur d'activités artisanales et industrielles	1AUA	28,7 ha
Secteur d'activités commerciales	1AUAb	4,0 ha
<b>Zones à urbaniser 1AUG</b>		<b>1,4 ha</b>
<b>Zones à urbaniser : 2AU</b>		<b>38,3 ha</b>
<b>Zones agricoles : A</b>		<b>1 340,7 ha</b>
Secteur agricole	A	1 327,4 ha
Secteur agricole "inconstructible"	Ai	9,6 ha
STECAL	As	3,7 ha
<b>Zones naturelles : N</b>		<b>946,4 ha</b>
Secteur naturel et/ou paysager non bâti	NPa	828,2 ha
Secteur naturel et/ou paysager habité	NPb	86,4 ha
Secteur naturel de loisirs	NPl	31,9 ha
<b>Totale surface commune*</b>		<b>2 892,6 ha</b>