
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG

***PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE***



Pièce 1 : Note de présentation - (MS2)

17 octobre 2023

a. Erreurs matérielles à corriger

N°	Cible(s)	Objet	Pièce(s) / Action(s)
B.1	Toutes zones	Corriger la codification de la marge recul liée à la RN157.	Pièce 4.1 - Règlement graphique / Légende : <ul style="list-style-type: none"> Correction de la référence à l'article L.111-1-4 (abrogé le 23/09/2015) par celle de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme (créé le même jour).
B.2	UC / UE / UA / UG / A / NPb / NPI	Supprimer les conditions prévues pour les enseignes qui dépendent du code de l'environnement.	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zones UC, UE, UA, UG, A, NPb, NPI - Article 11 : <ul style="list-style-type: none"> Suppression de toutes les prescriptions relatives aux enseignes.
B.3	UE	Corriger le report de la marge de recul liée à la RD 33.	Pièce 4.1 - Règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> Soustraction de la marge de recul dans le secteur aggloméré dit le Breil, délimité en zone UE (cf. parcelle AB 161) au sein de l'agglomération.
B.4	UE/UEb	Corriger l'emprise du sous-secteur correspondant au périmètre de ZAC de la Bretonnière.	Pièce 4.1 - Règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> Report du périmètre de ZAC de La Bretonnière. Soustraction des parcelles OA 2366, 2365, 1997 et une partie des parcelles OA 2329, 2361 et 2365 de la zone UEb, non englobées dans le périmètre de ZAC, et restitution à la zone UE.
B.5	UEb	Supprimer les prescriptions en référence à la servitude du PPRI Vilaine amont, inexistante dans la ZAC de la Bretonnière.	Pièce 4.2 - Règlement écrit / Zone UEb - Article 11 : <ul style="list-style-type: none"> Suppression de la prescription réglementaire 11.13 relative à la mise en œuvre des clôtures dans les secteurs du PPRI Vilaine amont, injustifiée dans la zone non concernée par l'emprise du PPRI.
B.6	UA	Reporter le périmètre de la ZAC de la Gaultière.	Pièce 4.1 - Règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> Report du périmètre de ZAC de la Gaultière créée antérieurement à l'approbation du PLU par décision du conseil municipal et délimitation d'un sous-secteur UAz. Pièce 4.2 - Règlement écrit : <ul style="list-style-type: none"> Insertion du règlement de ZAC de la Gaultière applicable au sein d'un nouveau sous-secteur UAz de la zone UA.
B.7		Corriger le cartouche relatif à la zone Ua en légende du plan.	Pièce 4.1 - Règlement graphique / Légende : <ul style="list-style-type: none"> Correction de la couleur de la zone UA qui est indiquée en bleu au lieu de jaune.
B.8	UA	Reconnaître les activités commerciales existantes dans un secteur de la zone UA et permettre leur évolution, le long de rives nord de la rue de Rennes.	Pièce 4.2 - Règlement graphique : <ul style="list-style-type: none"> Intégrer le secteur nord de La Goulgatière, le long de la rue de Rennes, en zone UAb ; concerne environ 5,7 ha.
B.9		Préciser des prescriptions générales relatives aux destinations soumises à conditions, en cohérence avec les orientations du SCoT du pays de Vitré.	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zone UA, secteur UAb - Articles 2.4 et 2.5 : <ul style="list-style-type: none"> Correction des destinations désignées « au commerce et aux activités de service » par « à l'artisanat et au commerce de détail ».

B.10	1AU	Améliorer la lisibilité des secteurs d'OAP sur le plan.	<p>Pièce 4.1 - Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mentionner les numéros de secteurs d'OAP sur chacune des zones concernées et référencer l'OAP 7, par référence au rapport de présentation (Pièce 1) et aux OAP (Pièce 3).
B.11	A / NPb	Corriger une référence erronée vers la zone UC.	<p>Pièce 4.2 - Règlement écrit / Zone A et zone NPb- Article 11.4.2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Suppression de la référence inappropriée à la zone « UC ».
B.12	A	Repérer des bâtiments existants aux titres des articles L.151-11 et L.151-19 du code de l'urbanisme, manquant à l'inventaire annexé.	<p>Pièce 4.1 - Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Repérer deux bâtiments existants en pierre au Chesnot aux titres des articles L.151-11 et L.151-19 C. urb. Corriger la couleur du symbole reporté en légende pour la mettre en cohérence avec le fond de plan. <p>Pièce 5.A3. - Annexe bâtis L.151-19 et L.151-11 C. urb. :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ajout de fiches relatives aux bâtiments identifiés dans les hameaux suivants : <ul style="list-style-type: none"> Le Chêne Rond. Le Moulin du Pont de Pierre. Le Chesnot. La Haye Fonteny. La Baronnière Compléter la fiche 8 relative aux bâtiments identifiés dans le hameau Mont Morel.
B.13	NPa	Corriger l'indice de zone pour quelques maisons d'habitations existantes en campagne et délimitées par erreur en zone NPa au lieu de NPb.	<p>Pièce 4.1 - Règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réindiquage de zones NPa en NPb dans les secteurs suivants : moulin de Pont-de-Pierre, Chêne Rond, Petit-Pré et La Lande, et vérifier les cas équivalents dans l'ensemble de la zone NPa ; concerne globalement environ 0,7 ha. Suppression éventuelle des trames de zones humides et de boisements (EBC ou L.151-19 C. urb.) superposées aux emprises des constructions existantes référencées au cadastre.

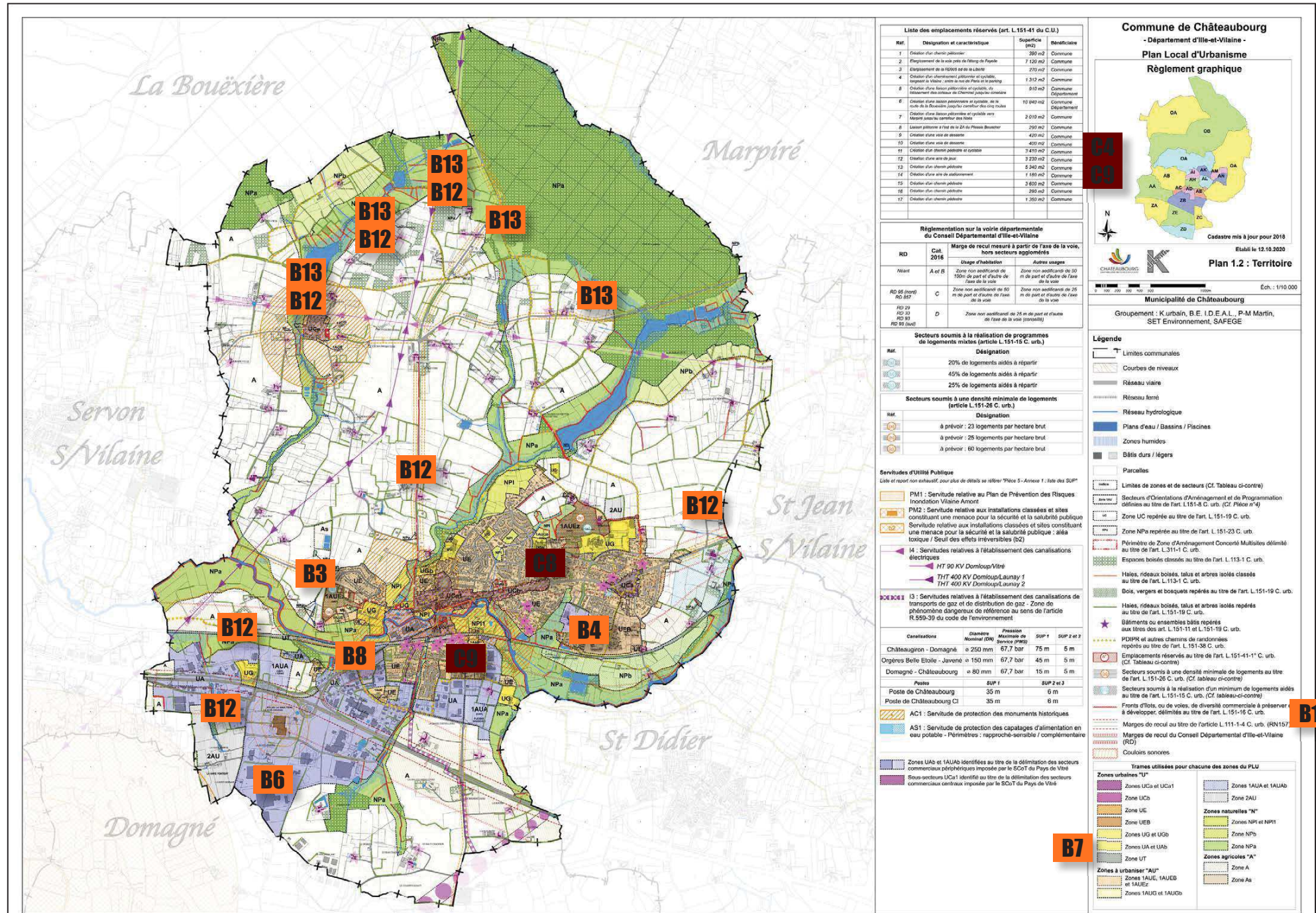


Fig. 1 : Repérage des modifications à apporter au règlement graphique - Pièce 4.1.1 30/06/2020

b. Eléments d'actualisation du PLU

N°	Cible(s)	Objet	Pièce(s) / Action(s)
C.1	UC	Autoriser l'installation des professions libérales et de services dans l'ensemble des secteurs de la zone UC (UCa et UCb).	Pièce 4.2 - Règlement écrit / Zone UC - Article 1.1 et 1.2 : <ul style="list-style-type: none"> Ajout dans les destinations autorisées des « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en secteur UCb, à l'image du secteur UCa.
C.2		Faciliter l'application des conditions d'implantation alternatives pour les piscines, ainsi que pour les parcelles situées en cœur d'îlot.	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zones UC et UE - Article 6, règles alternatives : <ul style="list-style-type: none"> Exclusion des piscines aux conditions d'implantation, notamment dans les cas où les parcelles sont bordées par un chemin piétonnier public ou ouvert au public. Suppression des conditions d'implantation pour les parcelles situées en cœur d'îlot, comme les parcelles en drapeau.
C.3	UC / UE	Assouplir et harmoniser les attentes quant à l'aspect des clôtures en zone UC et UE.	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zones UC et UE - Article 11.4 : <ul style="list-style-type: none"> Précision sur les grilles qui ne sont pas à considérer comme des grillages. Rehaussement des seuils de hauteur pour les murets bas. Intégration d'illustrations à titre d'exemple, non opposables. Interdiction du blanc.
C.4		Actualiser l'emplacement réservé n°11.	Pièce 4.1 - Règlement graphique et Pièce 1 - Rapport de présentation p.236 / Emplacement réservé n°11 : <ul style="list-style-type: none"> Renommer le bénéficiaire par le « Département » d'Ille-et-Vilaine au lieu de la « Commune ».
C.5	UE	Favoriser la densification en assouplissant les conditions pour la création de places de stationnement dans le tissu urbain déjà constitué.	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zone UE - Article 5 : <ul style="list-style-type: none"> Introduction d'une dérogation aux prescriptions générales dans « le cas d'impossibilités techniques justifiées et sous réserve de la proximité d'une aire de stationnement », à l'image des conditions déjà prévues à l'article 5.1.7 de la zone UC.
C.6	UC / UE A / NPb	Permettre des mises en œuvre alternatives pour les couvertures en toit-terrasse ou particulières, comme les abris de jardins, pergolas, serres, etc.).	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zones UC et UE - Article 11 : <ul style="list-style-type: none"> Introduction d'une dérogation aux prescriptions 11.1.23 à 11.1.26 en zone UC et 11.1.21 à 11.1.22 en zone UE pour les couvertures sur abris de jardin, serres et pergolas. Introduction de cette nouvelle disposition aussi à prévoir en zone A et NPb.
C.7	A / NPb	Clarifier certaines destinations autorisées.	Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zone A et NPb - Article 1.1 : <ul style="list-style-type: none"> Préciser les autorisations aussi dans le cadre de la « diversification agricole ». Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zone A - article 1.5 et NPb - Article 1.6 : <ul style="list-style-type: none"> Préciser l'autorisation à l'ensemble des constructions et installations annexes, au lieu des seuls bâtiments. Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zone A et NPb - Article 2.1 : <ul style="list-style-type: none"> Préciser la référence aux prescriptions particulières de l'article 1 précédent concernant les habitations.
C.8	UG	Permettre la requalification de deux propriétés communales par la construction de logements aidés.	Pièce 4.1 - Règlement graphique / Zone UG : <ul style="list-style-type: none"> Réindiquer une partie de zone UG rue du Plessis Saint-Melaine en sous-secteur UGb, sur environ 0,6 ha, pour permettre la création de logements aidés, après démolition des bâtiments existants.
C.9	Zone UE	Délaisser les emplacements réservés n°8, 9 et 10.	Pièce 4.1 - Règlement graphique et Pièce 1 - Rapport de présentation p.236 : <ul style="list-style-type: none"> Abrogation des emplacements réservés n°8, 9 et 10, suite à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs énoncés.

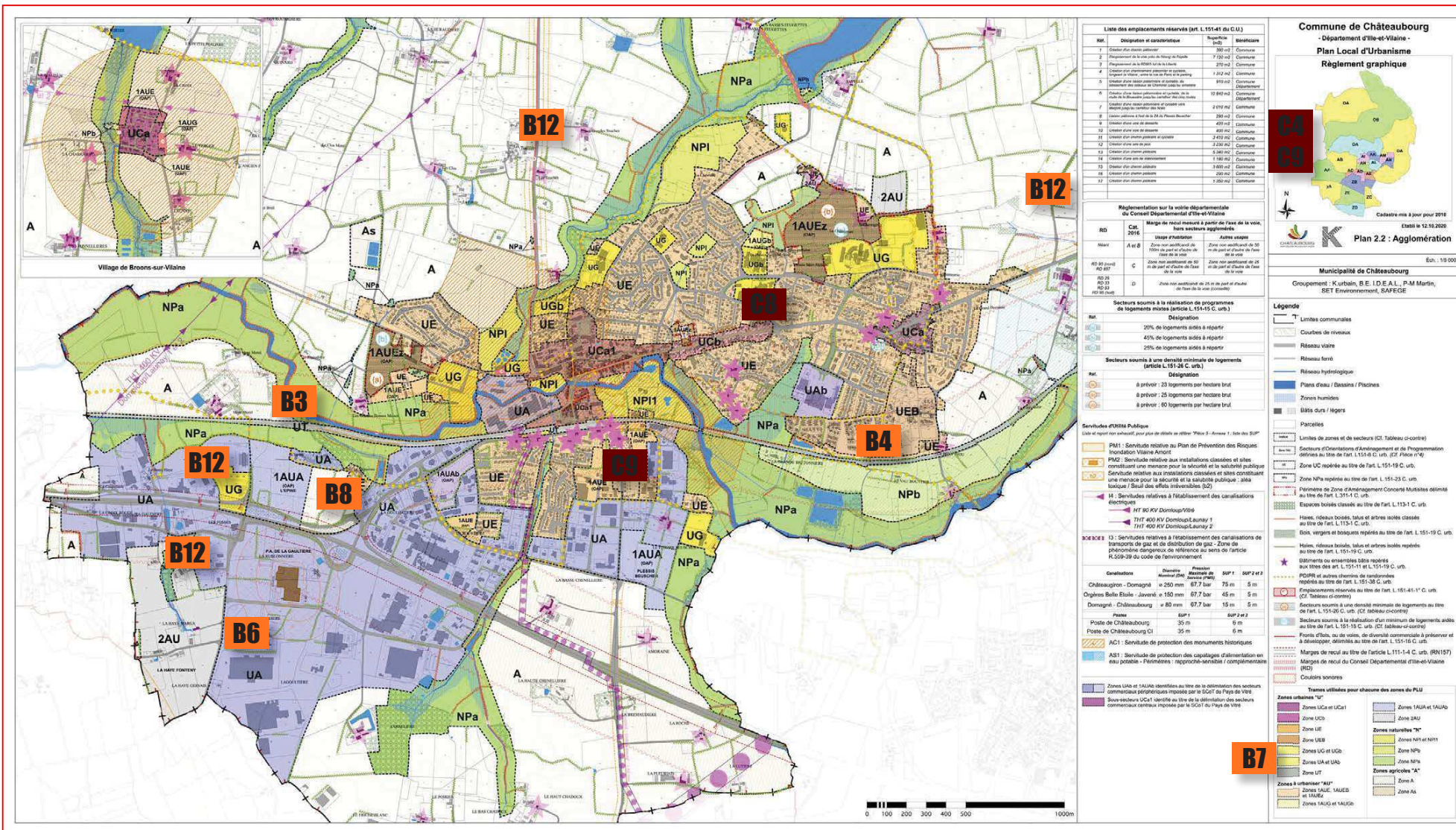


Fig. 2: Repérage des modifications à apporter au règlement graphique - Pièce 4.1.2 30/06/2020



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

- Mise à jour du PLU
- Correction d'erreurs matérielles
- Amendements réglementaires, notamment :
 - Reconnaissance des activités commerciales à La Goulgatière
 - Requalification de deux immeubles communaux
 - Habitations existantes en campagne / Repérage complémentaire de bâtiments de caractère existants

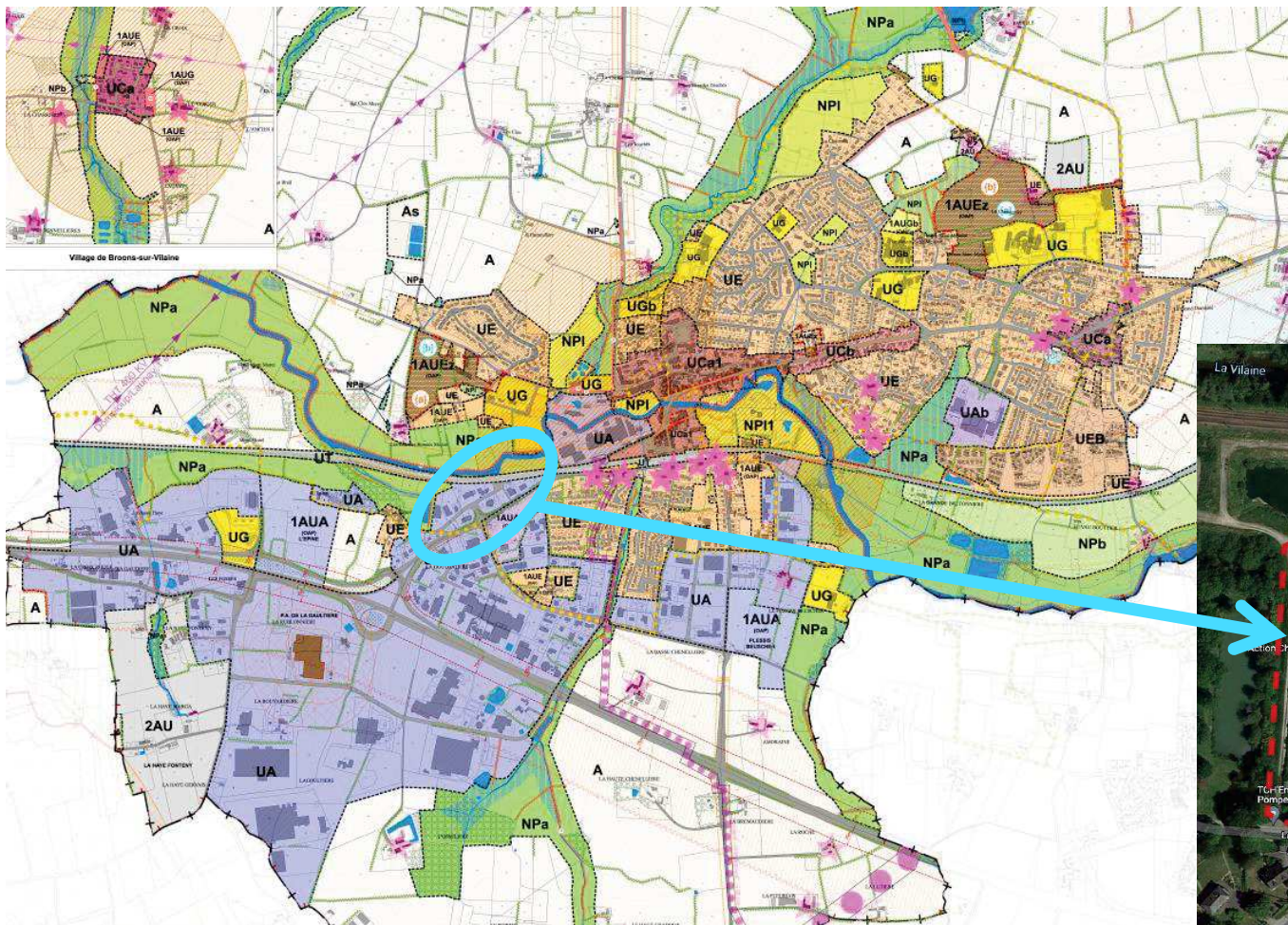


CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

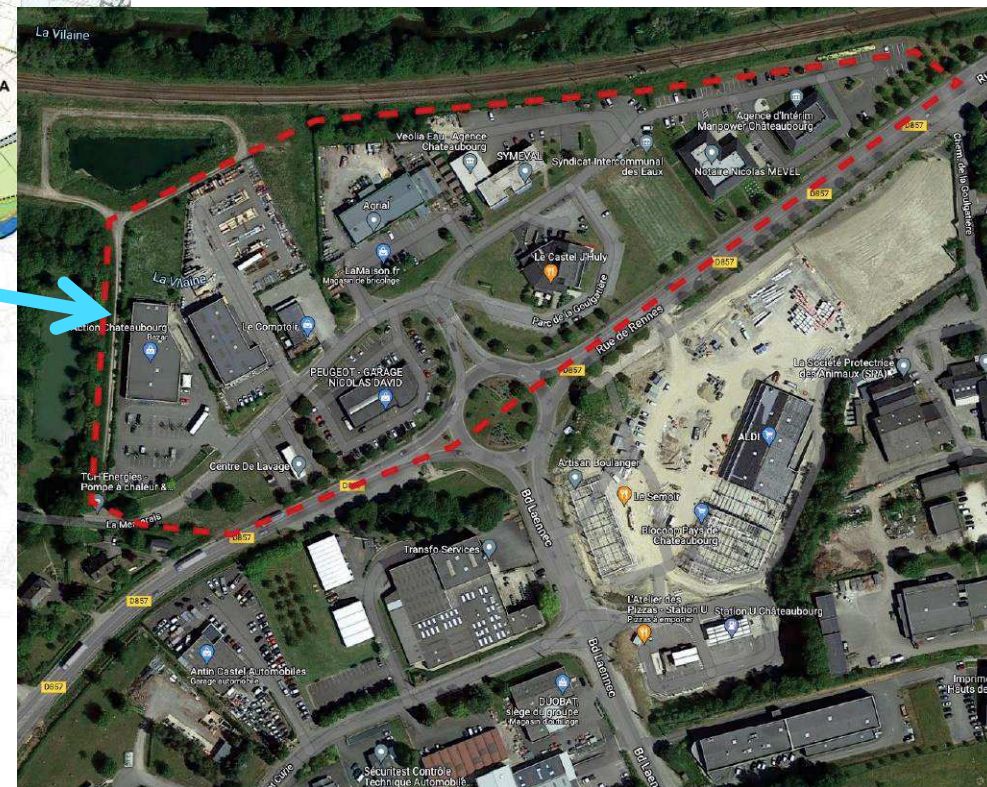
Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

- Reconnaissance des activités commerciales à La Goulgatière



Délimiter ce secteur en zone UAb afin de permettre l'extension des activités existantes (UA actuellement)



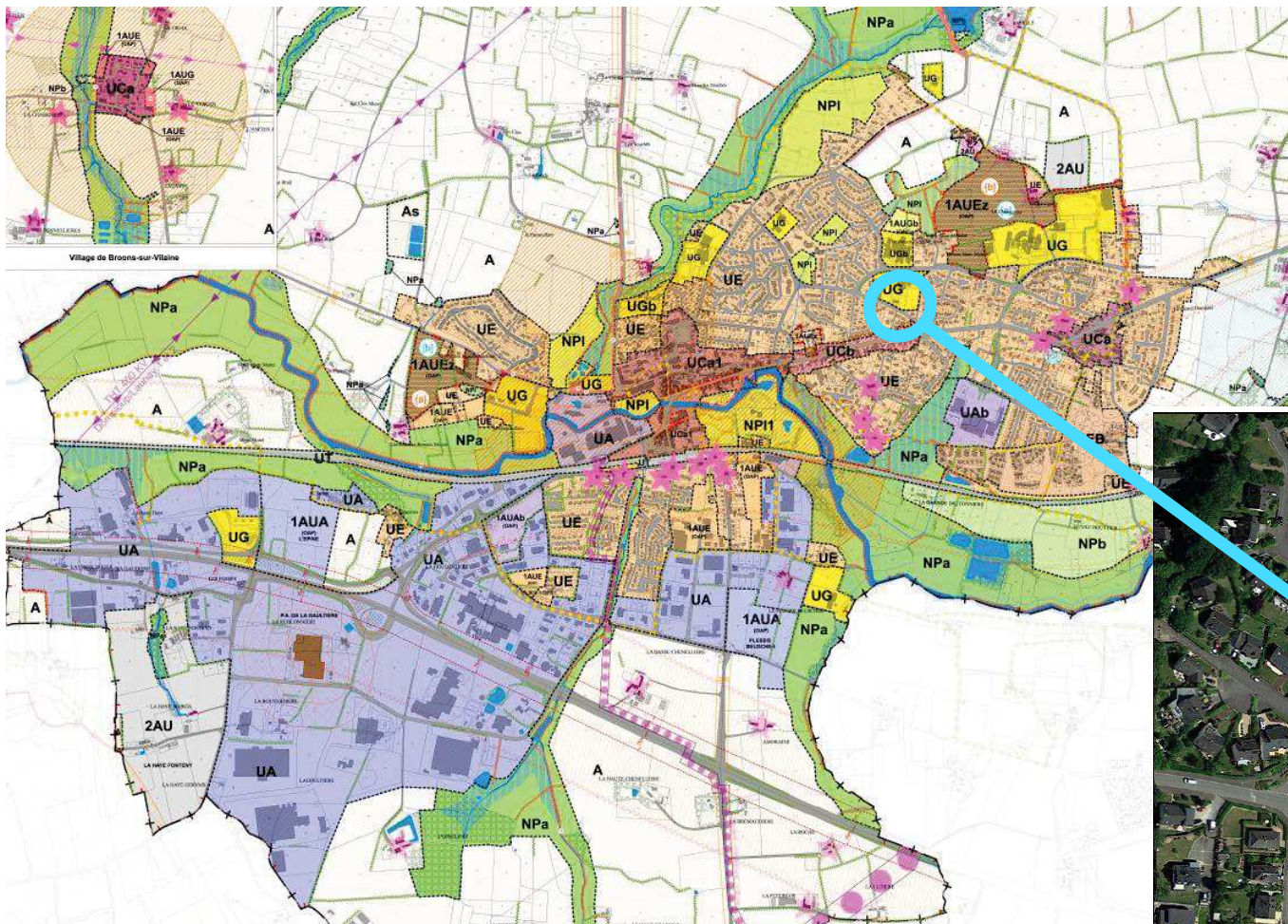


CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Plan Local d'Urbanisme

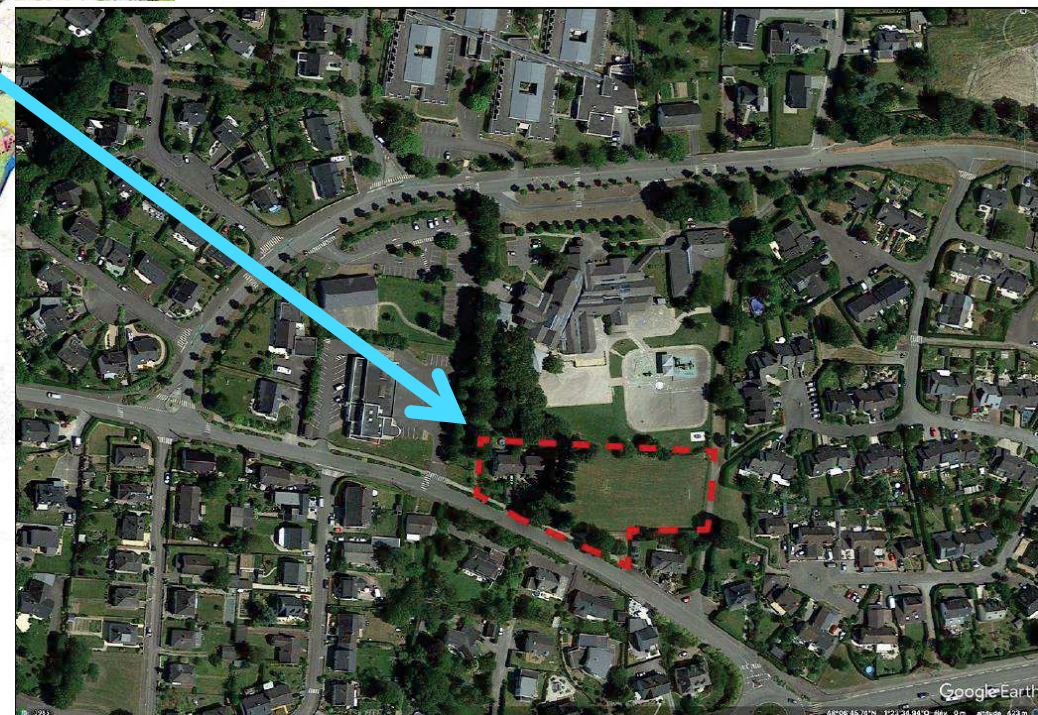
PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

➤ Requalification de deux immeubles communaux



Délimiter l'emprise foncière de ces constructions par un sous-secteur UGb qui autorise quant à lui les logements et les hébergements.

Objectif : Le renforcement du parc de logements aidés.





CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Plan Local d'Urbanisme PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

➤ Habitations existantes en campagne

Quelques constructions existantes sont relevées en zone NPa, exempté de toute construction par distinction de la zone NPb qui en contient. Ces constructions sont situées en campagne aux lieux dits :

1. Chêne Rond.
2. La Lande.
3. Un local de stockage autorisé en 2016 est aussi repérée sur le fond cadastral (à proximité des secteurs précédents).
4. Moulin de Pont-de-Pierre,
5. Petit-Pré.



Fig. 54 : Le Chêne Rond (src. Google Earth 12/2022)

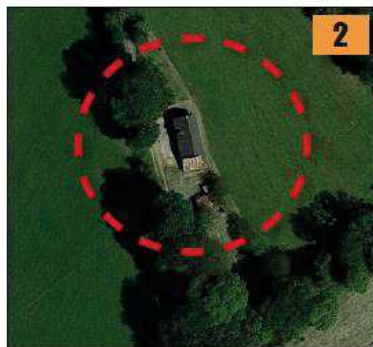


Fig. 55 : La Lande (src. Google Earth 12/2022)

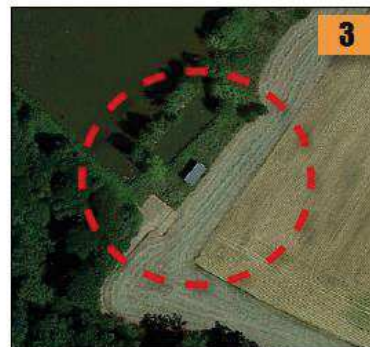
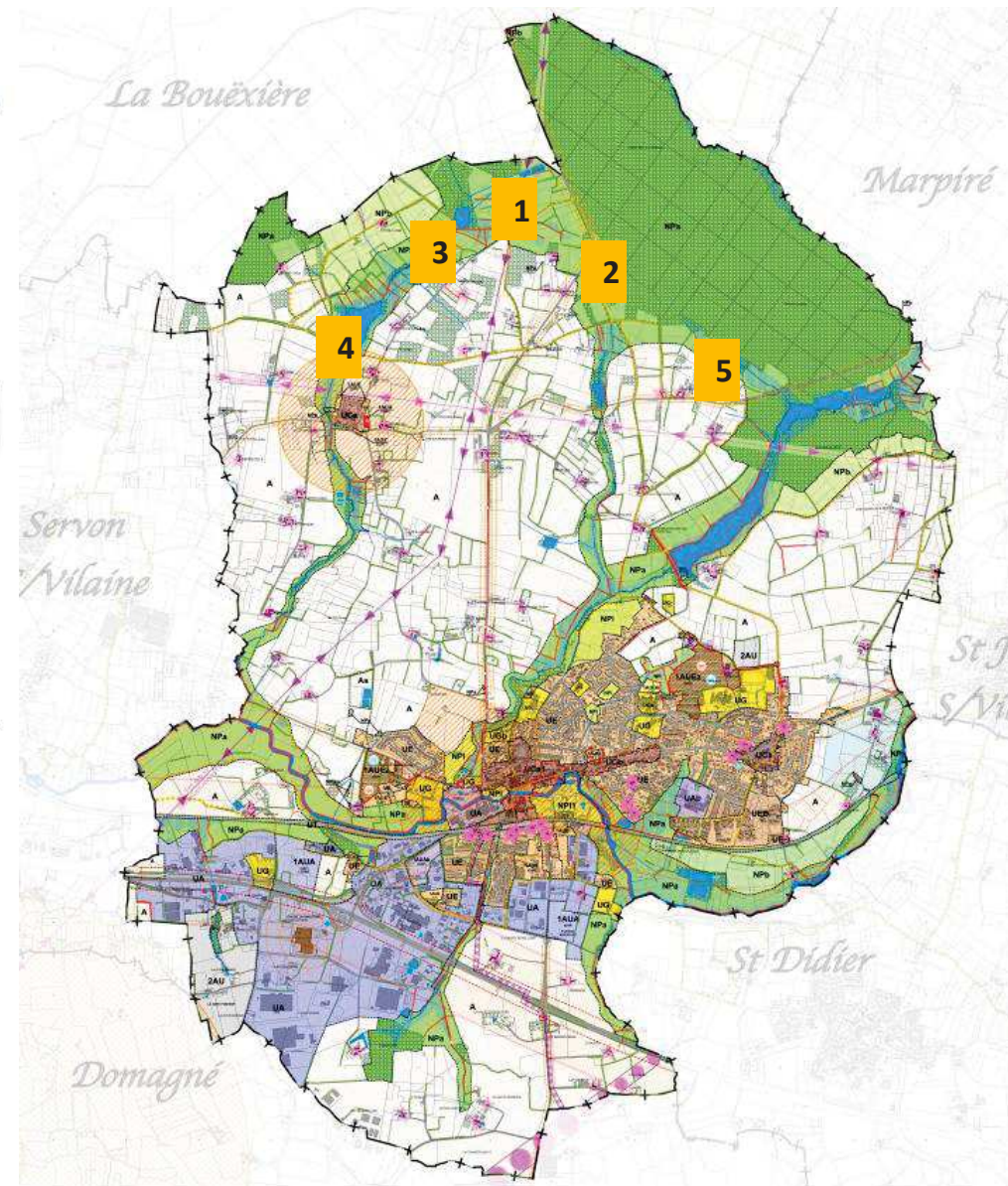


Fig. 58 : Autres (src. Google Earth 12/2022)





CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

➤ Repérage complémentaire de bâtiments de caractère existants

1. Mont Morel.
2. Le Chêne Rond.
3. Le Moulin du Pont de Pierre.
4. Le Chesnot.
5. La Haye Fonteny.
6. La Baronnière.

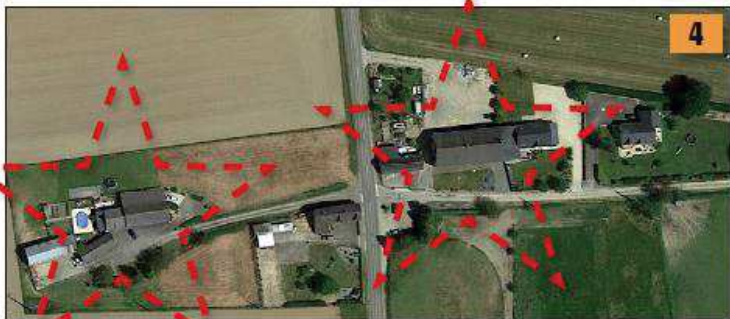
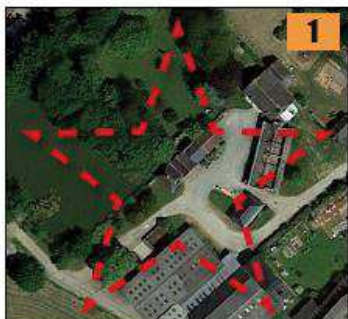
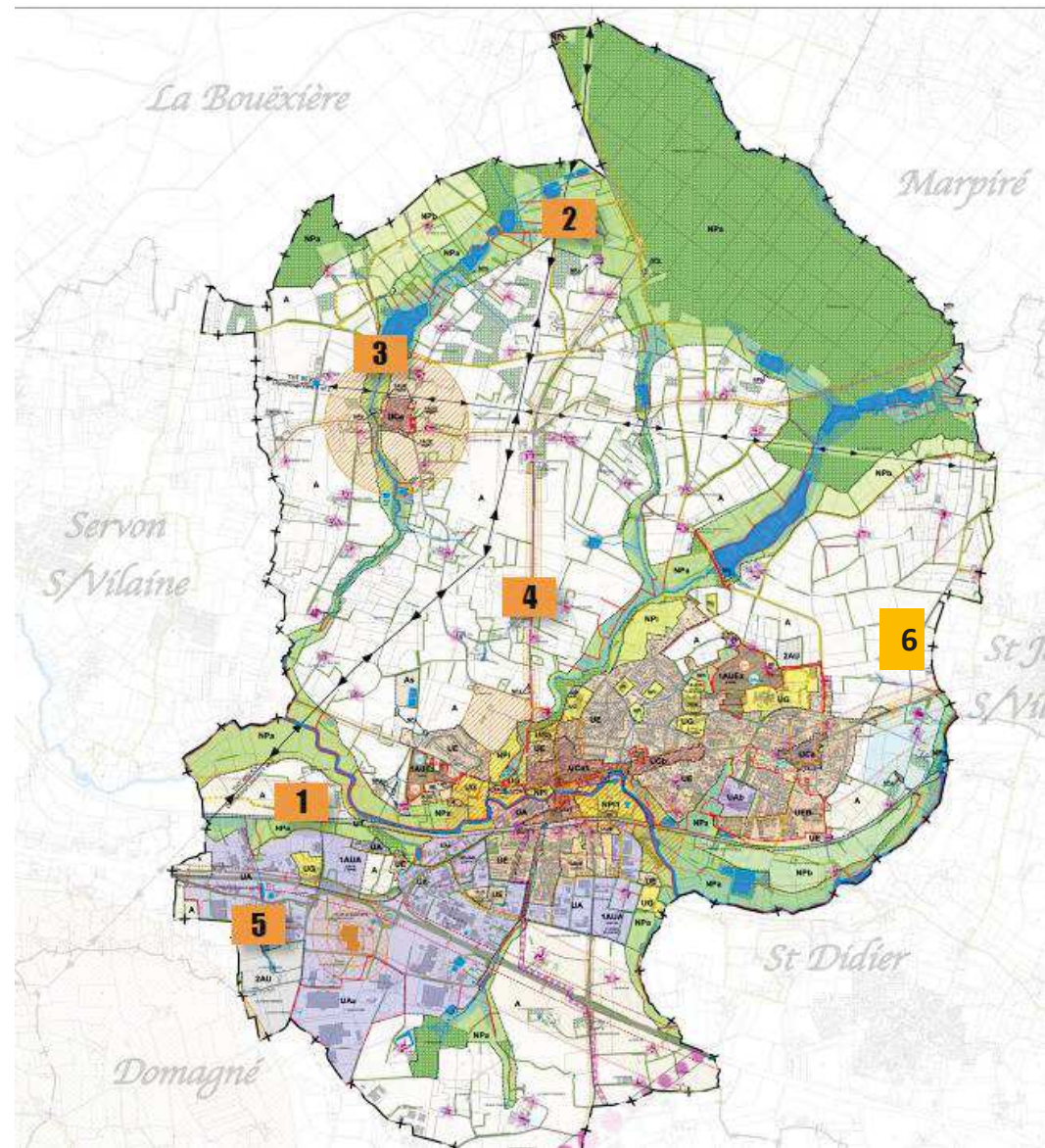
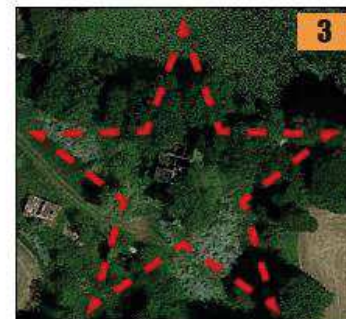


Fig. 33 : Mont-Morel (src. Google Earth 12/2022)

Fig. 37 : Le Chêne Rond (src. Google Earth 12/2022)

Fig. 36 : Le Moulin de Pont-de-Pierre (src. Google Earth 12/2022)

Fig. 34 : Le Chesnot (src. Google Earth 12/2022)

Fig. 35 : La Haye Fonteny (src. Google Earth 12/2022)