

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE



Pièce 1 : Note de présentation - (MS2)

17 octobre 2023





Mairie de Châteaubourg

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**- Correction d'erreurs matérielles et
éléments d'actualisation -**

Pièce 1 : Note de présentation

17 octobre 2023

K.urbain

Note liminaire

Ce document présente les sujets confrontés aujourd'hui à l'application des prescriptions réglementaires du PLU de la commune de Châteaubourg et expose les solutions envisagées. S'il est partiellement complété ici, l'état initial de l'environnement du territoire communal est dressé dans le rapport de présentation du PLU communal approuvé le 30/06/2020.

La présente notice s'attache à exposer précisément les motifs de la modification simplifiée du PLU en raison de la correction d'erreurs matérielles rendue nécessaire, ainsi que les réponses réglementaires envisagées. Il expose de la même manière les adaptations mineures à apporter au projet d'urbanisme, conformément à l'expression du document d'urbanisme en place et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

À noter qu'un second document attaché expose l'évaluation environnementale de ce projet de modification simplifiée du PLU de Châteaubourg.

Nota : Certains fonds de plans cadastraux, suivant leurs évolutions récentes, peuvent ne pas correspondre à la réalité. Les relevés de surfaces sont des estimations approchées sur la base du contenant cadastral mis à jour pour avril 2018 (millésime juillet 2019).

Note liminaire	5
I. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU	9
1. Contexte du projet de modification simplifiée.....	10
2. Procédure de modification simplifiée du PLU	10
3. Contenu du dossier	10
4. Objectifs	10
II. DÉTAIL DES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	17
1. Codification de la marge de recul liée à la RN157	18
2. Suppression des prescriptions règlementaires sur les enseignes	19
3. Report de la marge de recul liée à la RD33.....	20
4. Emprise de la ZAC de la Bretonnière	22
5. Suppression d'une référence à une servitude inexistante en zone UEb	24
6. Report du périmètre de ZAC de la Gaultière.....	26
7. Codification de la zone Ua.....	28
8. Reconnaissance des activités commerciales à La Goulgatière	30
9. Corrections d'une destination autorisée en zone UA	32
10. Amélioration de la lisibilité des secteurs soumis à OAP	34
11. Codification erronée au sein de la zone A	35
12. Repérage complémentaire de bâtiments de caractère existants	36
13. Habitations existantes en campagne.....	50
III. ELEMENTS D'ACTUALISATION DU PLU	55
1. Permettre l'installation des professions libérales et services en zone UCb	56
2. Faciliter l'implantation de certaines constructions	58
3. L'aspect des clôtures en zones UC et UE	60
4. Actualisation du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 11.....	62
5. Allègement des obligations en matière de stationnement en zone UE	64
6. Permettre les mises en œuvre alternatives des toitures des constructions de faible surface.	66
7. Clarifier certaines destinations déjà autorisées en zone A et NPb.....	68
8. Requalification de deux immeubles communaux	70
9. Délaisser les emplacements réservés n° 8, 9 et 10.....	72

**CHAPITRE I -
CONTEXTE
DE LA PROCÉDURE DE
MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLU**

1. Contexte du projet de modification simplifiée

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le territoire communal de Châteaubourg caractérisé par sa situation géographique, «entre Rennes et Vitré». Située à l'Est de Rennes, la commune se trouve à 23 km de la capitale bretonne. Aux Portes de la Bretagne, elle est également à 15 km de Vitré.

La composition du territoire est largement détaillée dans le rapport de présentation établie en 2020 pour la révision générale du document d'urbanisme et auquel le lecteur est renvoyé pour plus de précisions.

La commune de Châteaubourg dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2020, complété par une délibération du 13 octobre 2020. Depuis son approbation, la municipalité a procédé aux évolutions suivantes :

- **MISE À JOUR N° 1 : arrêté n° 190-2021.**

Le PLU a été mis à jour pour tenir compte de l'abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles institués au profit de France Télécom devenue Orange, par l'arrêté du 1er mars 2021.

- **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 :**

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvé le 23 novembre 2021 pour l'évolution du règlement de la zone UA.

- **MISE À JOUR N° 2 : arrêté n° 235-2021 :**

Le PLU a été mis à jour pour intégrer, dans ses annexes, les secteurs d'information sur les sols visés dans l'arrêté préfectoral du 19 novembre 2021.

2. Procédure de modification simplifiée du PLU

S'agissant uniquement de corriger ici des erreurs matérielles constatées dans différentes pièces du dossier de PLU de la commune de Châteaubourg, la procédure engagée répond strictement au 3e alinéa de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

3. Contenu du dossier

Le présent dossier de modification du PLU porté par la municipalité de Châteaubourg comprend :

- **Une note de présentation et une note portant sur l'évaluation environnementale.**
- **La pièce 4 amendée : « Règlement écrit et graphique » et « tableau des surfaces ».**
- **La pièce 5 - annexe 1 amendée : « Servitudes d'utilité publique ».**
- **La pièce 5 - annexe 3 amendée : « Batis repérés aux titres des articles L.151-19 et L.151-11 C. urb ».**
- **La pièce 5 - annexe 11 amendée : « Droit de préemption urbain ».**

L'étude s'appuie fortement sur les pièces suivantes du dossier de PLU approuvé par décision du conseil municipal le 30/06/2020 :

- **La pièce 1 : « Rapport de présentation »**
- **La pièce 2 : « Projet d'Aménagement et de Développement Durables »**

4. Objectifs

Après trois années d'application, la municipalité de Châteaubourg relève un certain nombre d'erreurs matérielles dans la rédaction de certaines pièces de son dossier de PLU. Elles concernent par fois des éléments rédactionnels, parfois des situations avérées dans la composition de fait de l'environnement. La présente démarche porte uniquement sur la correction de l'ensemble des erreurs matérielles constatées; elles sont détaillées dans le chapitre suivant.

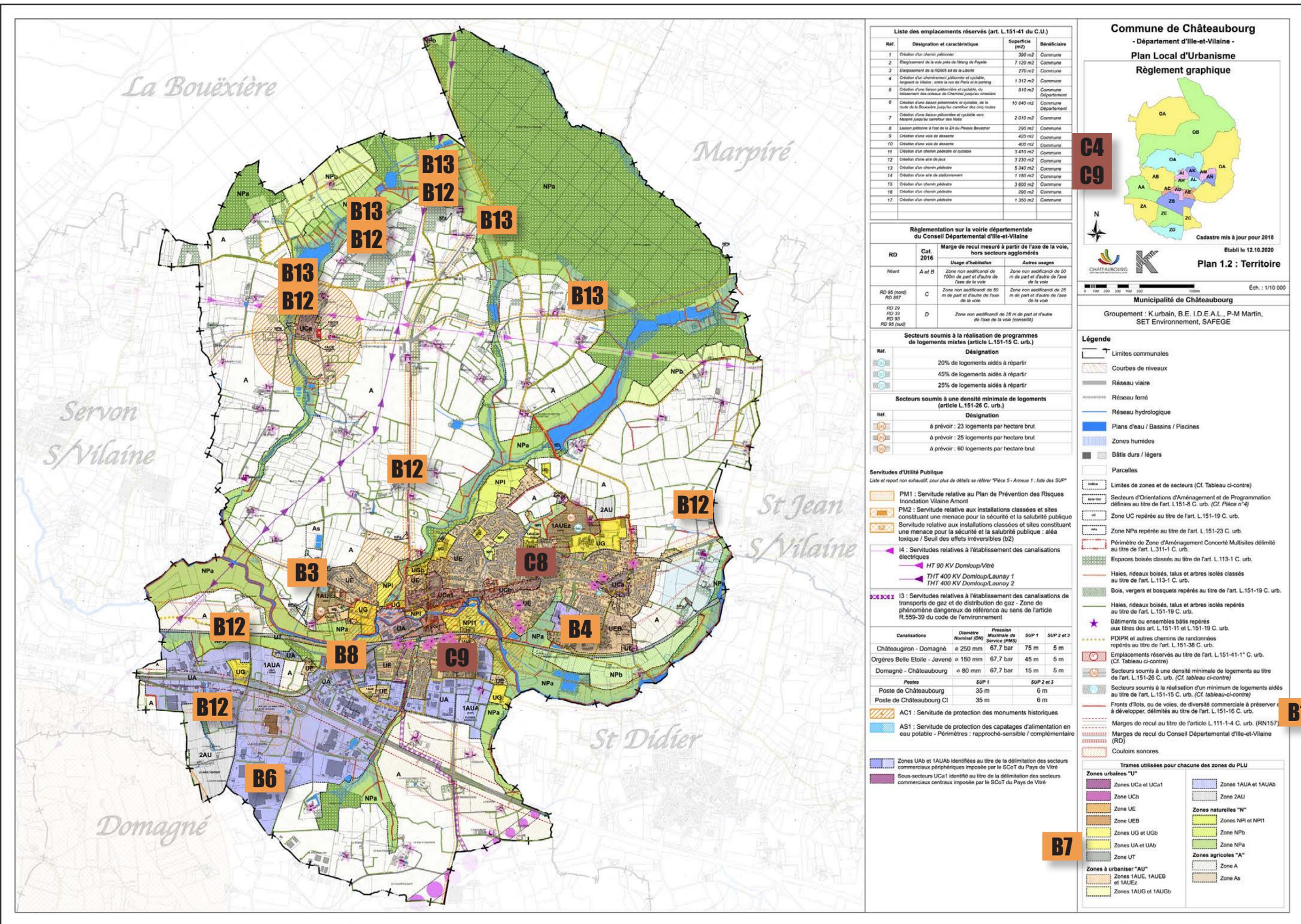
Il est entendu que les motifs exposés dans la présente note de présentation ne rentrent pas dans les champs prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et imposant la mise en révision du PLU; c'est-à-dire que les évolutions souhaitées n'ont pas pour but :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;*
- *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

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	UA	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		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.



Liste des emplacements réservés (art. L.151-41 du C.U.)

Ref.	Désignation et caractéristique	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Création d'un chemin piétonnier	390 m2	Commune
2	Elargissement de la voie près de l'église de Fayelle	7 120 m2	Commune
3	Elargissement de la RD905 et de la Liberté	270 m2	Commune
4	Création d'un cheminement piétonnier et cyclable, longeant la Vilaine, entre la rue de France et le parking	1 312 m2	Commune
5	Création d'une liaison piétonnière et cyclable, du rattachement des zones de Châteaubourg jusqu'au carrefour	910 m2	Commune Département
6	Création d'une liaison piétonnière et cyclable, de la route de la Bouëxière jusqu'au carrefour des cinq routes	10 040 m2	Commune Département
7	Création d'une liaison piétonnière et cyclable vers Marpié jusqu'au carrefour des Nôtes	2 010 m2	Commune
8	Liaison piétonnière à l'est de la ZA du Plessis Beucher	290 m2	Commune
9	Création d'une voie de desserte	420 m2	Commune
10	Création d'une voie de desserte	400 m2	Commune
11	Création d'un chemin piétonnier et cyclable	3 410 m2	Commune
12	Création d'une aire de jeux	3 230 m2	Commune
13	Création d'un chemin piétonnier	5 340 m2	Commune
14	Création d'une aire de stationnement	1 180 m2	Commune
15	Création d'un chemin piétonnier	3 600 m2	Commune
16	Création d'un chemin piétonnier	290 m2	Commune
17	Création d'un chemin piétonnier	1 350 m2	Commune

Règlementation sur la voirie départementale du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine

RD	Cat. 2016	Marge de recul mesurée à partir de l'axe de la voie, hors secteurs agglomérés	Autres usages
Néant	A et B	Usage d'habitation	Zone non affectée de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 95 (non) RD 857	C	Zone non affectée de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non affectée de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 29 RD 33 RD 93 RD 95 (auc)	D	Zone non affectée de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie (conseils)	

Secteurs soumis à la réalisation de programmes de logements mixtes (article L.151-15 C. urb.)

Ref.	Désignation
1	20% de logements aidés à répartir
2	45% de logements aidés à répartir
3	25% de logements aidés à répartir

Secteurs soumis à une densité minimale de logements (article L.151-26 C. urb.)

Ref.	Désignation
1	à prévoir : 23 logements par hectare brut
2	à prévoir : 25 logements par hectare brut
3	à prévoir : 60 logements par hectare brut

- Servitudes d'Utilité Publique
- PM1 : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques Inondation Vilaine Amont
 - PM2 : Servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique
 - PM3 : Servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique : aléa toxique / Seuil des effets irréversibles (b2)
 - I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 - HT 90 KV Domloup/Vitré
 - THT 400 KV Domloup/Launay 1
 - THT 400 KV Domloup/Launay 2
 - I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports de gaz et de distribution de gaz - Zone de phénomène dangereux de référence au sens de l'article R.559-39 du code de l'environnement

Canalisations	Diamètre Nominal (DN)	Pression Maximale de Service (PMS)	SUP 1	SUP 2 et 3
Châteaugiron - Domagné	ø 250 mm	67,7 bar	75 m	5 m
Orgères Belle Etoile - Javené	ø 150 mm	67,7 bar	45 m	5 m
Domagné - Châteaubourg	ø 80 mm	67,7 bar	15 m	5 m

Postes	SUP 1	SUP 2 et 3
Poste de Châteaubourg	35 m	6 m
Poste de Châteaubourg CI	35 m	6 m

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques
- AS1 : Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable - Périmètres : rapproché-sensible / complémentaire

- Zones urbaines "U"
- Zones UCa et UCa1
 - Zone UCb
 - Zone UE
 - Zone UEB
 - Zones UG et UGb
 - Zones UA et UAab
 - Zone UT
 - Zones à urbaniser "AU"
 - Zones 1AUE, 1AUEB et 1AUEz
 - Zones 1AUG et 1AUGb

Commune de Châteaubourg - Département d'Ille-et-Vilaine - Plan Local d'Urbanisme Règlement graphique

Établi le 12.10.2020
Plan 1.2 : Territoire

Municipalité de Châteaubourg
Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L., P-M Martin, SET Environnement, SAFEGE

- Légende
- Limites communales
 - Courbes de niveaux
 - Réseau viarie
 - Réseau ferré
 - Réseau hydrologique
 - Plans d'eau / Bassins / Piscines
 - Zones humides
 - Bâtis durs / légers
 - Parcelles
 - Limites de zones et de secteurs (Cf. Tableau ci-contre)
 - Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation définies au titre de l'article L.151-8 C. urb. (Cf. Pièce n°4)
 - Zone UC repérée au titre de l'article L.151-19 C. urb.
 - Zone NPa repérée au titre de l'article L.151-23 C. urb.
 - Périmètre de Zone d'Aménagement Concerté Multiples délimité au titre de l'article L.311-1 C. urb.
 - Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 C. urb.
 - Haies, rideaux boisés, talus et arbres isolés classés au titre de l'article L.113-1 C. urb.
 - Bois, vergers et bosquets repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb.
 - Haies, rideaux boisés, talus et arbres isolés repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb.
 - Bâtiments ou ensembles bâtis repérés aux titres des articles L.151-11 et L.151-19 C. urb.
 - PDIPR et autres chemins de randonnée repérés au titre de l'article L.151-38 C. urb.
 - Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41-1° C. urb. (Cf. Tableau ci-contre)
 - Secteurs soumis à une densité minimale de logements au titre de l'article L.151-26 C. urb. (Cf. tableau ci-contre)
 - Secteurs soumis à la réalisation d'un minimum de logements aidés au titre de l'article L.151-15 C. urb. (Cf. tableau ci-contre)
 - Fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer, délimités au titre de l'article L.151-16 C. urb.
 - Marges de recul au titre de l'article L.111-1-4 C. urb. (RN157)
 - Marges de recul du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (RD)
 - Couloirs sonores
- Trames utilisées pour chacune des zones du PLU
- Zones naturelles "N"
 - Zones NPi et NP1
 - Zone NPb
 - Zone NPa
 - Zones agricoles "A"
 - Zone A
 - Zone As

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.

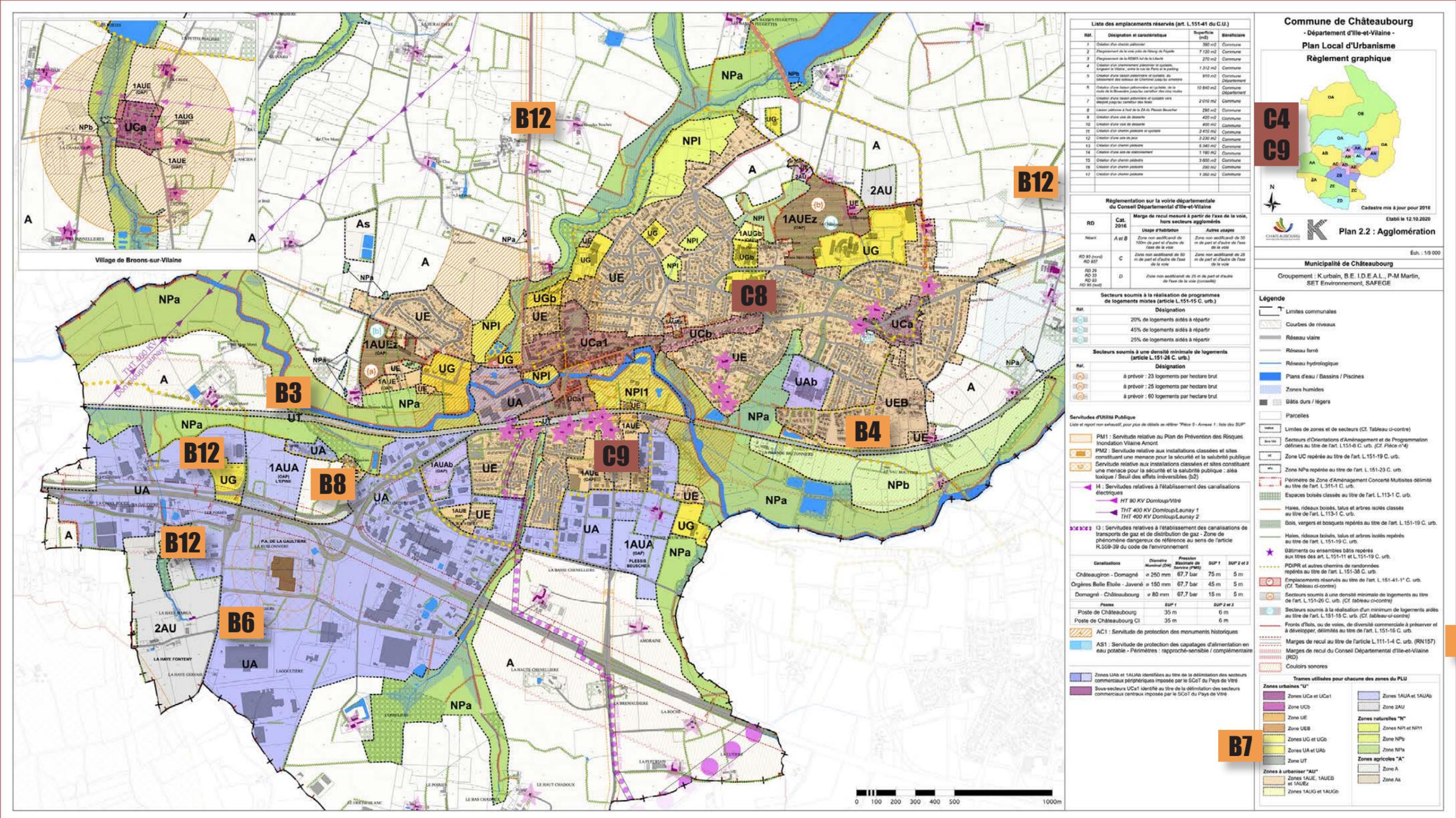


Fig. 2: Repérage des modifications à apporter au règlement graphique - Pièce 4.1.2 30/06/2020

CHAPITRE II - DÉTAIL DES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

1. Codification de la marge de recul liée à la RN157

La route nationale 157 est classée route nationale à grande circulation, elle fait l'option de l'application d'une marge de recul conformément à l'application de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme qui précise :

Art. L.111-6 C. urb. : *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Art. L.111-7 C. urb. : *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3. Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4. Aux réseaux d'intérêt public ;
5. Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En légende du plan de règlement graphique, cette servitude est référencée à tort au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Il convient de corriger en cohérence cette précision.

La correction portée au règlement graphique du PLU est illustrée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
Cette correction matérielle ne génère aucune incidence immédiate sur l'environnement naturel.

	Bâtiments ou ensembles bâtis repérés aux titres des art. L.151-11 et L.151-19 C. urb.
	PDIPR et autres chemins de randonnées repérés au titre de l'art. L.151-38 C. urb.
	Emplacements réservés au titre de l'art. L.151-41-1° C. urb. (Cf. Tableau ci-contre)
	Secteurs soumis à une densité minimale de logements au titre de l'art. L.151-26 C. urb. (Cf. tableau ci-contre)
	Secteurs soumis à la réalisation d'un minimum de logements aidés au titre de l'art. L.151-15 C. urb. (Cf. tableau-ci-contre)
	Fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer, délimités au titre de l'art. L.151-16 C. urb.
	Marges de recul au titre de l'article L.111-1-4 C. urb. (RN157)
	Marges de recul du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (RD)
	Couloirs sonores

Fig. 3 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

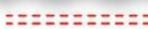
	Bâtiments ou ensembles bâtis repérés aux titres des art. L.151-11 et L.151-19 C. urb.
	PDIPR et autres chemins de randonnées repérés au titre de l'art. L.151-38 C. urb.
	Emplacements réservés au titre de l'art. L.151-41-1° C. urb. (Cf. Tableau ci-contre)
	Secteurs soumis à une densité minimale de logements au titre de l'art. L.151-26 C. urb. (Cf. tableau ci-contre)
	Secteurs soumis à la réalisation d'un minimum de logements aidés au titre de l'art. L.151-15 C. urb. (Cf. tableau-ci-contre)
	Fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer, délimités au titre de l'art. L.151-16 C. urb.
	Marges de recul au titre de l'article L.111-6 C. urb. (RN157)
	Marges de recul du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (RD)
	Couloirs sonores

Fig. 4 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

2. Suppression des prescriptions réglementaires sur les enseignes

L'article 11 du règlement écrit de chacune des zones du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/06/2020 énonce des prescriptions relatives aux enseignes. Bien que ces dispositifs publicitaires participent de l'aspect extérieur des constructions lorsqu'ils sont appliqués sur les façades, leur encadrement dépend uniquement du Règlement National de Publicité ou, le cas échéant, du Règlement Local de Publicité, définie aux titres des articles L.581-14 et suivants du code de l'environnement.

Le document d'urbanisme n'ayant pas vocation à gérer ces motifs, il convient de supprimer toutes références aux enseignes dans le corps réglementaire.

Les corrections portées au règlement écrit du PLU sont illustrées ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
Cette correction matérielle ne génère aucune incidence immédiate sur l'environnement naturel.

Pièce n°4 : Règlement écrit – Titre B – Chapitre I.1. : zone UC

- 11.1.17. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teints ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés sont autorisées, voire imposées.
- 11.1.18. L'usage du blanc pur est interdit.
- 11.1.19. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière* et sont à différencier de celles employées pour les unités foncières voisines, de part et d'autre de la propriété.

**** Les enseignes :***

- ~~11.1.20. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).~~
- ~~11.1.21. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries, conformément aux articles 11.1.16 à 11.1.20 précédents.~~
- ~~11.1.22. Dans les sous-secteurs UCa, les enseignes en drapeau de type ferronnerie sont à privilégier.~~

▪ Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :

- 11.1.23. La couverture doit s'apparenter à l'une des formes dominantes du secteur.
- 11.1.24. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise, ou similaire, d'un format approché de l'ordre de 20 x 30 cm environ. La petite tuile plate de pays pourra être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
- 11.1.25. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
- 11.1.26. Les toitures-terrasses sont limitées à 30 % de l'emprise au sol* de tous les bâtiments* existants et à édifier sur l'unité foncière* concernée.
- 11.1.27. ~~Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de faibles emprises au sol, jusqu'à 40 m², comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.~~
- 11.1.28. Les couvertures de type fibrociment, plastique, tôles ondulées ou tuiles mécaniques sont interdites.

▪ Capteurs solaires :

- 11.1.29. L'installation de capteurs solaires ou photovoltaïques et d'éoliennes de toitures ou de pignon* est interdite sur les volumes des constructions* visibles depuis les voies ou emprises publiques.
- 11.1.30. Lorsqu'elle est autorisée, l'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
- 11.1.31. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ Antennes et paraboles :

- 11.1.32. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.
- 11.1.33. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.



Fig. 5 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

3. Report de la marge de recul liée à la RD33

À l'entrée de ville nord-ouest, depuis la RD 33, la marge de recul, souhaitée par le Département, suivant le Règlement de la Voirie Départementale reconnu en 2016, est reportée sur la parcelle bâtie cadastrée AB 161. Comme indiqué en légende du règlement graphique, cette marge de 33 mètres s'applique en dehors des secteurs agglomérés, or cette dernière parcelle est située dans les limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies au sens du Code de la route.

Cette marge n'ayant pas lieu de s'appliquer, il convient de la retirer sur la parcelle désignée.

La correction portée au règlement graphique du PLU est illustrée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
Cette correction matérielle ne génère aucune incidence immédiate sur l'environnement naturel.

Règlementation sur la voirie départementale du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine			
RD	Cat. 2016	Marge de recul mesuré à partir de l'axe de la voie, hors secteurs agglomérés	
		Usage d'habitation	Autres usages
Néant	A et B	Zone non aedificandi de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 95 (nord) RD 857	C	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 29 RD 33 RD 93 RD 95 (sud)	D	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie (conseillé)	

Fig. 6 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 (30/06/2022)



Fig. 7 : Entrée d'agglomération depuis la RD 33 au nord-ouest / (src. Google Maps 2022)

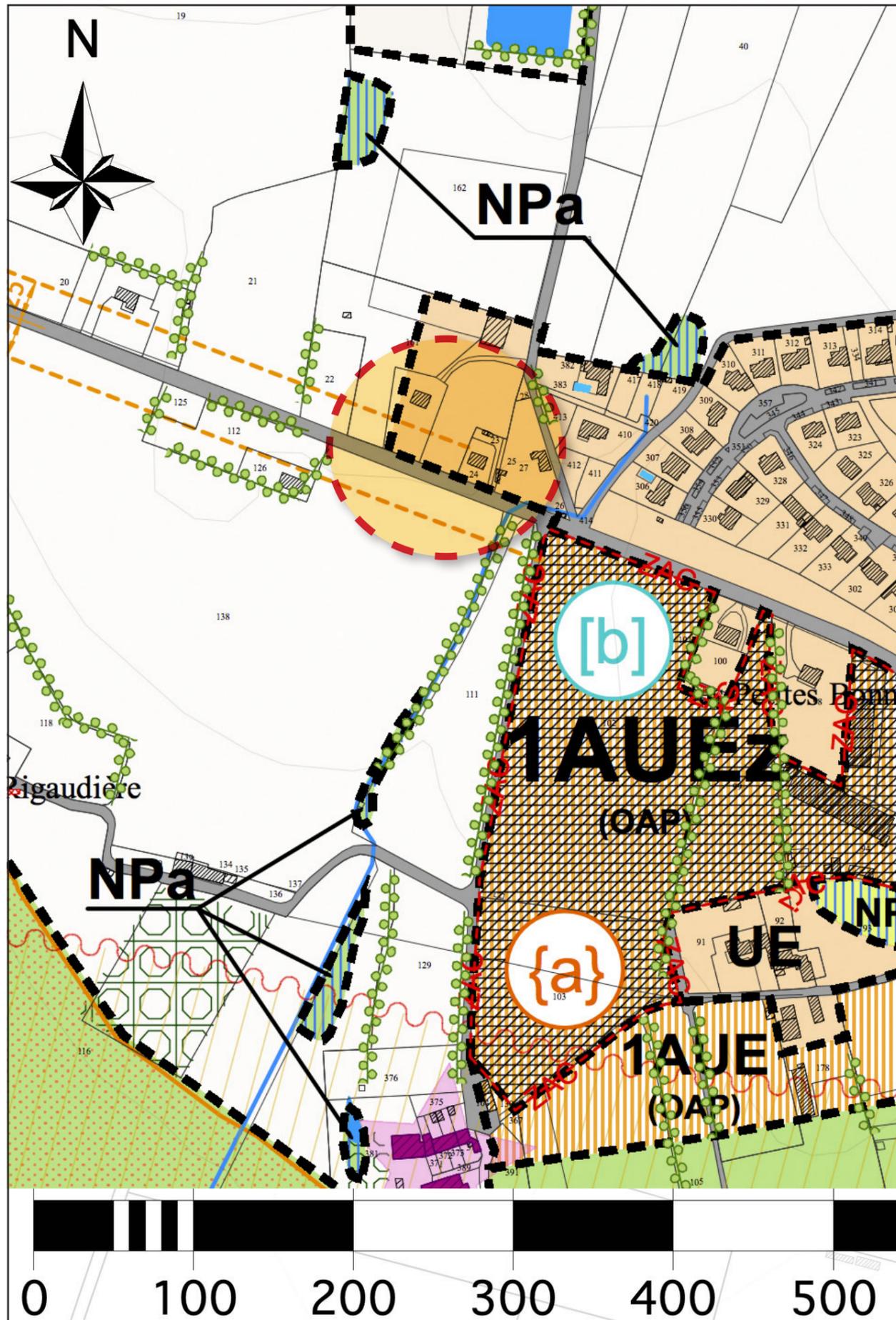


Fig. 9: Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

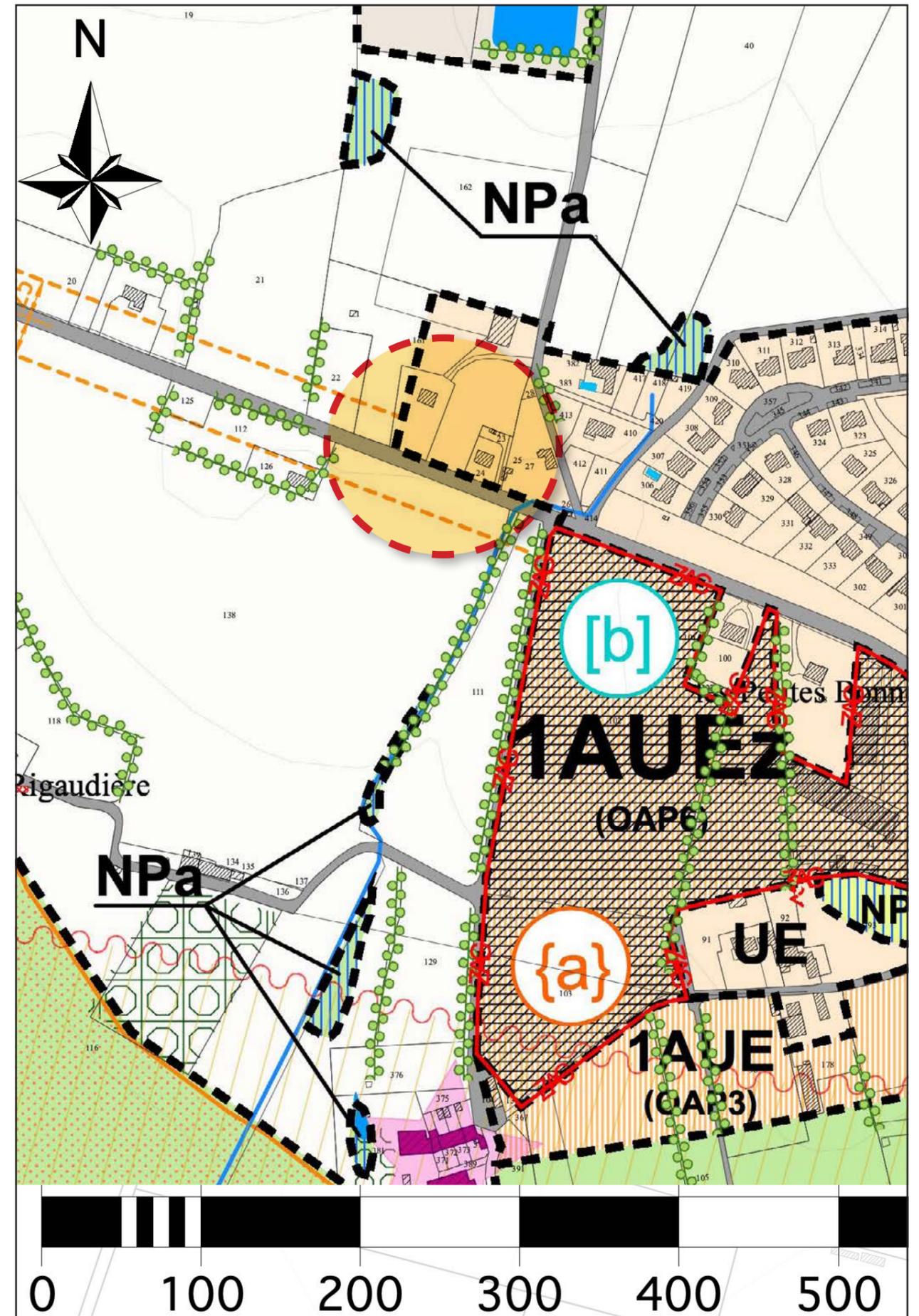


Fig. 8: Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

4. Emprise de la ZAC de la Bretonnière

La ZAC « les jardins de la Bretonnière » a été créée par délibération du conseil municipal le 26 octobre 2000 et le dossier de réalisation a été approuvé le 18 décembre 2002.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il avait été retenu de délimiter la dernière tranche d'aménagement de cette ZAC en zone UEB et d'y faire référence à son règlement propre. La partie de l'opération déjà réalisée avait été conservée en zone UE au même titre que le reste des quartiers résidentiels formant l'agglomération. Le périmètre n'avait alors pas été reporté sur le règlement graphique ; même s'il en était fait explicitement mention dans le règlement écrit.

Pour une meilleure lisibilité, la municipalité souhaite rectifier ce traitement en reportant le périmètre de ZAC créé antérieurement par délibération du conseil municipal. À l'occasion de ce report, il a été vérifié que certaines parcelles intégrées à la zone UEB ne font pas partie de ladite zone. Il convient donc de réintégrer les parcelles suivantes dans la zone UE :

- OA 2366.
- OA 2365.
- OA 1997 (en partie).
- OA 2329 (en partie).
- OA 2361 (en partie).
- OA 2365 (en partie).

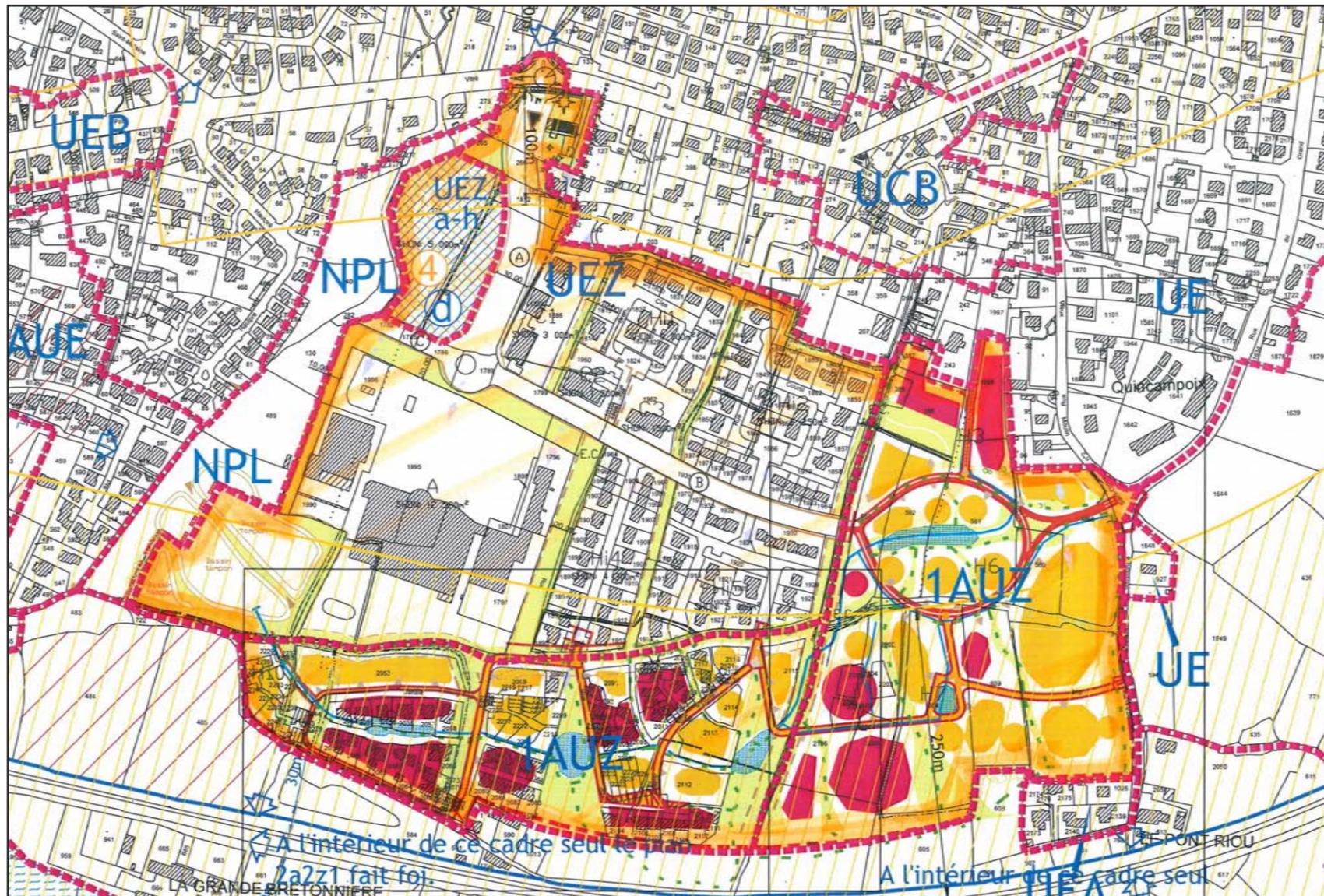


Fig. 10 : Périmètre de ZAC de La Bretonnière (src. Mairie)

Incidence éventuelle sur l'environnement :
 Cette correction matérielle ne génère aucune incidence sur l'environnement naturel.

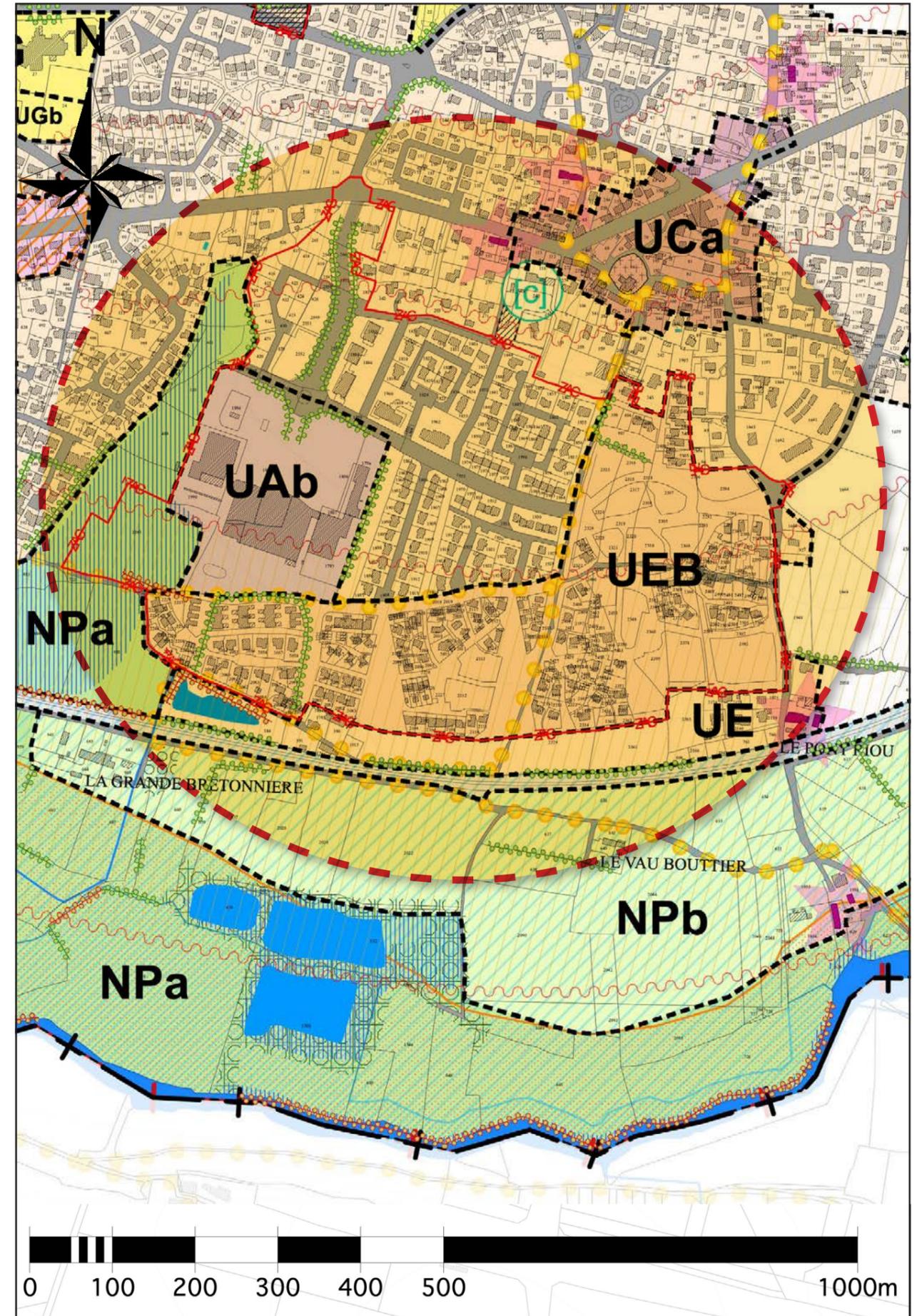
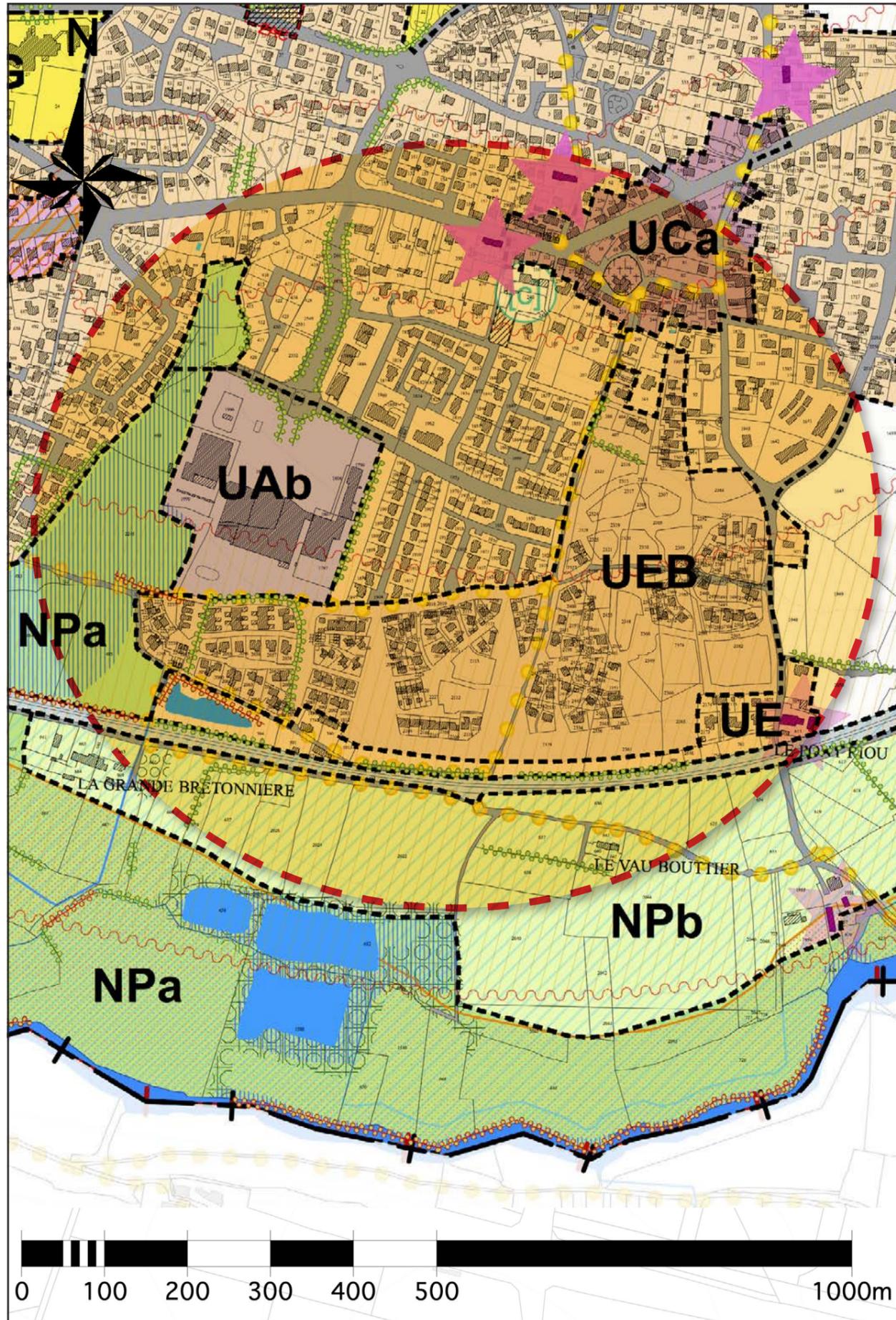


Fig. 12: Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

Fig. 11: Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

5. Suppression d'une référence à une servitude inexistante en zone UEb

L'article 11 de la zone UEb, au sein de la ZAC de la Bretonnière fait mention des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations Vaine Amont, bien que conformément à l'annexe 1 de la pièce 5 « Servitudes d'Utilité Publique » ce risque naturel n'est pas recensé sur l'emprise de ce secteur UEb délimité au Plan Local d'urbanisme de Châteaubourg. Il convient par conséquent de supprimer cette référence du règlement écrit.

La correction portée au règlement écrit du PLU est illustrée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
 Cette correction matérielle ne génère aucune incidence sur l'environnement naturel.

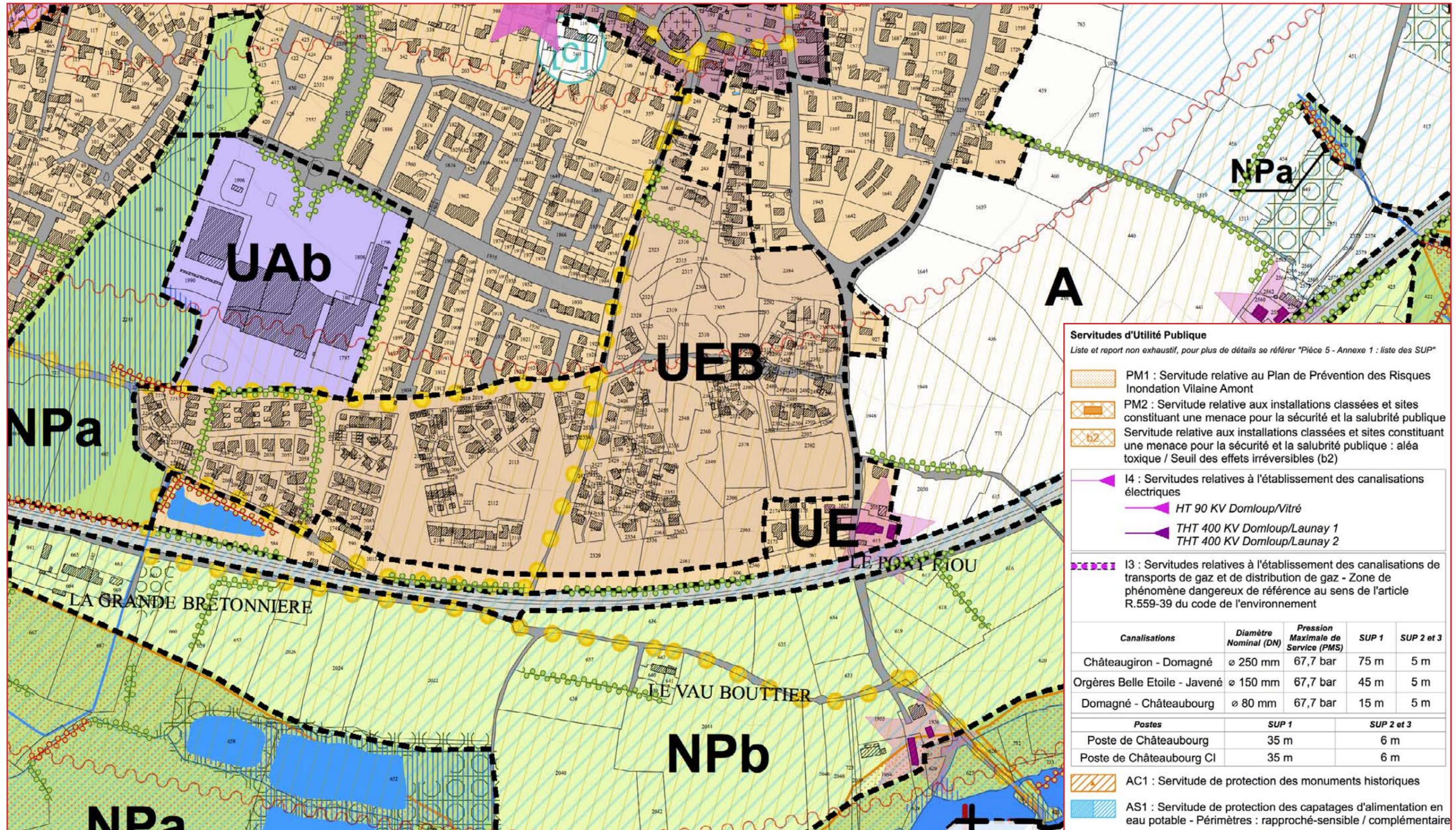


Fig. 13 : Extrait du plan de règlement graphique - Pièce 4.1 30/06/2020

Pièce n°4 : Règlement écrit – Titre B – Chapitre I.3. : zone UEb

▪ **Extensions et constructions annexes**

- 11.11. Les annexes autres que celles identifiées aux plans de secteur sont interdites. Les abris de jardins*, bûchers, ou locaux à usage annexe seront attenants soit à la construction principale*, soit aux annexes expressément identifiées aux plans de secteur sans dépasser la hauteur de la construction à laquelle ils sont adossés et dans la limite de 3,50 mètres.
- 11.12. L'implantation d'une clôture n'est pas obligatoire. Néanmoins, si les acquéreurs décident d'en poser une, celle-ci sera obligatoirement du type grillage à mouton (acier galvanisé) fixé sur poteaux bois, hauteur maximale de 1 mètre. Néanmoins, les clôtures en limite d'espace pouvant s'avérer dangereux (voie ferrée, cours d'eau, falaise, etc.) pourront être d'une hauteur supérieure à 1 mètre.
- ~~11.13. Dans les secteurs classés rouge tramé au PPR, les clôtures seront constituées de quatre fils superposés au maximum sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.~~
- 11.14. Ce grillage sera accompagné de plantations.
- 11.15. Ces dispositifs seront implantés en retrait de 1 m du domaine public.
- 11.16. Les murets, plaques béton, soubassements de grillage en plaques béton ou parpaings sont strictement interdits.
- 11.17. La solution de talus plantés sera mise en œuvre dans le cas de dénivelé entre la construction et le terrain naturel ainsi qu'en adaptation en rive et mitoyenneté de terrain.
- 11.18. Pour les constructions mitoyennes, il est autorisé, en limite séparative, la réalisation d'un dispositif de mise en intimité des deux parties (mur, clôture menuisée, verre, etc.) sur une longueur maximum de 2,50 mètres, à condition que ce dispositif prolonge les deux projets architecturaux. Sa hauteur n'excédera pas 1,90 mètre.
- 11.19. Les portails et portillons auront la même hauteur que les clôtures.

Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ **Prescription générale :**

- 12.1. Des espaces libres devront être intégrés aux groupes d'habitation. Les espaces verts doivent respecter :
- Pour l'habitat dense, un minimum de 15 %.
 - Pour l'habitat isolé, un minimum de 40 %.
 - Pour l'habitat intermédiaire, un minimum de 30 %.

III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 13 : Desserte par les voies publiques ou privées.

➤ **Prescriptions générales :**

13.1. **Accès**

- 13.1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte, tenu, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



6. Report du périmètre de ZAC de la Gaultière

Le Parc d'Activités de La Gaultière, précédemment à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un acte de création de Zone d'Aménagement Concerté. Ce secteur situé en zone UA au sud-ouest de l'agglomération fait donc l'objet d'un règlement d'urbanisme spécifique. Ni le périmètre de la ZAC, ni le règlement n'a été reporté dans les pièces règlementaires du PLU. Il s'agit donc ici de corriger cette erreur matérielle en reportant le périmètre sur le plan du règlement graphique, d'y délimiter une zone UAz et de mentionner son règlement en référence.

Les corrections portées au règlement du PLU sont illustrées ci-contre.

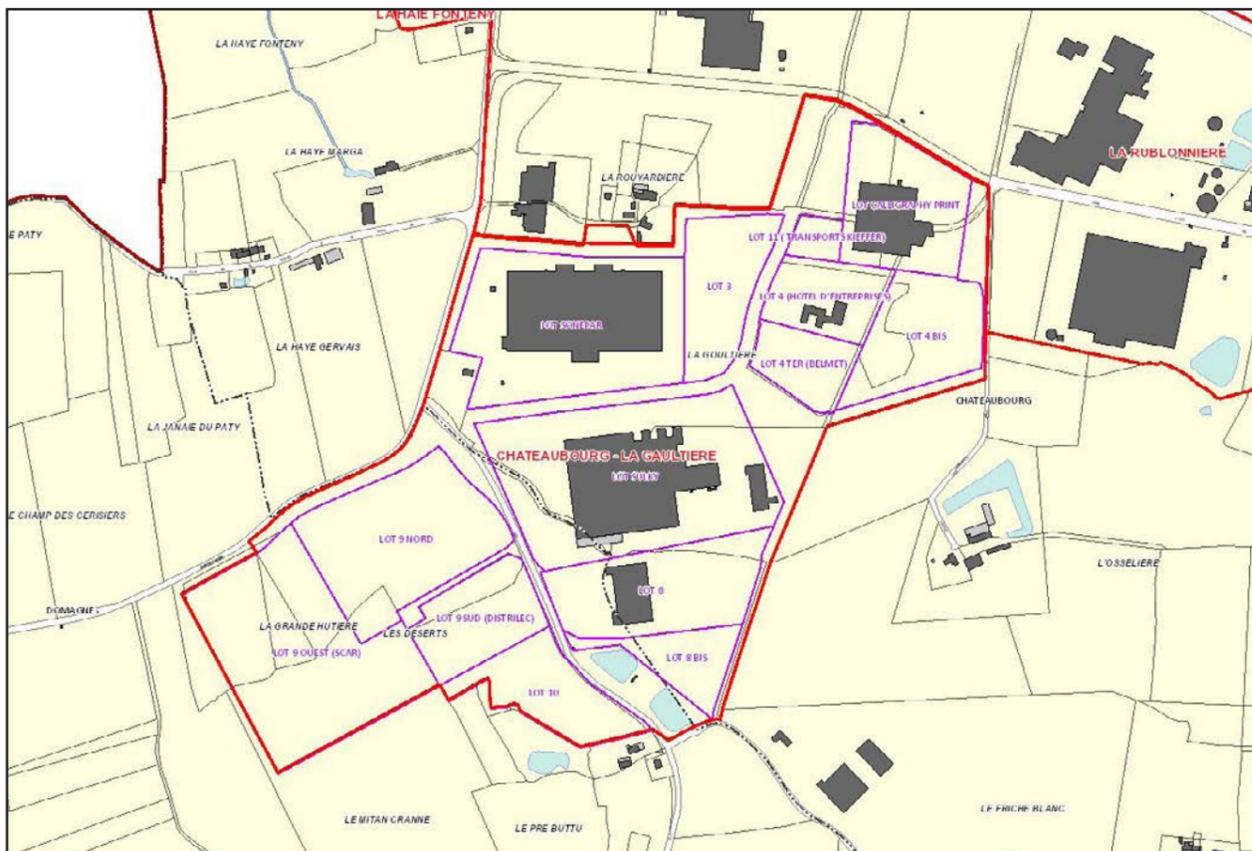


Fig. 16 : Périmètre de ZAC de La Gaultière (src. Mairie)

Incidence éventuelle sur l'environnement :
Cette correction matérielle n'apporte aucune incidence sur l'environnement naturel.

Chapitre I.6. : zone UAz

Zone urbaine d'activités relative à la ZAC de La Gaultière délimitée au titre de l'article L.311 du code de l'urbanisme



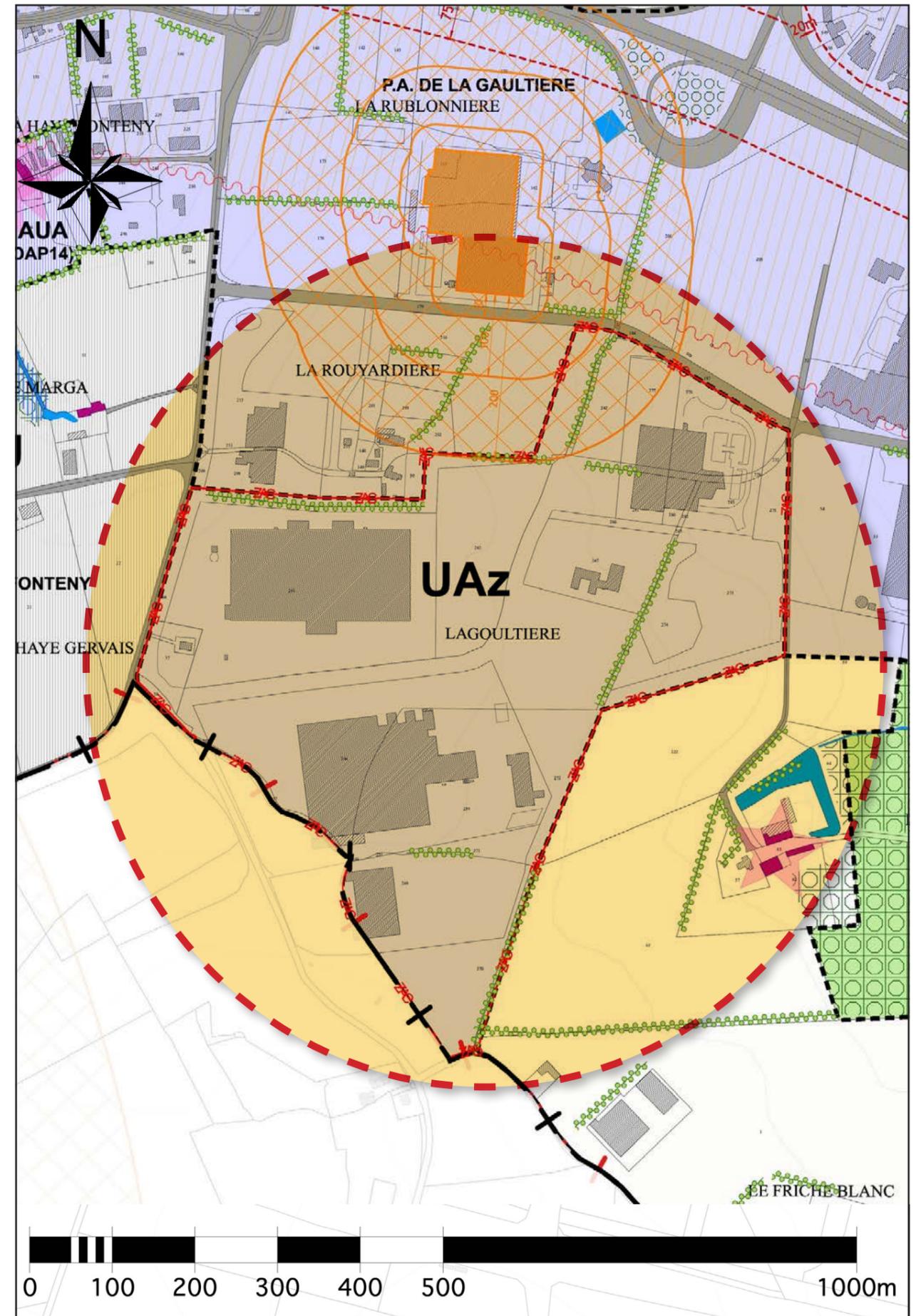
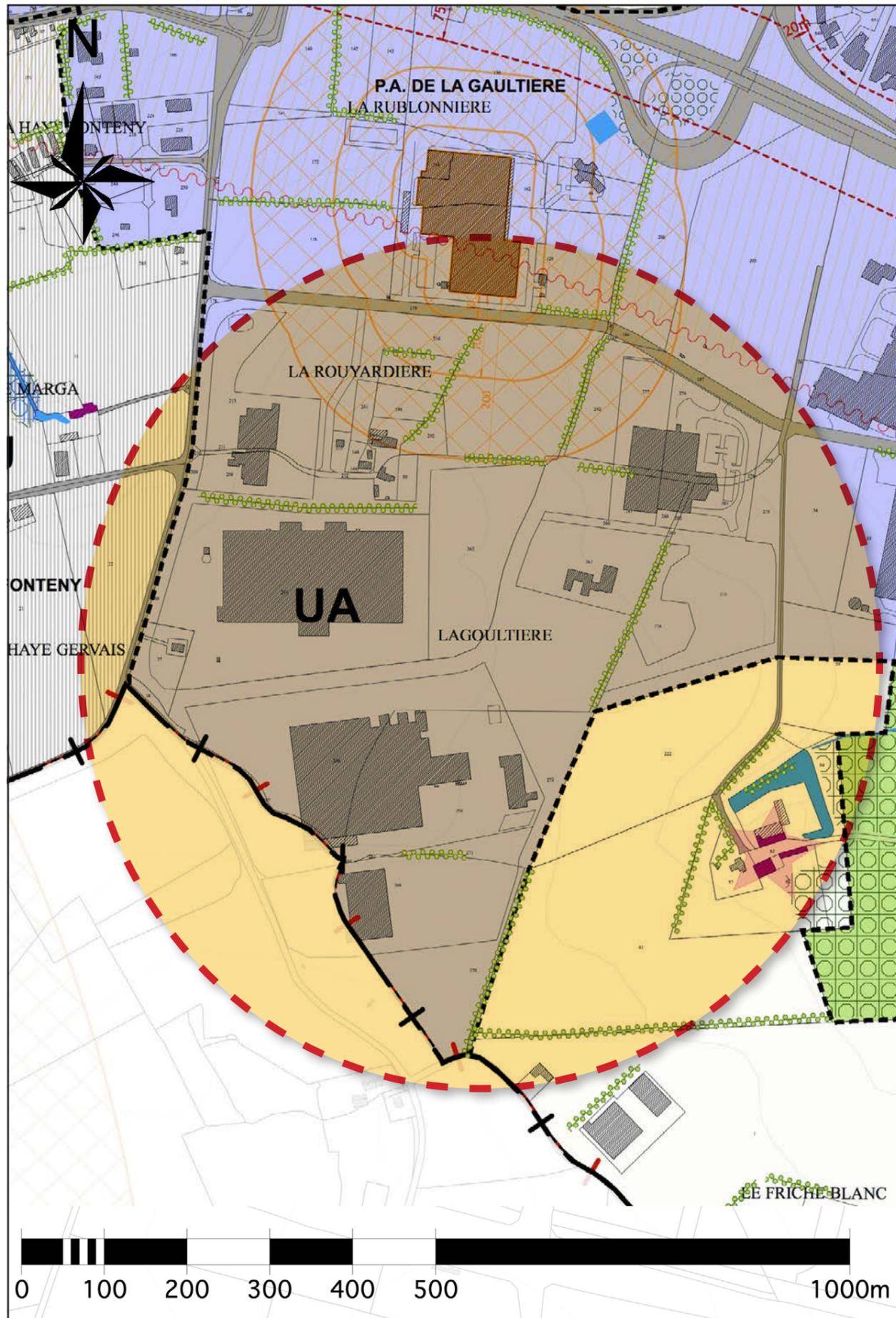


Fig. 18 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

Fig. 17 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

7. Codification de la zone Ua

En légende du plan de règlement graphique, la zone UA est codifiée en jaune alors qu'elle apparaît en violet au plan. Il s'agit là d'une erreur matérielle manifeste qu'il convient de corriger pour une meilleure lisibilité du règlement graphique.

La correction portée en légende du règlement graphique du PLU est illustrée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

Cette correction matérielle ne génère aucune incidence sur l'environnement naturel.

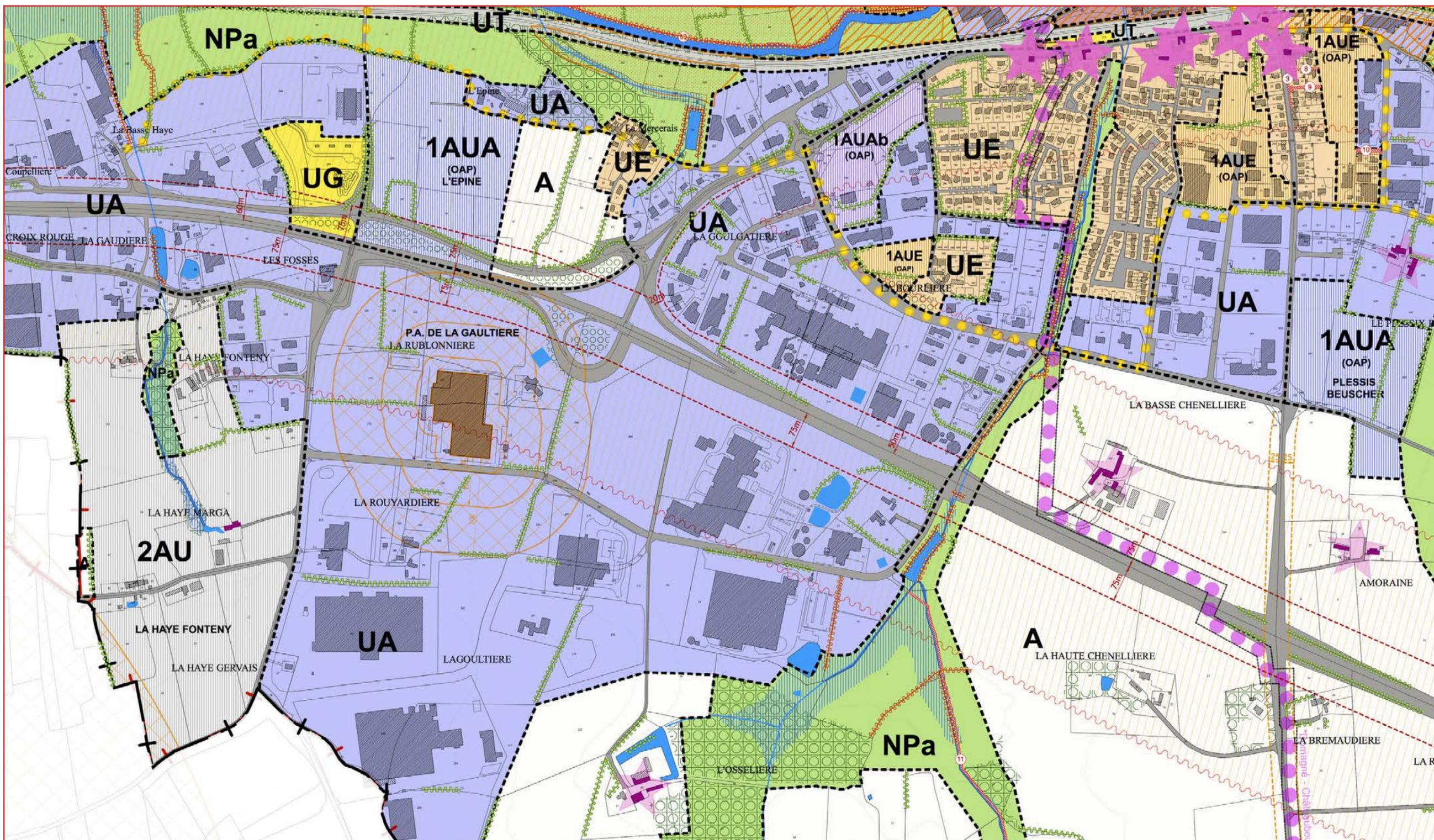


Fig. 19: Extrait du plan de règlement graphique - Pièce 4.1 30/06/2020

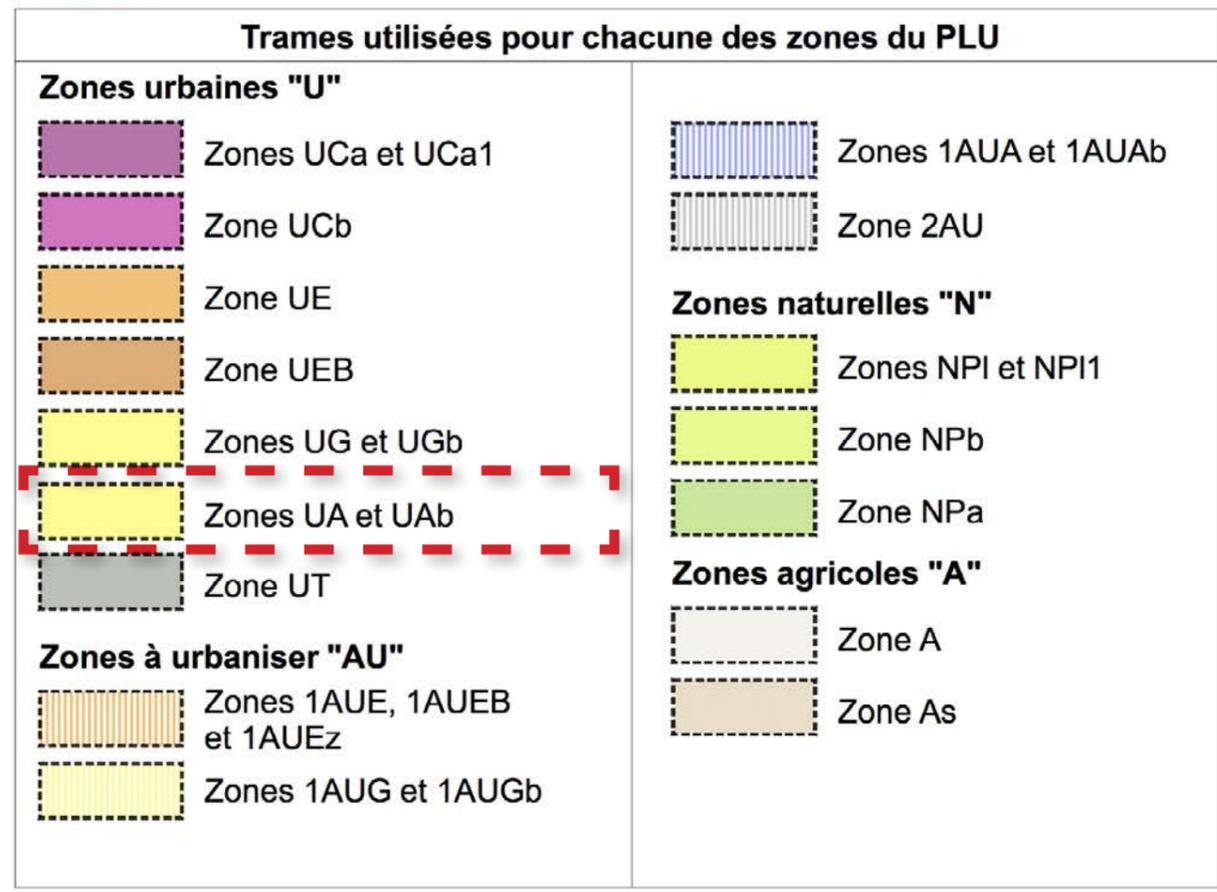
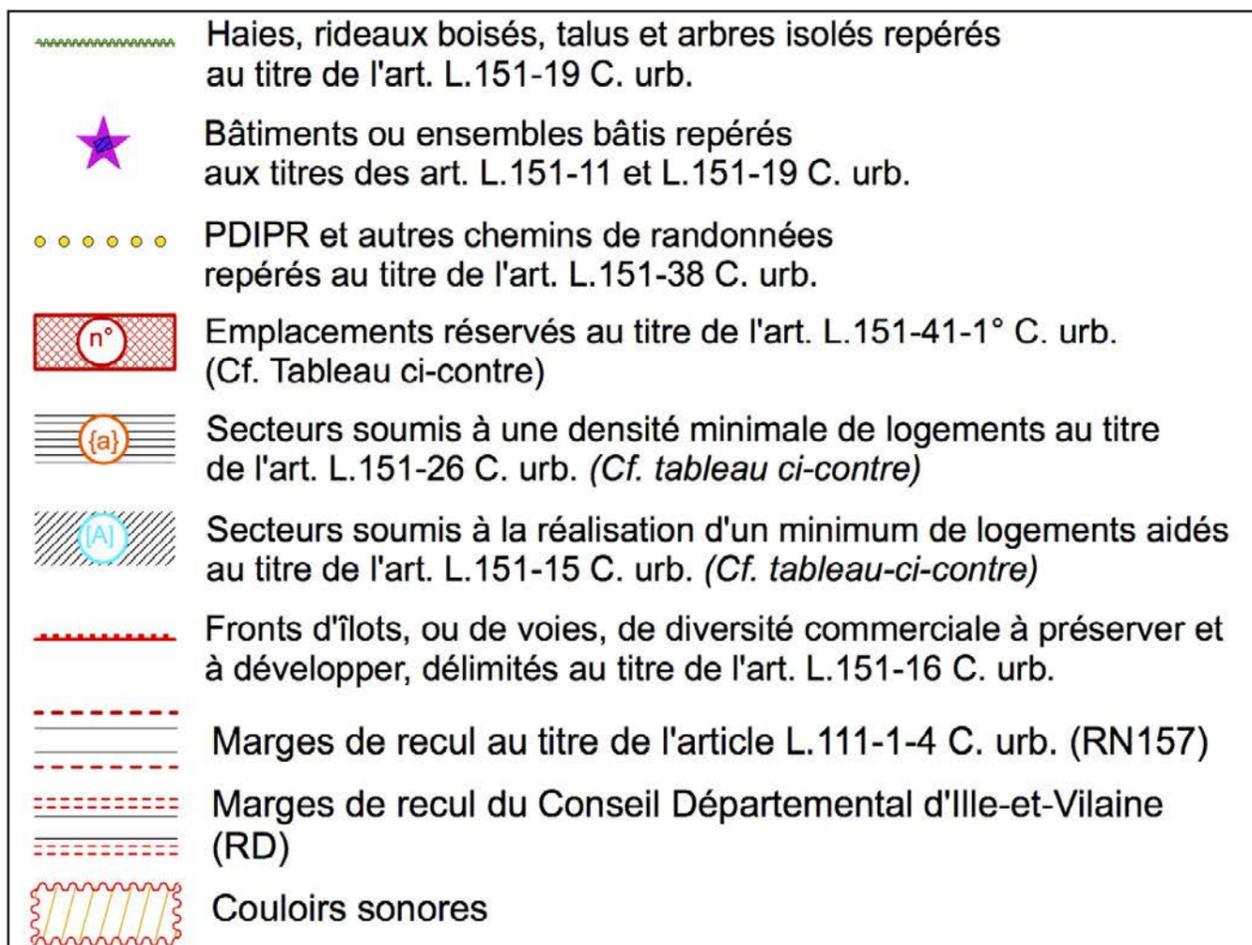


Fig. 21 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

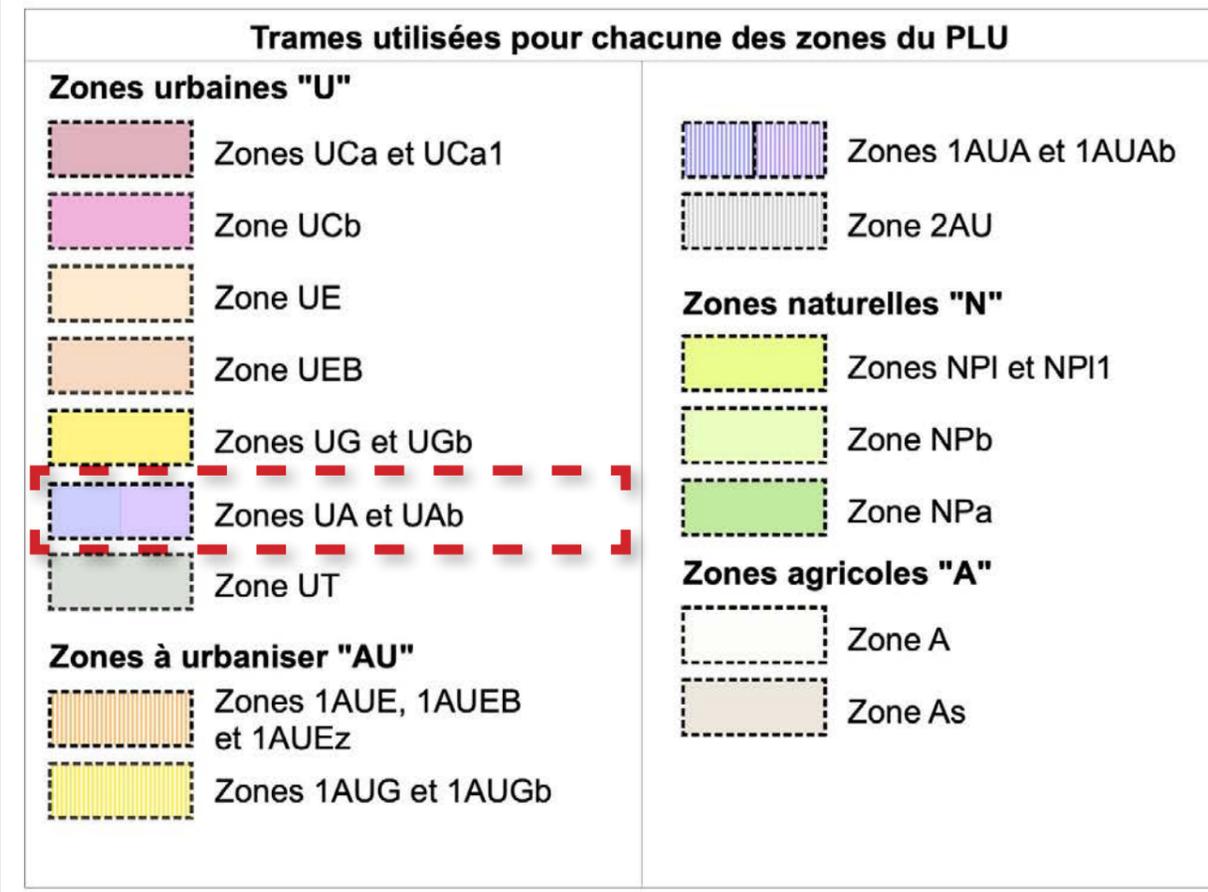
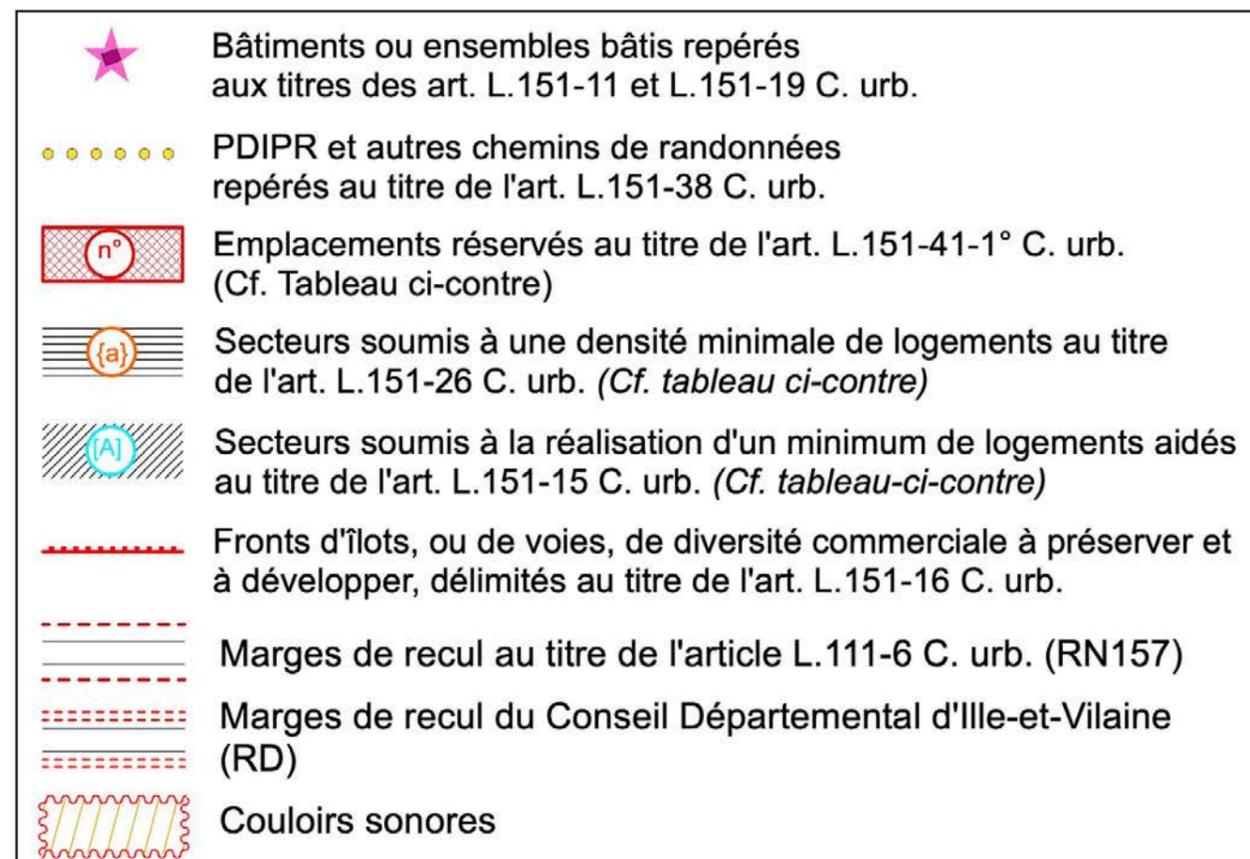


Fig. 20 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

8. Reconnaissance des activités commerciales à La Goulgatière

Le secteur nord de la Goulgatière, face au supermarché Aldi, le long de la rue de Rennes, comprend des établissements commerciaux qui ne sont pas reconnus par le règlement écrit au sein de la zone UA. Leurs implantations à cet endroit étant bien antérieures à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme comme le relève le rapport de présentation (cf. Pièce 1, p. 83), il convient de rétablir cette erreur matérielle en délimitant ce secteur en zone UAb ouverte également à l'accueil des commerces. Cette correction porte sur 5,7 ha et évitera d'enrayer l'entretien et l'extension des bâtiments existants.

A noter que le sous-secteur UAb est également identifié comme secteur périphériques commercial au titre de l'orientation VI.2.6. du documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré.

La correction portée au règlement graphique du PLU est illustrée ci-contre.

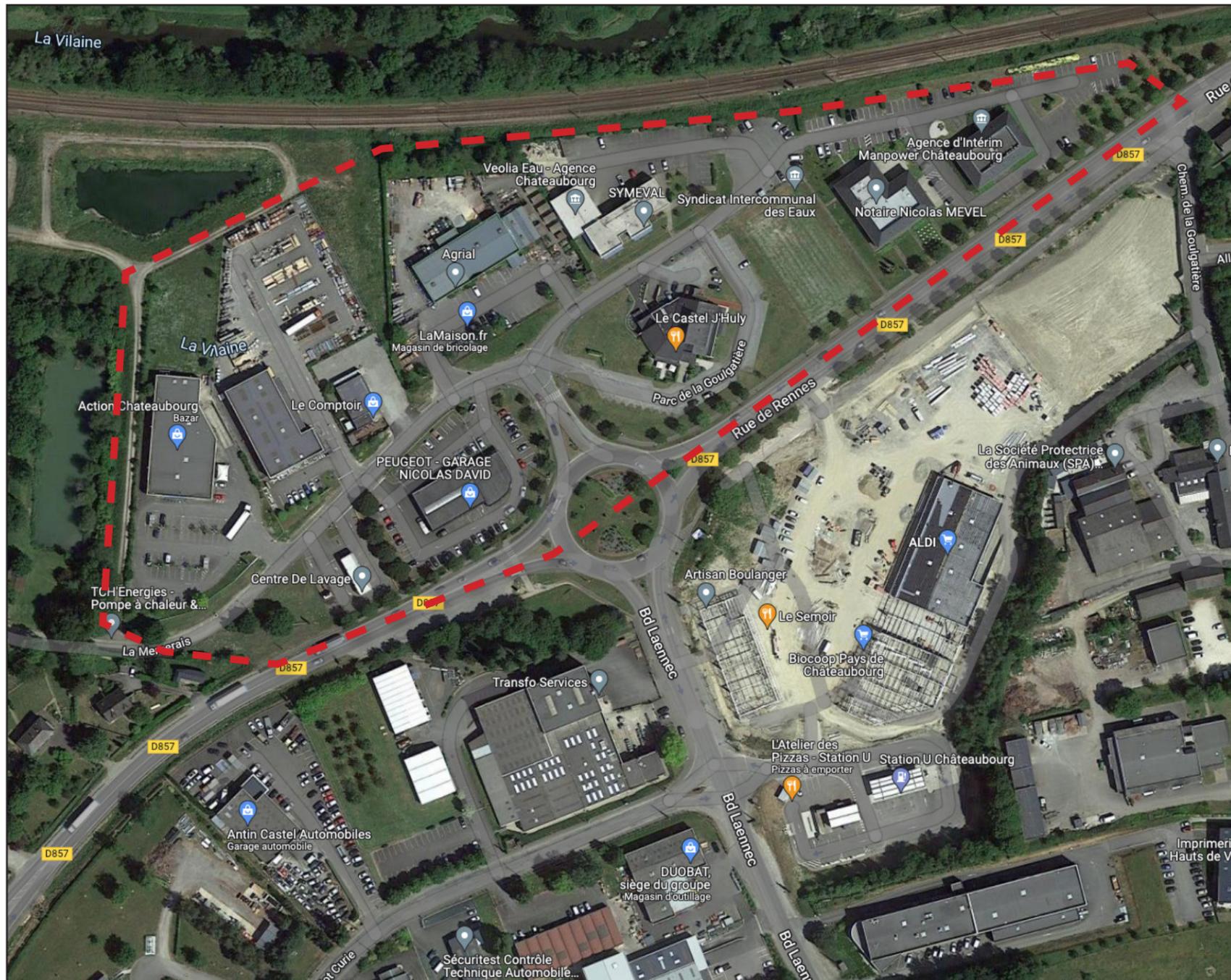


Fig. 22 : Ortophotoplan - Secteur de La Goulgatière (src. Google Maps 12/2022)

Incidence éventuelle sur l'environnement :
S'agissant là d'une correction servant à reconnaître l'état de fait, ce motif n'apporte aucune incidence sur l'environnement naturel.

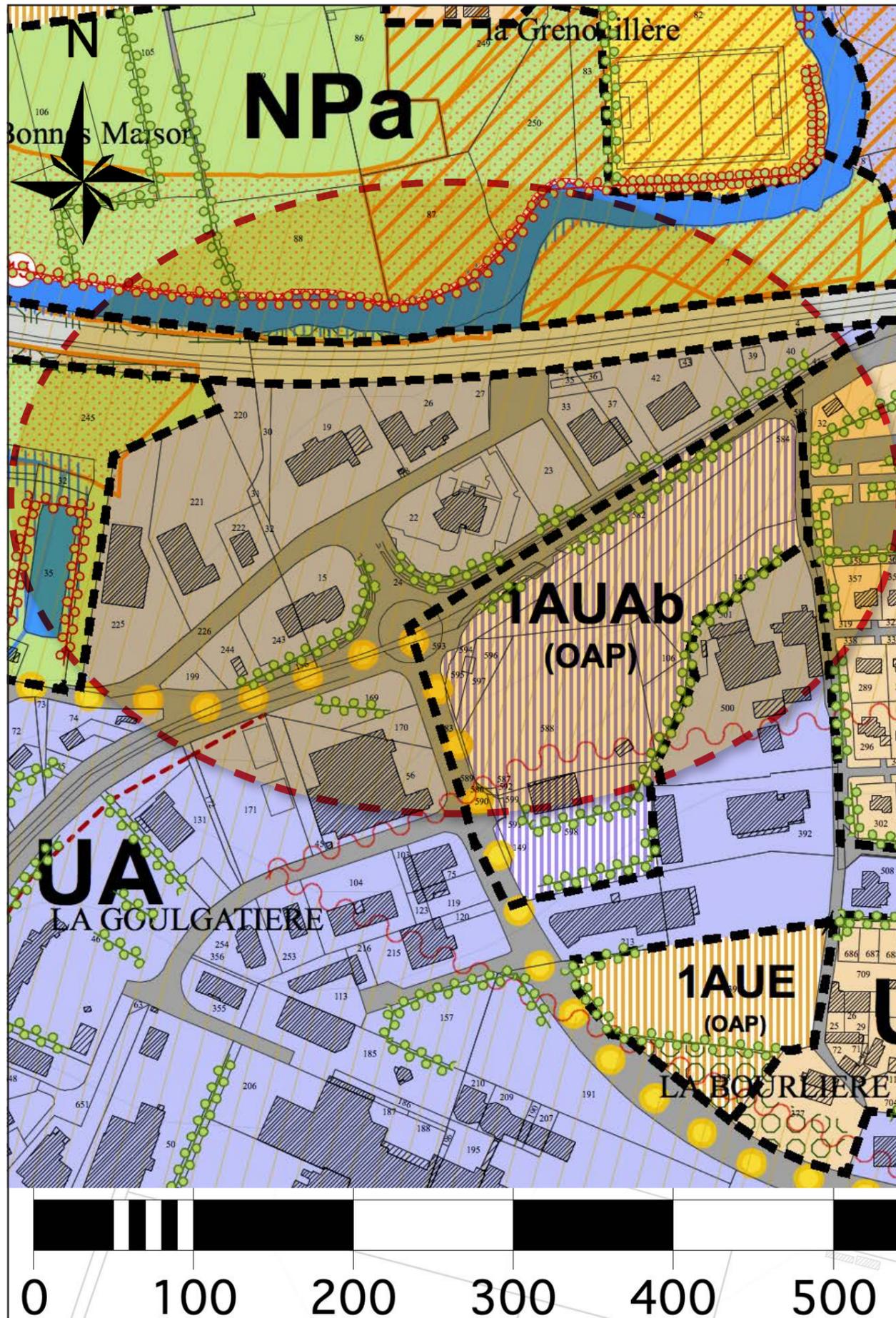


Fig. 24 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

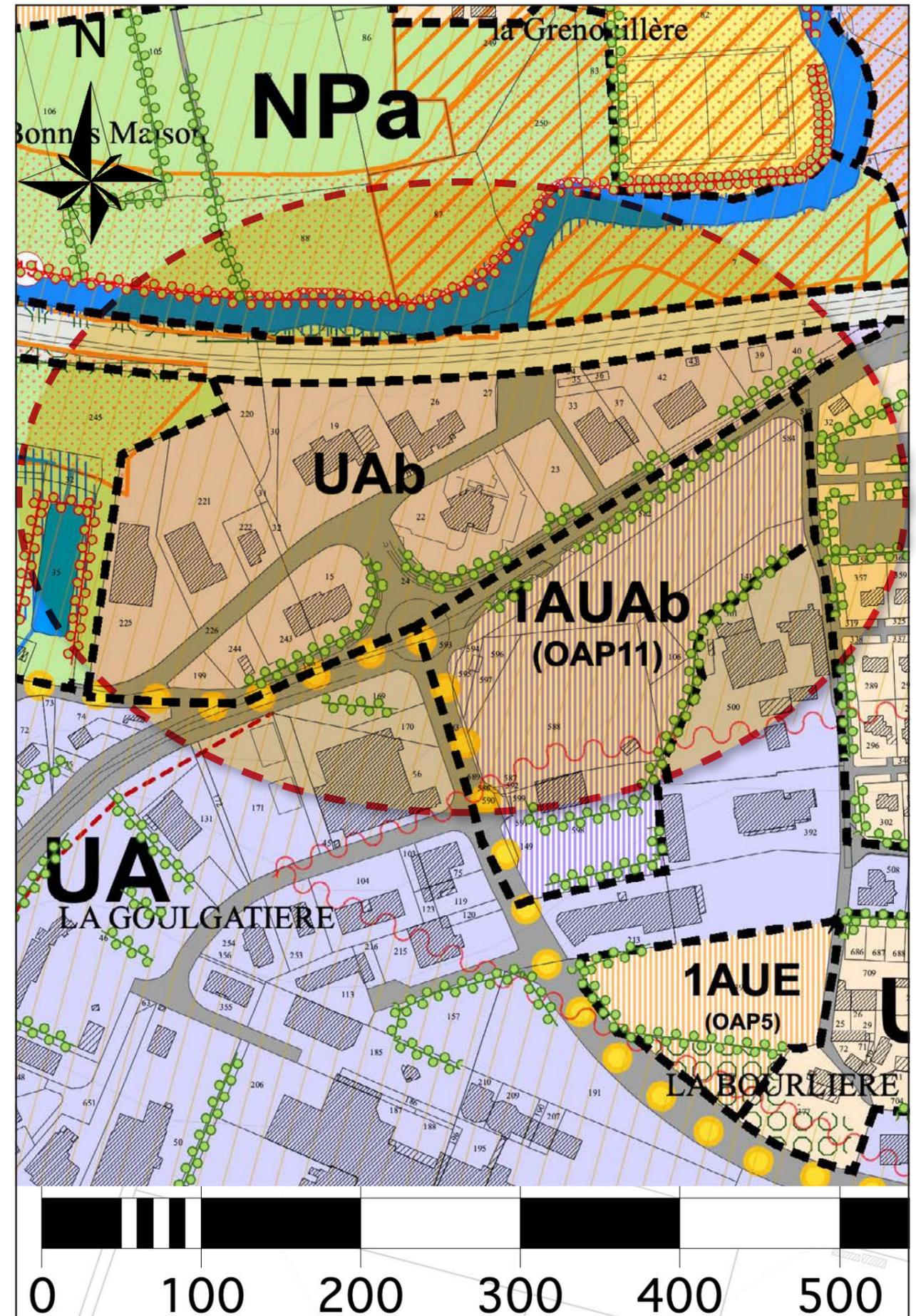


Fig. 23 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

9. Corrections d'une destination autorisée en zone UA

Dans sa version approuvée le 30/06/2020, l'article 2 du règlement de la zone UA distingue des prescriptions règlementaires pour les constructions liées « au commerce et aux activités » au sein des sous-secteurs UA et UAb. Ces dispositions visant à autoriser ou à interdire les constructions et changements de destination selon les surfaces de plancher projetées, qu'elles soient comprises entre 300 à 6000 m², ont été définies par compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré approuvé le 15/02/2018..

Malgré la consultation exercée préalablement à l'approbation du PLU le 30/06/2020, il s'avère que la dénomination exacte, par référence aux sous-destinations précisées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, doit concerner les constructions liées à « l'artisanat et au commerce de détail » uniquement. Le règlement littéral est donc corrigé en conséquence.

La correction portée au règlement écrit du PLU est illustrée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
S'agissant là d'une correction d'erreur matérielle en respect des orientations du SCoT du Pays de Vitré, ce motif n'a pas d'incidence sur l'environnement naturel par rapport au projet approuvé initialement.

III. Document d'Orientations et d'Objectifs

Tableau de synthèse des objectifs du SCoT pour organiser un appareil commercial adéquat :

Vocation commerciale	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle relais	Pôle de proximité
Armature urbaine	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité	
Communes concernées (objectifs)	Vitré / Janzé	La Guerche-de-Bretagne / Châteaubourg	Argentré-du-Plessis / Martigné-Ferchaud / Retiers	Châtillon-en-Vendelais / Louvigné-de-Bais / Bais / Val d'Izé / Etrelles / Domagné / Le Pertre	Toutes les autres communes
Les documents d'urbanisme locaux devront	Délimiter les centralités et sites périphériques susceptibles d'accueillir les commerces de + 1 000 m ² de surface de plancher				Pas d'obligation à identifier les centralités
1/ AU SEIN DES CENTRALITES					
Implantation prioritaire dans les centralités (Secteur de centre-ville ou centre bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines)	L'implantation de tous les commerces se fera prioritairement dans les centralités				
2/ AU SEIN DES SITES DE PERIPHERIES					
Implantation secondairement dans les sites de périphéries (Site où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension)	Possibilité d'extension des sites existants ou identifiés dans les documents d'urbanisme locaux (Possibilité de création de sites au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité)				Pas de sites périphériques
Surface minimum de plancher à destination commerce par bâtiment dans les sites de périphérie	300 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²	Pas de sites périphériques
Surface maximum de plancher à destination commerce par bâtiment dans les sites de périphérie	Pas de limite	6.000 m ²	3 500 m ²	1 500 m ²	Pas de sites périphériques
3/ AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES					
Implantation dans l'enveloppe urbaine (Tissu urbain continu à partir de la centralité)	La création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m ² de plancher par bâtiment. Ces projets devront respecter le principe de prévoir les stationnements (clients et employés), conditions de livraisons et d'accessibilité proportionnées sur l'unité foncière du projet.				

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré

Version approuvée du 15 février 2018

Fig. 25 : Extrait du DOO - SCoT Pays de Vitré -(p.48) - Approuvé le 15/02/2018
 K.urbain - MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG

- que dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - Aucune construction nouvelle à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments nécessaires au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance, dans la limite des prescriptions particulières énoncées ci-avant.
 - Aucun établissement nouveau recevant du public des 1^{re}, 2^e, 3^e, 4^e et 5^e catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares, à l'exception des halls d'exposition relevant de la 5^e catégorie, attenants aux unités artisanales ou industrielles et d'une superficie ne dépassant pas 200 m².
 - que dans un rayon de 200 m autour des bâtiments de stockage ne seront implantés ou aménagés :
 - aucun immeuble de plus de 28 mètres de hauteur.
 - Aucun établissement recevant du public des 1^{re}, 2^e, 3^e et 4^e catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980 portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares.
 - Aucune construction nouvelle recevant du public n'est autorisée.
- 1.6. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone UA**, y compris dans les sous-secteurs UAb, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- À l'exploitation agricole et forestière.
 - À l'habitation, hormis celles mentionnées à l'article 1.3 précédent.
- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone UA**, y compris dans les sous-secteurs UAb, sont également interdits :
- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
 - L'installation de résidence mobile de loisirs ou de caravanes ;
 - Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone UA**, excepté dans les sous-secteurs UAb, sont interdits les constructions* et les changements de destinations liés :
- Aux commerces et activités de service suivants :
 - Les cinémas.
- 2.4. **Dans le sous-secteur UAb uniquement**, les nouvelles surfaces de plancher à destination des de commerce, par création, extension ou changements de destinations constructions* et les de de bâtiments : liés au commerce et aux activités de service autorisé à l'article 1 doivent être comprises entre 300 m² minimum et 6 000 m² maximum :
- ne peuvent être inférieures à 300 m² ;
 - ne peuvent excéder 6000 m².



- 2.5. **Sur l'ensemble de la zone UA**, à l'exception du sous-secteur UAb les surfaces de plancher des constructions* et des changements de destinations liés au commerce et aux activités à l'artisanat et au commerce de détail de service autorisé à l'article 1, ne doivent pas excéder 1 000 m² par bâtiment projeté.
- 2.6. **Sur l'ensemble de la zone UA**, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer **uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 03 : Mixité fonctionnelle et sociale

➤ **Prescription générale :**

- 3.1. Une opération unique peut combiner les différentes occupations du sol autorisées, sous réserve de l'observation des prescriptions générales et particulières énoncées dans l'ensemble des articles du présent règlement de la zone UA.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 04 : Superficie des terrains constructibles

➤ **Prescription générale :**

- 4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 05 : Stationnement

5.1. **Stationnement des véhicules motorisés**

➤ **Prescriptions générales :**

- 5.1.1. Sauf impossibilité technique démontrée et sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération, le stationnement des véhicules motorisés doit être assuré en dehors des voies publiques
- 5.1.2. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, ou mutualisé lors de plusieurs opérations d'aménagement.
- 5.1.3. Pour les bâtiments* destinés au bureau ou à l'artisanat et commerce de détail, il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 50 m² de surface de plancher* ; sans toutefois excéder 75 % de la surface de plancher dédiée au commerce de détail.
- 5.1.4. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.
- 5.1.5. Pour les constructions* à usage d'industrie et d'artisanat, prévoir la réalisation d'une place de stationnement par tranche — complète ou non — de 80 m² de surface de plancher*. Il convient d'ajouter au calcul les surfaces de stationnement nécessaires aux camions et aux autres véhicules utilitaires. Néanmoins, le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux est être inférieure à 1 emploi par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- 5.1.6. Pour les constructions* à usage de commerce de détail et de gros, sans toutefois excéder 75 % de la surface de plancher, prévoir :
- Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher* pour les commerces de moins de 100 m².



Fig. 27 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG - K.urbain

Fig. 26 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

10. Amélioration de la lisibilité des secteurs soumis à OAP

Dans la pièce 3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/06/2020, les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, établies par référence aux zones identifiées dans le règlement graphique et au sein du rapport de présentation, sont numérotés pour mieux les distinguer. Cette distinction n'est pas identifiée au plan; il est donc proposé d'y reporter en cohérence le numéro attribué à chacun des secteurs concernés.

La correction portée au règlement graphique du PLU est illustrée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
Cette correction servant la lisibilité du règlement graphique n'a aucune incidence sur l'environnement naturel.

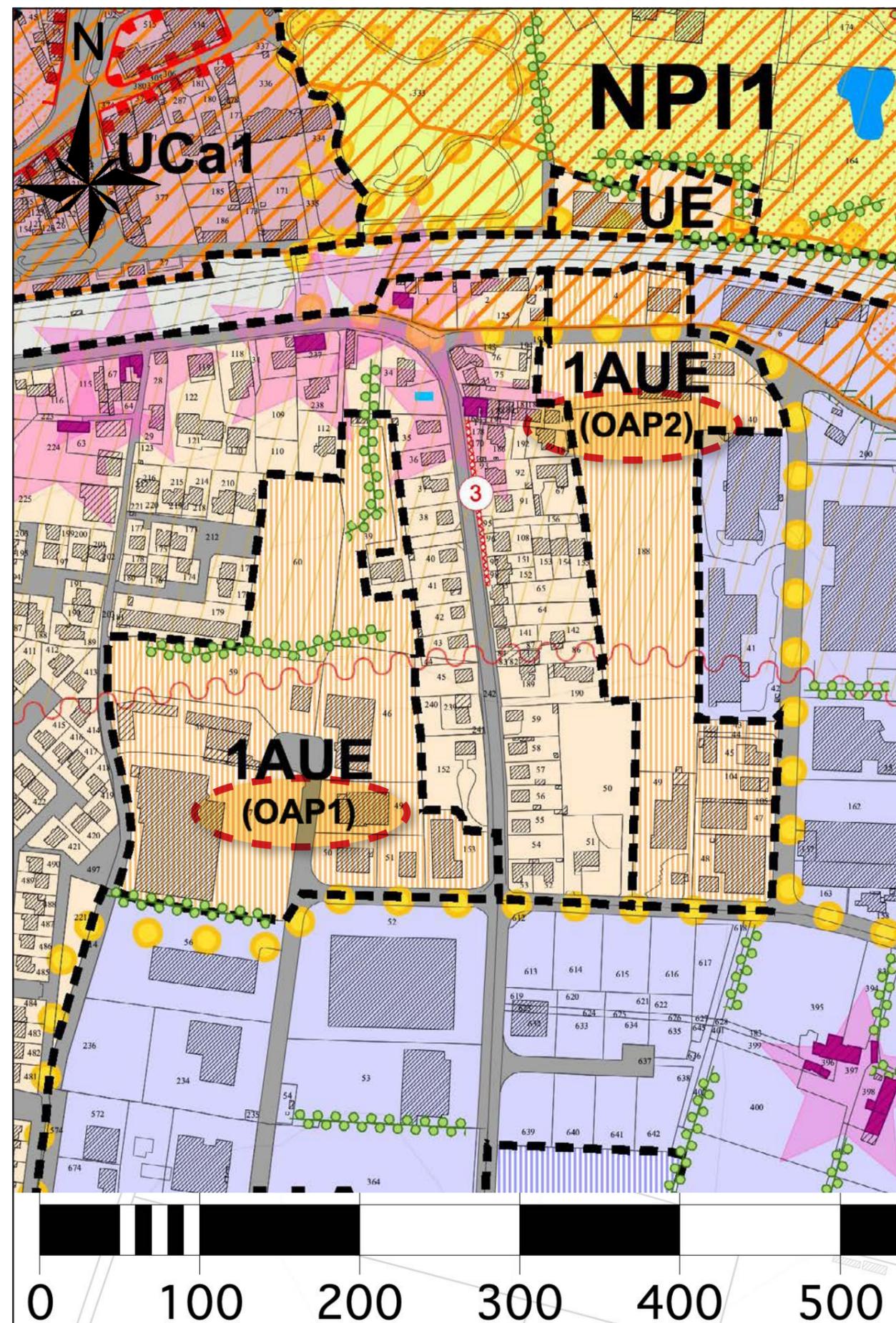


Fig. 28 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

11. Codification erronée au sein de la zone A

A l'article 11 des zones A et NPb, il est relevé sur une prescription une référence à la zone UC qui bien entendu n'a pas lieu d'être. Cette erreur matérielle est donc corrigée par suppression de la référence pour chacune des zones.

La correction portée au règlement écrit du PLU est précisée ci-contre.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
 Cette correction servant la lisibilité du règlement écrit, sans en dénaturer le sens, n'a aucune incidence sur l'environnement naturel.

Pièce n°4 : Règlement écrit – Titre B – Chapitre III.1. : zone A

- **Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**
 - 11.3.7. Pour les baies orientées à l'est, au Sud ou à l'Ouest, la conception des façades* doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.
 - 11.3.8. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins pourra être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.
 - 11.3.9. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.
- **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**
 - 11.3.10. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise ou similaire. La petite tuile plate de pays pourra être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale.
 - 11.3.11. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.
 - 11.3.12. Les toitures-terrasses sont limitées à 40 % de l'emprise au sol* de tous les bâtiments* existants et à édifier sur l'unité foncière* concernée.
 - 11.3.13. Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de faibles emprises au sol comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.
- **Pompe à chaleur :**
 - 11.3.14. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est à éviter.
- **Enduits et bardages :**
 - 11.3.15. Les enduits doivent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.
 - 11.3.16. Les enduits en ciment restant apparents, les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.
 - 11.3.17. L'utilisation de bardage bois est recommandée pour les extensions* ou l'isolation par l'extérieur lorsque celle-ci est autorisée. Dans ce cas et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse, il doit être composé de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières, ou encore composé d'un bardeau bois.

11.4. Bâtiments antérieurs au XX^e siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois :

- **Prescriptions générales :**
 - 11.4.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments* anciens, antérieurs au XX^e siècle.
 - 11.4.2. Ces bâtiments* sont des éléments du patrimoine communal à conserver dans la mesure du possible et à restaurer : ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UC sont repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Tout travail sur ce bâti doit :
 - Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.
 - Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.
- **Prescriptions particulières :**
 - **Façades*, pignons* et murs :**



Ville de Chaumont – Plan Local d'Urbanisme
 Groupement : K.urbaIn, B.E. I.D.E.A.L., P-M Martin, SET Environnement, SAFEGE

135

Fig. 29 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

12. Repérage complémentaire de bâtiments de caractère existants

Le Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg comprend un repérage des bâtiments de caractère lié à la nature vernaculaire des architectures. Ces bâtiments sont également repérés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et peuvent donc prétendre à changement de destinations, sous conditions de l'avis de la Commission Départementale de Preservation des Espaces, Agricoles, Naturels et Forestiers, suivant les prescriptions énoncées aux articles 1 et 2 du règlement des zones en question.

En plus d'être repéré sur le plan de règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, chacun des hameaux et lieux dits concernés fait l'objet d'une fiche descriptive à l'annexe 3 de la pièce n° 5 du dossier de PLU.

Aujourd'hui les services de la Mairie relèvent quelques constructions existantes qui n'ont pas été repérées sur le règlement graphique ni dans l'annexe précitée.



Fig. 30: Mont-Morel (src. Google Earth 12/2022)



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



Fig. 33: Le Moulin de Pont-de-Pierre (src. Google Earth 12/2022)



Fig. 31: Le Chesnot (src. Google Earth 12/2022)



Fig. 32: La Haye Fonteny (src. Google Earth 12/2022)

L'inventaire est donc complété pour les écarts suivants :

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

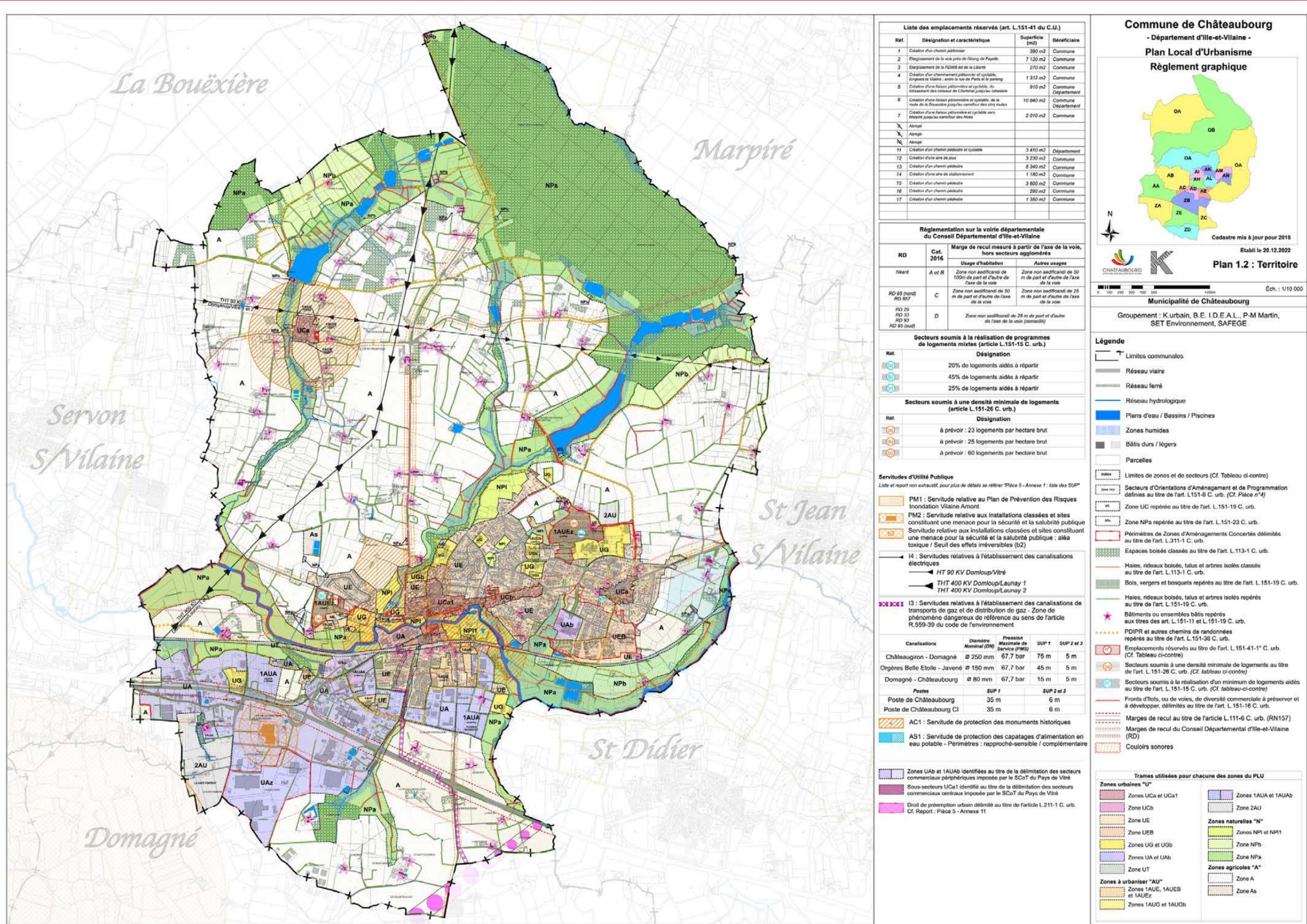
Les amendements envisagés aux pièces du PLU sont précisés ci-après.

Enjeux :

La conservation du patrimoine bâti.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

S'agissant là d'une correction servant à reconnaître la réalité des lieux ciblés et leur composition, ce motif n'a pas d'incidence sur l'environnement naturel par rapport au projet approuvé initialement.



Liste des emplacements réservés (art. L.151-41 du C.U.)

Ref.	Désignation et caractéristique	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	Création d'un chemin piétonnier	390 m ²	Commune
2	Elargissement de la voie près de l'étang de Fayelle	7 120 m ²	Commune
3	Elargissement de la RD006 ad de la Liberté	270 m ²	Commune
4	Création d'un cheminement piétonnier et cyclable, longeant la Vilaine, entre la rue de Paris et le parking	1 312 m ²	Commune
5	Création d'une liaison piétonnière et cyclable, du stationnement des zones de Châteaugiron jusqu'au carrefour	910 m ²	Commune Département
6	Création d'une liaison piétonnière et cyclable, de la route de la Douerrière jusqu'au carrefour des cinq routes	10 840 m ²	Commune Département
7	Création d'une liaison piétonnière et cyclable vers Marpié jusqu'au carrefour des Nôles	2 010 m ²	Commune
X	Abrogé		
Y	Abrogé		
11	Création d'un chemin piétonnier et cyclable	3 410 m ²	Département
12	Création d'une aire de jeux	3 230 m ²	Commune
13	Création d'un chemin piétonnier	5 340 m ²	Commune
14	Création d'une aire de stationnement	1 180 m ²	Commune
15	Création d'un chemin piétonnier	3 600 m ²	Commune
16	Création d'un chemin piétonnier	290 m ²	Commune
17	Création d'un chemin piétonnier	1 350 m ²	Commune

Réglementation sur la voirie départementale du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine, hors secteurs agglomérés

RD	Cat. 2016	Marge de recul mesurée à partir de l'axe de la voie, hors secteurs agglomérés
Néant	A et B	Usage d'habitation Zone non aedificandi de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 95 (Nord) RD 857	C	Autres usages Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 29 RD 93 RD 95 (Sud)	D	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie (conseillé)

Secteurs soumis à la réalisation de programmes de logements mixtes (article L.151-15 C. urb.)

Réf.	Désignation
1	20% de logements aidés à répartir
2	45% de logements aidés à répartir
3	25% de logements aidés à répartir

Secteurs soumis à une densité minimale de logements (article L.151-26 C. urb.)

Réf.	Désignation
1	à prévoir : 23 logements par hectare brut
2	à prévoir : 25 logements par hectare brut
3	à prévoir : 60 logements par hectare brut

Servitudes d'Utilité Publique
Liste et report non exhaustif, pour plus de détails se référer à l'Annexe 1 : Liste des SUP

- PM1 : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques Inondation Vilaine Amont
- PM2 : Servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique
- Servitude relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique : aléa toxique / Seuil des effets irréversibles (b2)
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
 - HT 90 KV Domloup/Vitré
 - THT 400 KV Domloup/Launay 1
 - THT 400 KV Domloup/Launay 2
- I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports de gaz et de distribution de gaz - Zone de phénomène dangereux de référence au sens de l'article R.559-39 du code de l'environnement

Canalisations	Diamètre Nominal (DN)	Pression Maximale de Service (PMS)	SUP 1	SUP 2 et 3
Châteaugiron - Domagné	250 mm	67,7 bar	75 m	5 m
Orgères Belle Etoile - Javené	150 mm	67,7 bar	45 m	5 m
Domagné - Châteaubourg	80 mm	67,7 bar	15 m	5 m

Postes	SUP 1	SUP 2 et 3
Poste de Châteaubourg	35 m	6 m
Poste de Châteaubourg CI	35 m	6 m

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques
AS1 : Servitude de protection des captages d'alimentation en eau potable - Périmètres : rapproché-sensible / complémentaire
Droit de préemption urbain délimité au titre de l'article L.211-1 C. urb. Cf. Report : Pièce 5 - Annexe 11

Commune de Châteaubourg
- Département d'Ille-et-Vilaine -
Plan Local d'Urbanisme
Règlement graphique

Cadastre mis à jour pour 2018
Établi le 20.12.2022
Plan 1.2 : Territoire

Ech. : 1/10 000

Municipalité de Châteaubourg
Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L., P-M Martin, SET Environnement, SAFEGE

Légende

- Limites communales
- Réseau viarie
- Réseau ferré
- Réseau hydrologique
- Plans d'eau / Bassins / Piscines
- Zones humides
- Bâti durs / légers
- Parcelles
- Limites de zones et de secteurs (Cf. Tableau ci-contre)
- Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation définies au titre de l'art. L.151-8 C. urb. (Cf. Pièce n°4)
- Zone UC repérée au titre de l'art. L.151-19 C. urb.
- Zone NPa repérée au titre de l'art. L.151-23 C. urb.
- Périmètres de Zones d'Aménagements Concertés délimités au titre de l'art. L.311-1 C. urb.
- Espaces boisés classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.
- Haiës, rideaux boisés, talus et arbres isolés classés au titre de l'art. L.113-1 C. urb.
- Bois, vergers et bosquets repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.
- Haiës, rideaux boisés, talus et arbres isolés repérés au titre de l'art. L.151-19 C. urb.
- Bâtiments ou ensembles bâtis repérés au titre des art. L.151-11 et L.151-19 C. urb.
- PDIPR et autres chemins de randonnées repérés au titre de l'art. L.151-39 C. urb.
- Emplacements réservés au titre de l'art. L.151-41-1° C. urb. (Cf. Tableau ci-contre)
- Secteurs soumis à une densité minimale de logements au titre de l'art. L.151-26 C. urb. (Cf. tableau ci-contre)
- Secteurs soumis à la réalisation d'un minimum de logements aidés au titre de l'art. L.151-15 C. urb. (Cf. tableau ci-contre)
- Fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer, délimités au titre de l'art. L.151-16 C. urb.
- Marges de recul au titre de l'article L.111-6 C. urb. (RN157)
- Marges de recul du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (RD)
- Couloirs sonores

Trames utilisées pour chacune des zones du PLU

Zones urbaines "U"	Zones naturelles "N"	Zones agricoles "A"
Zones UCa et UCa1	Zones N1A et 1AUAB	Zone A
Zone UCb	Zone 2AU	Zone As
Zone UE	Zones NPi et NP1	
Zone UEB	Zone NPb	
Zones UG et UGb	Zone NPa	
Zones UA et UAab	Zone NPe	
Zone UT		
Zones à urbaniser "AU"		
Zones 1AUE, 1AUeB et 1AUeZ		
Zones 1AUG et 1AUGb		

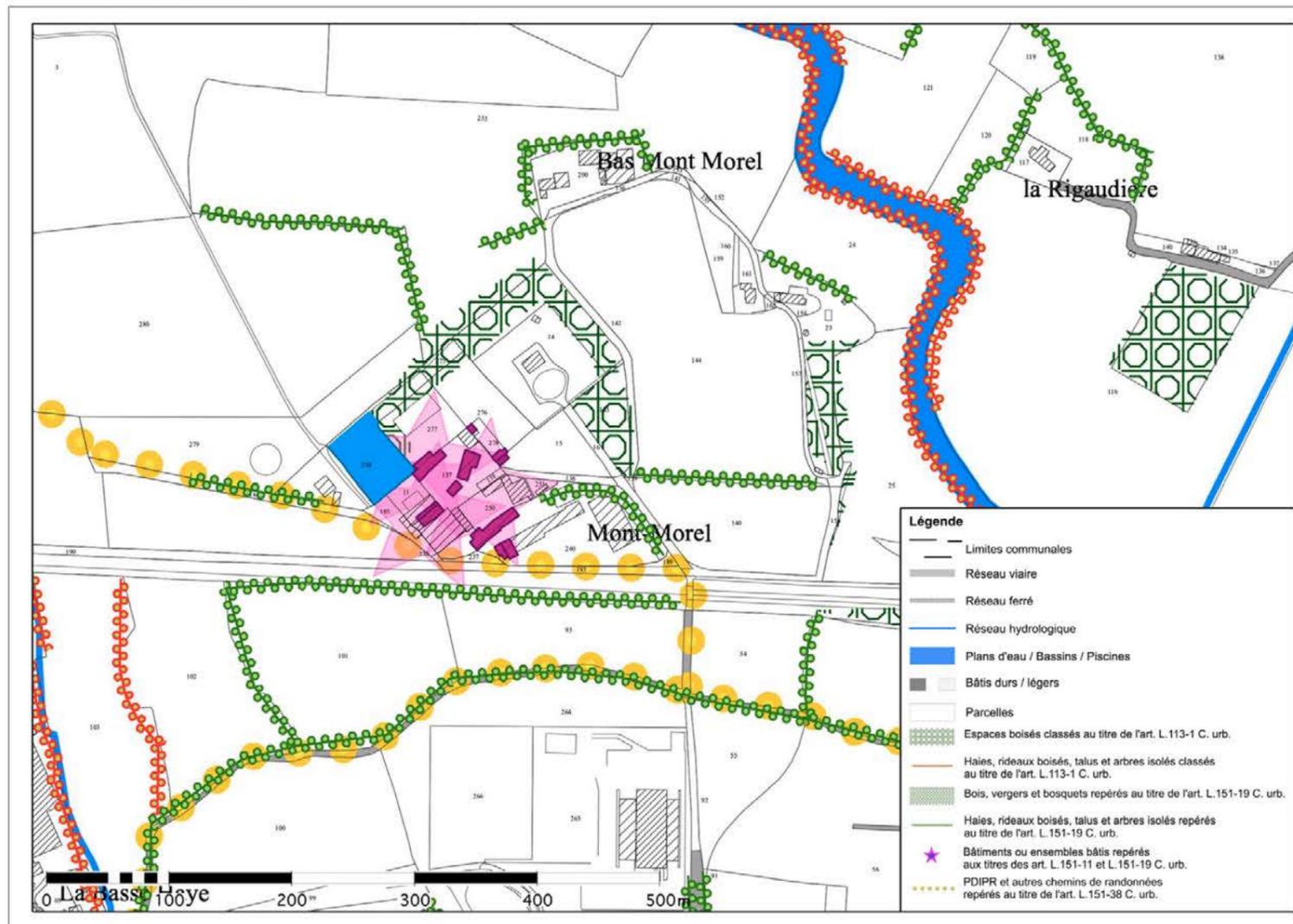
Fig. 35 : Repérage complémentaire des bâtiments de caractère - Pièce 5.3 / Après (06/12/2020)

Plan Local d'Urbanisme - Pièce 5 : Annexe 1 - « Repérage des patrimoines bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination »



Photo : PLU commune de Châteaubourg - Recensement du patrimoine rural - Atelier 8 1/2 URBANISME (2003) - Mairie de Châteaubourg

8. Mont Morel



Repérage du bâti de caractère

Lieux-dits :	Mont Morel	8
Bâtiment(s) ou siège(s) d'exploitation agricole :	Non	
Autre(s) activité(s) :	Non	
Mixité (tiers/agriculteur/artisans) :	Non	
Bâtiments susceptibles de réhabilitation :	<ul style="list-style-type: none"> • Grande grange • Ecuries • Ancienne chapelle • Ancien manoir 	

- Étable en pierre R+1
- Petite maison ancienne

Fig. 36 : Compléments à la fiche n° 8 - Pièce 5.3. Bâtis de caractère

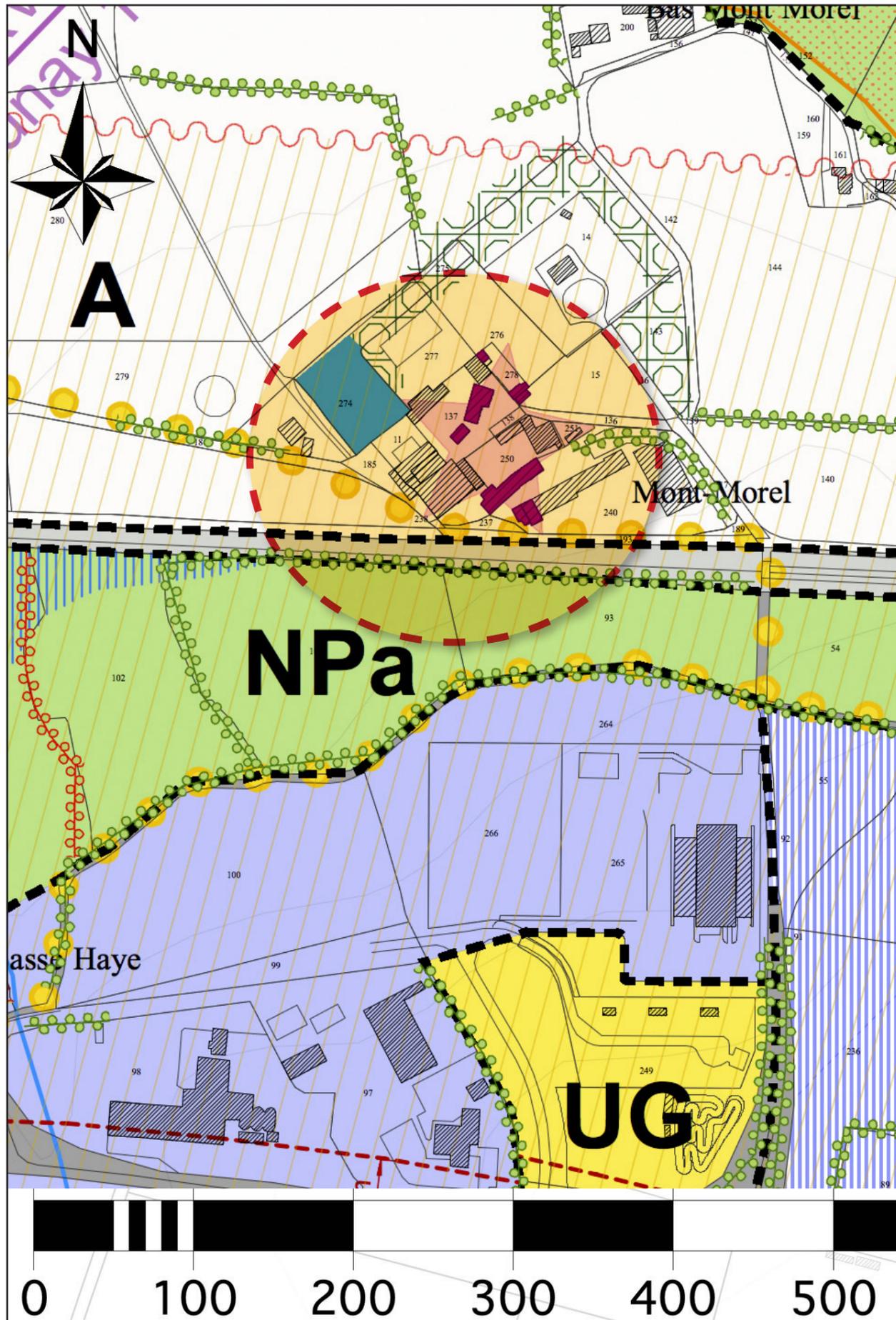


Fig. 38 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

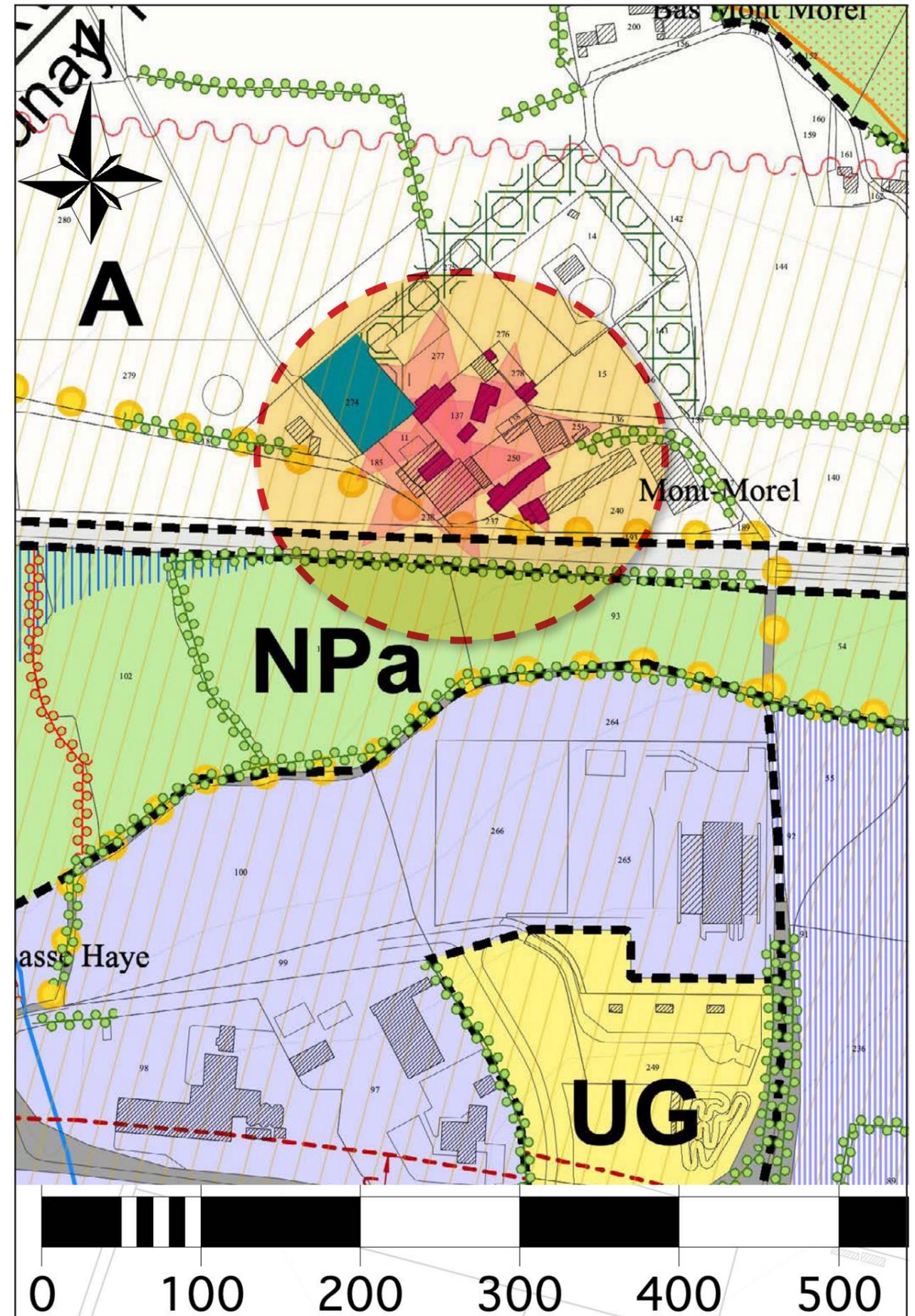


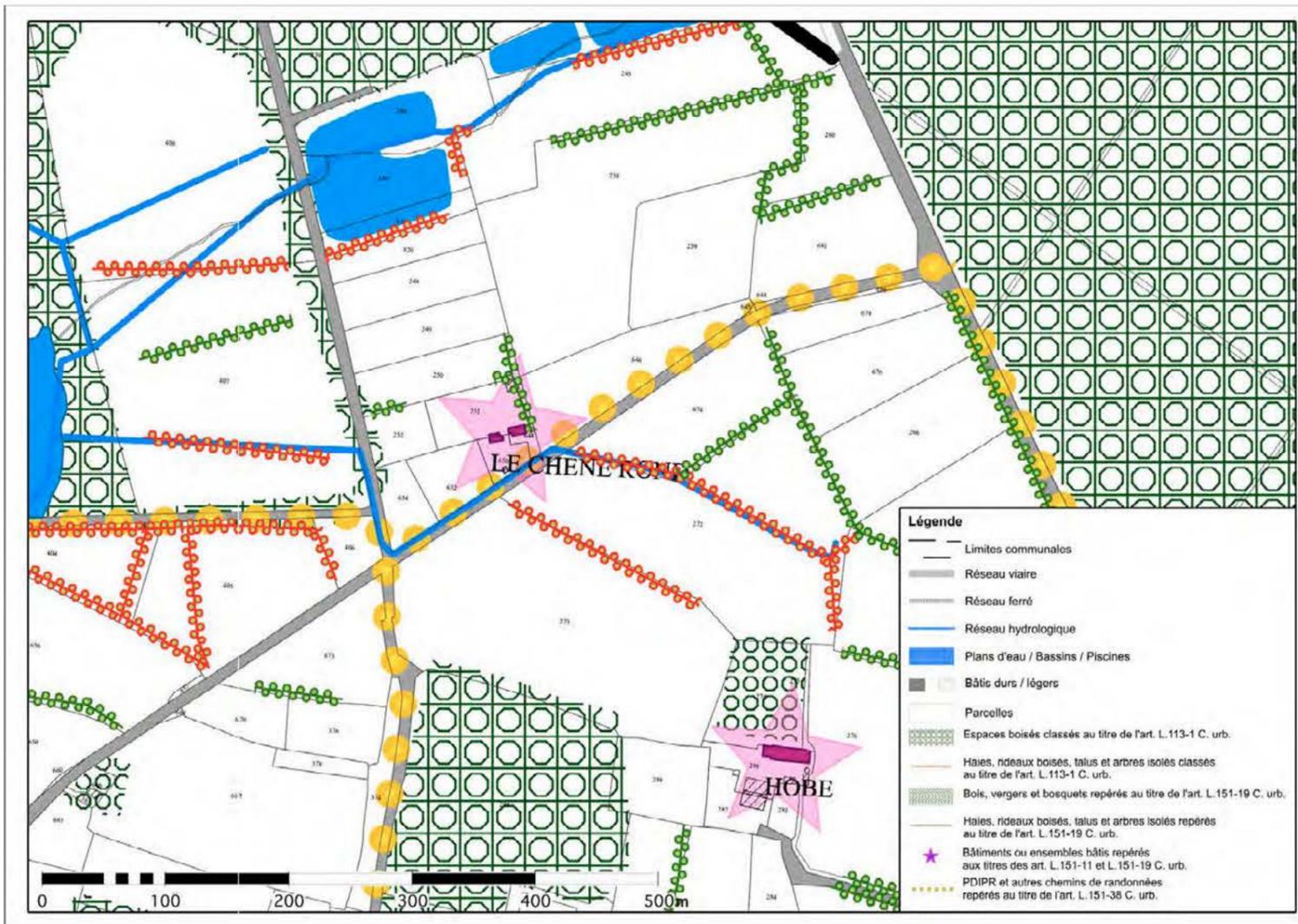
Fig. 37 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

Plan Local d'Urbanisme - Pièce 5 : Annexe 1 - « Repérage des patrimoines bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination »



Photos Mairie de Châteaubourg

58. Le Chêne Rond



Repérage du bâti de caractère

Lieux-dits :	Le Chêne Rond	58
Bâtiment(s) ou siège(s) d'exploitation agricole :	Non	
Autre(s) activité(s) :	Non	
Mixité (tiers/agriculteur/artisans) :	Non	
Bâtiments susceptibles de réhabilitation :	<ul style="list-style-type: none"> • Anciens bâtiments en pierre et/ou terre 	

Fig. 39 : Fiche complémentaire n° 58 - Pièce 5.3. Bâtis de caractère

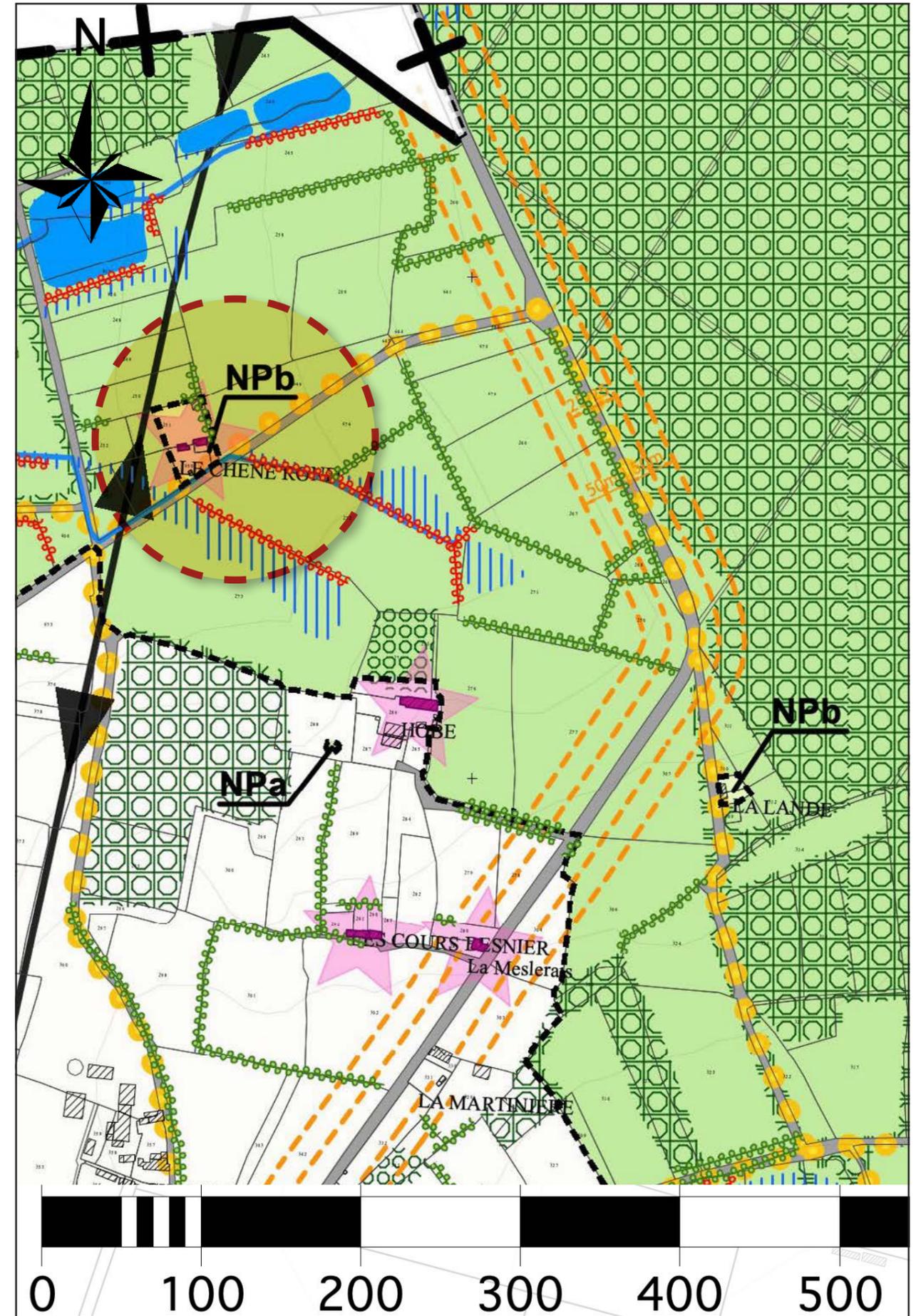
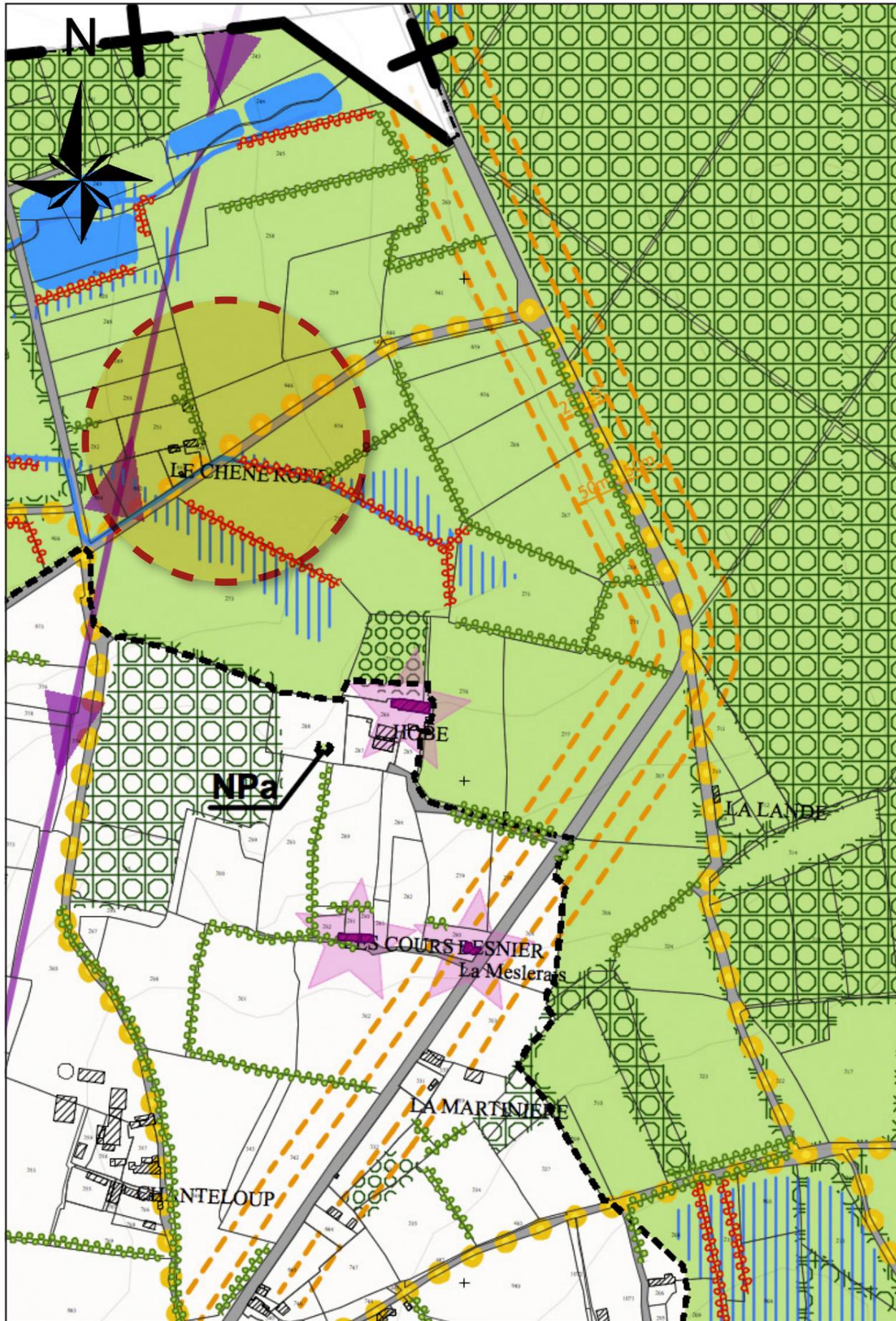
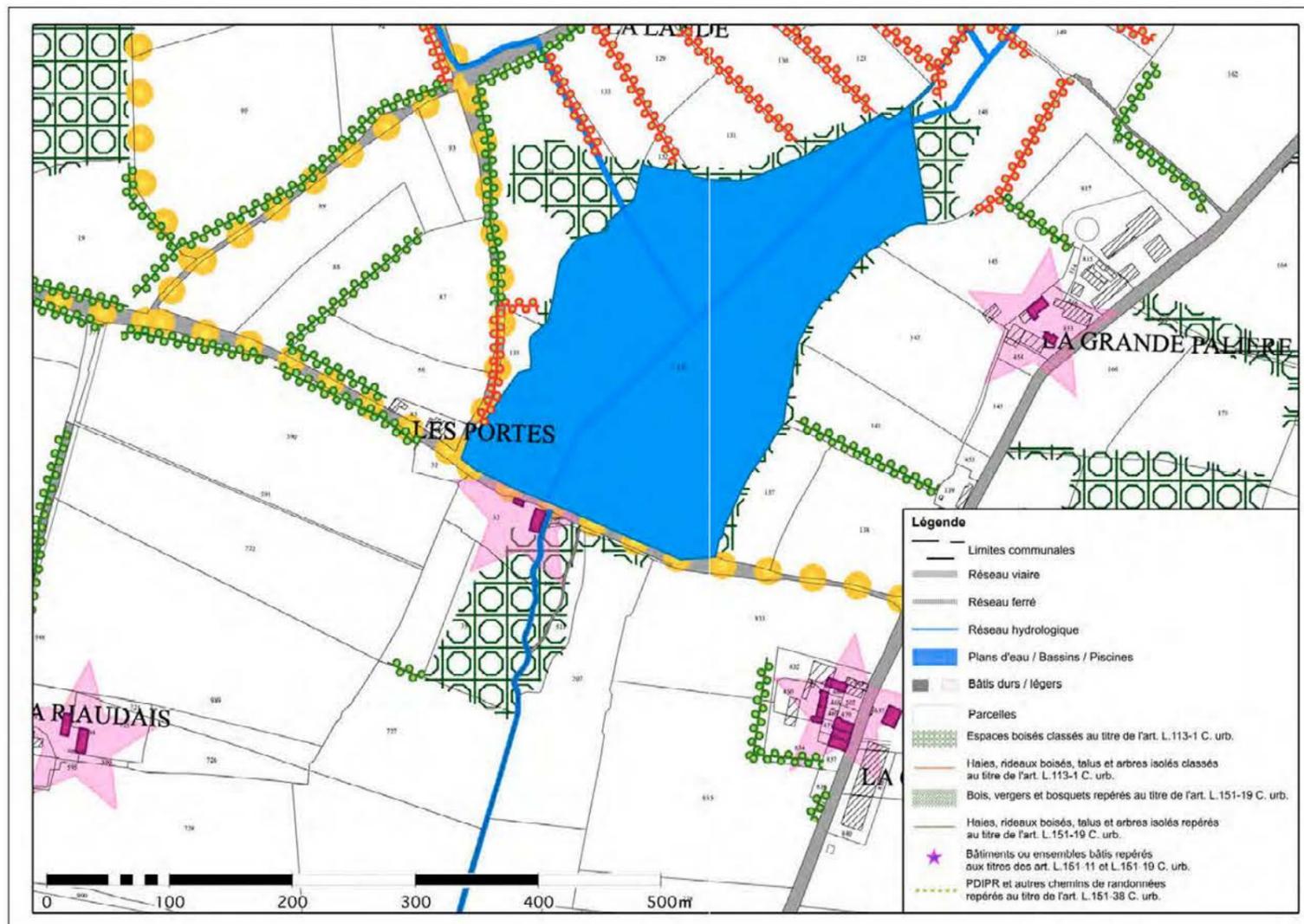


Fig. 41 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

Fig. 40 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

59. Moulin du Pont de Pierre



Repérage du bâti de caractère

Lieux-dits :	Moulin du Pont de Pierre	59
Bâtiment(s) ou siège(s) d'exploitation agricole :	Non	
Autre(s) activité(s) :	Non	
Mixité (tiers/agriculteur/artisans) :	Non	
Bâtiments susceptibles de réhabilitation :		
	<ul style="list-style-type: none"> • Anciens bâtiments en pierre et/ou terre 	



Photos Mairie de Châteaubourg

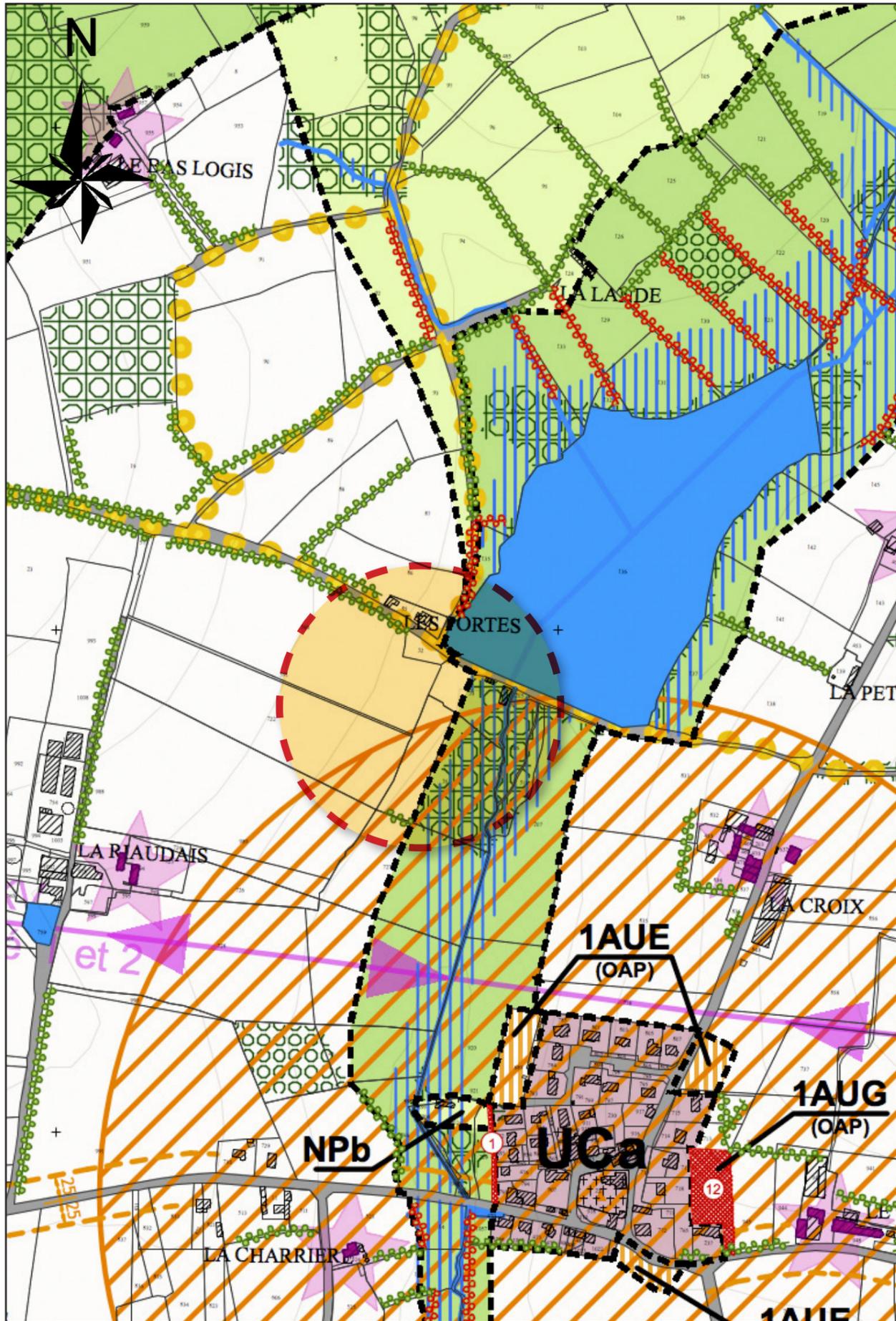


Fig. 44 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

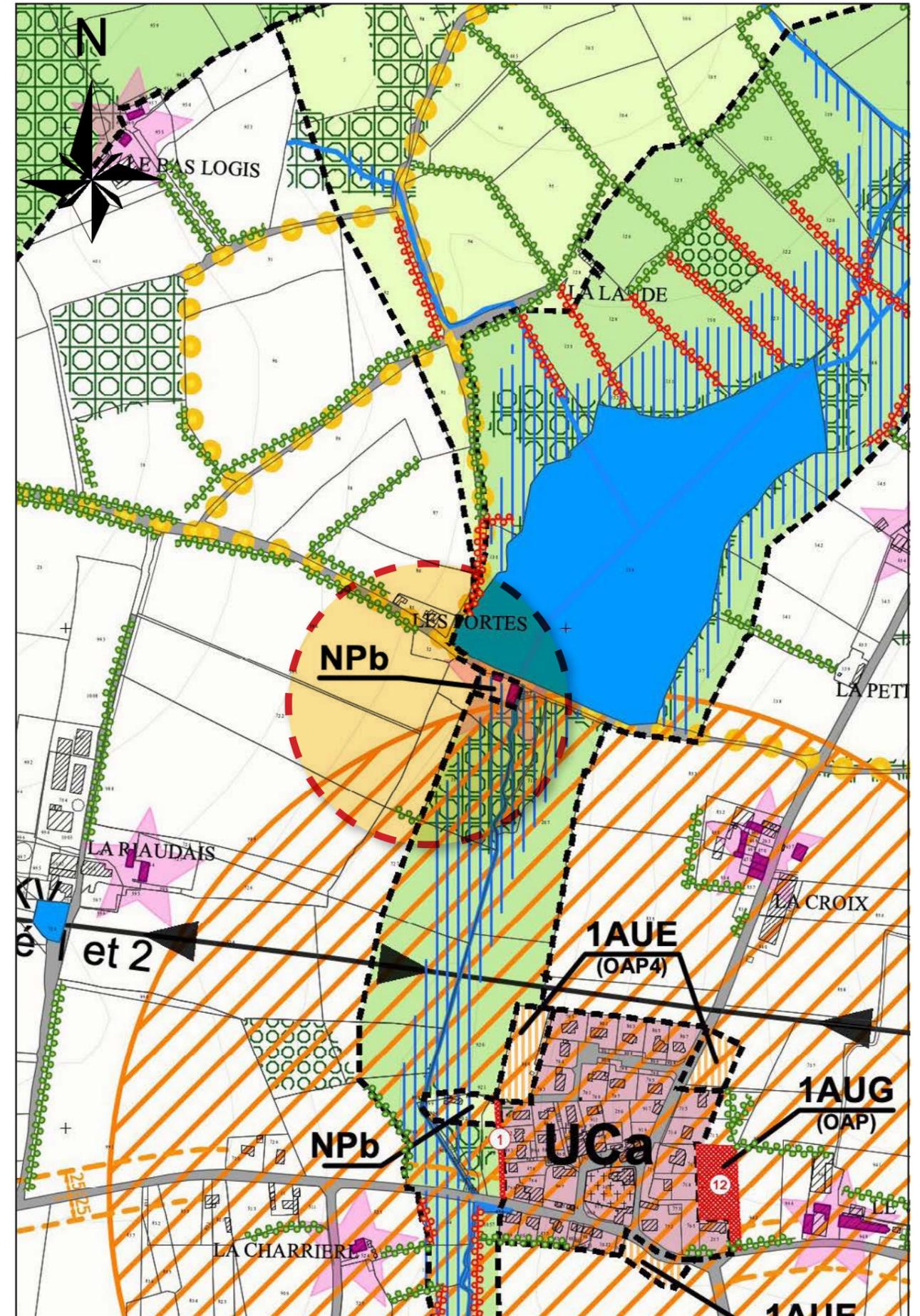


Fig. 43 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

Plan Local d'Urbanisme - Pièce 5 : Annexe 1 - « Repérage des patrimoines bâtis susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination »



Photos Mairie de Châteaubourg

60. Le Chesnot



Repérage du bâti de caractère

Lieux-dits :	Le Chesnot	60
Bâtiment(s) ou siège(s) d'exploitation agricole :	<i>Non</i>	
Autre(s) activité(s) :	<i>Inconnu</i>	
Mixité (tiers/agriculteur/artisans) :	<i>Non</i>	
Bâtiments susceptibles de réhabilitation :	<ul style="list-style-type: none"> Granges / étable en pierre, couvertures ardoise 	

Fig. 45 : Fiche complémentaire n° 60 - Pièce 5.3. Bâtis de caractère

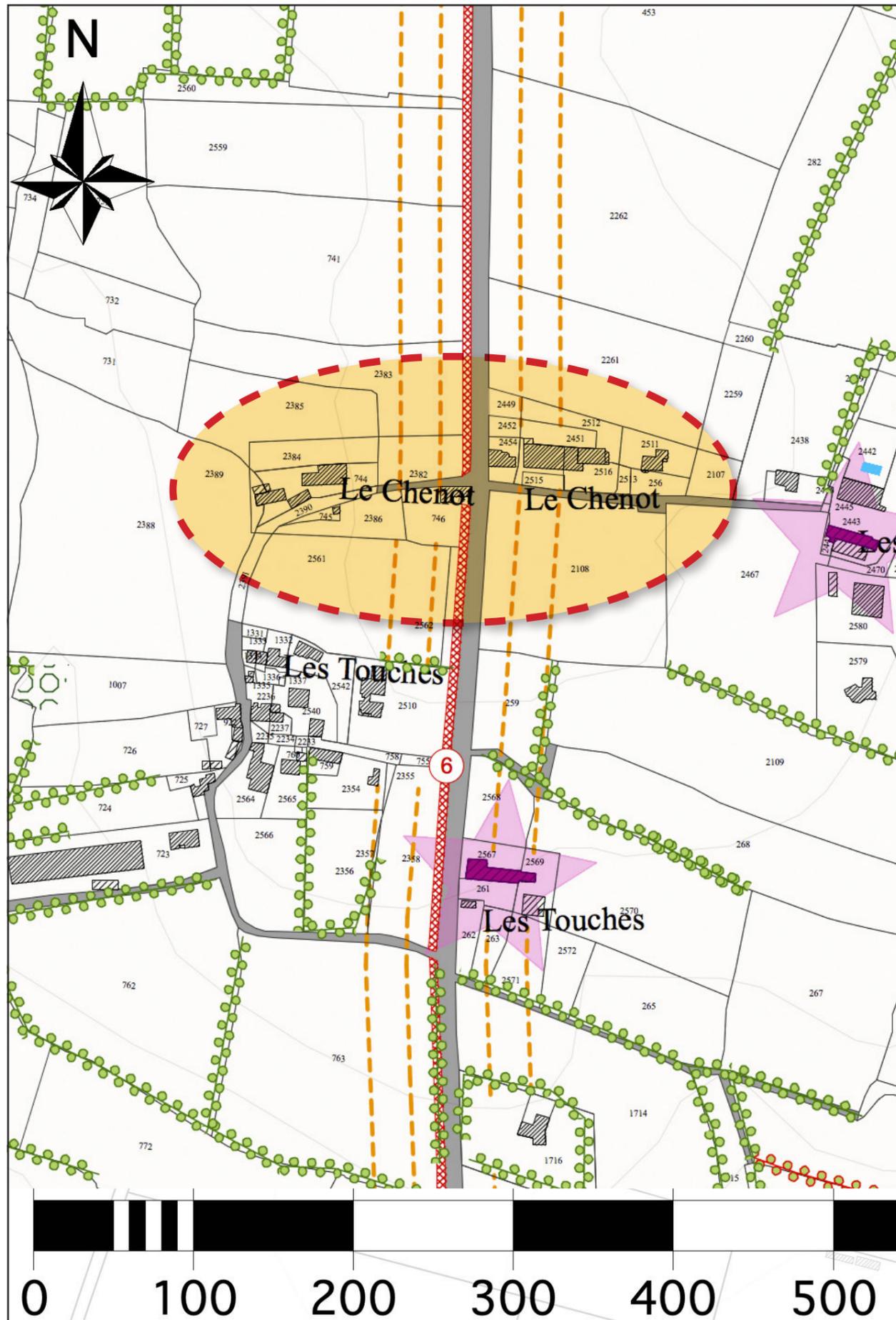


Fig. 47 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

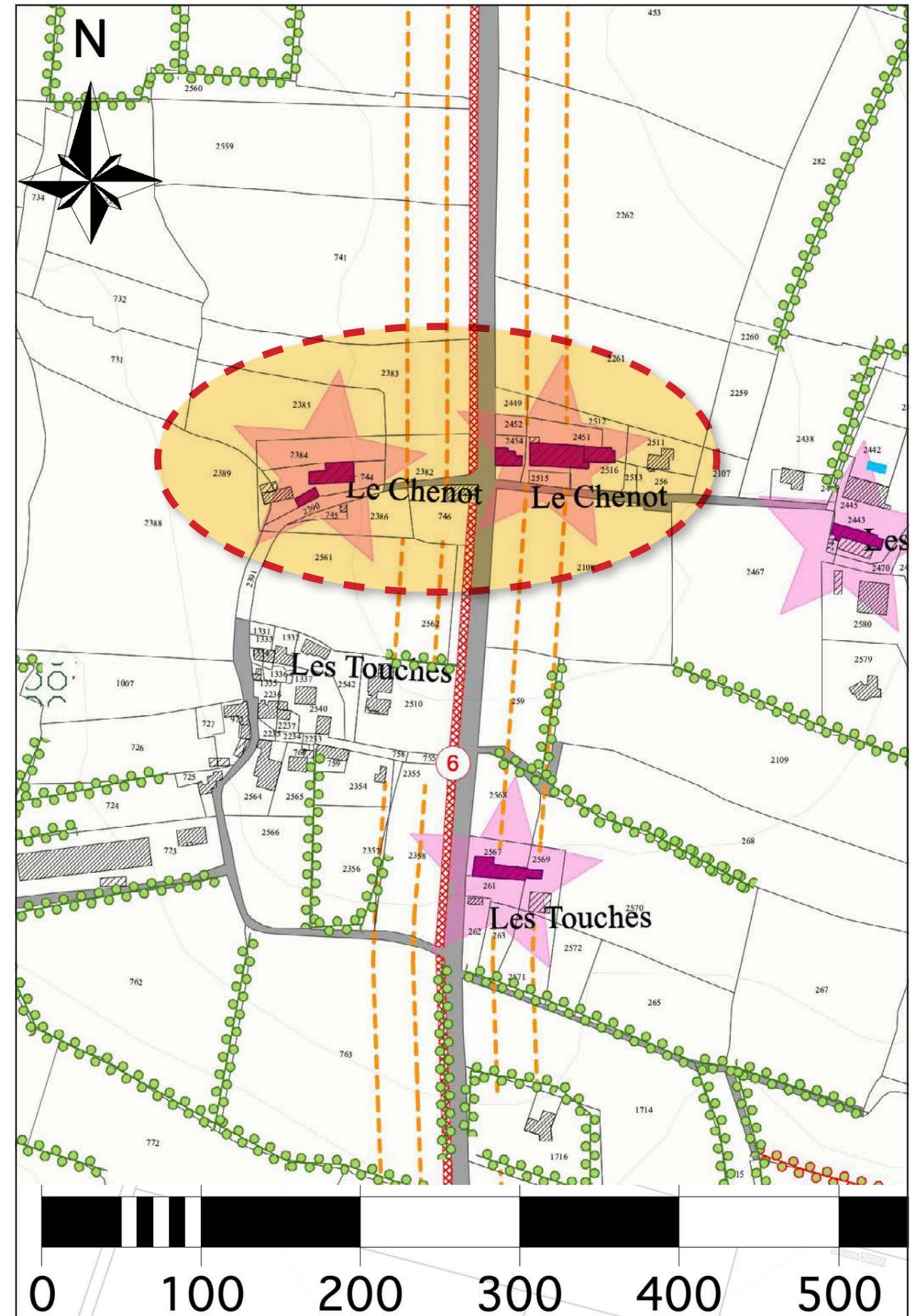
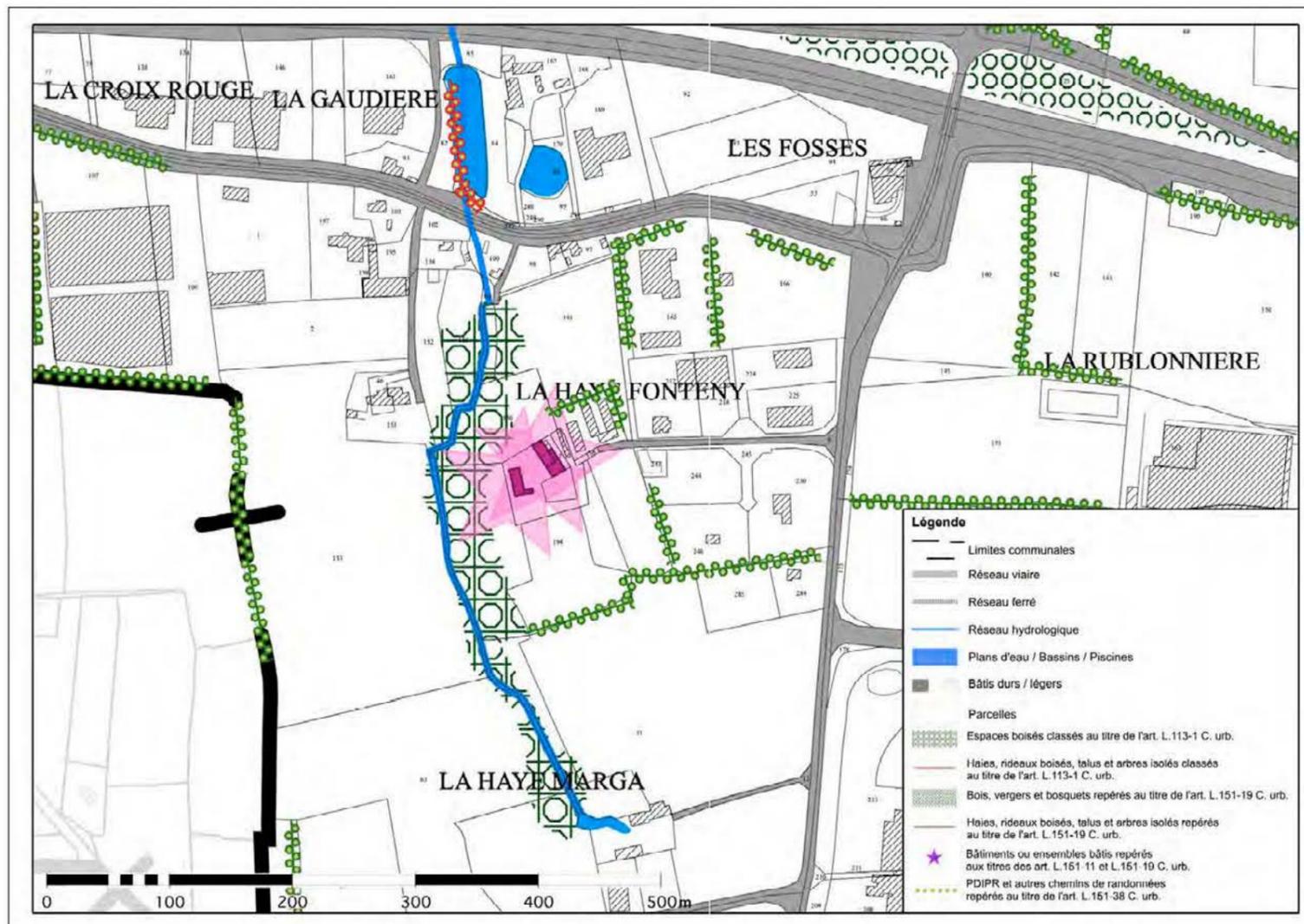


Fig. 46 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

61. La Haye Fonteny



Repérage du bâti de caractère



Photos Mairie de Châteaubourg

Lieux-dits :	La Haye Fonteny	61
Bâtiment(s) ou siège(s) d'exploitation agricole :	Non	
Autre(s) activité(s) :	Activités artisanales et industrielles à proximité	
Mixité (tiers/agriculteur/artisans) :	Non	
Bâtiments susceptibles de réhabilitation :	<ul style="list-style-type: none"> Grange /étable en pierre, couverture ardoise Grange en pierre/terre, couverture ardoise 	

Fig. 48 : Fiche complémentaire n° 61 - Pièce 5.3. Bâtis de caractère

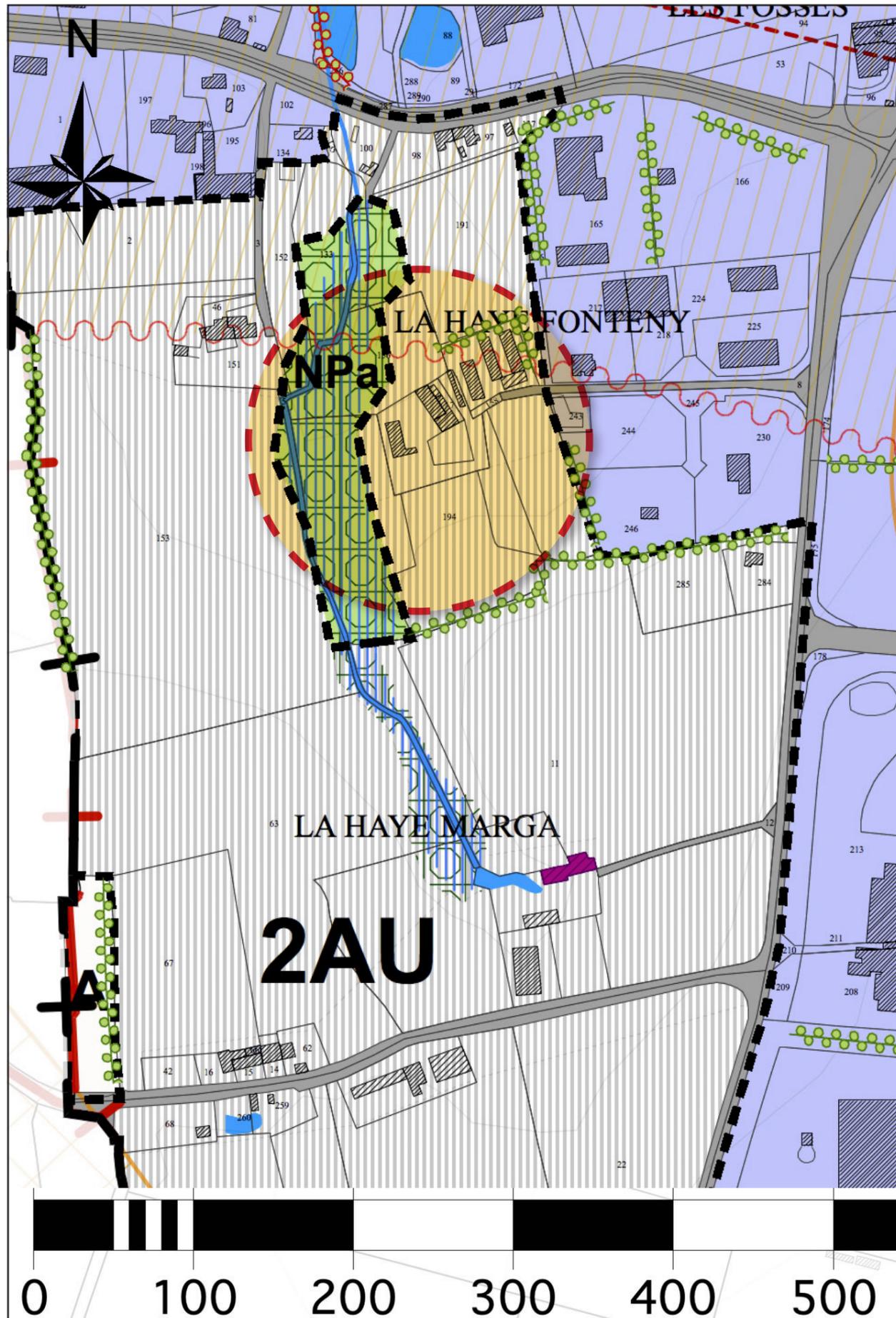


Fig. 50 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

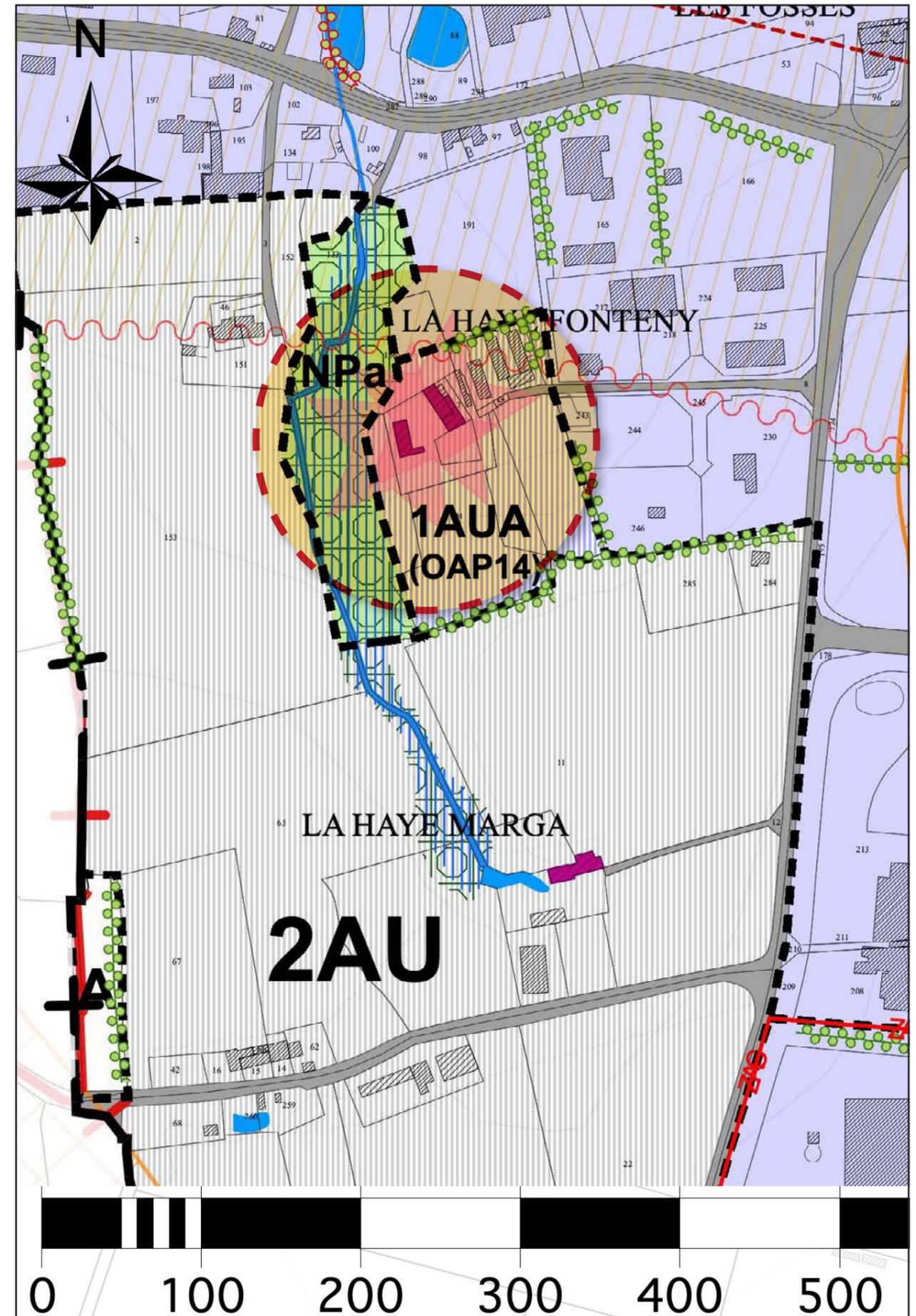


Fig. 49 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

45. La Baronniere



Repérage du bâti de caractère



Photo : PLU commune de Châteaubourg - Recensement du patrimoine rural - Atelier 8 1/2 URBANISME (2003)

Lieux-dits :	La Baronniere	45
Bâtiment(s) ou siège(s) d'exploitation agricole :	Non	
Autre(s) activité(s) :	Non	
Mixité (tiers/agriculteur/artisans) :	Non	
Bâtiments susceptibles de réhabilitation :	<ul style="list-style-type: none"> • Longère maison + granges en pierre • Ancienne maison puis grange en pierre datant du 15^e siècle 	

Fig. 51 : Fiche existante complétée n° 45 - Pièce 5.3. Bâtis de caractère



Fig. 53 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

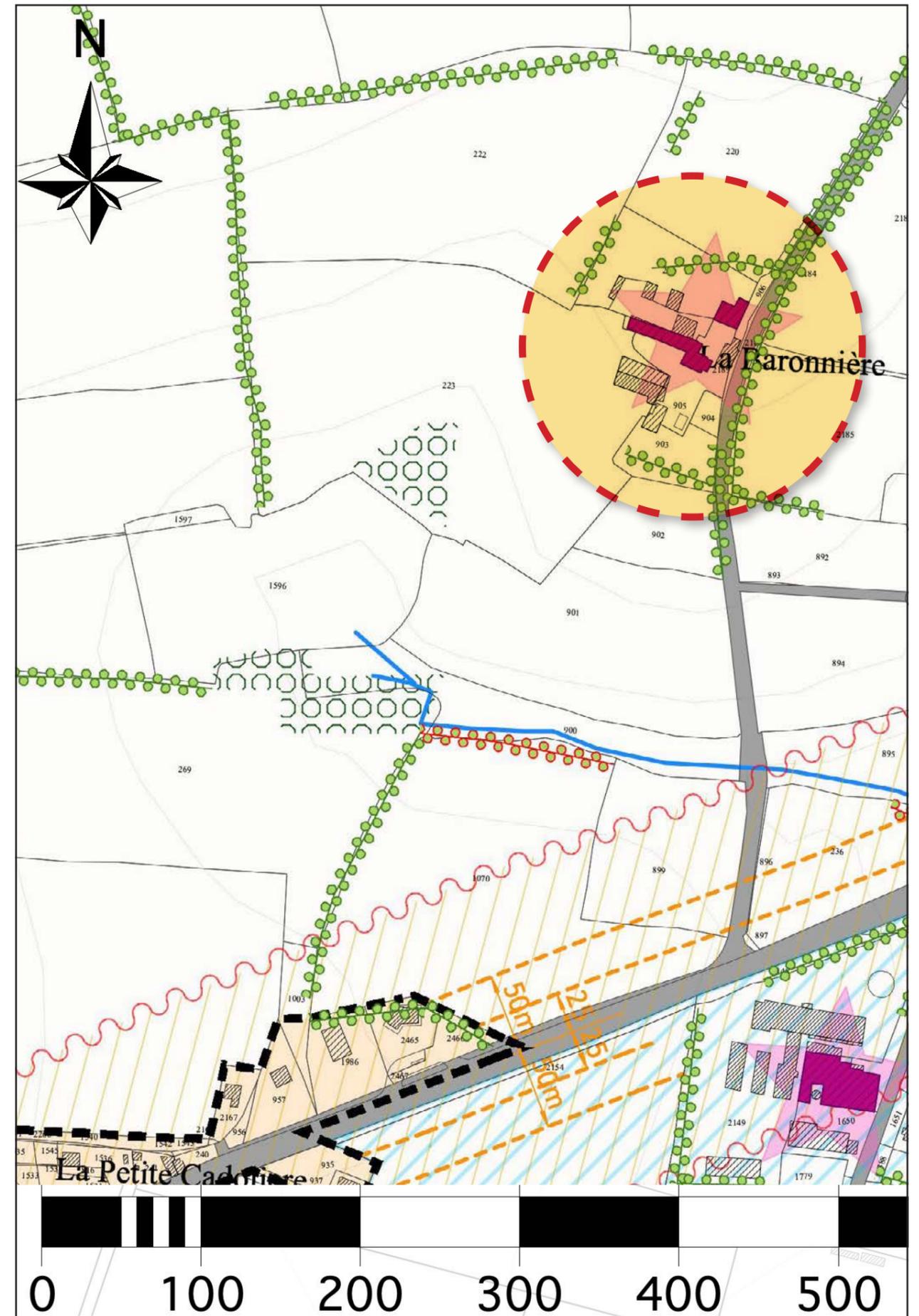


Fig. 52 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

13. Habitations existantes en campagne

Quelques constructions existantes sont relevées en zone NPa.

Dans la traduction initiale du règlement graphique du PLU, la zone NPa est une zone naturelle exempte de toute construction, par distinction avec la zone NPb qui en contient et a été délimitée spécialement pour ne pas interdire les évolutions mineures du bâti existant.

Ces constructions, qui figuraient déjà sur le territoire lors de l'élaboration du PLU approuvé le 30/06/2020, sont situées dans les lieux dits suivants :

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)

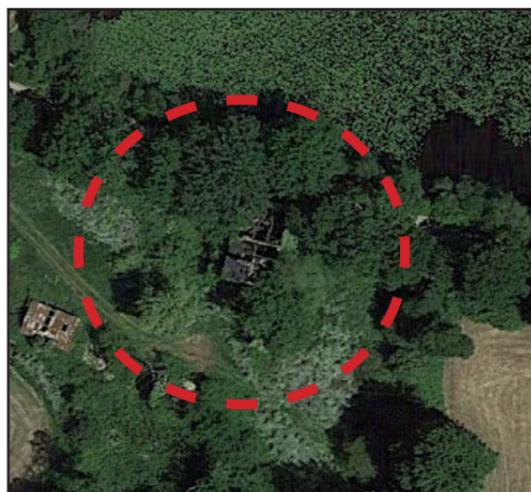


Fig. 56 : Le Moulin de Pont-de-Pierre (src. Google Earth 12/2022)



Fig. 57 : Petit Pré (src. Google Earth 12/2022)

Au-delà d'une réintégration de ces lieux en zone NPb, à hauteur de 0,7 ha cumulé, pour tenir compte de la réalité du territoire, la correction de cette erreur de report concerne aussi l'ajustement des trames de zones humides et des boisements qui, inexistantes, ne peuvent logiquement pas se superposer aux constructions existantes. Il s'agit là simplement de tenir compte de la réalité de la composition de l'environnement.

Les amendements envisagés aux pièces du PLU sont précisés ci-après.

Enjeux :

- La conservation du patrimoine bâti.
- La reconnaissance des droits acquis.
- L'amélioration de l'habitat.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

S'agissant là d'une correction servant à reconnaître la réalité des lieux ciblés et leur composition, ce motif n'a pas d'incidence sur l'environnement naturel.

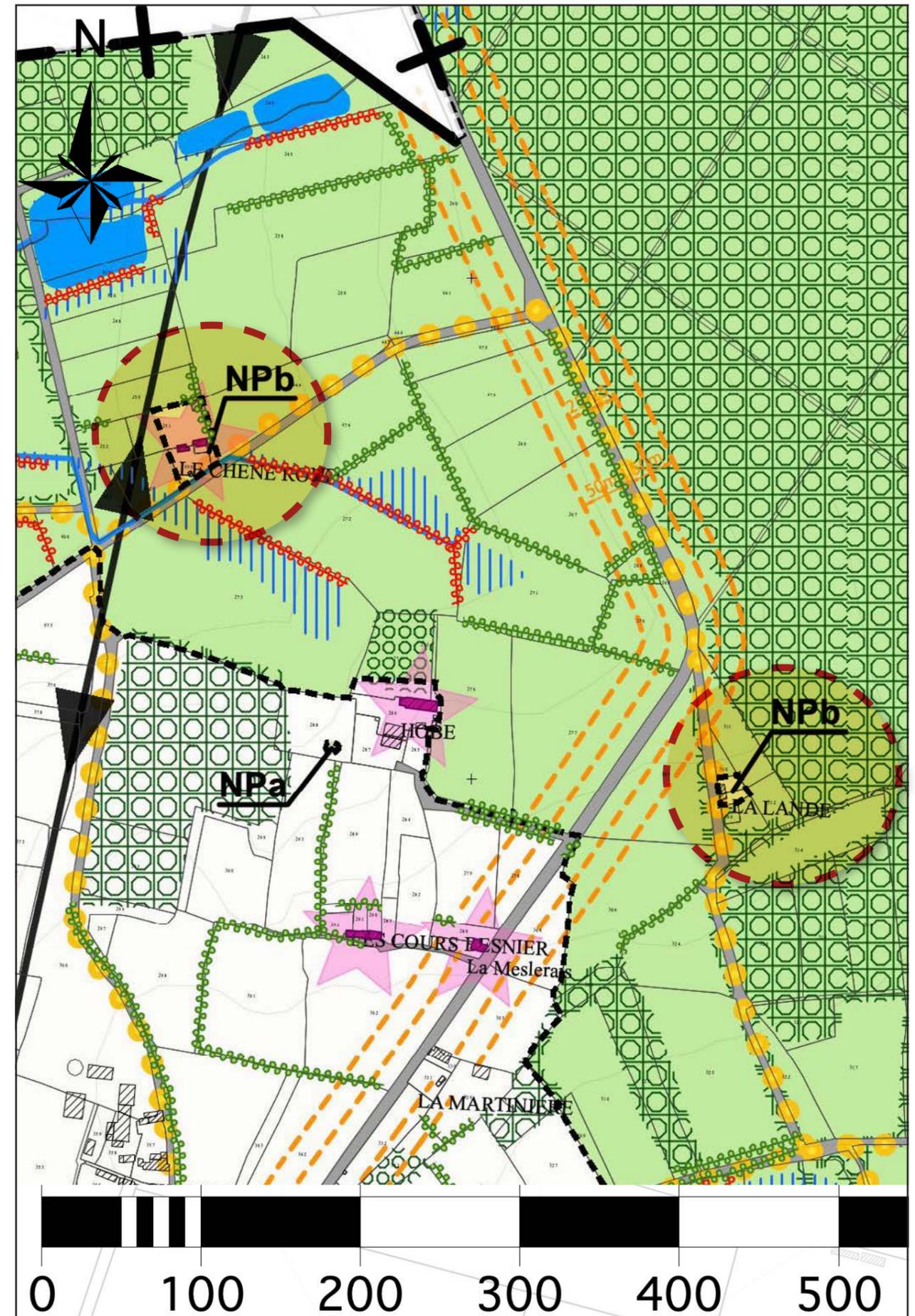
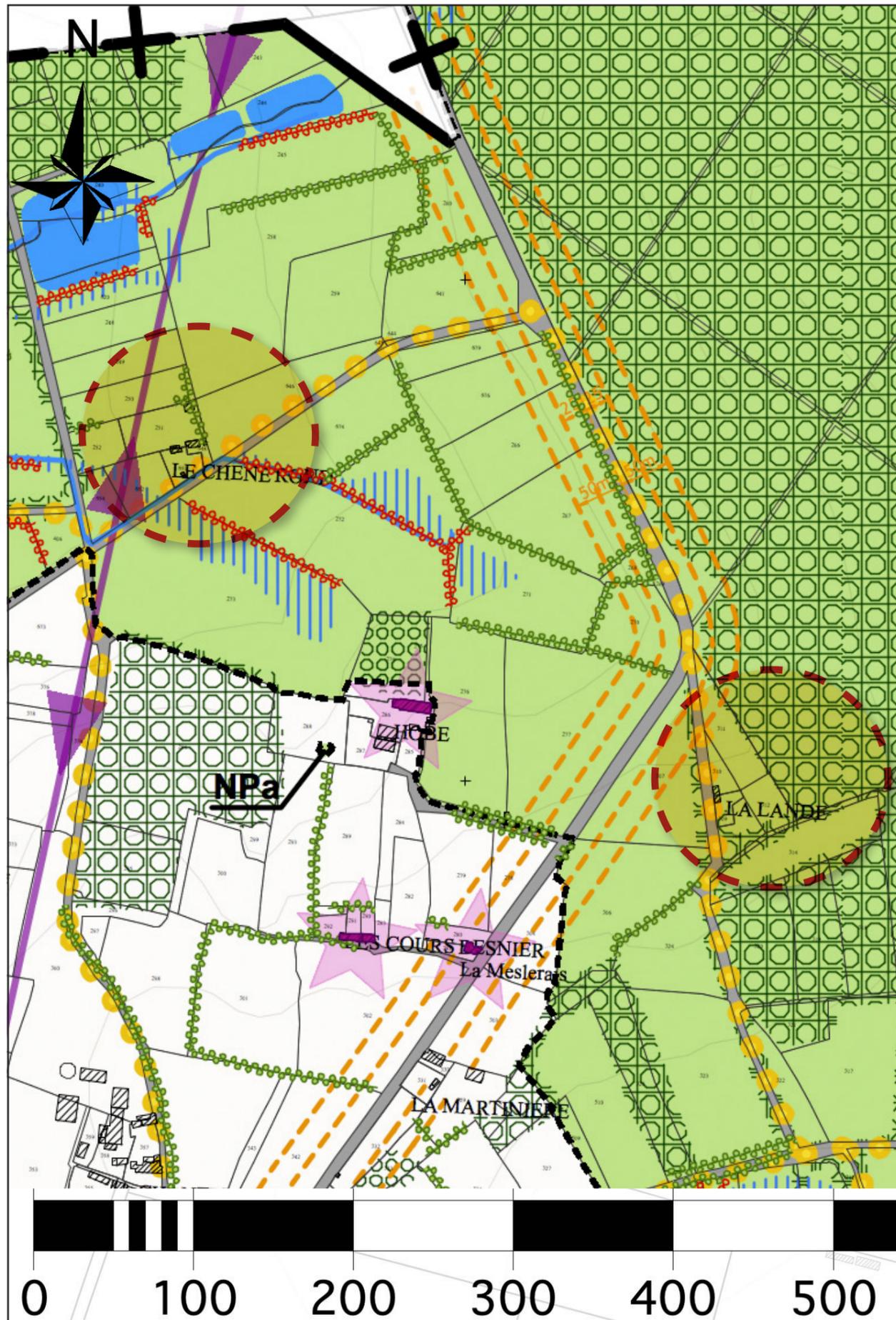


Fig. 60 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

Fig. 59 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

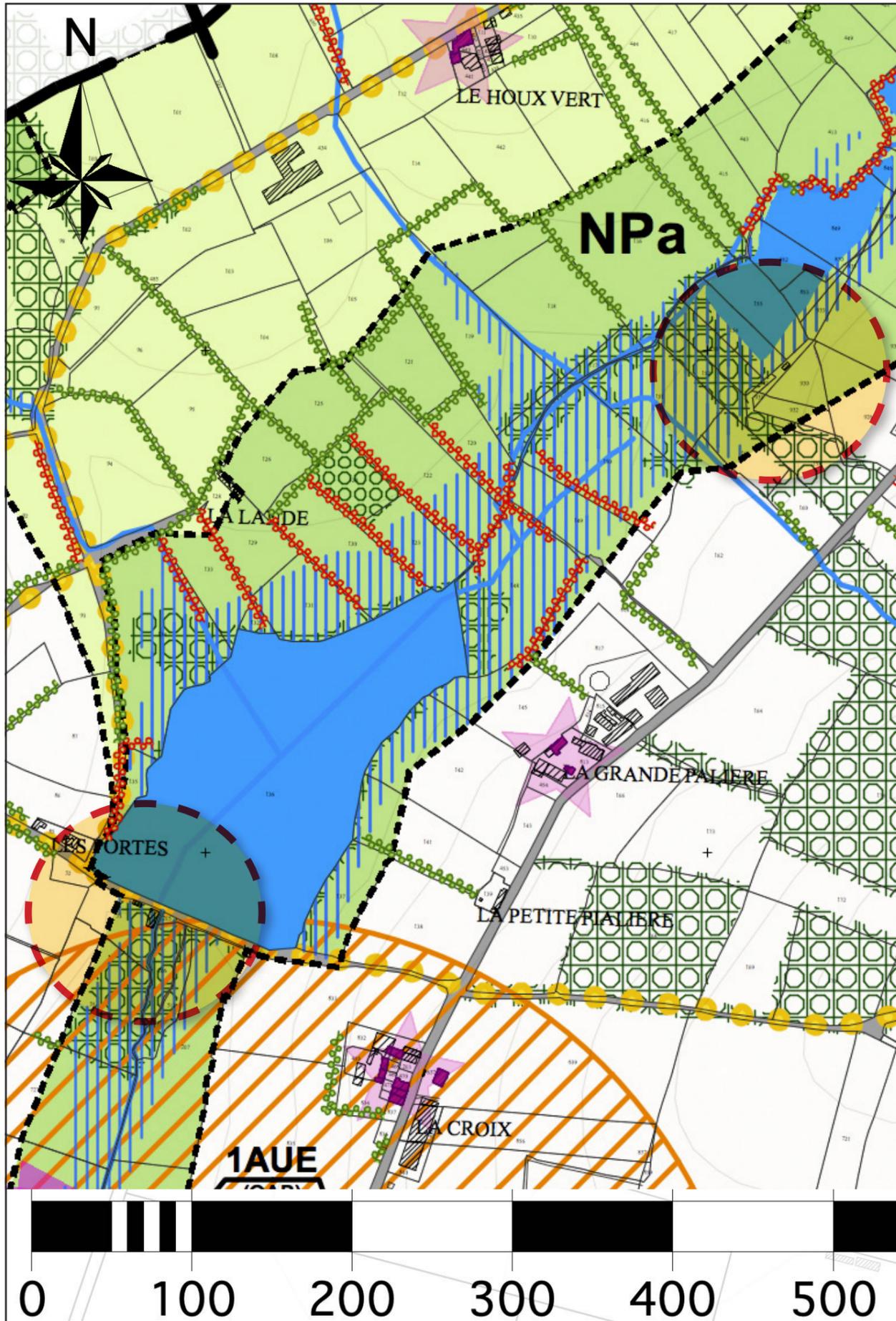


Fig. 62 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

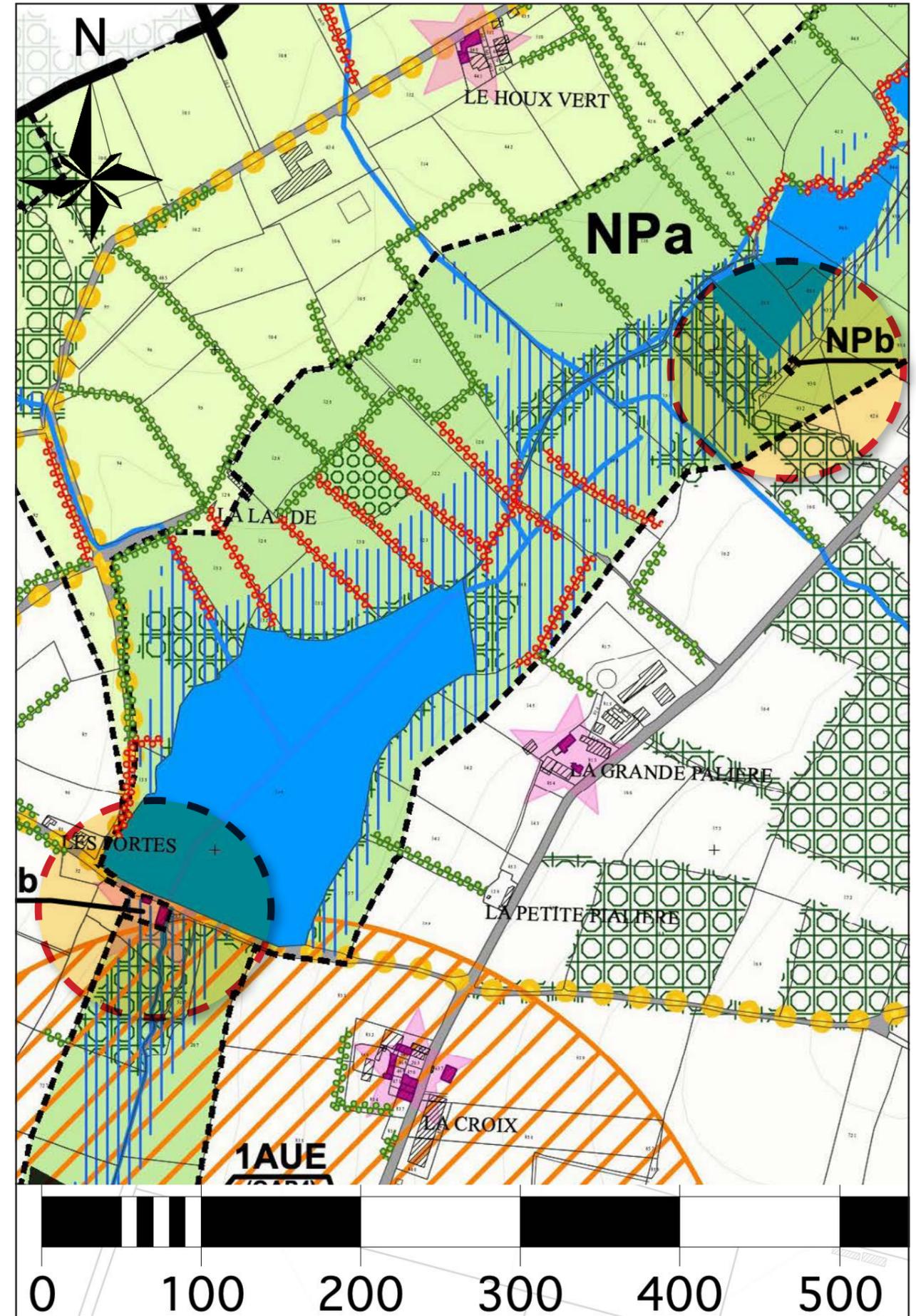


Fig. 61 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

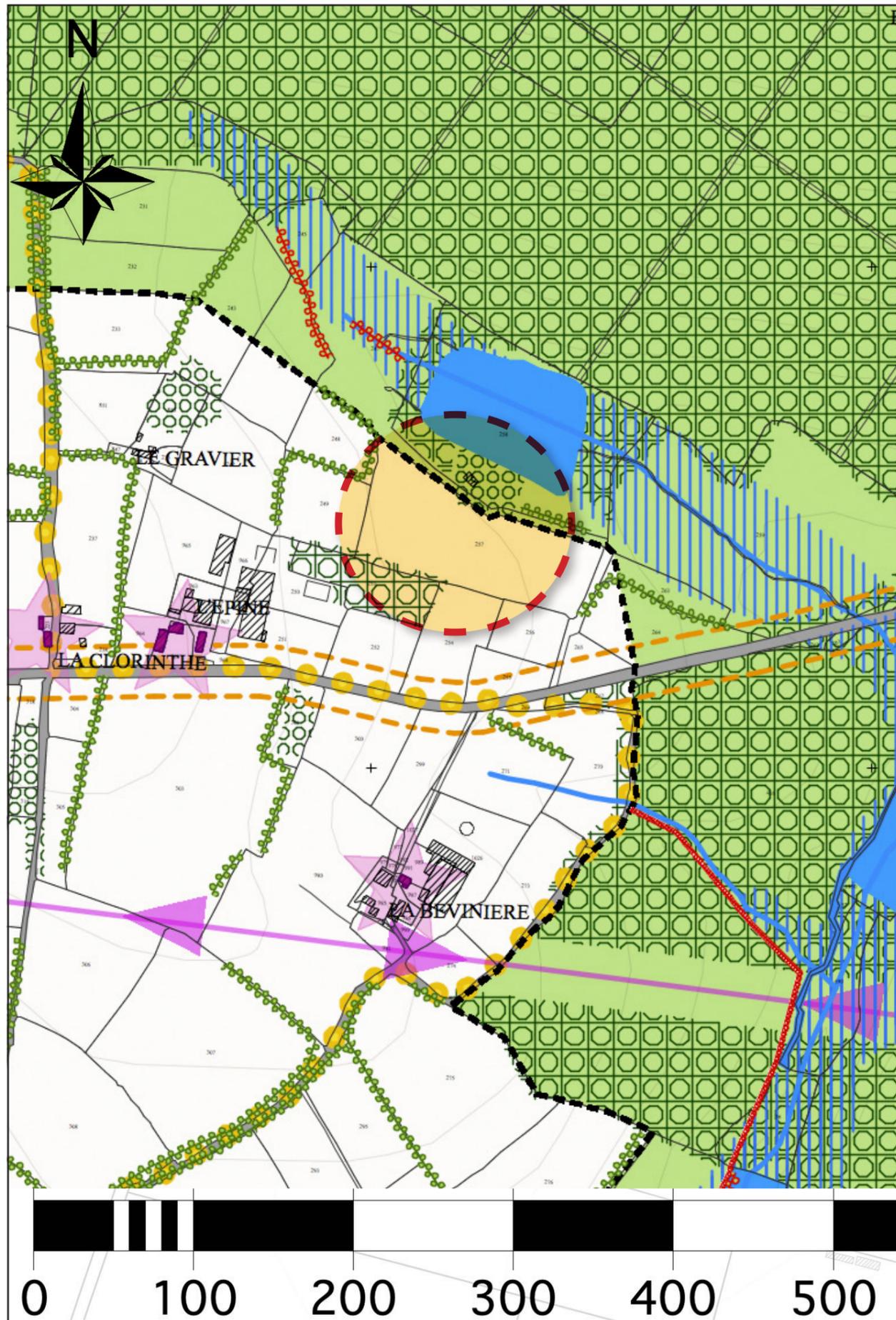


Fig. 64 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

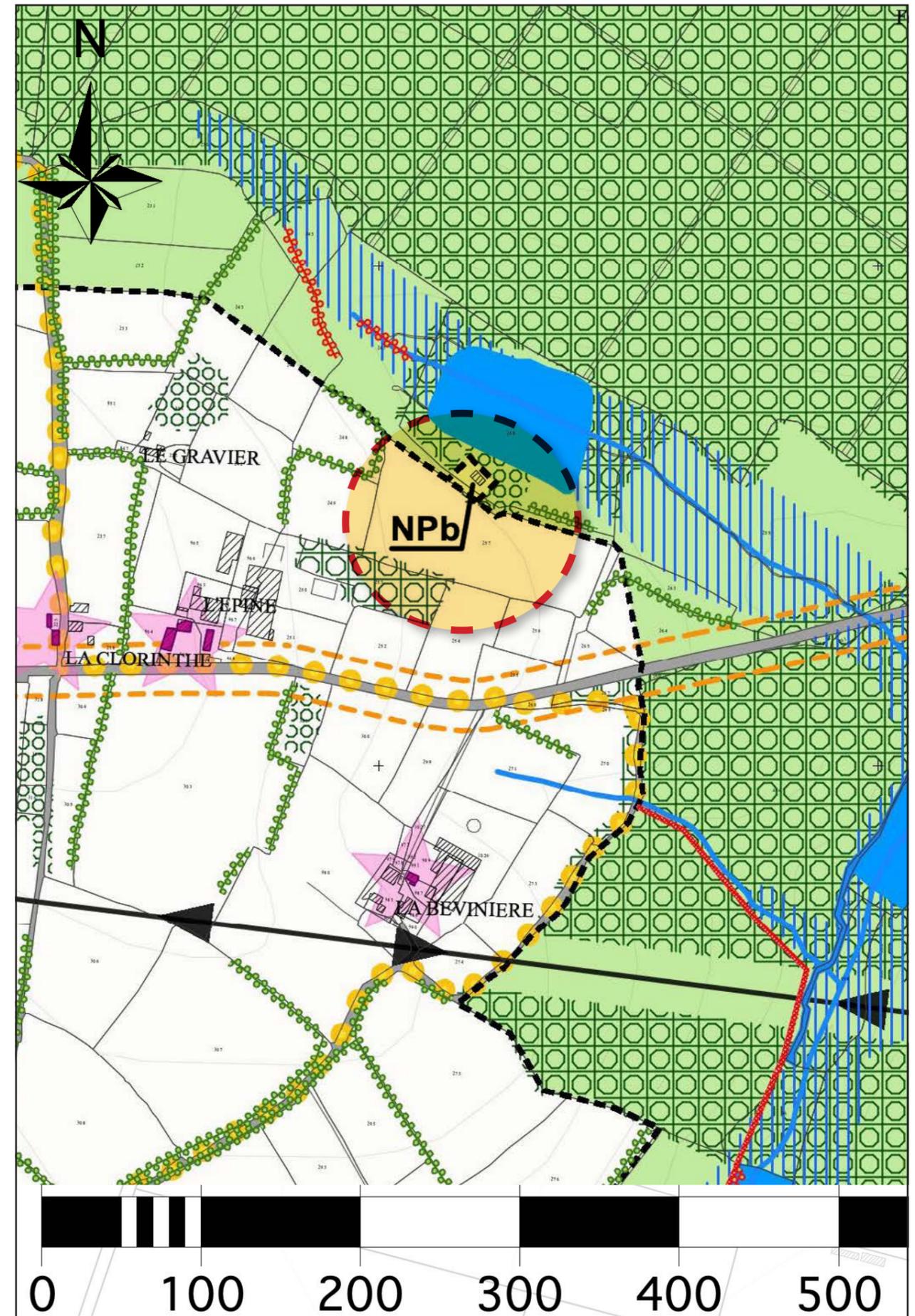


Fig. 63 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

CHAPITRE III - ELEMENTS D'ACTUALISATION DU PLU

1. Permettre l'installation des professions libérales et services en zone UCb

Après mise en application du projet initial où l'installation des activités libérales et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle était réservée en secteur UCa de la zone UC, la municipalité constate plusieurs demandes en ce sens sont déposées dans le secteur UCb de la même zone, le long de la rue de Paris. Une fois refusés de plein droit, ces projets ne trouvent pas davantage place en zone UCa ; ce qui constitue un manque à gagner dans le maintien et le développement de la dynamique économique, l'attractivité et l'animation en centre ville.

En réponse et conformément à l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est proposé d'ouvrir à la possibilité de ces implantations en secteur UCb, à l'article 1 de la zone UC, à l'image du secteur UCa.

À noter que le secteur UCb est aussi reconnu dans le Plan Local d'Urbanisme comme un marqueur de la centralité de la ville de Châteaubourg.

Les amendements envisagés à l'article 1 de la zone UC sont précisés en page ci-contre.

Enjeux :

La diversité des activités économiques au sein de l'agglomération.

La continuité du centre-ville le long de la rue de Paris.

La centralité du cœur de ville.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

Les amendements ne portant que sur de faibles variations de hauteurs, sans modifier la hauteur maximale autorisée, ils n'ont aucune incidence sur l'environnement naturel.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ Prescriptions générales :

1.1. Sur l'ensemble de la zone UC, y compris dans les sous-secteurs UCa et UCb, sont autorisés les constructions* et les changements de destinations uniquement liés :

- À l'habitation.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivants :
 - Les bureaux.
- Aux commerces et activités de service suivants :
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, etc.) pour lesquels les règles des articles 5 à 10 et 12 à 14 suivants ne s'appliquent pas.

1.2. Dans le sous-secteur UCa uniquement, sont autorisés, en plus des destinations et sous-destinations précédentes, les constructions* et les changements de destinations liés :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - L'artisanat et le commerce de détail.
 - La restauration.
 - ~~Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.~~
 - Les hébergements hôteliers et touristiques.
 - Les cinémas.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Les salles d'art et de spectacles.
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - Les centres de congrès et d'exposition.

➤ Prescriptions particulières :

1.3. Sous réserve d'être compatibles avec le milieu environnant, peuvent être autorisés, sur l'ensemble de la zone UC, y compris dans les sous-secteurs UCa et UCb, les constructions* ou les changements de destinations liés :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - Le commerce de gros.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - Les centres de congrès ou d'exposition.

1.4. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, notwithstanding les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



2. Faciliter l'implantation de certaines constructions

Sur quelques demandes des services de la Mairie relèvent la difficulté pour les propriétaires de construire des piscines lorsque la limite séparative ou l'alignement de leur propriété est bordé par un chemin piétonnier ouvert au public. Dans ce cas, il est courant de vérifier un parcellaire resserré dans lequel l'implantation d'une piscine est sans commune incidence à l'élévation d'une construction sur plusieurs niveaux.

D'autres difficultés d'application des conditions d'implantation définies à l'article 6 des zones UC et UE ressortent aussi dans le cas des parcelles situées en cœur d'îlot ou dites en drapeau ; c'est à dire n'offrant qu'un faible espace sur l'alignement.

Pour faciliter les opérations, notamment en densification ou dans des espaces interstitiels de l'agglomération, la municipalité souhaite faciliter ces implantations en précisant les dérogations autorisées dans les deux cas de figure cités.

Les amendements envisagés à l'article 6 des zones UC et UE sont précisés en page ci-contre.

Enjeux :

Faciliter l'aménagement d'une parcelle en espace aggloméré.

Permettre la densification des cœurs d'îlot.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

Les amendements ne portant que sur de rares cas de situation ou de construction, sans modifier l'emprise au sol maximale autorisée, ils n'ont aucune incidence immédiate sur l'environnement naturel.

5.2. Stationnement des vélos*

➤ Prescription générale :

5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :

- Les bâtiments* regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants ;
- Les bâtiments* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments* assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les bâtiments* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.

➤ Prescriptions particulières :

5.2.2. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment* sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière*.

5.2.3. Pour les bâtiments* destinés aux logements, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie minimum de 1,5 m² par logement.

5.2.4. Pour les bâtiments* destinés au bureau, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher* totale.

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : les dites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ Prescription générale :

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec possibilité de retraits partiels jusqu'à 6 mètres du dit alignement.

➤ Règles alternatives :

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m maximum, ou si elle est accolée à la façade* ou au pignon* opposé à l'alignement.
- Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.) et pour lesquelles il n'est pas fixé de règle. *un élément de construction* ou de corps de bâtiment* (P.ex. mur, portail, auvent, capot, etc.) doit assurer la continuité du tissu bâti sur rue, dans le prolongement des constructions* avoisinantes, s'il y a.*
- Pour la construction* d'une annexe* ou d'une extension de la construction* existante dont l'implantation de fait respecte déjà la règle générale.



- Pour la construction d'un abri de jardin* de moins de 20 m² d'emprise au sol pour lequel il n'est pas fixé de règle.
- Pour la construction d'une piscine non couverte pour laquelle il n'est pas fixé de règle.
- En cas d'une opération de démolition et reconstruction à l'identique sur le même polygone d'implantation.
- En fonction d'impératifs liés à la sécurité routière (visibilité, lisibilité, accessibilité, etc.).
- En cas d'impossibilité technique liée soit à la configuration du terrain, soit à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.), soit aux contraintes d'une activité économique (P.ex : quai de chargement, aménagement sur cour, etc.).
- En fonction de la nature du sol ou de la présence d'un élément à conserver, par exemple, ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol, four à pain, puits, etc.

➤ Prescriptions particulières :

6.3. Pour les parcelles bordant au moins deux voies ou emprises publiques, la règle générale peut ne s'appliquer que par rapport à l'une des deux voies ou emprises publiques.

6.4. Sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, à la présence de réseaux ou d'éléments techniques de réseaux (P.ex. : conduites ou réseaux souterrains, pylônes aériens, etc.) ou aux contraintes d'une activité économique, la façade* principale des bâtiments* destinés au bureau, à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou à accueillir du public des administrations publiques et assimilées, doit être implantée en direction de la voie publique*. Pour les parcelles bordant au moins deux voies publiques, la façade* principale des bâtiments* doit être orientée en direction de la voie publique* la plus importante.

6.5. Les règles de prospect et d'implantations ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

▪ Ligne ferroviaire :

6.6. Sauf prescription portée au plan et à l'exception des murs de clôture, les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article V de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

6.7. Préalablement à tout projet de clôture ou de construction*, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire de la ligne ferroviaire.

6.8. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ferroviaires.

Simulation indicative d'implantations des constructions d'après les articles 6.1., 6.2 et 6.3. précédents :

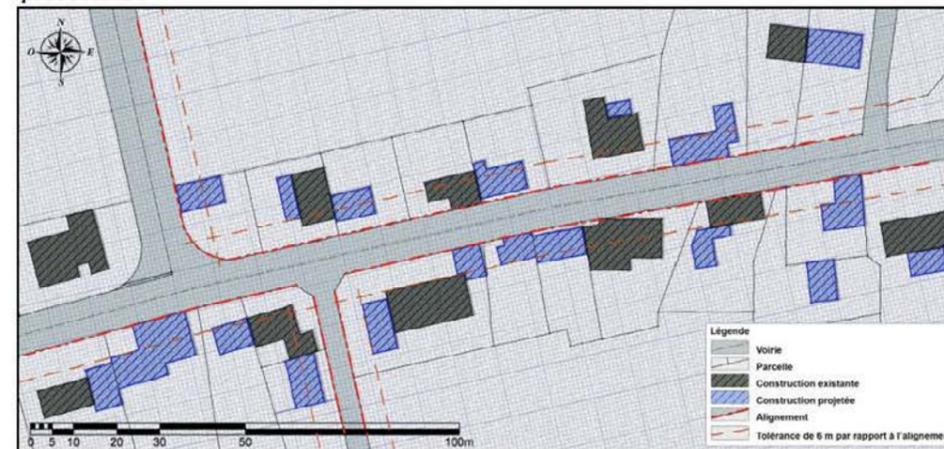


Fig. 66 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG - K.urbain

Fig. 65 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

3. L'aspect des clôtures en zones UC et UE

Après plus de deux années d'application, depuis l'approbation du PLU le 30/06/2020, les services de la municipalité relèvent un certain nombre de difficultés d'application concernant les prescriptions réglementaires relatives aux clôtures en zones UC et UE.

Si le terme de « grille » définit bien un assemblage de barreaux fermant une ouverture ou servant de séparation, il est souvent assimilé à un grillage. Il apparaît donc nécessaire de clarifier qu'une grille n'est pas un grillage ; qu'il soit torsadé ou soudé.

D'autre part, les proportions des murets bas et des murs bahuts apparaissent mal adaptées ; nombreux sont les permis de construire refusés pour quelques centimètres. Il est ainsi proposé de rabaisser la hauteur minimum des murets à 0,80 m au lieu de 1,00 m imposé initialement dans le cas des murs bahut et de normer les murets bas entre 0,50 et 0,75 m de hauteur.

En zone UE exclusivement, pour faciliter la prise en compte des règles, il est proposé de ne plus distinguer l'aspect des clôtures ; qu'elles soient situées en limite séparative ou à l'alignement.

Il est aussi souhaité d'interdire le blanc pour veiller à ce que les clôtures s'intègrent dans le paysage urbain.

Enfin pour satisfaire la bonne prise en compte de l'ensemble des dispositions, il est proposé d'illustrer, à titre informatif, les articles 11 des zones UC et UE.

Les amendements envisagés à l'article 11 des zones UC et UE sont précisés en page ci-contre.

Enjeux :

La protection des biens et des personnes.

L'intimité des propriétés.

La scénographie urbaine.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

Les amendements ne portant que sur de faibles variations de hauteurs, sans modifier la hauteur maximale autorisée, ils n'ont aucune incidence sur l'environnement naturel.

Pièce n°4 : Règlement écrit – Titre B – Chapitre I.1. : zone UC

➤ Prescriptions particulières :

11.4.7. Les clôtures sur voies ouvertes à la circulation automobile peuvent être constituées par, soit :

- Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celles des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, la couleur blanche est à éviter et une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.



- Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20, surmonté d'une grille ajourée ou non d'au moins 1 m 0,80 m, l'ensemble dans la limite de 2,00 m de hauteur. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public et de même teinte ou d'une teinte plus sombre que celui-ci.



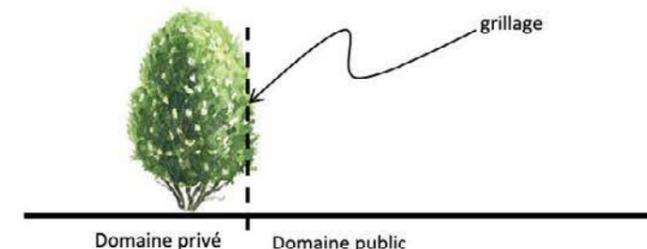
- A l'exception des clôtures situées le long de la rue de Paris : un muret bas de 0,50 à 0,75 m de hauteur et surélevé d'une ou plusieurs lisses ou d'une palissade jusqu'à 1,20 m de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses.



Pièce n°4 : Règlement écrit – Titre B – Chapitre I.1. : zone UC

11.4.8. Les clôtures sur emprise publique* (hors voie de circulation automobile) et en limite séparative peuvent être constituées par, soit :

- Un mur plein, d'une hauteur* minimale de 0,90 m, en moellons maçonnés (ex. pierre de pays) ou enduits dans une teinte similaire à celle de la construction principale* de l'unité foncière* et, pour les constructions* nouvelles, dans une teinte proche de celle des constructions* avoisinantes. Dans tous les cas, une arase inclinée doit être réalisée sur la partie supérieure du mur. L'arase doit être couverte en ardoises, en pierres ou en zinc.
- Un mûr bahut composé d'un muret bas compris entre 0,75 m et 1,20 m surmonté d'une grille ajourée ou non rigide d'au moins 1 m 0,80 m, l'ensemble dans la limite de 2,00 m de hauteur. En cas de brise vue, il doit être appliqué à l'intérieur du barreaudage qui doit rester visible depuis l'espace public.
- Un mûr bahut composé d'un muret bas surmonté de lisses en bois. Dans ce cas, les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront pas excéder 40 cm de hauteur.
- Un muret bas de 0,50 à 0,75 m de hauteur et surélevé d'une ou plusieurs lisses ou d'une palissade jusqu'à 1,20 m de hauteur, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses.
- Un grillage torsadé de teinte sombre, englobé dans une haie végétale vive d'essences locales et non résineuses.



Article 12 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ Prescriptions générales :

- 12.1. Pour préserver les arbres existants,
 - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.
 - Éviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.
- 12.2. Toutes plantes non indigènes considérées comme invasives sont interdites, notamment le thuya (*Thuja SP*), le laurier palme (*Primus Laurocerasus*). La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne est annexée au présent règlement.
- 12.3. Les plantes les plus communément allergènes sont interdites.
- 12.4. Les pare-vues ou autres brise-vue (P.ex. Claustra préfabriquée, canisse, bâche, résille, etc.), dont la conception et/ou la mise en œuvre n'a pas de lien avec le style architectural de la construction principale* ou de la rue, sont interdits.

➤ Prescriptions particulières :

- 12.5. Pour lutter contre l'imperméabilisation, sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, comme l'usage d'une emprise au sol* maximale autorisée, un minimum de 75 % de la surface non construite des terrains publics ou privés doit être aménagé en espace paysager à dominante végétale, par relation avec l'article 9 précédent.
- 12.6. Pour les places et parcs de stationnement pour véhicules à l'air libre, il doit être planté au minimum un arbre à petit ou moyen développement pour 3 places de stationnement.



Fig. 68 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG - K.urbaïn

Fig. 67 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

4. Actualisation du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 11

L'emplacement réservé n° 11 reporté sur le plan du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/06/2020 porte sur 3 410 m² et sert la réalisation d'un chemin piétonnier et cyclable entre l'agglomération et la commune de Domagné, à proximité de la RD 95.

La liaison Châteaubourg - Domagné est inscrite dans le schéma directeur cyclable de Vitré Communauté. Elle fait partie de l'axe 2, action 2.2.1 : construire un réseau secondaire. Il s'agit de connecter Domagné à la Zone d'Activités de la Gaultière et à la gare de Châteaubourg. Pour ses actions, le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine souhaite favoriser l'usage des vélos pour les trajets domicile - travail. Dans ce contexte, la commune de Châteaubourg laisse la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de cette liaison au département.

Si l'emprise n'est pas modifiée en revanche le Département est nommé, suivant accord, comme le nouveau bénéficiaire à la place de la commune.

Les amendements envisagés au règlement graphique sont précisés en page ci-contre.

Enjeu :

L'offre de liaisons douces.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

Le projet n'étant pas modifié ici, le changement de bénéficiaire n'a aucune incidence sur l'environnement naturel.

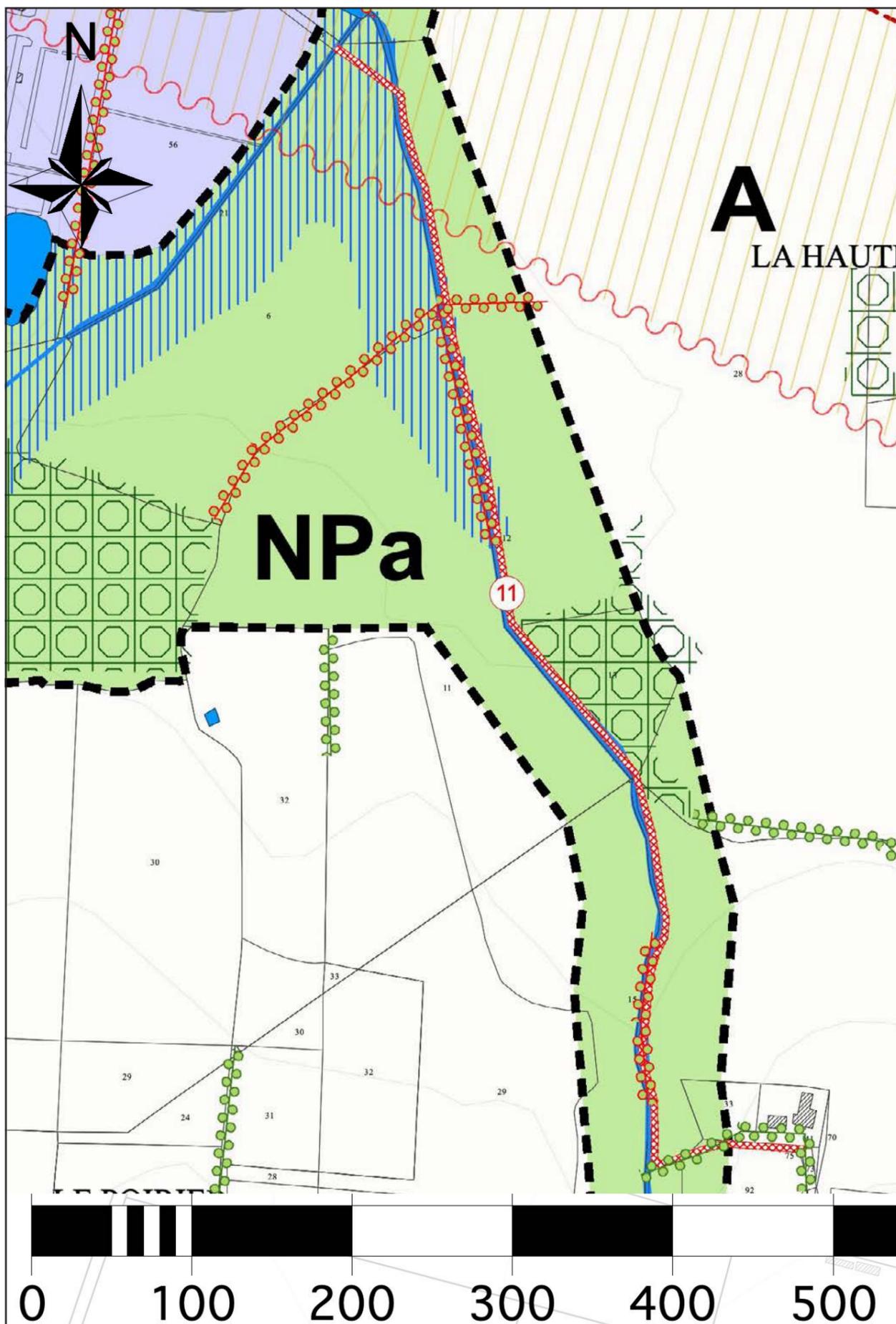


Fig. 70 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

Liste des emplacements réservés (art. L.151-41 du C.U.)			
Réf.	Désignation et caractéristique	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Création d'un chemin piétonnier	390 m2	Commune
2	Elargissement de la voie près de l'étang de Fayelle	7 120 m2	Commune
3	Elargissement de la RD905 bd de la Liberté	270 m2	Commune
4	Création d'un cheminement piétonnier et cyclable, longeant la Vilaine ; entre la rue de Paris et le parking	1 312 m2	Commune
5	Création d'une liaison piétonnière et cyclable, du lotissement des coteaux de Cheminel jusqu'au cimetière	910 m2	Commune Département
6	Création d'une liaison pétonnière et cyclable, de la route de la Bouexière jusqu'au carrefour des cinq routes	10 840 m2	Commune Département
7	Création d'une liaison pétonnière et cyclable vers Marpiré jusqu'au carrefour des Noés	2 010 m2	Commune
8	Abrogé		
9	Abrogé		
10	Abrogé		
11	Création d'un chemin pédestre et cyclable	3 410 m2	Département
12	Création d'une aire de jeux	3 230 m2	Commune
13	Création d'un chemin pédestre	5 340 m2	Commune
14	Création d'une aire de stationnement	1 180 m2	Commune
15	Création d'un chemin pédestre	3 600 m2	Commune
16	Création d'un chemin pédestre	290 m2	Commune
17	Création d'un chemin pédestre	1 350 m2	Commune

Règlementation sur la voirie départementale du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine			
RD	Cat. 2016	Marge de recul mesuré à partir de l'axe de la voie, hors secteurs agglomérés	
		Usage d'habitation	Autres usages
Néant	A et B	Zone non aedificandi de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 95 (nord) RD 857	C	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 29 RD 33 RD 93 RD 95 (sud)	D	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie (conseillé)	

Fig. 69 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

5. Allègement des obligations en matière de stationnement en zone UE

Face à certaines opérations ou demandes de constructions dans le tissu aggloméré de la zone UE, les services de la Mairie rencontrent certaines difficultés quant à l'application des dispositions relatives à la création de place de stationnement comme stipulé à l'article 5 du règlement de Plan Local d'Urbanisme.

Sans remettre en question les seuils imposés suivant chacune des destinations, la municipalité souhaite assouplir les attentes en la matière pour favoriser la densification et les projets de type BIMBY portés notamment par Vitré Communauté.

La commune travaille en outre à la création et au renforcement de pistes cyclables. L'objectif est d'obtenir un maillage de l'agglomération. Des travaux d'aménagements sont régulièrement entrepris pour créer des itinéraires sécurisés et directs : élargissement des pistes, suppression des obstacles (déplacements de bornes ou de candélabres), abaissement des bordures, installation de la signalétique, etc. Ces travaux sont complétés par la mise en place de parkings à vélos. La gare de Châteaubourg est, par exemple, dotée d'un abri vélos de 80 places sécurisées.

Il est donc proposé d'amender le règlement de la zone UE à l'image des prescriptions similaires déjà établies pour la zone UC. Tel que décrit ci-contre, dans le cas d'une aire de stationnements de plus de 10 places, située à moins de 100 m de l'unité foncière ciblée, le projet pourrait ainsi s'affranchir de la réalisation de place(s) de stationnement(s).

Les amendements envisagés à l'article 5 de la zone UE sont précisés en page ci-contre.

Enjeux :

Le stationnement en ville.

L'optimisation du foncier situé en densification des parties agglomérées.

Incidences éventuelles sur l'environnement :

Cet amendement contribuera à valoriser le foncier non bâti en ville, notamment les parcelles de faible surface.

Néanmoins cette dérogation peut conduire à engorger les stationnements réservés sur l'espace public.

5.2. Stationnement des vélos*

➤ Prescription générale :

5.2.1. Doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos* :

- Les bâtiments* regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants.
- Les bâtiments* d'hébergement regroupant au moins deux unités d'hébergement et comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés d'accès réservé aux seuls occupants, à l'exception des bâtiments* assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Les bâtiments* destinés au bureau comprenant un parc de stationnement pour véhicules motorisés mis à disposition des salariés.

➤ Prescriptions particulières :

5.2.2. En cas d'impossibilité technique justifiée, les prescriptions générales peuvent ne pas s'appliquer, sous réserve de l'existence d'une aire de stationnement publique de plus de 10 places situées à moins de 100 mètres de l'unité foncière* sur laquelle la construction* est projetée.

5.2.3. L'espace réservé au stationnement des vélos* doit se situer de préférence au rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol du dit bâtiment*. L'espace réservé peut également être réalisé à l'extérieur du dit bâtiment* sous réserve qu'il soit clos et couvert, et situé sur la même unité foncière*.

5.2.4. Pour les bâtiments* destinés aux logements, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie minimum de 1,5 m² par logement.

5.2.5. Pour les bâtiments* destinés au bureau, l'espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher indépendamment les vélos* par le cadre et au moins une roue. Il doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher* totale.

Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La présente rédaction est complétée par des règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : lesdites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins nouveaux, notamment pour intégrer les mesures d'économie et de production d'énergie.

➤ Prescription générale :

6.1. En l'absence de prescription portée au règlement graphique ou dans les OAP du PLU, les constructions* doivent être implantées à l'alignement* ou jusqu'à 3 mètres en retrait des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, avec possibilité de retraits partiels jusqu'à 6 mètres du dit alignement.

➤ Règles alternatives :

6.2. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation de la construction* prolonge celle d'une construction* contiguë sur une propriété voisine, avec une tolérance de plus ou moins 1 m maximum.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension* d'une construction* existante* ne respectant pas la règle générale, dès lors qu'elle est réalisée dans son prolongement, avec une tolérance de plus ou moins 1,80 m maximum, ou si elle est accolée à la façade* ou au pignon* opposé à l'alignement.
- Aux installations et équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantés en retrait d'au moins 1,40 m de l'alignement*, sans parallélisme obligé.
- Pour les parcelles situées en retrait ou n'offrant qu'un simple accès sur la voie publique* (P.ex. parcelle en drapeau, cœur d'îlot, etc.) et pour lesquelles il n'est fixé de règle. ~~un~~ *élément de construction* ou de corps de bâtiment* (P.ex. mur, portail, auvent, carport, etc.) doit assurer la continuité du tissu bâti sur rue, dans le prolongement des constructions* avoisinantes, s'il y a.*



Fig. 71 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG - K.urbaIn

6. Permettre les mises en œuvre alternatives des toitures des constructions de faible surface.

Pour la réalisation d'abris de jardin ou de bâtiments annexes aux habitations comme les serres, les services de la municipalité enregistrent une certaine difficulté quant à l'application des prescriptions énoncées à l'article 11 de chacune des zones UC, UE, A et NPb, concernant les couvertures sur combles et toitures-terrasses.

En effet, le règlement impose l'ardoise ou similaire comme matériau de couverture; ce qui limite le champ des possibles pour les constructions annexes de moindres surfaces et généralement moins hautes que les constructions principales. Avec cette prescription les serres dans les jardins sont également interdites par nature.

La municipalité souhaitant rendre possible ce type de constructions et favoriser l'amélioration de l'habitat, il est proposé d'introduire une dérogation circonstanciée aux articles 11 des zones UC, UE, A et NPb.

Les amendements envisagés à l'article 11 des zones UC, UE et NPb sont précisés en page ci-contre.

Enjeux :

L'aspect des constructions annexes aux habitations.

L'adaptation des architectures et couronnements aux usages.

L'amélioration de l'habitat par la construction des commodités annexes.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

L'amendement portant uniquement sur les couvertures des constructions de faibles emprises déjà autorisées dans chacune des zones, il n'y a pas là d'incidence notable sur l'environnement au regard du projet approuvé initialement.

▪ **Matériaux apparents :**

11.1.7. Il convient d'employer de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, bois, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, etc.

▪ **Enduits et bardages :**

11.1.8. Des enduits ou bardages recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à rester apparents : parpaings, briques creuses, etc. (P. ex., ne concerne pas les bétons cirés et briques de parements).

11.1.9. Les enduits peuvent être constitués d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou aérienne. Toutefois, des enduits de substitution peuvent être autorisés s'ils disposent des mêmes caractéristiques que le mortier de chaux.

11.1.10. Les enduits en ciment restant apparents, les enduits tyroliens (P.ex. aspect rugueux et finition à « grosses gouttes », etc.) sont interdits.

11.1.11. Dans le cas de l'utilisation d'un bardage bois et en l'absence d'un plan de calepinage justifié au regard d'une insertion paysagère et architecturale harmonieuse (P.ex. bardeau, etc.), il est recommandé de le composer de lames d'essences locales et posées verticalement, les lames pouvant être de largeurs variées ou irrégulières.

11.1.12. Les teintes des enduits doivent se rapprocher de celles des maçonneries environnantes.

▪ **Ouvertures et lucarnes :**

11.1.13. Les proportions, dimensions et encadrements doivent être traduits sous la forme des typologies locales employées et couramment constatées aux abords immédiats du projet. Leur rythme est notamment à distinguer selon qu'il dessine une façade* ou un pignon*.

11.1.14. Pour l'éclairage des combles le cas échéant, des lucarnes ou des châssis encastrés doivent être proportionnés au reste des couvertures présentes ou à créer sur le bâtiment*. Pour les châssis encastrés, leurs profilés sont alors de teinte sombre, identique à celle du matériau de couverture.

▪ **Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage :**

11.1.15. Pour les baies orientées à l'est, au sud ou à l'ouest, la conception des façades* doit intégrer la possibilité de pose de protections solaires sans défiguration de l'architecture.

11.1.16. Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur. L'application de lambrequins peut être exigée pour masquer ces coffrets, sous réserve d'une intégration cohérente et justifiée au regard de la nature de la construction* existante*.

11.1.17. Les menuiseries, volets extérieurs et portes de garage sont peints ou teintés ; les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont autorisées, voire imposées.

11.1.18. Dans tous les cas, les couleurs proposées doivent être harmonisées sur l'ensemble de l'unité foncière*.

~~▪ **Les enseignes :**~~

~~11.1.19. La conception des enseignes et des devantures commerciales doit préalablement respecter les proportions ou la trame du parcellaire, puis le rythme des ouvertures et la composition générale des façades* sur rue (ouvertures, modénatures*, etc.).~~

~~11.1.20. Les couleurs proposées sont à indiquer dans le dossier déclaratif. Elles doivent s'harmoniser avec les teintes employées pour le reste des menuiseries.~~

▪ **Les couvertures sur comble et toitures-terrasses :**

11.1.21. Le matériau employé en couverture sera l'ardoise ou similaire. La petite tuile plate de pays peut être utilisée pour les couvertures des bâtiments* existants présentant des témoins en place. Le zinc prépatiné ou tout autre matériau de teinte ardoisée ou sombre pourra être autorisé pour des formes de couvertures particulières, sous réserve d'une justification architecturale. Les toitures terrasses sont autorisées.



11.1.22. Dans le cas d'une couverture traditionnelle à deux pentes, le degré d'inclinaison doit se rapprocher des couvertures existantes aux alentours.

11.1.23. Les prescriptions précédentes peuvent ne pas s'appliquer pour les couvertures de constructions de faibles emprises au sol, jusqu'à 40 m², comme les abris de jardin, les serres ou les tonnelles.

11.1.24. Les couvertures de type tôles ondulées ou tuiles mécaniques sont interdites.

▪ **Capteurs solaires :**

11.1.25. L'intégration des capteurs solaires ou photovoltaïques doit être réalisée au regard du plan de toiture, de la trame des ouvertures des façades*, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.1.26. Les châssis de capteurs doivent être recouverts d'une teinte se rapprochant de celle du plan de toiture ou du support sur lequel ils sont appliqués.

▪ **Antennes et paraboles :**

11.1.27. Elles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

11.1.28. Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

▪ **Compteurs d'électricité et de gaz :**

11.1.29. Les compteurs d'électricité et de gaz doivent être encastrés dans la maçonnerie des façades* sur rue, des éléments de corps de bâtiment* ou des murs de clôture, en des emplacements recouverts par une porte à battant bois ou métallique.

▪ **Pompe à chaleur :**

11.1.30. L'installation de pompe à chaleur visible depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

▪ **Boîtes aux lettres :**

11.1.31. Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la maçonnerie des façades* sur rue, des éléments de corps de bâtiment* ou des murs de clôture. Les boîtes aux lettres en débord sur la rue sont à éviter, dans la mesure du possible.

11.2. **Bâtiments antérieurs au XXe siècle, à structure de terre, de pierre ou de bois :**

➤ **Prescriptions générales :**

11.2.1. L'ensemble des articles 11.1. précédents s'applique également aux bâtiments* anciens, antérieurs au XXe siècle.

11.2.2. Ces bâtiments* sont des éléments du patrimoine communal à conserver dans la mesure du possible et à restaurer ; ils justifient la délimitation et l'inscription de l'ensemble de la zone UE, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout travail sur ce bâti doit :

- Reprendre les matériaux, aspects et mises en œuvre d'origine ou contemporains de la construction*.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

➤ **Prescriptions particulières :**

▪ **Façades, pignons* et murs :**

11.2.3. Les rejointoiements sont à exécuter au mortier de chaux et sable de rivière. Les joints en ciment, les joints creux ou en relief, sont interdits.

11.2.4. Pour ces constructions*, l'isolation par l'extérieure est interdite pour ne pas dissimuler les décors et modénatures* de façades* (P.ex. appuis moulurés, encadrements de fenêtres,



Fig. 73 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG - K.urbaïn

Fig. 72 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

7. Clarifier certaines destinations déjà autorisées en zone A et NPb

Parce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé le 30/06/2020 favorise « une agriculture plurielle (...), adaptable à (...) des nécessités nouvelles » (cf. Pièce 2. PADD, p.3) et que les services de la Mairie enregistrent des questionnements sur ce point, la municipalité souhaite clarifier la possibilité de constructions et d'installations notamment lorsqu'elles sont liées à la diversification des exploitations agricoles. Il s'agit donc d'amender l'article 1 des zones agricoles A et naturels NPb, toutes deux comportant déjà des bâtiments d'exploitation.

D'autre part, le terme de « bâtiment » lié aux constructions autorisées dans les articles suivants (cf. A 1.5 et NPb 1.6) participe de ce questionnement. L'article R.151-27 du Code de l'urbanisme précisant que les destinations et sous-destinations concernent bien les constructions, entendues de manière générale, il est proposé de supprimer ce terme.

Enfin, considérant l'amélioration de l'habitat autorisée sous conditions aux articles 2 suivants, il est aussi souhaité d'affermir cette possibilité par référence aux prescriptions générales et particulières déjà précisées aux articles 1 des zones A et NPb.

Les amendements envisagés aux articles 1 et 2 des zones A et NPb sont précisés en page ci-contre.

Enjeux :

Levé toute ambiguïté quant à l'application du règlement littéral.

La diversification des activités agricoles.

L'amélioration de l'habitat existant en campagne.

Incidence éventuelle sur l'environnement :

S'agissant là d'amendements pour clarifier les prescriptions réglementaires sans en dénaturer le sens initial, cette correction n'a pas d'incidence immédiate sur l'environnement au regard du projet déjà approuvé.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 01 : Destinations et sous-destinations

➤ **Prescriptions générales :**

- 1.1. **Sur l'ensemble de la zone A uniquement**, sont autorisés, **notamment dans le cadre de la diversification agricole**, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur, les restaurations, les extensions, les changements de destinations et les constructions* liés :
- Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :
 - Les exploitations agricoles.

- 1.2. **Sur l'ensemble de la zone A uniquement**, sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles, les restaurations et l'amélioration des constructions existantes, notamment celles liées à l'habitation.

➤ **Prescriptions particulières :**

- 1.3. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles sont limités à deux unités par exploitation, en dehors des changements de destination autorisés, sous réserve que le premier soit situé à moins de 50 mètres des bâtiments dont il dépend et que le second soit nécessairement accolé à un bâtiment d'activité agricole.

- 1.4. Qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou du changement de destination d'un bâtiment* existant, les bâtiments* destinés à l'exploitation agricole doivent être situés à plus de 100 m des bâtiments* ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voire moins si le Règlement Sanitaire Départemental le permet.

- 1.5. **Sur l'ensemble de la zone A uniquement**, peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :

- Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.
- La construction* **de bâtiment*** d'annexes* aux habitations existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment* agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ai cessé depuis moins de deux.
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes de 40 m² et plus d'emprise au sol, si elles sont repérées sur le plan du règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et situées à plus de 100 mètres de tout autre construction ou installation à usage agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de deux ans, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- 1.6. **Sur l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous-secteur As**, sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec le développement des activités agricoles, les installations, les restaurations et les extensions liées :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- 1.7. Les ouvrages de transport d'électricité nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont admis et, nonobstant les prescriptions générales et particulières énoncées ci-après, le service gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



Article 02 : Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités

➤ **Prescriptions générales :**

- 2.1. **Sur l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous-secteur As**, sont interdits les constructions liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières suivantes :
 - Les exploitations forestières.
- Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières 1.2 à 1.5 précédentes.
- Aux commerces et activités de service.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Les équipements sportifs.
 - Les autres équipements recevant du public.
- Aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- 2.2. **Sur l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous-secteur As, sont également interdits :**

- Les utilisations des sols et les activités qui, par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol* qui ne sont pas nécessaires à l'exécution de travaux relatifs à une construction* ou une installation autorisée ainsi que les affouillements et les exhaussements* qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un aménagement public ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs ou de caravanes, sauf camping à la ferme et terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ainsi que tout autre dépôt à caractère polluant ;
- Les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les centrales photovoltaïques déployées au sol.
- La création de plans d'eau, sauf usage agricole.
- Les affouillements* et exhaussement du sol* non visés à l'article R421-23-f° du code de l'urbanisme.

- 2.3. **Sur l'ensemble de la zone A, lorsqu'elles sont situées à moins de 150 mètres des zones « U » et « AU » délimitées au plan, à l'exception de celles délimitées pour le village de Broons-sur-Vilaine, ou lorsqu'elles sont situées dans le sous-secteur Ai, sont également interdits :**

- Les constructions et installations de toutes natures, à l'exception des installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- 2.4. **Sur l'ensemble de la zone A, dans toutes les propriétés riveraines du chemin de fer uniquement**, l'exécution de terrassements (fouilles, déblais ou remblais) à moins de 3 mètres de l'axe de la voie ferrée exploitée est interdite, sauf dispositions particulières prévues pour la servitude T1 rapportées dans l'annexe 1 de la pièce n° 5, relative aux servitudes d'utilité publique.



Fig. 75 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)
MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG - K.urban

Fig. 74 : Extrait du règlement écrit amendé - Pièce 4.2 / Compléments en rouge (06/12/2022)

8. Requalification de deux immeubles communaux

Au sein de l'agglomération, rue du Plessis Saint-Melaine, en zone urbaine d'équipements UG, à proximité du centre d'incendie et de secours, la municipalité est propriétaire de deux maisons d'habitations qu'elle souhaite aujourd'hui démolir pour y construire de nouveaux logements aidés.

Le règlement de la zone UG ne permettant pas cette opération, il est proposé de délimiter l'emprise foncière de ces constructions par un sous-secteur UGb qui autorise quant à lui les logements et les hébergements. Cette délimitation porte sur 0,6 ha et s'inscrit en compatibilité des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini en 2020.

En plus de contribuer à renforcer l'offre de logements aidés sur le territoire communal, ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement naturel et paysager.

Les amendements envisagés aux pièces du PLU sont précisés ci-après.

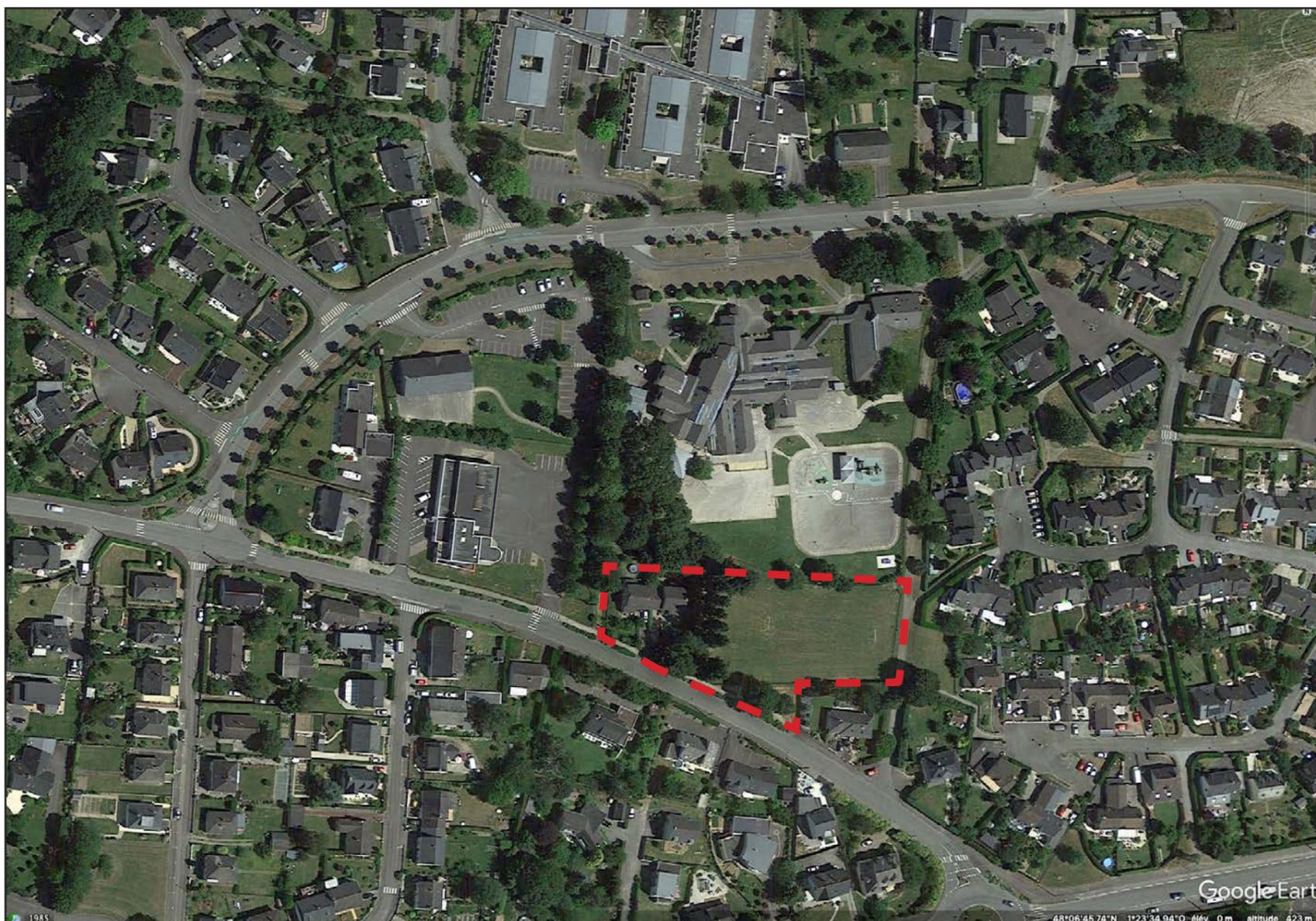


Fig. 76 : Ortophotoplan - propriétés communales rue du Plessis Saint-Melaine (src. Google Earth 12/2022)



Fig. 77 : Propriétés communales rue du Plessis Saint-Melaine (src. Google Maps 12/2022)

Enjeux :

Le renforcement du parc de logements aidés.

La requalification de la zone UG située rue du Plessis Saint-Melaine.

La valorisation des propriétés communales.

Incidences éventuelles sur l'environnement :

Situé au sein de l'agglomération, ce projet n'a pas d'incidence forte sur l'environnement naturel.

Bien qu'il contribue à la valorisation du foncier déjà bâti, suivant sa dimension, il pourrait néanmoins contribuer à l'artificialisation des sols.

Recommandation :

Préserver une part d'espace vert ou de parc en lien avec la nature de la zone UG.

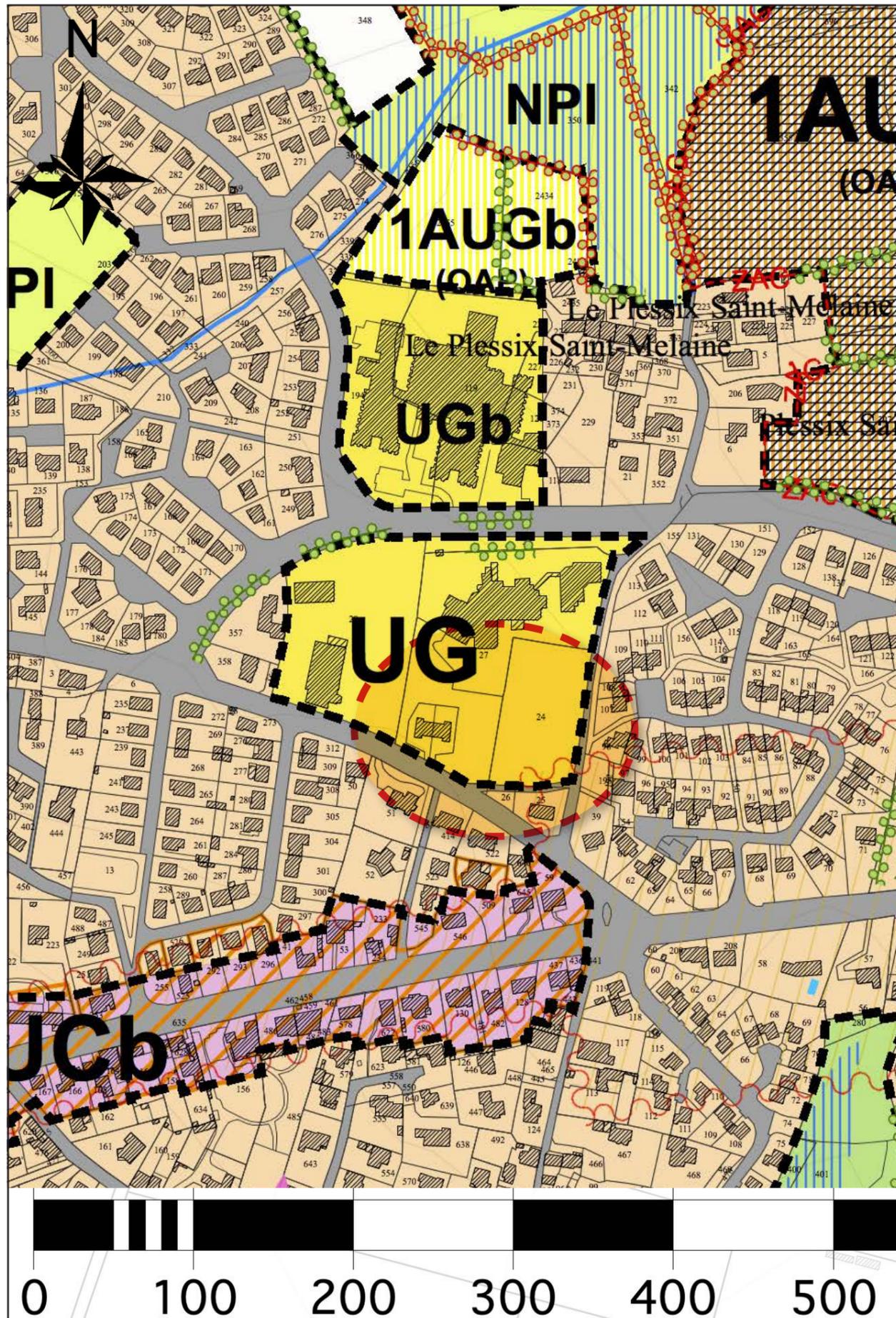


Fig. 79 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Avant (30/06/2020)

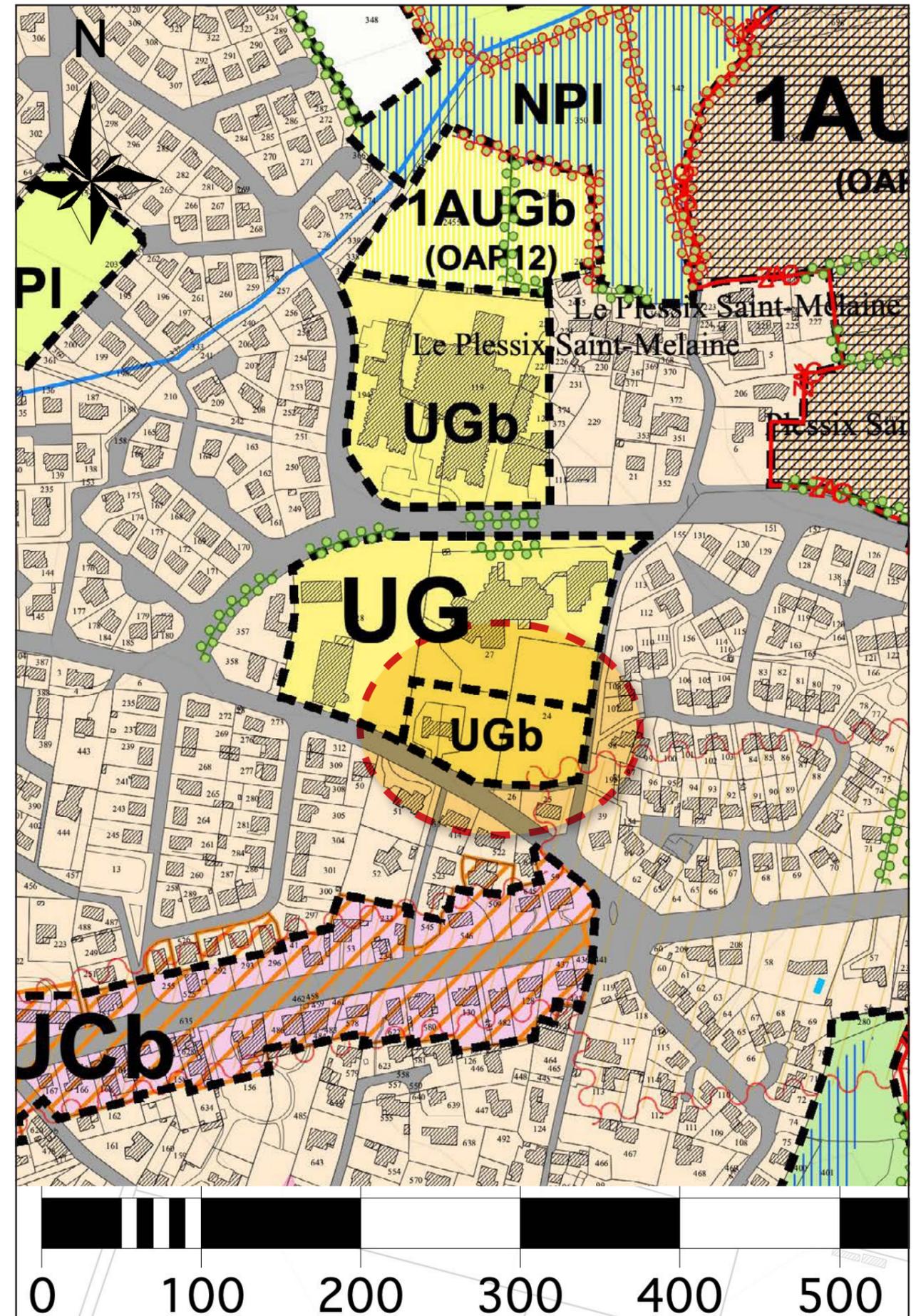


Fig. 78 : Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)

9. Délaisser les emplacements réservés n° 8, 9 et 10

En zone UE, suivant l'aménagement récent du secteur d'OAP n° 2 Le Plessis Beuscher qui répond aux objectifs portés dans le Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg, il n'y a plus lieu de maintenir les emplacements réservés n° 8, 9 et 10. Ces emplacements étaient projetés pour imposer la création de voies de desserte et d'un cheminement piétonnier autour du nouveau quartier résidentiel.

Il s'agit de supprimer ces trois emplacements réservés sur le plan du règlement graphique.

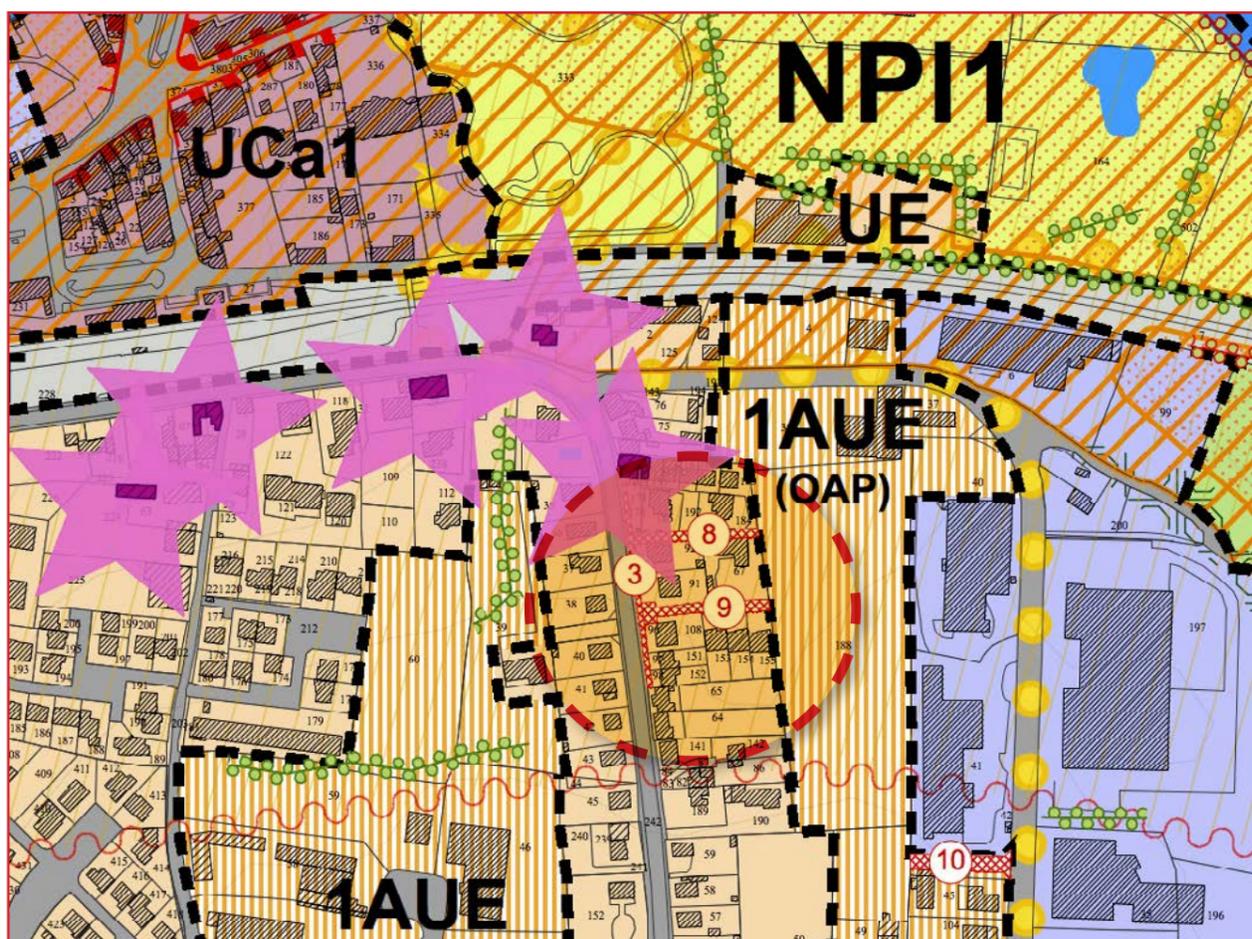


Fig. 80 : Repérage des emplacements réservés à supprimer du règlement graphique - Pièce 4.1.2 30/06/2020

Liste des emplacements réservés (art. L.151-41 du C.U.)			
Réf.	Désignation et caractéristique	Superficie (m2)	Bénéficiaire
1	Création d'un chemin piétonnier	390 m2	Commune
2	Elargissement de la voie près de l'étang de Fayelle	7 120 m2	Commune
3	Elargissement de la RD905 bd de la Liberté	270 m2	Commune
4	Création d'un cheminement piétonnier et cyclable, longeant la Vilaine ; entre la rue de Paris et le parking	1 312 m2	Commune
5	Création d'une liaison piétonnière et cyclable, du lotissement des coteaux de Cheminel jusqu'au cimetière	910 m2	Commune Département
6	Création d'une liaison pétonnière et cyclable, de la route de la Bouexière jusqu'au carrefour des cinq routes	10 840 m2	Commune Département
7	Création d'une liaison pétonnière et cyclable vers Marpiré jusqu'au carrefour des Noés	2 010 m2	Commune
8	Abrogé		
9	Abrogé		
10	Abrogé		
11	Création d'un chemin pédestre et cyclable	3 410 m2	Département
12	Création d'une aire de jeux	3 230 m2	Commune
13	Création d'un chemin pédestre	5 340 m2	Commune
14	Création d'une aire de stationnement	1 180 m2	Commune
15	Création d'un chemin pédestre	3 600 m2	Commune
16	Création d'un chemin pédestre	290 m2	Commune
17	Création d'un chemin pédestre	1 350 m2	Commune

Règlementation sur la voirie départementale du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine			
RD	Cat. 2016	Marge de recul mesuré à partir de l'axe de la voie, hors secteurs agglomérés	
		Usage d'habitation	Autres usages
Néant	A et B	Zone non aedificandi de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 95 (nord) RD 857	C	Zone non aedificandi de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD 29 RD 33 RD 93 RD 95 (sud)	D	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de l'axe de la voie (conseillé)	

Fig. 81 : Délaiés des emplacements réservés 8, 9 et 10 - Extrait du règlement graphique - Pièce 4.1 / Après (06/12/2022)
K.urbain - MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAIN/BROONS-SUR-VILAINE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Châteaubourg
K.urbain

