MAIRIE DE CHÂTEAUBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

Pièce 1 : Note de présentation (M1)

Mars 2024

CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

Mairie de Châteaubourg

Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce 1 : Note de présentation

Mars 2024

K.urbain

Note liminaire

Ce document présente le projet confronté aujourd'hui à l'application des prescriptions règlementaires du PLU de la commune de Châteaubourg et expose les solutions envisagées.

De manière à pouvoir mesurer l'ensemble, 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 conduisant à la modification du PLU et les solutions règlementaires envisagées pour répondre aux nécessités d'actualisation du projet de développement et d'aménagement urbain.

A noter qu'un second document attaché expose l'évaluation environnementale de ce projet de modification 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).

Sommaire

Note liminaire 4

A. Contexte du projet de modification 7
2. La procédure 7
3. Le contenu du dossier 8

B. Évolution des documents du Plan Local d'Urbanisme 9
1. Description générale 9
2. Traduction de l'OAP n° 1 11
3. Le règlement écrit 15
4. Le rapport de présentation 17

A. Contexte du projet de modification

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.

1. Les objectifs

L'évolution du PLU de Châteaubourg est rendue nécessaire afin de faire évoluer une de ses secteurs d'OAP et répondre ainsi à la dynamique du développement local. Les différents éléments à modifier sont détaillés au chapitre suivant.

Il est considéré que les motifs exposés dans la présente note de présentation ne rentrent pas dans les champs prévus à l'article L.153-31 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.*

Conformément à l'article L.153-41 du même code, en plus de clarifier l'application du plan, le projet de modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

2. La procédure

La procédure de modification du PLU est soumise à enquête publique après avoir fait l'objet d'un examen par les Personnes Publiques Associées.

Préalablement à cette étape de consultation, le dossier a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'avis rendu a été joint au dossier de notification des Personnes Publiques Associées.

Pour plus de lisibilité, le tableau ci-après expose le synopsis de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Les délais sont renseignés pour information et ne comprennent pas les temps liés à la préparation des pièces du dossier, à la réflexion de la commission municipale en charge ni aux transmissions administratives.

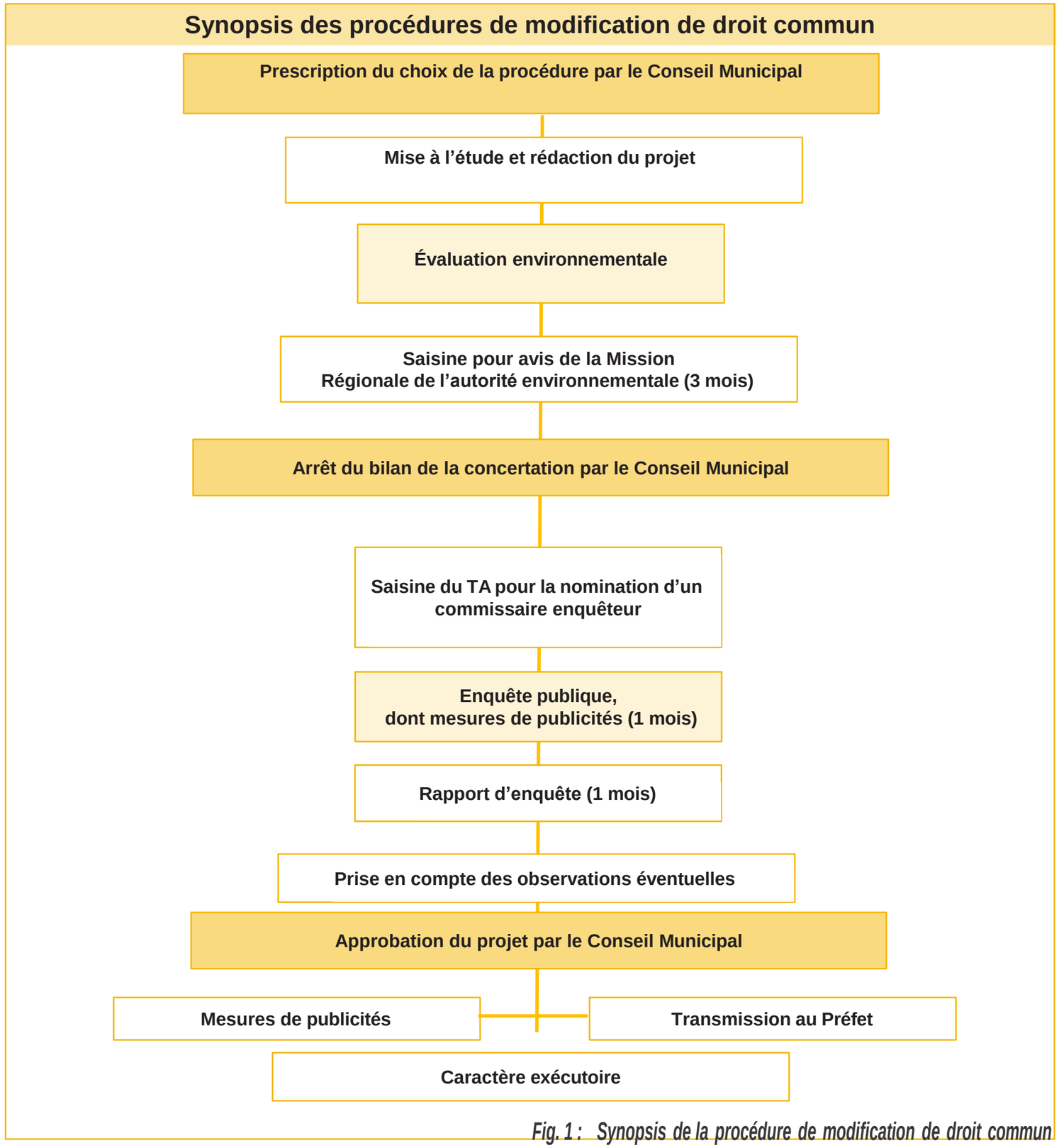


Fig. 1 : Synopsis de la procédure de modification de droit commun

3. Le 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 3 amendée : « Orientations d'Aménagement et de Programmation »*
- *La pièce 4 amendée : « Règlement écrit et graphique » et « tableau des surfaces ».*

L'étude s'appuie fortement sur les pièces suivantes :

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

B. Évolution des documents du Plan Local d'Urbanisme

1. Description générale

N°	Cible(s)	Objet	Pièce(s) / Action(s)
D.1	1AUE OAP n° 1	Modifier l'OAP du secteur de Bellevue.	***Pièce 3. - Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP n°1 secteur de Bellevue :*** • *Rehausser l'obligation relative à la densité minimum de logements à créer dans les trois sous-secteurs pour atteindre une densité globale d'environ 35 logements à l'hectare.* • *Supprimer la répartition entre logements collectifs et individuels, établie en fonction des secteurs 1 à 3.* • *Supprimer les distinctions relatives aux 26 % de logements aidés à créer, tout en ramenant l'objectif global à 25 % globalement dans les sous-secteurs 1, 2 et 3.* • *Remanier le dessin des liaisons douces à créer.* ***Pièce 4.2. - Règlement écrit / Zone UE :*** • *A l'article 10.2, rehausser la hauteur maximale des constructions autorisées à 14,50 m dans le seul secteur de l'OAP n° 1.* • *A l'article 6, introduire une dérogation aux prescriptions générales pour ce seul secteur d'OAP n°1.* • *A l'article 5, imposer 1 place de stationnement pour les T1 et T2, et deux places pour les T3 et plus, dans ce secteur uniquement.* ***Pièce 1. - Rapport de présentation, p. 277 :*** • *Amender le chapitre relatif à l'OAP n° 1*

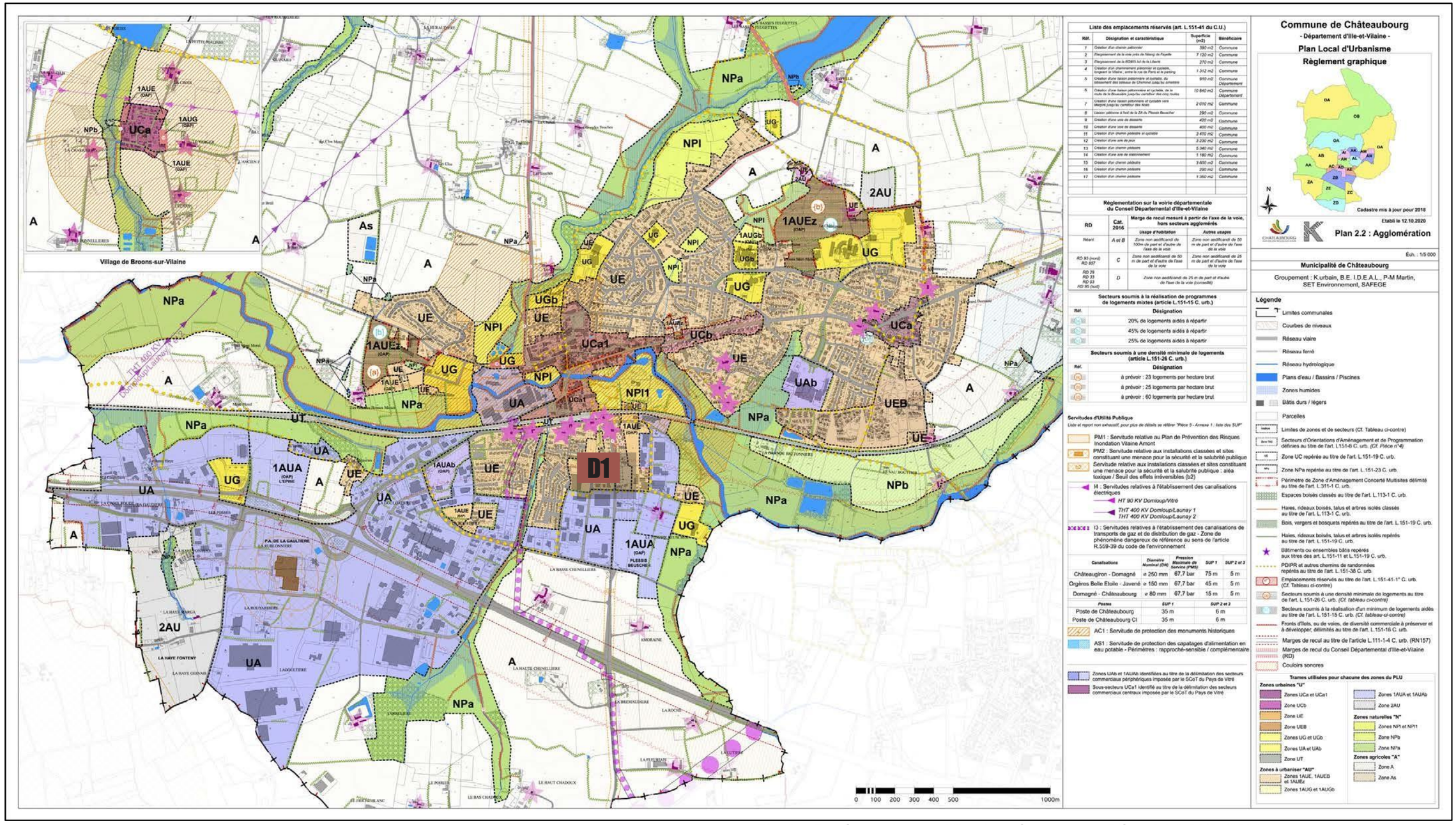


Fig. 2 : Repérage des modifications à apporter - Pièce 4.1.2 30/06/2020

2. Traduction de l'OAP n° 1

Le secteur de Bellevue, délimité en zone 1AUE du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/06/2020 et figuré dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1, fait aujourd'hui l'objet d'études d'aménagement. Comme expliciter dans le rapport de présentation ce secteur est en partie occupé par des activités artisanales et industrielles, son développement pour une nouvelle offre de logements repose donc sur une requalification conséquente. Si la prospective tient compte des dispositions opposables définies dans le PLU, il s'avère que l'opération doit être plus dense que prévue initialement pour couvrir une certaine rentabilité et ainsi favoriser sa faisabilité.

Pour éviter toute incompatibilité règlementaire sur ce projet de densification ambitieux, la municipalité souhaite donc rehausser les seuils imposés dans les OAP pour approcher une densité globale de l'ordre de 35 logements à l'hectare ; répartie différemment selon les trois sous-secteurs déjà identifiés :

- *Secteur n° 1 Est : un minimum de 25 logts/ha*
- *Secteur n° 2 Ouest : un minimum de 50 logts/ha.*
- *Secteur n° 3 Nord : un minimum de 12 logts/ha.*

D'autre part, l'objectif de construction de logements aidés est à globaliser sur l'ensemble des trois secteurs à hauteur d'environ 25 %.

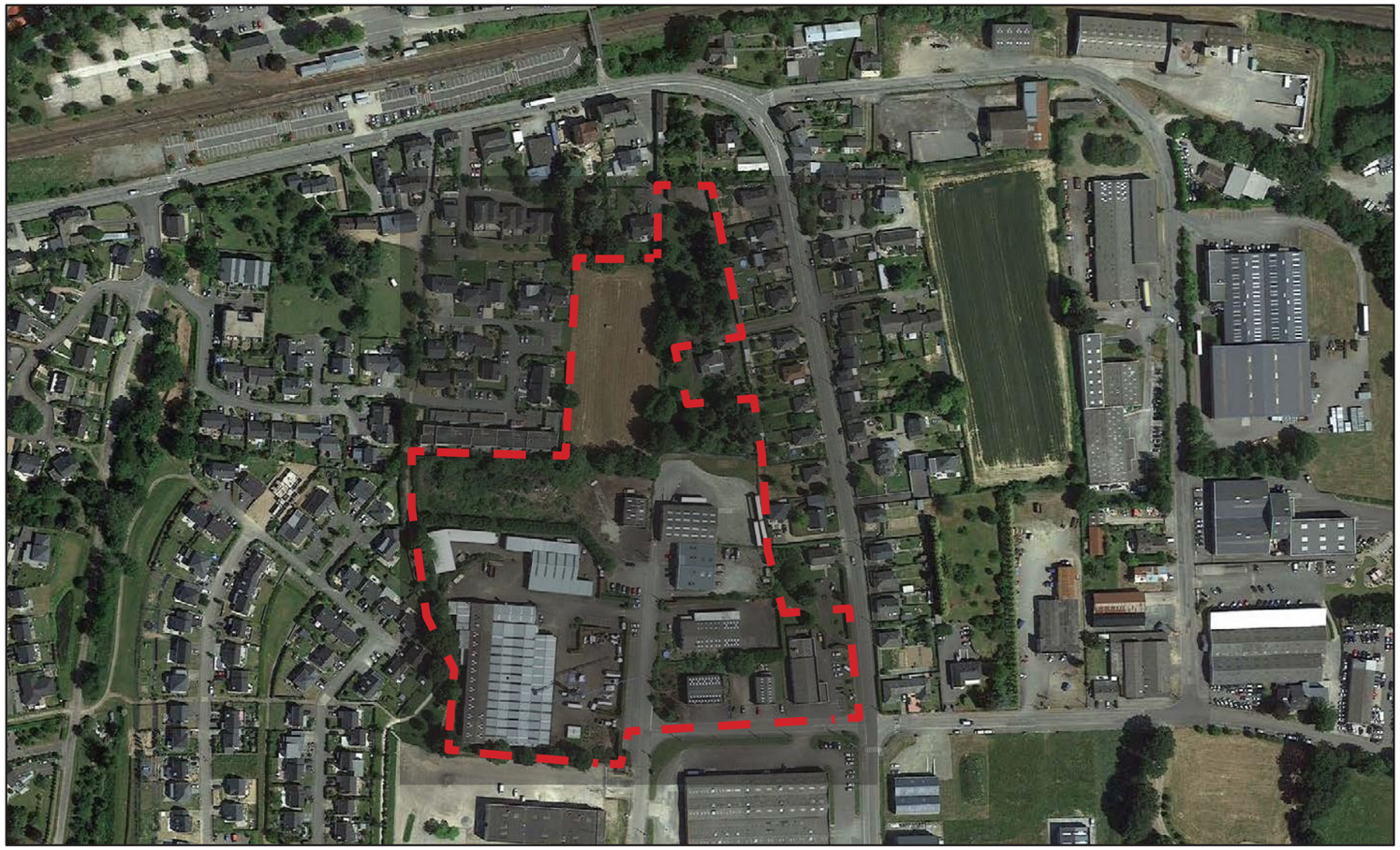


Fig. 3 : Ortophotoplan - Secteur de Bellevue (src. Google Earth 12/2022)

Sur le plan des dispositions règlementaires de la zone UE, elle propose également, pour ce secteur uniquement :

- *de rehausser à 14,50 m la hauteur maximale autorisée à l'article 10 (au lieu de 13 m).*
- *de ne pas règlementer les conditions d'implantations définies à l'article 6.*
- *d'imposer 1 place de stationnement pour les logements de type T1 et T2, et 2 places pour les T3 et plus.*

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

Enjeux :
La requalification d'une ancienne zone d'activités au sein de l'agglomération.
Le renforcement du parc de logements en densification.

Incidence éventuelle sur l'environnement :
La construction d'habitations en lieu et place d'activités artisanales ou industrielles aura pour effet de réduire les diverses nuisances vis-à-vis des quartiers résidentiels voisins.

Fig. 4 : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation– Pièce 3 / Avant (30/06/2020)

Fig. 5 : Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation – Pièce 3 / Après

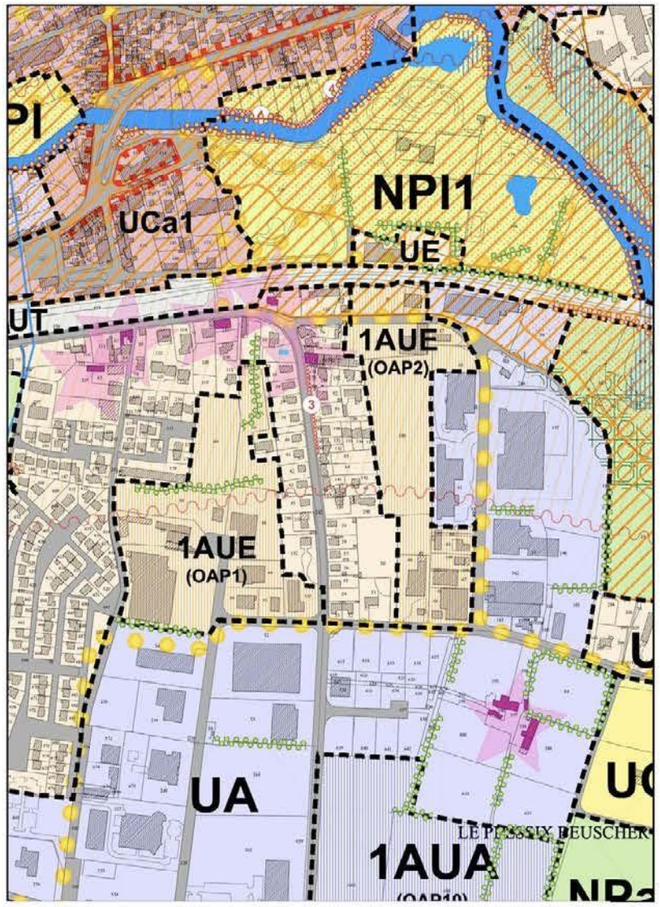
II. Description des OAP par secteur

1. Secteur 1AUE : quartier de « Bellevue »

Ce secteur à urbaniser est localisé au sud de la voie ferrée, le long de la rue Blaise Pascal. Il porte sur une surface brute d'environ 4,4 hectares dont 0,2 ha de voirie existante ; principalement destinée à la création de nouveaux logements au sein de l'agglomération. Cette orientation favorise la requalification d'un parcellaire toujours occupé par des activités artisanales, dont les outils de production sont aujourd'hui à mettre aux normes ou deviennent incompatibles avec les quartiers résidentiels proches (P.ex. risque de nuisances, etc.).

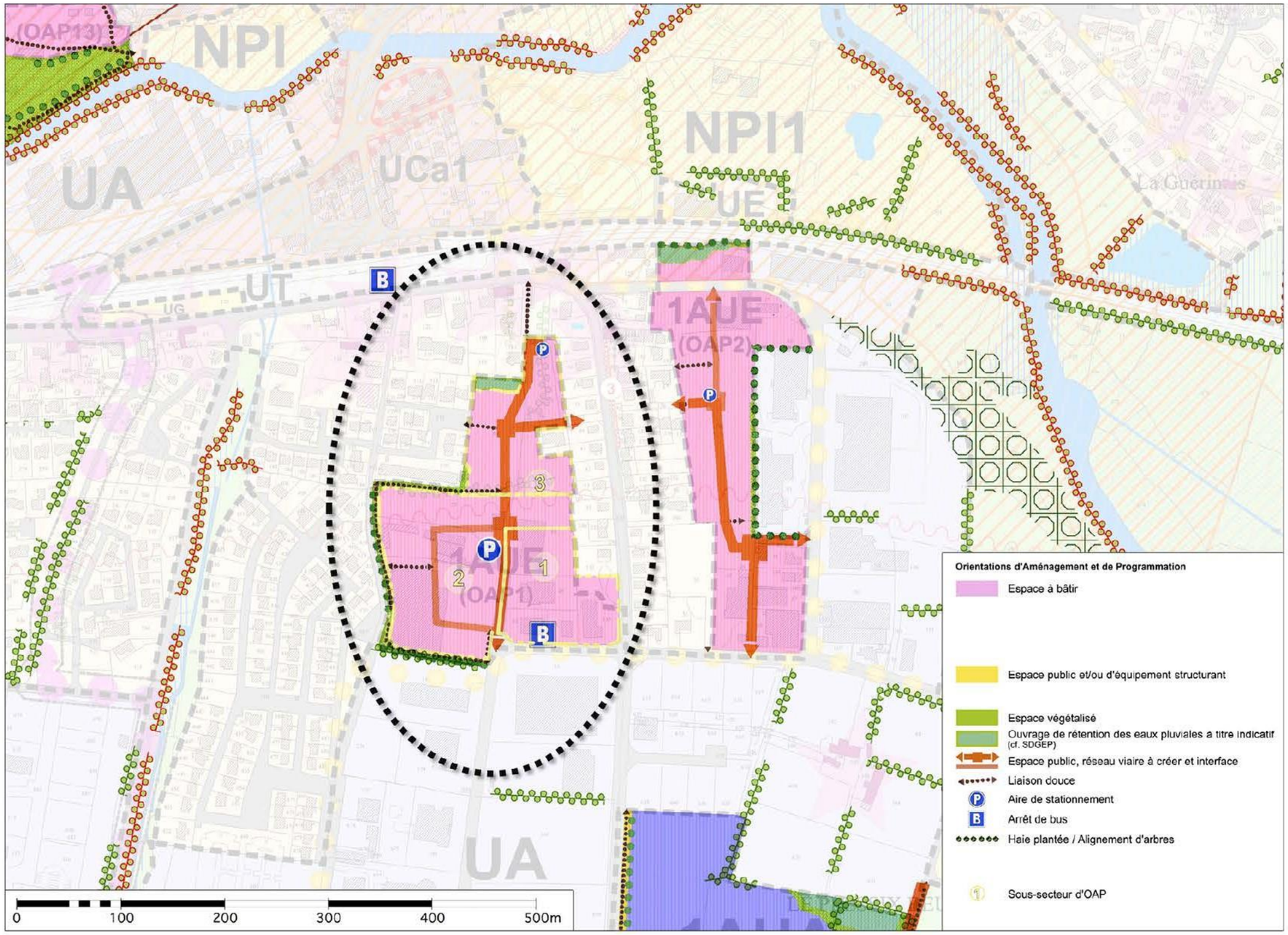
- ***Orientations d'aménagement et de programmation :***

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère *Cf. Pièce 4.2 : articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11*	*La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. En plus de satisfaire aux prescriptions réglementaires de la zone UE énoncées aux articles 1 à 14 du règlement écrit, les constructions et jardins privatifs devront tirer profit d'un ensoleillement maximum. Toutefois, compte tenu de la forte densité attendue, l'opération peut déroger aux prescriptions générales de l'article 6.* *L'aménagement de ce secteur peut être séquencé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réparties en trois sous-secteurs selon les opportunités foncières pour la requalification des parcelles.*
Qualité environnementale et prévention des risques *Cf. Pièce 4.2 : article 12 et Annexe SDGEP*	*La frange ouest de l'opération est à planter, le long d'une liaison douce à créer.* *La mutation de la zone d'activités doit être anticipée pour permettre la création de logements et limiter ainsi les risques de nuisances. Et, en préalable, toute dépollution des sols qui s'avérerait nécessaire devra être entreprise avant la construction de logement nouveau et toute autre activité autorisée au règlement (Cf. Fiche synthétique BASIAS BRE3503177).* *L'aménagement des espaces végétalisés à conserver, suivant les prescriptions règlementaires de l'article 12 de la zone UE, doit prévoir la plantation d'arbres de haut jet.*
Mixité fonctionnelle et sociale *Cf. Pièce 4.2 : article 3*	*Du fait de la densité attendue, une part de l'opération doit nécessairement prévoir un nombre suffisant de logements collectifs et/ou libres à définir.* *La proportion de logements aidés à créer est définie ci-dessous.* *Le secteur n°3 peut prévoir uniquement la construction de maisons individuelles.*
Destination principale	*Majoritairement habitat*
Densité de logements	*Par référence à la sectorisation ci-contre de la zone :* *- Secteur n°1 est : un minimum de 25 logts/ha* *- Secteur n°2 Ouest : un minimum de 50 logts/ha* *- Secteur n°3 Nord : un minimum de 12 logts/ha* *Soit une densité globale à prévoir sur l'ensemble de la zone près de 35 logements à l'hectare brut (secteurs 1, 2 et 3 confondus).*
Typologie de logement à prévoir	*Prévoir la répartition d'environ 25 % de logements aidés dans les secteurs 1, 2 et 3 de la zone.*
Desserte des terrains par les voies et réseaux *Cf. Pièce 4.2 : articles 13 et 14*	*La mise en place des dessertes doit permettre le désenclavement du site et sa connexion avec le reste du réseau viaire existant.*
Besoins en matière de stationnement *Cf. Pièce 4.2 : article 5*	*Les stationnements peuvent être dissociés des lots et regroupés en un ou plusieurs parcs.*
Desserte par les transports en commun	*Une emprise nécessaire à l'arrêt du bus doit être réservée et aménagée à l'entrée sud de l'opération pour permettre la desserte ultérieure par le réseau de transport collectif intercommunal.*



Extrait du plan de règlement graphique (cf. Pièce 4.1)

Fig. 6 : Amendement de l'OAP n° 1 : secteur Bellevue - Pièce 3. OAP



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur OAP 1 1AUE : quartier de « Bellevue »

Fig. 7 : Amendement de l'OAP n° 1 : secteur Bellevue - Pièce 3. OAP

3. Le règlement écrit

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 chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir, selon les différents secteurs, qu'ils soient urbanisés ou à urbaniser, la réalisation d'au moins :

- *Une place de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, en zone UE.*
- *Deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, en zone 1AUE.*

5.1.4. 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*.

5.1.5. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.

5.1.6. Pour les bâtiments* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

Fig. 8 : Extrait du règlement écrit – Pièce 4.2 / Avant (30/06/2020) – p.46

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 chaque bâtiment* ou changement de destination destiné à la création de locaux d'habitation, prévoir, selon les différents secteurs, qu'ils soient urbanisés ou à urbaniser, la réalisation d'au moins :

- *Une place de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, en zone UE.*
- *Deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, en zone 1AUE.*
- *Dans les sous-secteurs n°1 et 2 du secteur d'OAP n°1 (quartier de Bellevue), à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, une place de stationnement par logement de type 1 et 2, et deux places par logement de type 3 ou plus.*

5.1.4. 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*.

5.1.5. Pour les bâtiments* destinés à la restauration, la réalisation d'une place de stationnement par tranche consommée de 10 m² de salle de restaurant.

5.1.6. Pour les bâtiments* destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation d'une place de stationnement par hébergement.

Fig. 9 : Extrait du règlement écrit – Pièce 4.2 / Après – p.46

➢ **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.

Fig. 10 : Extrait du règlement écrit – Pièce 4.2 – article 6 / Avant (30/06/2020) – p.48

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. La prescription générale 6.1 précédente ne s'applique pas au secteur d'OAP n°1 référencé au règlement graphique.

6.6. 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.

Fig. 11 : Extrait du règlement écrit – Pièce 4.2 – article 6 / Après – p.48

Article 10 : Hauteur des constructions

➢ **Prescriptions générales :**

10.1. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées — tout en restant en harmonie avec la morphologie du site — de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.

10.2. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 13 mètres.

Fig. 12 : Extrait du règlement écrit – Pièce 4.2 / Avant (30/06/2020) – p.49

Article 10 : Hauteur des constructions

➢ **Prescriptions générales :**

10.1. Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs* des constructions* doivent être déterminées — tout en restant en harmonie avec la morphologie du site — de façon à permettre la préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs* relatives des lignes d'égout et de faîtage.

10.2. La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 13 mètres, à l'exception du secteur d'OAP n°1 où la hauteur maximale des constructions est limitée à 14,5 mètres.

Fig. 13 : Extrait du règlement écrit – Pièce 4.2 / Après – p.50

4. Le rapport de présentation

a. Secteur 1AUE Quartier « Bellevue »

Description succincte :		Incidences positives :	Incidences négatives :
Surface brute :	4,36 ha	• Limiter les nuisances aux riverains des activités artisanales (requalification) • Plantation de haies et réalisation de cheminements doux. • Consommation de foncier limitée (requalification) • Amélioration de la gestion des eaux pluviales	• Activités artisanales à délocaliser • Vérifier la qualité des sols avant opération (Pollution éventuelle)
Destination principale :	Habitat – Requalification		
Observations/diverses : Requalification du parcellaire occupé aujourd'hui par des activités artisanales incompatibles avec les quartiers résidentiels proches		**Mesures :** • Secteur soumis à OAP • Densité imposée à 26,5 logts/ha en moyenne • Gestion des eaux pluviales prévue (SDGEP) • Part des logements aidés imposée à 26%	
+			

Fig. 14 : Extrait du rapport de présentation – Pièce 1 / Avant - p.277

a. Secteur 1AUE Quartier « Bellevue »

Description succincte :		Incidences positives :	Incidences négatives :
Surface brute :	4,36 ha	• Limiter les nuisances aux riverains des activités artisanales (requalification) • Plantation de haies et réalisation de cheminements doux. • Consommation de foncier limitée (requalification) • Amélioration de la gestion des eaux pluviales	• Activités artisanales à délocaliser • Vérifier la qualité des sols avant opération (Pollution éventuelle)
Destination principale :	Habitat – Requalification		
Observations/diverses : Requalification du parcellaire occupé aujourd'hui par des activités artisanales incompatibles avec les quartiers résidentiels proches		**Mesures :** • Secteur soumis à OAP • Densité globale 35 logts/ha en moyenne • Gestion des eaux pluviales prévue (SDGEP) • Part des logements aidés imposée à 25%	
+			

Fig. 15 : Extrait du rapport de présentation – Pièce 1 / Après - p.277

CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Châteaubourg
K.urbain