Modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Châteaubourg (35)

Evaluation environnementale

Octobre 2023

Maître d'ouvrage

COMMUNE DE CHÂTEAUBOURG
Mairie de Châteaubourg
5 place de l'Hôtel de Ville
35220 Châteaubourg
Contact : Anne-Gaëlle Failler (Responsable service Urbanisme foncier)
02 99 00 31 47
ag.failler@chateaubourg.fr

Bureau d'étude chargé de l'évaluation environnementale

DM EAU
ZA de La Chauvelière
8, rue Charles Lindbergh
35 150 JANZE
02.99.47.65.63
d.lepape@dmeau.fr

Bureau d'études chargé de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU

K Urbain
Rodolphe PECHARD (gérant)
58 rue de la Pinterie
35300 Fougères
02 99 94 39 34
k.urbain@free.fr

Sommaire

I. PREAMBULE 3

II. RENSEIGNEMENTS GENERAUX 5

III. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU 5

1. CONTEXTE DE LA COMMUNE 5

2. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU 7

a) Présentation synthétique des évolution apportées par la modification simplifiée n°2 du PLU 7

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 10

1. LE CONTEXTE BIOLOGIQUE ET ECOLOGIQUE 10

a) NATURA 2000 10

b) Parc Naturel Régional (PNR) 10

c) Arrêté de biotope 10

d) Zones Humides RAMSAR 10

e) ZNIEFF 11

f) Sites Classés / Inscrits 11

g) Les boisements 11

h) Les zones humides 11

2. LES RISQUES ET NUISANCES 12

3. LE CONTEXTE PATRIMONIAL 13

a) Monuments historiques 13

b) Sites inscrits 13

c) Périmètre UNESCO / AVAP 13

V. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES 14

1. INCIDENCES DES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES 14

a) Impact de la codification de la marge de recul liée à la RN157 (B1) 14

b) Impact de la suppression des prescriptions réglementaires sur les enseignes (B2) 14

c) Impact du report de la marge de recul liée à la RD33 dans le secteur aggloméré dit le Breil, délimité en zone UE (B3) 14

d) Impact de la correction de l'emprise du sous-secteur correspondant au périmètre de ZAC de la Bretonnière. (B4) 15

e) Impact de la suppression d'une référence à une servitude inexistante (zone inondable) en zone UEb. (B5) 15

f) Impact du report du périmètre de ZAC de la Gaultière (B6) 15
g) Impact de la correction du cartouche relatif à la zone Ua en légende du plan. (B7) 15
h) Impact de la reconnaissance des activités commerciales existantes dans le secteur nord de La Goulgatière, le long de la rue de Rennes, en zone UAb (B8) 16
i) Impact de la correction d'une destination autorisée en zone UA (B9) 16
j) Impact de l'amélioration de la lisibilité des secteurs soumis à OAP (B10) 16
k) Impact de la suppression de la référence inappropriée à la zone « UC » dans le règlement écrit des zones A et NPb (B11) 17
l) Impact du repérage complémentaire de nouveaux bâtiments de caractère existants (B12) ... 17
m) Impact du repérage complémentaire de nouveaux bâtiments de caractère existants (B12) ... 17

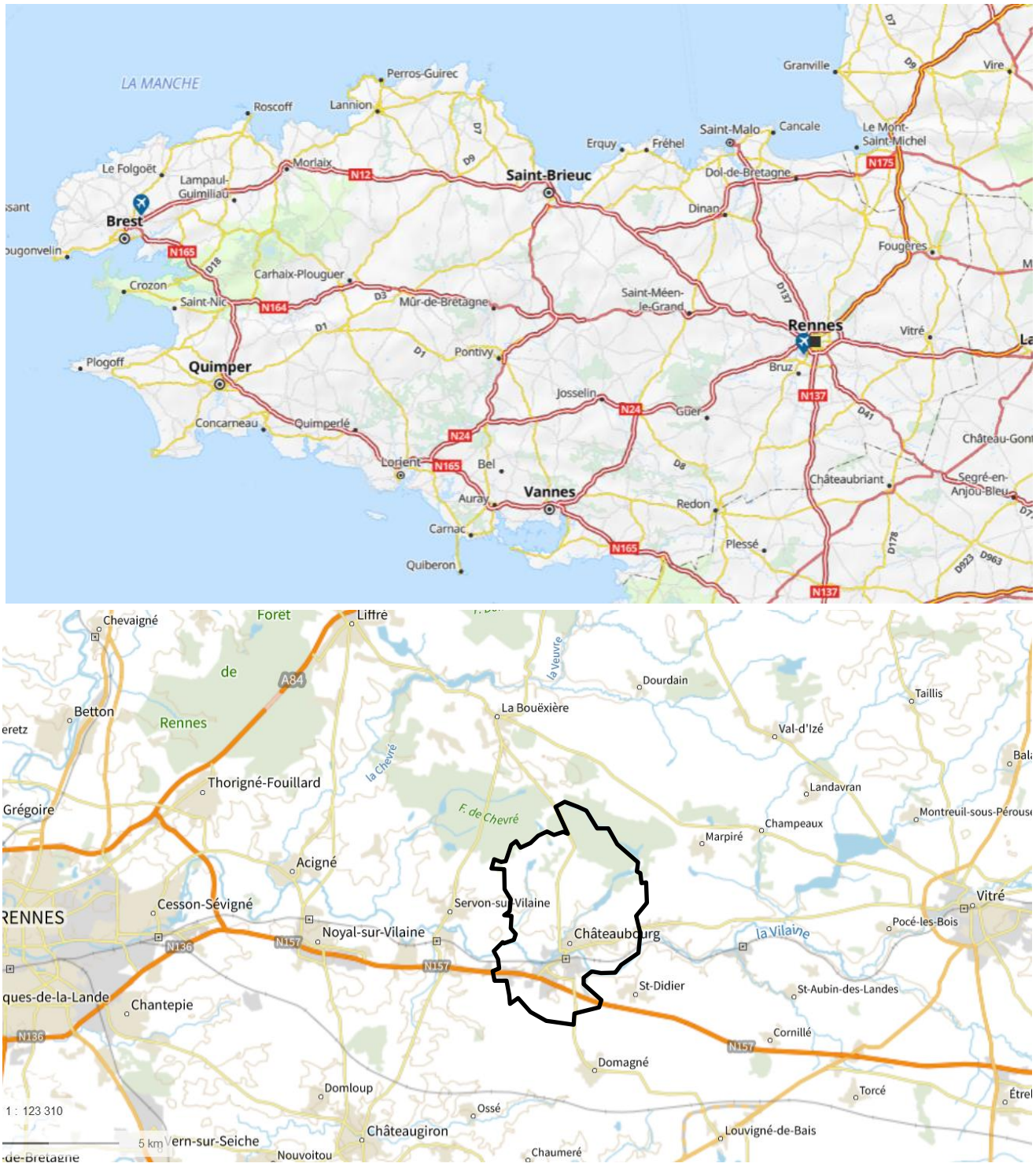
2. INCIDENCES DES ELEMENTS D'ACTUALISATION DU PLU 18

a) Impact de l'autorisation de l'installation des professions libérales et services en zone UCb (C1) 18
b) Impact des amendements pour faciliter l'implantation de certaines constructions en zone agglomérée (C2) 18
c) Impact de la modification des règles des clôtures en zone UC et UC (C3) 18
d) Impact de l'actualisation du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°11 (C4) 19
e) Impact de l'allégement des obligations en matière de stationnement en zone UE (C5) 19
f) Impact des mises en oeuvre alternatives des toitures des constructions de faible surface. (C6) 20
g) Impact de la clarification de certaines destinations déjà autorisées en zone A et NPb. (C7) .. 20
h) Impact de la requalification de deux immeubles communaux. (C8) 21

3. SYNTHESE DES INCIDENCES 21

I. PREAMBULE

Châteaubourg est une commune de l'Est du département d'Ille-et-Vilaine, qui se situe entre Rennes et Vitré. Elle compte plus de 7 500 habitants, ce qui en fait la ville la plus importante de Vitré Communauté derrière Vitré. Situation géographique privilégiée, dynamisme économique et associatif, équipements de qualité, cadre de vie paisible et identité culturelle, font que Châteaubourg connaît un dynamisme démographique et économique depuis plusieurs années.



Localisation de la commune de Châteaubourg

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par le Conseil municipal en date du 30 juin 2020. Il a d'ailleurs fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le PLU a fait aussi l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvé le 23 novembre 2021 pour l'évolution du règlement de la zone UA.

Le PLU est applicable depuis 3 ans. Aujourd'hui, l'évolution du PLU de Châteaubourg est rendue nécessaire afin de corriger ici des erreurs matérielles constatées dans différentes pièces du dossier de PLU. Elles concernent parfois des éléments rédactionnels, parfois des situations avérées dans la composition de fait de l'environnement. La présente démarche porte sur la correction de l'ensemble des erreurs matérielles, ainsi que sur l'actualisation mineure de certaines prescriptions règlementaires écrites ou graphiques. Elles sont détaillées dans les chapitres suivants.

Il est considéré que les motifs exposés dans la 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.*

La procédure engagée répond strictement au 3e alinéa de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Les motifs de cette modification simplifiée n°2 du PLU de Châteaubourg ont déjà été soumis à l'examen au cas par cas. Dans son avis n°2023ACB14 du 24 février 2023, la MRAE a imposé l'évaluation environnementale du projet de modification déposé initialement.

Bien que cette procédure de modification ait été retirée par la Municipalité de Châteaubourg, les sujets ici abordés dans le dossier de modification n°2 du PLU et triés à partir du précédent sont identiques, d'où l'objet du présent dossier d'évaluation environnementale.

II. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Identification de la personne publique responsable	**Commune de Chateaubourg (35)**
Document concerné	**Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2020, complété par une délibération du 13 octobre 2020, mis à jour le 06/10/2021, modifié le 23/11/2021, mis à jour le 13/12/2021.**
Type de procédure	**Modification simplifiée n°2 au titre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme**

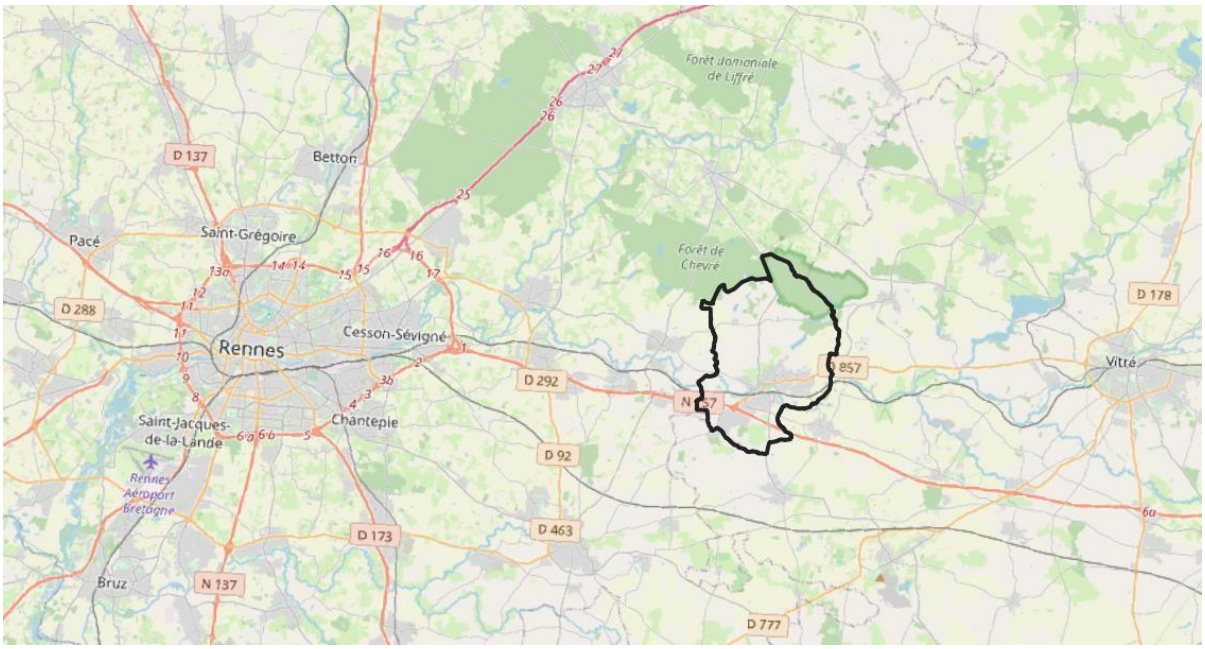
III. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

1. CONTEXTE DE LA COMMUNE

Nombre de communes concernées par le document : 1 seule commune : Chateaubourg - code INSEE 35 068

Nombre d'habitants concernés par le document : 7 516 habitants en 2020 (INSEE)

Superficie du territoire concernée par le document : 2860 ha



Localisation de la commune de Châteaubourg

Le territoire est-il doté de document de planification approuvé (SCoT, SAGE... ?) :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré 2016-2022, adopté en novembre 2016.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine adopté le 31 mai 2013
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Vilaine Amont adopté le 23 juillet 2007.
- Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) de Bretagne adopté le 2 novembre 2015
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne voté le 28 novembre 2019

Ces documents ont tous fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

a) Présentation synthétique des évolution apportées par la modification simplifiée n°2 du PLU

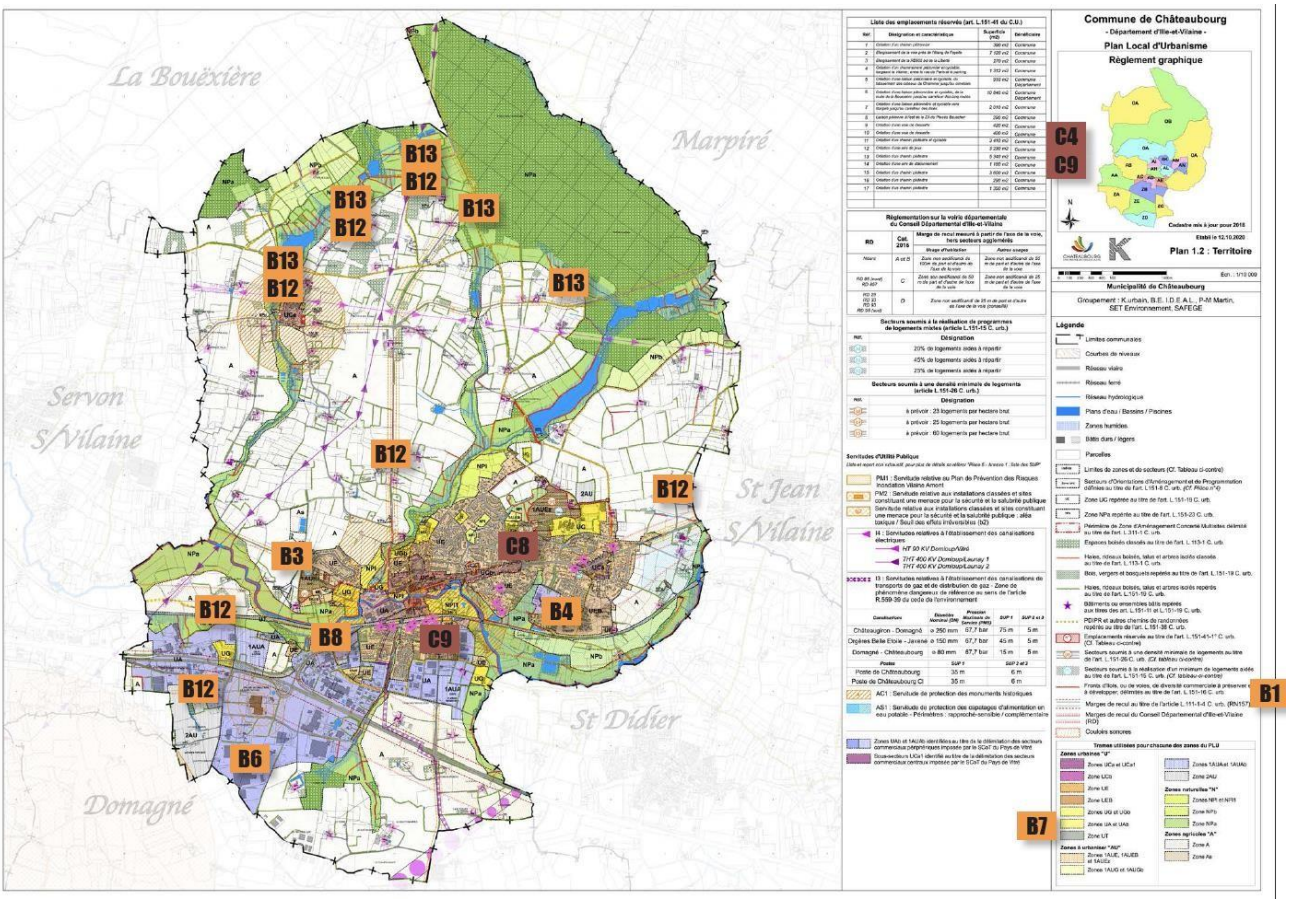
La modification simplifiée n°2 du PLU en raison de la correction d'erreurs matérielles rendue nécessaire, ainsi que des éléments d'actualisation du PLU.

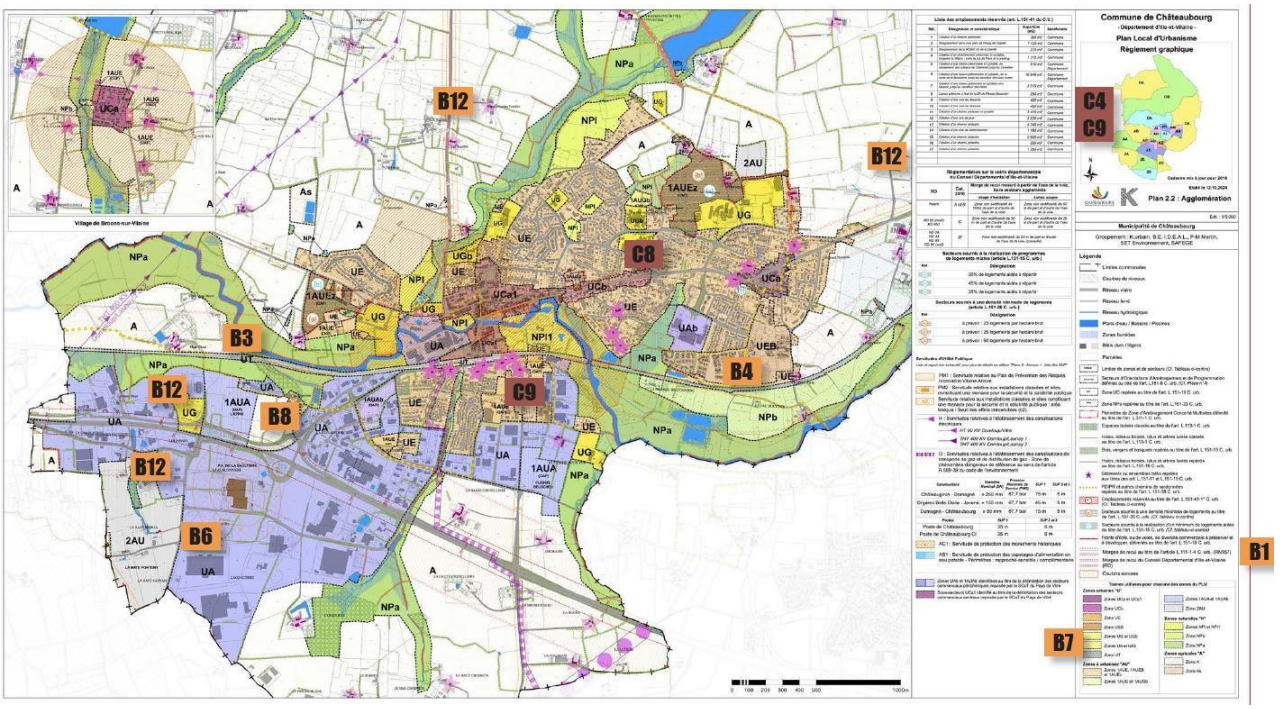
- Erreurs matérielles à corriger (Source K URBAIN)

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 :*** • *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 / NPl	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, NPl - Article 11 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *Suppression de la prescription règlementaire 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*** *:* • *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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *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.	***Pièce 4.1 - Règlement graphique :*** • *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.	***Pièce 4.2 - Règlement écrit / Zone A et zone NPb- Article 11.4.2 :*** • *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.	***Pièce 4.1 - Règlement graphique :*** • *Repérer deux bâtiments existants en pierre au Chesnot aux titres des articles L.151-11 et L151-19 C. urb.* • *Corriger la couleur du symbole reporté en légende pour la mettre en cohérence avec le fond de plan.* ***Pièce 5.A3. - Annexe bâtis L.151-19 et L.151-11 C. urb. :*** • *Ajout de fiches relatives aux bâtiments identifiés dans les hameaux suivants :* – *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.	***Pièce 4.1 - Règlement graphique :*** • *Réindiçage 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.*

- Eléments d'actualisation du PLU (Source K URBAIN)

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*** : • *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	UC / UE	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 :*** • *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		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 :*** • *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	UE	Actualiser l'emplacement réservé n°11.	***Pièce 4.1 - Règlement graphique et Pièce 1 - Rapport de présentation p.236 / Emplacement réservé n°11*** : • *Renommer le bénéficiaire par le « Département » d'Ille-et-Vilaine au lieu de la « Commune ».*
C.5		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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *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 :*** • *Réindicer 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 :*** • *Abrogation des emplacements réservés n°8, 9 et 10, suite à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs énoncés.*





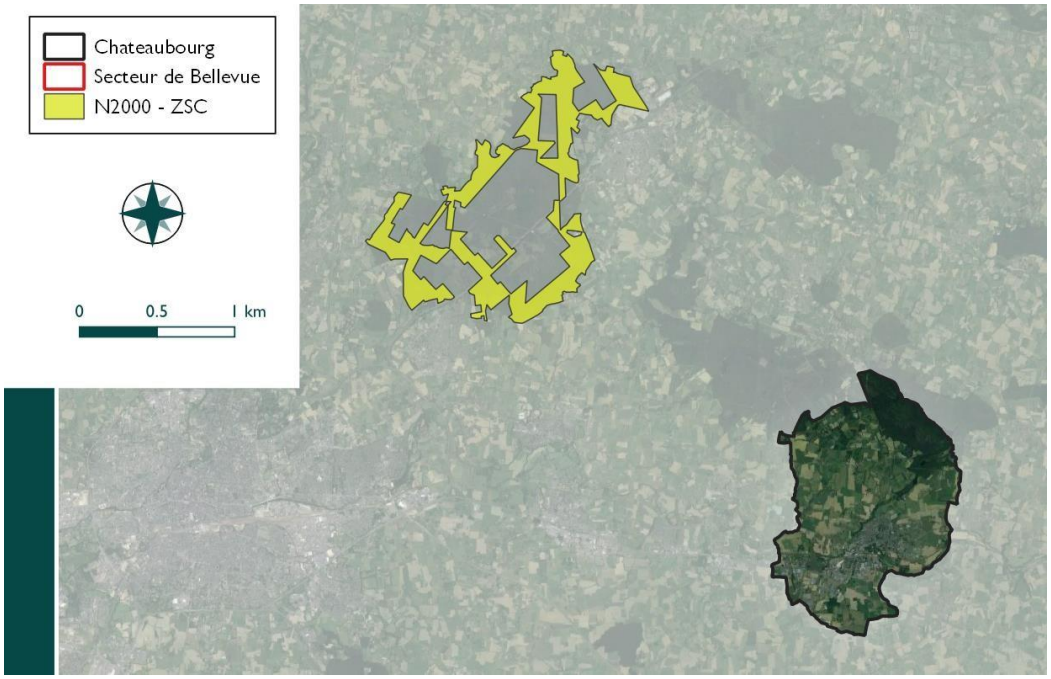
Repérage des modifications à apporter au règlement graphique – Source K URBAIN

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE CONTEXTE BIOLOGIQUE ET ECOLOGIQUE

a) NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Le plus proche, le site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » se trouve à plus de 11 kms du secteur de Bellevue.



Localisation du site NATURA 2000 le plus proche – DM EAU

b) Parc Naturel Régional (PNR)

La commune ne se trouve pas au sein d'un PNR.

c) Arrêté de biotope

Aucun APPB ne se trouve sur la commune.

d) Zones Humides RAMSAR

Aucune zone humide RAMSAR ne se trouve sur la commune de Châteaubourg.

e) ZNIEFF

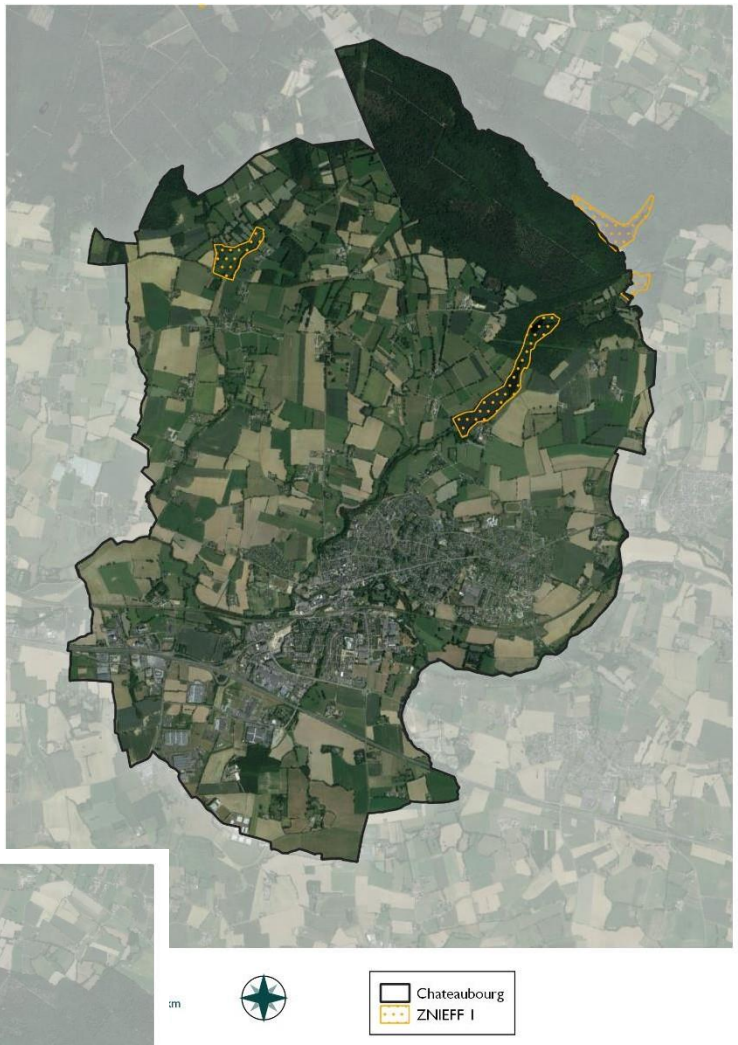
La commune compte plusieurs étangs identifiés comme des ZNIEFF.

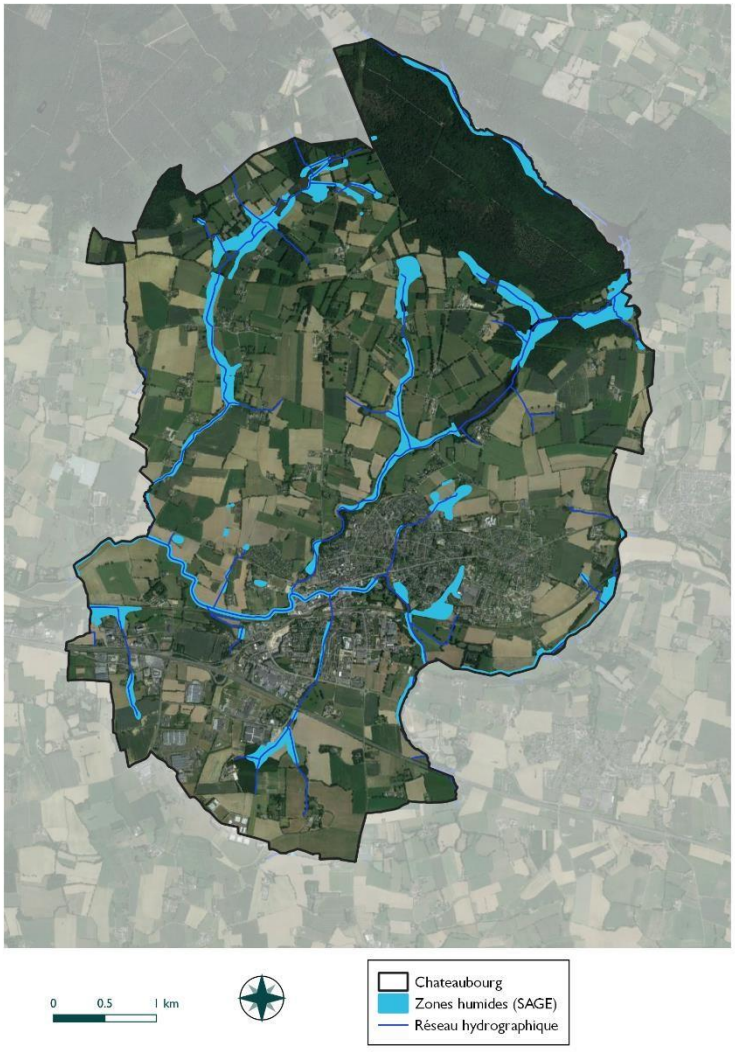
- 530002903 - TOURBIERE DES ALLEUX
- 530005964 - ETANG DE FAYELLE

- 530005989 - ETANG DE CORBIERE
- 530005990 - ETANG DE PONT-DE-PIERRE

f) Sites Classés / Inscrits

La commune ne compte aucun site classé ou inscrit.





g) Les boisements

Sur la commune, la surface boisée s'étend sur plus de 820 ha. Elle est considérée comme conséquente, puisqu'elle représente 28% du territoire communal. Le Bois de Chevré est une importante masse boisée au nord de la commune et constitue l'un des principaux réservoirs de biodiversité du territoire. Plus de 488 ha de boisements sont classés en EBC dans le PLU. Environ 120 kms de haies bocagères sont repérés dans le PLU.

h) Les zones humides

Un inventaire des zones humide a été réalisé à l'échelle communale et validé par le SAGE. Il a permis de recenser plus de 11 ha ha de zones humides sur le territoire communal.

Carte des cours d'eau et des zones humides

2. LES RISQUES ET NUISANCES

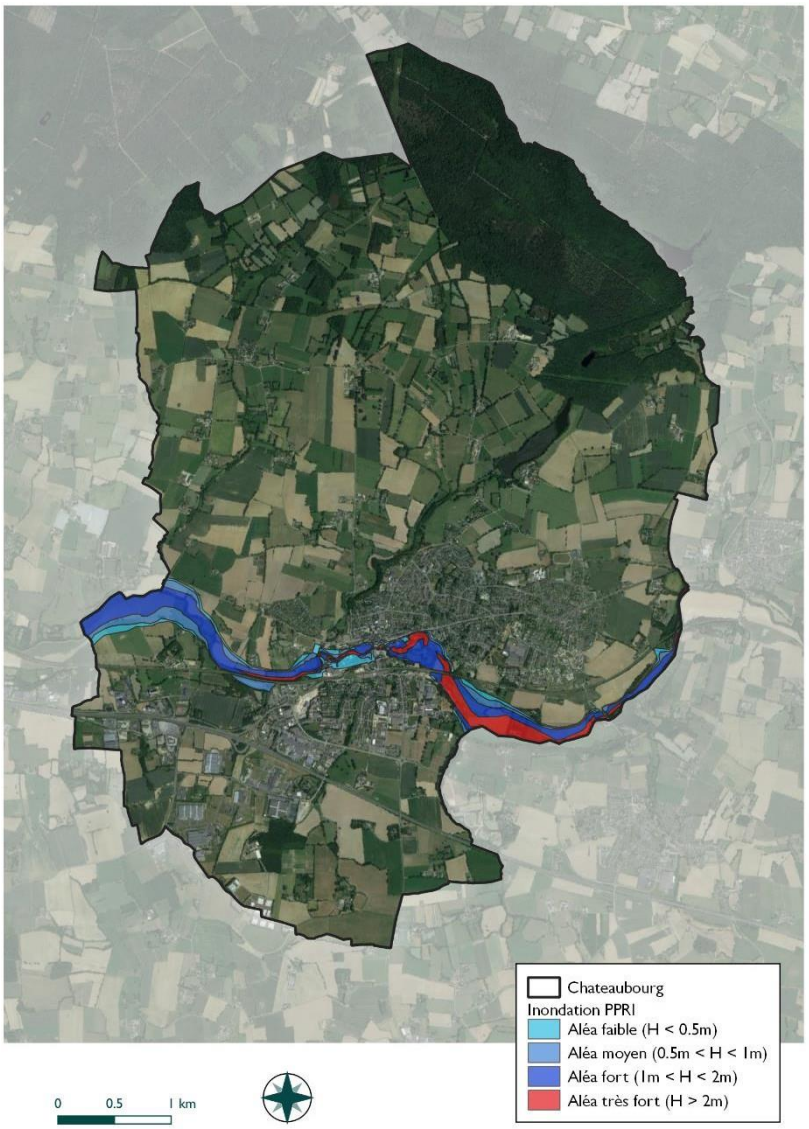
Selon Géorisques, la commune de Châteaubourg est concernée par plusieurs risques :

- Risque sismique : la commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

- Risque retrait-gonflement des argiles : la commune est classée en grande majorité en risque faible pour le retrait-gonflement des argiles.

- Risque de tempête : L'ensemble de la commune est concerné par le risque tempête et grains (vent).

- Risque d'inondation : La commune de Châteaubourg est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation Vilaine Amont.



Carte des zones inondables au PPRI

- Risques industriels : la commune compte un ICPE SEVESO seuil haut, avec Plan de Prévention des Risques Technologiques et un ICPE non SEVESO à proximité, sur le territoire de la commune voisine.

- Risque lié au radon : Chateaubourg est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3. Dans les communes à potentiel radon de catégorie 3, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

- Risque Transport de Matière Dangereuse (TMD) : risque lié à la Route Nationale (RN) 157.

3. LE CONTEXTE PATRIMONIAL

a) Monuments historiques

L'église Saint-Pierre de Châteaubourg est inscrite au titre des monuments historiques depuis le 8 février 2018. Il bénéficie d'un périmètre de protection.

b) Sites inscrits

Aucun site classé ou inscrit ne se trouve sur la commune de Châteaubourg.

c) Périmètre UNESCO / AVAP :

Aucun périmètre UNESCO, ou AVAP ne se trouve à Chateaubourg

V. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

1. INCIDENCES DES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

a) Impact de la codification de la marge de recul liée à la RN157 (B1)

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. 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.

La correction portée au règlement graphique du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement. En revanche, elle renforce la compréhension et la prise en compte de la servitude afférente.

b) Impact de la suppression des prescriptions réglementaires sur les enseignes (B2)

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, toutes références aux enseignes ont été supprimés dans le règlement écrit du PLU.

La correction portée au règlement écrit du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement.

c) Impact du report de la marge de recul liée à la RD33 dans le secteur aggloméré dit le Breil, délimité en zone UE (B3)

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 de recul n'ayant pas lieu de s'appliquer, elle a été retirée sur la parcelle désignée au sein du plan de zonage.

La correction portée au règlement graphique du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement.

d) Impact de la correction de l'emprise du sous-secteur correspondant au périmètre de ZAC de la Bretonnière. (B4)

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 exact de ZAC créé antérieurement par délibération du conseil municipal.

La correction portée au règlement graphique du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement.

e) Impact de la suppression d'une référence à une servitude inexistante (zone inondable) en zone UEb. (B5)

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 Vilaine 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. Ainsi, la présente modification supprime cette référence au sein du règlement écrit.

La correction portée au règlement écrit du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement.

f) Impact du report du périmètre de ZAC de la Gaultière (B6)

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 mention son règlement en référence.

La correction portée au règlement graphique du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement.

g) Impact de la correction du cartouche relatif à la zone Ua en légende du plan. (B7)

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

La correction de la couleur de la zone UA qui est indiquée en bleu au lieu de jaune, portée au règlement graphique du PLU, ne génère aucune incidence sur l'environnement.

h) Impact de la reconnaissance des activités commerciales existantes dans le secteur nord de La Goulgatière, le long de la rue de Rennes, en zone UAb (B8)

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. 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.

La correction portée au règlement graphique du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement car il s'agit d'une correction servant à reconnaître l'état de fait.

i) Impact de la correction d'une destination autorisée en zone UA (B9)

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.

S'agissant 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.

j) Impact de l'amélioration de la lisibilité des secteurs soumis à OAP (B10)

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. Pour une meilleure compréhension du dossier, il est donc proposé d'y reporter en cohérence le numéro attribué à chacun des secteurs concernés. Le plan de zonage est donc modifié.

La correction portée au règlement graphique du PLU ne génère aucune incidence sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'améliorer la lisibilité du plan de zonage.

k) Impact de la suppression de la référence inappropriée à la zone « UC » dans le règlement écrit des zones A et NPb (B11)

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 ne génère aucune incidence sur l'environnement.

l) Impact du repérage complémentaire de nouveaux bâtiments de caractère existants (B12)

Le Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg comprend un repérage des bâtiments de caractère lié à la nature vernaculaire de certaines constructions. 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. La modification simplifiée n°2 vient compléter l'inventaire existant. Ainsi, 6 constructions supplémentaires (Mont Morel, Le Chêne Rond, Le Moulin du Pont de Pierre, Le Chesnot, La Haye Fonteny, La Baronnière) présentant une architecture de caractère, telle que définie dans le rapport de présentation du PLU, sont indiquées sur le plan de zonage permettant leur conservation.

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.

m) Impact du repérage complémentaire de nouveaux bâtiments de caractère existants (B12)

Dans la traduction initale 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 d'une part, et mieux reconnaitre les secteurs naturels non bâtis (zone NPa) d'autre part.

Quelques constructions existantes sont relevées en zone NPa. La présente modification vient réintégrer 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.

Cette correction d'une erreur matérielle va permettre la conservation du patrimoine bâti, et la reconnaissance des droits acquis. 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.

2. INCIDENCES DES ELEMENTS D'ACTUALISATION DU PLU

a) Impact de l'autorisation de l'installation des professions libérales et services en zone UCb (C1)

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 précisent les destinations autorisées. Ils n'ont aucune incidence sur l'environnement naturel.

b) Impact des amendements pour faciliter l'implantation de certaines constructions en zone agglomérée (C2)

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 coeur 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. Cette modification a pour but de faciliter l'aménagement d'une parcelle en espace aggloméré et aussi de permettre la densification des cœurs d'Ilot.

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.

c) Impact de la modification des règles des clôtures en zone UC et UC (C3)

Après plus de deux années d'application, depuis l'approbation du PLU en juin 2020, les services de la municipalité relèvent un certain nombre de difficultés d'application concernant les prescriptions règlementaires 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 apparait 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 ne portant que sur de faibles variations de hauteurs, sans modifier la hauteur maximale autorisée, ils n'ont aucune incidence sur l'environnement naturel.

d) Impact de l'actualisation du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°11 (C4)

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 pédestre 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 Départementale 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.

Le projet n'est pas modifié, il s'agit uniquement de changer de bénéficiaire d'un emplacement réservé déjà matérialisé au règlement graphique. Il n'y a aucune incidence sur l'environnement naturel.

e) Impact de l'allégement des obligations en matière de stationnement en zone UE (C5)

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).

Cet amendement contribuera à valoriser le foncier non bâti en ville, notamment les parcelles de faible surface. Il va permettre notamment une optimisation du foncier en densification des parties agglomérées. Le but est aussi de favoriser l'utilisation des modes doux et de réduire l'usage de la voiture. Néanmoins, si cette dérogation compte sur la mutualisation des solutions de stationnement, elle peut conduire à engorger les stationnements réservés sur l'espace public.

f) Impact des mises en œuvre alternatives des toitures des constructions de faible surface. (C6)

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.

Cet amendement porte 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.

g) Impact de la clarification de certaines destinations déjà autorisées en zone A et NPb. (C7)

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.

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

h) Impact de la requalification de deux immeubles communaux. (C8)

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. D'autre part, un sous-secteur UGb est déjà délimité par ailleurs au sein de l'agglomération.
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.

Ce projet va permettre le renforcement du parc de logements aidés, la requalification de cette zone et de valoriser des propriétés communales. Situé au sein de l'agglomération, ce projet n'a pas d'incidence forte sur l'environnement naturel. Toutefois, bien qu'il contribue à la valorisation du foncier déjà bâti, suivant sa dimension, il pourrait néanmoins contribuer à l'artificialisation des sols. Pour compenser, le projet prévoit de préserver une part d'espace vert ou de parc en lien avec la nature de la zone UG.

3. SYNTHESE DES INCIDENCES

Globalement, les évolutions apportées par cette modification simplifiée n°2 ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement. En effet, il s'agit essentiellement de corriger des erreurs matérielles présentes dans le PLU initialement, qui concernent parfois des éléments rédactionnels, parfois des situations avérées dans la composition de fait de l'environnement. Les modifications permettent aussi d'apporter plus de lisibilité à la lecture du document, notamment des règlements graphique et écrit.