



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 7 novembre 2022

N° 2022/11/07/10

Nombre de conseillers en exercice : 32
Nombre de présents : 24
Nombre de votants : 32

Date de convocation
28 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, Maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Pascal GUISSSET	Chantal LOUIS
Marie AGEZ	Claudine DESMET	Christian NIEL	Gilles SEILLIER
Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD	Bruno VETTER	Arnaud BOMPOIL
Ludovic LONCLE	Dominique DONNAINT	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE
Emeline HENON			

Absents :	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN	Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Arnaud BOMPOIL
Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD	Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN
Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES	Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN	

Secrétaire de séance désignée : Madame Catherine TAUPIN

Objet : Procédures de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (MS1 et MS2) – Avis conforme favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Rapporteur : Pascal GUISSSET

Dans le cadre des procédures de modification simplifiée n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 7 octobre 2019, des demandes d'examen au cas par cas - enregistrées sous les numéros 2022-010066 et 2022-010067 – ont été adressées au service d'appui à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 03/08/2022 (Annexes 1.10) – réceptionnés de dépôt. Le but de cette demande d'examen au cas par cas est de déterminer si le projet est susceptible d'avoir un impact notable sur l'environnement en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel.

Lorsque la MRAe a rendu un avis conforme, exprès ou tacite, il appartient - conformément à l'article R. 04-33 du Code de l'Urbanisme - à la personne publique responsable de prendre une décision, il s'agit :

- Soit d'une décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAe a rendu un avis conforme favorable, exprès ou tacite ;
- Soit d'une décision de réaliser une évaluation environnementale, lorsque la MRAe a rendu un avis conforme défavorable.

Conformément aux articles R. 104-36 et R. 104-37 du Code de l'Urbanisme, cette décision doit faire l'objet d'une délibération motivée.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R. 104-33, R. 104-36 et R. 104-37,

Vu les procédures de modification simplifiée n° 1 et n° 2 engagées par la collectivité,

Vu les demandes d'examen au cas par cas adressées à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 03/08/2022,

Vu les auto-évaluations réalisées dans le cadre des demandes d'examen au cas par cas (Annexe 2.10),

Vu l'avis conforme favorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, en date du 30/09/2022 (Annexe 3.10),

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et travaux en date 25/10/2022,


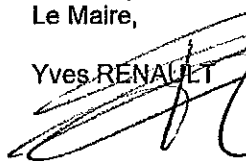
Considérant que les projets de modifications simplifiées n°1 et n°2 portent essentiellement sur l'adaptation de la programmation de logements, des adaptations et précisions règlementaires permettant de conforter l'habitat, le commerce, l'activité et les loisirs dans des secteurs qui leur sont dédiés ou autorisés, et l'introduction d'Orientations d'aménagement et de programmation pour mieux encadrer le développement et le renouvellement urbain au sein de l'agglomération,
Considérant la participation à la limitation des extensions urbaines via l'optimisation du foncier en secteurs urbanisés,
Considérant l'incitation à réduire l'usage de la voiture et la limitation du risque inondation à travers des adaptations d'ordre règlementaire,
Considérant l'absence d'impacts sur l'environnement sur les secteurs au sein desquels des destinations déjà existantes sont uniquement confortées et mises en adéquation avec le document règlementaire,
Considérant l'absence d'impacts significatifs des points portés aux procédures de modification simplifiée n°1 et n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- approuve la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale,
- charge M. Le Maire de joindre l'avis conforme favorable de la MRAe et la présente délibération aux dossiers qui feront l'objet d'une mise à disposition du public,
- charge M. Le Maire de procéder aux mesures de publicité conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Yves RENAUDET



Le secrétaire de séance,

Catherine TAUPIN





Envoyé en préfecture le 23/11/2022
Reçu en préfecture le 23/11/2022
Affiché le 25 NOV. 2022
ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 4 août 2022

Service d'appui (CoPrEv)
à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Contact : secrétariat CoPrEv
02 99 33 42 92
mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr
Réf. Garance n° 2022-010066

Monsieur le Maire,

Le service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne accuse réception, le 3 août 2022, du dossier de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35) que vous lui avez transmis pour examen au cas par cas.

A compter de cette date de réception, et conformément à l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la MRAe dispose d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision, soit d'ici au 3 octobre 2022. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La décision sera publiée sur le site internet de la MRAe Bretagne, à l'adresse suivante : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bretagne-r9.html>

Elle devra ensuite être intégrée au dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'adjoint au chef de la division
Évaluation Environnementale

Pascal
Mallard

Signature
numérique de
Pascal Mallard
Date : 2022.08.04
17:15:24 +02'00'

Monsieur le Maire
Mairie de Châteaugiron
Le château
35410 CHATEAUGIRON



Horaires d'ouverture : 9h-12h / 14h-17h (sauf vendredi 16h)
Tél. : 33 (0)2 99 33 45 55 – fax : 33 (0)2 99 33 45 16
L'Armorique - 10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 Rennes cedex

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 8 août 2022

Service d'appui (CoPrEv)
à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Contact : secrétariat CoPrEv
02 99 33 42 92
mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr
Réf. Garance n° 2022-010067

Monsieur le Maire,

Le service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne accuse réception, le 3 août 2022, du dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35) que vous lui avez transmis pour examen au cas par cas.

A compter de cette date de réception, et conformément à l'article R. 104-32 du code de l'urbanisme, la MRAe dispose d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision, soit d'ici au 3 octobre 2022. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La décision sera publiée sur le site internet de la MRAe Bretagne, à l'adresse suivante : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bretagne-r9.html>

Elle devra ensuite être intégrée au dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'adjoint au chef de la division
Évaluation Environnementale

**Pascal
Mallard**
Signature
numérique de
Pascal Mallard
Date : 2022.08.08
18:01:23 +02'00'

Monsieur le Maire
Mairie de Châteaugiron

Le château
35410 CHATEAUGIRON



Horaires d'ouverture : 9h-12h / 14h-17h (sauf vendredi 16h)
Tél. : 33 (0)2 99 33 45 55 – fax : 33 (0)2 99 33 45 16
L'Armorique - 10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 Rennes cedex

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

COMMUNE DE CHATEAUGIRON

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS HADOC A LA MRAE

ANNEXE 3 - AUTO-EVALUATION

Modification simplifiée n°1 du PLU

Juillet 2022

L'auto-évaluation doit être proportionnelle à la nature de la modification.

RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

L'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU porte sur la nature du programme du secteur des Primevères situé en cœur de ville pour un programme global d'environ 90 logements :

- La mixité urbaine introduite fait passer le tout collectif à du collectif et d'autres forme d'habitat de type individuel et/ou individuel groupé : la mention du « collectif » sur la carte des OAP est retirée.
- La mixité sociale introduite fait passer de 100% de logements aidés affichés dans le texte des OAP à 90% de logements aidés.

ESTIMATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (AU SENS LARGE)

Sur le premier point, la forme de l'habitat ne préfigure pas de changement significatif sur l'environnement.

De même, concernant la diminution de 10% de logements aidés, celle-ci n'aura pas non plus d'impact significatif sur l'environnement pris au sens large.

Les autres points du PLU sont inchangés. En particulier, le texte de l'OAP prévoit les deux points suivants :

« Une attention particulière sera apportée à la composition urbaine, à la qualité architecturale et aux aménagements le long de l'avenue Pierre le Treut qui constitue une entrée de ville majeure dont le caractère urbain devra être renforcé. L'angle avec l'avenue René Descartes devra faire l'objet d'un soin particulier.

Les haies existantes en limite de ces opérations devront être préservées, tant pour assurer une bonne intégration paysagère que pour conserver leur qualité écologique. En complément sur les limites ne bénéficiant pas de haies, un traitement paysager sera à prévoir. »

CONCLUSION

Compte tenu de ces évolutions mineurs, la modification simplifiée n°1 du PLU n'aura pas d'impact significative sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le **25 NOV. 2022**

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE

COMMUNE DE CHATEAUGIRON

DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS HADOC A LA MRAE

ANNEXE 3 - AUTO-EVALUATION

Modification simplifiée n°2 du PLU

Juillet 2022

L'auto-évaluation doit être proportionnelle à la nature de la modification. Celle-ci concerne une modification simplifiée du PLU qui n'a pas pour objet de changer notablement le PLU.

L'évaluation porte sur les seules modifications et non sur le PLU dans sa globalité qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU.

RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

- Objet n°1 - Secteur Centre-ville : règle de stationnement allégée
- Objet n°2 - Secteur de la Perdriots, diminution de prospects et augmentation de la hauteur des abris de jardin
- Objet n°3 - Implantation des carports : diminution des prospects
- Objet n°4 - Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul
- Objet n°5 - Intégration de risques technologiques situés sur Domagné
- Objet n°6 - Secteur UNIVER, clarifier la vocation du secteur et autoriser en **UAa** la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »
- Objet n°7 - Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur **UAa**
- Objet n°8 - Centre-ville, renforcement de la préservation de la diversité commerciale
- Objet n°9 - Secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes des OAP : permettre d'autres accès et développer la mixité des formes urbaines
- Objet n°10 - Secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie des OAP : permettre d'autres accès
- Objet n°11 - Mettre en adéquation le règlement de la zone **UL** avec le camping municipal
- Objet n°12 - Interdire les pelouses synthétiques
- Objet n°13 - Avenue Pierre Le Treut : préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier
- Objet n°14 - Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones **UC** et **UE**
- Objet n°15 - Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy : développement de la mixité sociale
- Objet n°16 - Erreurs matérielles à corriger

ESTIMATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (AU SENS LARGE)

Objet n°1 - Secteur Centre-ville : règle de stationnement allégée

Sensibilités du secteur :

- SPR (L. 631-1 du CP)
- Monument historique (château de Châteaugiron) (L. 621-30 du CP)
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : nombreux bâtiments
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : proximité de la vallée de l'Yaigne
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : l'Yaigne
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : associées à la vallée de l'Yaigne
- EBC (L. 113-1 du CU) : à 275 m
- Haies (L. 151-23 du CU) : à proximité au nord

Nature de la modification :

Retirer l'obligation de stationnement pour logements nouveaux à l'intérieur de constructions existantes dans l'hypercentre.

Impact potentiel sur l'environnement :

Incitation à moins utiliser la voiture ; report du stationnement sur l'espace public.

Conclusion :

L'impact est nul, voir bénéfique si l'usage de la voiture est réduit, limitant le rejet de gaz à effet de serre.

Objet n°2 - Secteur de la Perdriotais, diminution de prospects et augmentation de la hauteur des abris de jardin

Sensibilités du secteur :

- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : il existe une ancienne longère
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : dans le site au sud et au nord du site
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : 1 cours d'eau au sud dans le périmètre, et 1 au nord du site
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : une au sud et une à 200 m au nord
- EBC (L. 113-1 du CU) : à 330 m
- Haies (L. 151-23 du CU) : il en existe 2 sur le secteur de la Cigogne

La trame verte et bleue, la zone humide, le cours d'eau et les haies dans le périmètre de la Perdriotais sont classées en secteur **UZAN** (zone urbaine naturelle).

Nature de la modification :

- Retrait du recul minimal de 4 mètres entre construction.
- Passage d'une hauteur maximale d'abri de jardin de 2,3 à 2,5 m.
- Prospect pour les piscines reportant l'implantation à plus de 3 m ou en limite séparative, à plus de 1 m de la limite séparative.

Impact potentiel sur l'environnement :

Permet une optimisation du foncier.

Conclusion :

L'impact est nul, voir bénéfique si l'optimisation du foncier limite les extensions urbaines.

Objet n°3 - Implantation des carports : diminution des prospects

Nature de la modification :

Permettre la réalisation de carport au-dessus de l'aire de stationnement.

Impact potentiel sur l'environnement :

Pas d'effet sur le plan de la composition urbaine dans la mesure où le règlement n'autorise ces carports qu'à la condition de s'inscrire en harmonie avec la composition urbaine environnante.

Conclusion :

L'impact est nul à bénéfique si ce carport est équipé de système photovoltaïque ou de récupérateur d'eau pluviale

Objet n°4 - Lieu-dit Château-Gaillard à Ossé : retrait d'une marge de recul

Sensibilités du secteur :

- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : à 160 m
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : à 350 m
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : à 400 m
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : à 390 m
- Haies (L. 151-23 du CU) : 1 haie à l'est

Nature de la modification :

Rectification d'une anomalie entre l'autorisation de la zone **UE** pour une construction, et le maintien d'une marge de recul de 25 m sur ce même lot : retrait de la marge de recul sur ce lot.

Précisons qu'un permis de construire sur la partie située au-delà de la marge de recul a été déposé.

Impact potentiel sur l'environnement :

Pas de sensibilité sur le site même ; la haie à l'est du site est protégée.

Conclusion :

L'impact est nul, voir bénéfique si l'optimisation du foncier limite les extensions urbaines.

Objet n°5 - Intégration de risques technologiques situés sur Domagné

Sensibilités du secteur :

- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : plusieurs bâtiments (longères...)
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE)
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : plusieurs cours d'eau
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : plusieurs zones humides
- Haies (L. 151-23 du CU) : plusieurs haies

Nature de la modification :

Intégration du risque technologique de la société AGRAMMO située sur la commune voisine de Domagné et portant sur la frange nord-est du territoire communal de Châteaugiron ; inscription de risque dans le règlement.

Impact potentiel sur l'environnement :

La modification porte sur l'information du risque technologique existant et de sa prise en compte dans le PLU. Elle n'a pas vocation à montrer l'impact de ce risque et / ou de sa remise en cause.

L'information et la prise en compte en tant que telles n'ont donc pas d'impact direct. Elles permettent de limiter en amont les projets susceptibles de présenter un danger par rapport au risque technologique et d'alerter les concitoyens sur la présence de ce risque.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement.

Objet n°6 - Secteur UNIVER, clarifier la vocation du secteur et autoriser en UAa la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »

Sensibilités du secteur :

- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : à 5 m
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : à 35 m
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : à 110 m
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : à 35 m
- Haies (L. 151-23 du CU) : à 80 m

Nature de la modification :

- Autoriser la sous-destination « *Hébergement et hôtelier et touristique* » dans le secteur **UAa** pour la partie rattachée au centre Univers.
- Clarifier les OAP en indiquant que la vocation principale du site est dédiée à de l'activité commerciale.

Impact potentiel sur l'environnement :

Les précisions sur la vocation de ce secteur n'auront pas d'impact prévisible.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement.

Objet n°7 - Précisions concernant la restriction du commerce dans le secteur UAa

Nature de la modification :

L'objet de la modification est de clarifier la portée de la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » en secteur **UAa.**, en parlant d'activité commerciale.

Impact potentiel sur l'environnement :

Cette précision sur la vocation de ce secteur n'aura pas d'impact prévisible.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement.

Objet n°8 - Centre-ville, renforcement de la préservation de la diversité commerciale

Sensibilités du secteur :

- SPR (L. 631-1 du CP)
- Monument historique (château de Châteaugiron) (L. 621-30 du CP)
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : nombreux bâtiments
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : proximité de la vallée de l'Yaigne
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : l'Yaigne
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : associées à la vallée de l'Yaigne
- EBC (L. 113-1 du CU) : à 275 m
- Haies (L. 151-23 du CU) : à proximité au nord

Nature de la modification :

La modification porte sur les constructions et terrains concernés par les « *Linéaires de préservation de la diversité commerciale* » figurant au Plan de zonage (zone **UCa** correspondant au centre historique de la ville de Châteaugiron).

- Extension de la protection des commerces/services de proximité existants réservée aux rez-de-chaussée, à l'ensemble de la construction.
- Limitation renforcée du changement de destination pour les sous-destinations « *artisanat ou commerce de détail* » et « *restauration* » qui ne pourront plus changer de destination qu'entre elles.
- Retrait de la possibilité pour les commerces, restaurants, etc. de changer de destination en « *logement* » au bout de 4 ans de cessation d'activité.

Impact potentiel sur l'environnement :

Les précisions sur la protection des commerces/services de proximité dans le centre-ville n'auront pas d'impact prévisible.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement.

Objet n°9 - Secteur Cœur d'îlot rue Dorel / rue des Violettes des OAP : permettre d'autres accès et développer la mixité des formes urbaines

Sensibilités du secteur :

- SPR (L. 631-1 du CP)
- Monument historique (château de Châteaugiron) (L. 621-30 du CP)
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE)
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : à 220 m
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : à 200 m

Nature de la modification :

- Offrir la possibilité de desservir ce cœur d'îlot par d'autres accès que ceux prévus dans le PLU.
- Etendre les possibilités de formes urbaines.

Impact potentiel sur l'environnement :

Le premier point facilite le renouvellement urbain de ce cœur d'îlot.

Le deuxième point n'a pas d'impact particulier : la densité et le nombre de logements à réaliser restent les mêmes. Il offre cependant plus de souplesse facilitant l'insertion urbaine et la possibilité de prendre en compte le patrimoine.

Conclusion :

L'impact sur l'environnement est nul, voir bénéfique si l'accessibilité renforcée permet de faciliter le renouvellement urbain sur ce secteur plutôt que de se développer en extension urbaine.

Objet n°10 - Secteur Cœur d'îlot de la Briqueterie des OAP : permettre d'autres accès

Sensibilités du secteur :

- SPR (L. 631-1 du CP)
- Monument historique (château de Châteaugiron) (L. 621-30 du CP)
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : l'ancienne briqueterie
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : à 200 m
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : à 25 m

- Zones humides (L. 211-1 du CE) : à 210 m
- Haies (L. 151-23 du CU) à 25 m

Nature de la modification :

Offrir la possibilité de desservir ce cœur d'îlot par d'autres accès que ceux prévus dans le PLU.

Impact potentiel sur l'environnement :

Ce changement facilite le renouvellement urbain de ce cœur d'îlot.

Conclusion :

L'impact sur l'environnement est nul, voir bénéfique si l'accessibilité renforcée permet de faciliter le renouvellement urbain sur ce secteur plutôt que de se développer en extension urbaine.

Objet n°11 - Mettre en adéquation le règlement de la zone UL avec le camping municipal

Sensibilités du secteur :

- SPR (L. 631-1 du CP)
- Monument historique (château de Châteaugiron) (L. 621-30 du CP)
- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE)
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : proximité de l'Yaigne
- Zones humides (L. 211-1 du CE)
- EBC (L. 113-1 du CU)
- Haies (L. 151-23 du CU)

Nature de la modification :

Il s'agit de corriger une anomalie : le camping municipal est classé en zone **UL**, alors que le règlement de la zone **UL** interdit la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ». Un secteur spécifique au camping **ULb** est créé pour réserver ce droit au seul camping.

Impact potentiel sur l'environnement :

Ce changement rend cohérent le règlement avec l'usage du sol (aire de camping) et permet de conforter la vocation du site. Ce secteur étant déjà aménagé, son évolution resterait marginale. De plus, il s'agit d'un camping municipal et donc sous contrôle de la municipalité qui connaît parfaitement le contexte, la proximité de la rivière de l'Yaigne et son étang en frange urbaine, la qualité patrimoniale et paysagère.

Le site lui-même est en partie arboré assurant une intégration paysagère du camping.

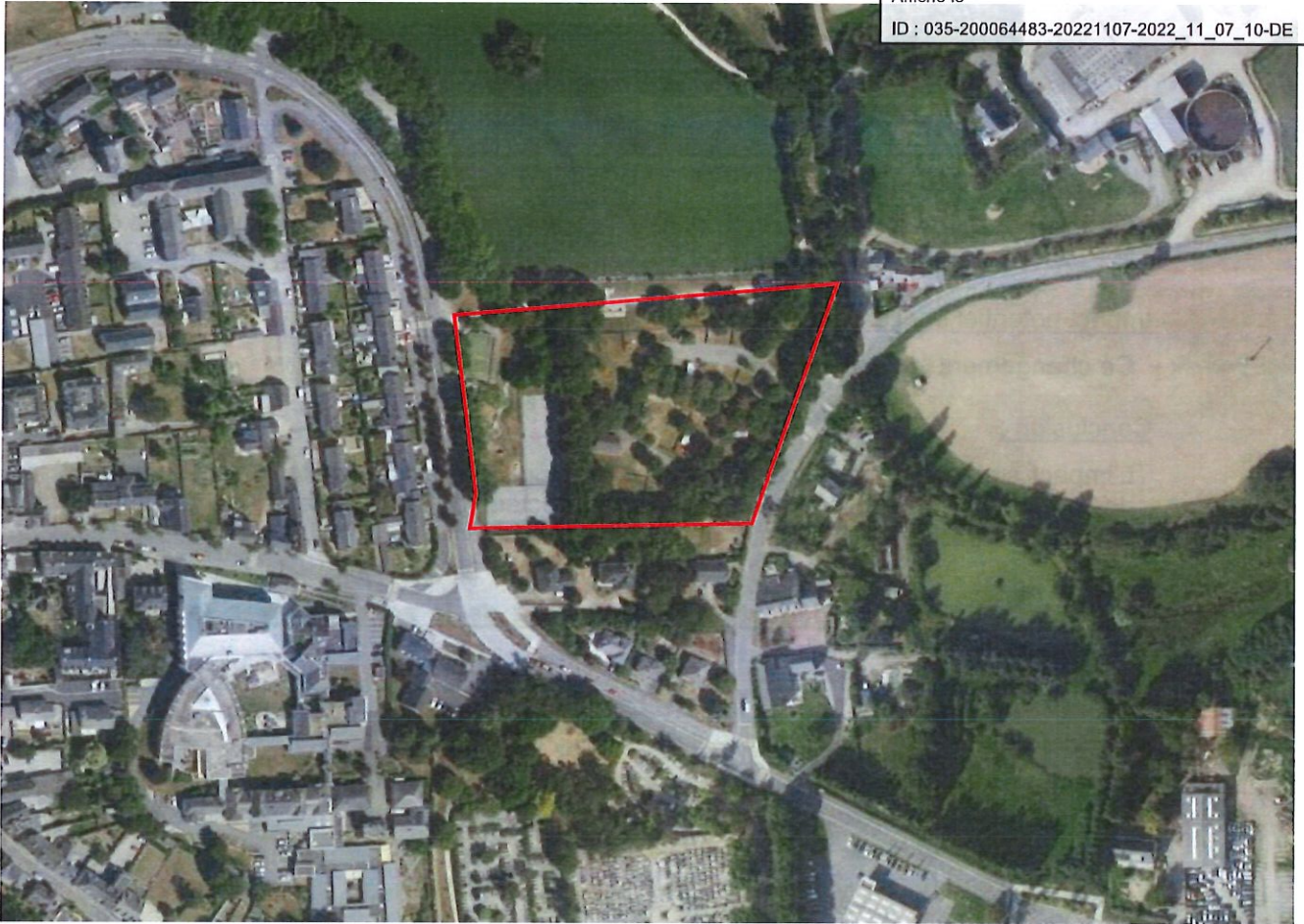
Aussi, on peut raisonnablement estimer que l'effet de la modification sur l'environnement sera très limité.

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23 NOV 2022

Affiché le

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE



Conclusion :

L'impact potentiel sur l'environnement de cette modification qui acte l'existant et permet au mieux un confortement est donc mineur.

Objet n°12 - Interdire les pelouses synthétiques

Nature de la modification :

Les articles 8 des règlements de zones interdiront la pose de pelouse synthétique.

Impact potentiel sur l'environnement :

Par nature, ce matériau n'est pas naturel et peut venir en substitution d'une pelouse naturelle. L'interdire va donc dans le sens de la préservation de l'environnement.

Conclusion :

L'impact sur l'environnement est nul, voir bénéfique s'il permet de moins consommer d'éléments plastiques et de favoriser la conservation d'un sol naturel.

Objet n°13 - Avenue Pierre Le Treut : préciser la largeur de la marge de recul n°3 sans la modifier

Nature de la modification :

L'objet de la modification est de préciser la largeur de 3 mètres de l'emplacement réservé n°3, en conservant son emprise actuelle. Il s'agit juste d'une information complémentaire.

Impact potentiel sur l'environnement :

Aucun.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement.

Objet n°14 - Règle sur le niveau des dalles de rez-de-chaussée en zones UC et UE

Nature de la modification :

Imposer une hauteur de dalle rez-de-chaussée minimale pour limiter le risque d'inondation.

Impact potentiel sur l'environnement :

Pas d'impact.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement. Elle peut être considérée comme positive puisqu'elle est de nature à limiter le risque d'inondation.

Objet n°15 - Saint-Aubin-du-Pavail, Bois de Lassy : développement de la mixité sociale

Sensibilités du secteur :

- Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU) : à 150 m
- Trame verte et bleue (L. 371-1 du CE) : 75 m
- Cours d'eau (L. 151-23 du CU) : à 50 m
- Zones humides (L. 211-1 du CE) : 90 m
- EBC (L. 113-1 du CU) : à 250 m
- Haies (L. 151-23 du CU) : présence d'une haie

Nature de la modification :

L'objet de la présente modification est d'assurer une mixité sociale dans le programme de logements dans la partie centrale du secteur du Bois de Lassy en introduisant un emplacement réservé pour mixité sociale (la partie nord est en cours, et la partie sud à déjà une mixité sociale d'affichée).

Impact potentiel sur l'environnement :

La vocation sociale d'une partie du programme n'aura pas d'impact sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact notable sur l'environnement. Elle peut être considérée comme positive dans la mesure où elle développe la mixité sociale.

Objet n°16 - Erreurs matérielles à corriger

Nature de la modification :

Le PLU en cours comporte plusieurs erreurs matérielles :

- Dans le texte des OAP par secteur figure un extrait de la légende des OAP dans lesquelles les cours d'eau n'apparaissent pas, alors qu'ils figurent dans les cartes des OAP en légende et graphiquement. La même erreur apparaît dans les HAP en annexe du Rapport de présentation.
- Dans le Règlement du PLU, le dernier paragraphe de l'article A 2 fait un renvoi à l'article N 13 au lieu de l'article A 13.
- Juste après, il manque le titre de la « Section II » qu'il faut ajouter.
- Dans le Plan de zonage, le patrimoine architectural apparaît en orange dans la légende, et en orange ou en violet au document graphique. Les constructions figurant en violet sont bien des éléments du patrimoine architectural et auraient dû apparaître en orange, conformément à la légende.

L'objet de la modification est de corriger ces erreurs matérielles.

Impact potentiel sur l'environnement :

Pas d'impact.

Conclusion :

Cette modification n'est pas de nature à apporter un impact sur l'environnement.

CONCLUSION GENERALE

Compte tenu de ces évolutions nombreuses mais mineurs, la modification simplifiée n°2 du PLU n'aura pas d'impact significative sur l'environnement.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur les modifications simplifiées n°1 et 2
du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron (35)**

**N° : 2022-010066
et 2022-010067**

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 précité ;

Vu les demandes d'examen au cas par cas enregistrées sous les n°2022-010066 et 2022-010067 relative à aux modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35), reçue concomitamment de la mairie de Châteaugiron le 03 août 2022 ;

Vu les contributions de l'agence régionale de santé (ARS) en date des 5 et 8 août 2022 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 27 septembre 2022 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron qui vise à :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Bel Air sur sa partie du site des primevères, couvrant 1,3 ha, située en zone urbaine de centre-ville de moindre densité (UCb), en réduisant, à nombre total constant, le nombre de logements collectifs au profit de l'implantation de 8 logements individuels, et en réduisant la part de logements aidés de 100 à 90 % ;

Considérant les caractéristiques de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron qui vise à :

- renforcer au sein de la zone urbaine centrale (UCa) la centralité commerciale au niveau des linéaires de protection commerciale, en étendant l'interdiction de changement de destination à l'ensemble de la construction, en supprimant toute possibilité de changement vers du logement, et en limitant les possibilités de changement de destination pour les sous-destinations « artisanat/commerce de détail » et « restauration » ;
- permettre l'autorisation de la sous-destination « hébergement hôtelier » au sein de la zone d'activités artisanale, tertiaire ou d'entrepôts (UAa) comprise entre le centre commercial UNIVER et la rocade sud-ouest (RD 463) ;
- permettre la modification des modes d'accès et de mixité des formes urbaines au sein de l'OAP de 0,3 ha « cœur d'îlot rue Dorel/ rue des violettes » située en zone UCb, et rendre possible d'autres accès pour l'OAP « îlot de la Briqueterie » de 0,7 ha située en zone périphérique du centre-ville (UEa) ;
- créer au sein de la zone à urbaniser à court terme à vocation résidentielle (1AUEa) située sur le secteur du Bois de Lassy à l'est du bourg de St-Aubin-du-Pavail, un emplacement réservé (ER) pour mixité sociale, pour y implanter au moins 10 % de logements aidés sur 4 ha ;
- créer au sein de la zone urbaine d'équipements et d'activités sportives de plein air et de loisirs (UL) deux sous-zones ULa et ULb, afin de mettre à jour la possibilité sur cette dernière, de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » correspondant au camping municipal existant ;
- apporter plusieurs modifications mineures portant sur l'assouplissement de règles de création de stationnement dans le centre historique (Uca), la modification des règles d'implantation des constructions et de hauteur des annexes au sein de la zone d'aménagement concerté de la Perdriots à vocation majoritaire d'habitat (UZAA), et des carports au sein de la zone urbaine périphérique (UE), la mise à jour d'une marge de recul, l'intégration des risques technologiques sur les abords du site de la société AGRAMMO, la clarification de l'interdiction, sous conditions, des activités commerciales en zone UAa, l'interdiction des pelouses synthétiques, la fixation d'une hauteur d'implantation des dalles de rez-de-chaussée en zones UC et UE, l'apport de précisions à droit constant et correction d'erreurs matérielles ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Châteaugiron :

- d'une superficie de 2 365 ha, abritant une population de 10 283 habitants (INSEE 2019), et dont le PLU révisé a été approuvé le 7 octobre 2019 ;
- membre du Pays de Châteaugiron communauté, dont le programme local de l'habitat (PLH) a été validé le 20 septembre 2018 pour la période 2018-2023 ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 22 octobre 2019, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune comme pôle structurant de bassin de vie, fixe un objectif de sobriété foncière, et favorise le développement préférentiel des commerces dans les centralités et les zones d'aménagement commercial ;

- concerné par le périmètre de protection d'un site patrimonial remarquable approuvé le 7 octobre 2019 ;

Considérant que la modification de l'OAP de Bel Air n'est pas susceptible de modifier la gestion économe de l'espace urbain, et de modifier de manière notable la perception visuelle du secteur, compte tenu du maintien de la densité globale, et du choix d'implantation des habitations individuelles en retrait du front bâti aligné sur la rue, situé au sein du site patrimonial remarquable ;

Considérant que le renforcement des conditions d'applications des règles du linéaire de protection commerciale dans le centre-ville historique contribuera à limiter les déplacements sur la commune et y favoriser les modes actifs, tout en y conservant une mixité d'activités compatibles avec l'habitat, et reste suffisamment cadré en termes de qualité architecturale et paysagère par le règlement du site patrimonial remarquable ;

Considérant que la possibilité d'extension de l'implantation d'hébergements hôteliers au sein de la zone UAa située en bordure du centre commercial UNIVER contribuera à limiter les déplacements sur la commune, notamment en modes actifs, tout en y conservant une mixité d'activités compatibles, et sera suffisamment cadré par l'OAP de ce secteur, notamment en termes d'incidences paysagères vis-à-vis de la RD 463 ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences ne sont pas significatives, voire positives sur l'environnement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, les modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35) ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1^{er}

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, les modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35) ne sont pas soumises à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si les projets de modifications simplifiées n°1 et 2 du plan local d'urbanisme de Châteaugiron (35), postérieurement à la présente décision, font l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 30 septembre 2022

Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Philippe Viroulaud

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_10-DE

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne
DREAL / CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Le recours contentieux doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal
Séance du 7 novembre 2022

N° 2022/11/07/11

Nombre de conseillers en exercice : 32

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 32

Date de convocation

28 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept novembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, Maire de Châteaugiron.

Présents :	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Catherine TAUPIN
Denis GATEL	Laëtitia MIRALLES	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD
Jean-Pierre PETERMANN	Tiphany LANGOUMOIS	Pascal GUISET	Chantal LOUIS
Marie AGEZ	Claudine DESMET	Christian NIEL	Gilles SEILLIER
Chrystelle HERNANDEZ	Véronique BESNARD	Bruno VETTIER	Arnaud BOMPOIL
Ludovic LONCLE	Dominique DONNAINT	Olivier BODIN	Schirel LEMONNE
Emeline HENON			

Absents :	Françoise GATEL donne pouvoir à Yves RENAULT
Bertrand TANGUILLE donne pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN	Vincent BOUTEMY donne pouvoir à Arnaud BOMPOIL
Laurence SAVATTE donne pouvoir à Véronique BESNARD	Hervé DIOT donne pouvoir à Catherine TAUPIN
Séverine MAYEUX donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES	Laëtitia JURVILLIER donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD
Arnaud RADDE donne pouvoir à Olivier BODIN	

Secrétaire de séance désignée : Madame Catherine TAUPIN

Objet : Renonciation à acquérir un bien partiellement concerné par un emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Rapporteur : Pascal GUISET

Le Plan Local d'Urbanisme instaure un emplacement réservé n°6 d'environ 5260m² pour la réalisation d'un équipement sur les parcelles cadastrées 254 section ZK n° 143 et n° 144 située à l'Umel d'Ahier Saint-Aubin du Pavail 35410 CHATEAUGIRON.

Par courrier daté du 07 octobre 2022 et réceptionné le 15 octobre 2022, les propriétaires (Madame LEBON Aurore et Monsieur SIMON Julien) de la parcelle cadastrée 254 section ZK n°144, impactée pour environ 150m² par l'emplacement réservé n°6, ont mis la commune en demeure d'acquérir la fraction de leur parcelle grevée par cet emplacement réservé et ce, en application des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme (annexe 1.11).

En date du 25/08/2022, une autorisation a été délivrée à une demande d'urbanisme portant sur la division de la parcelle cadastrée 254 section ZK n°144 en vue de la construction d'une maison d'habitation individuelle.

Dans ces conditions, il y a lieu pour le Conseil municipal, de refuser l'acquisition proposée par les propriétaires précités, ce qui aura pour conséquence de lever l'emplacement réservé spécifiquement sur la parcelle 254 ZK n° 144 sans toutefois altérer la faisabilité du projet communal compte tenu du maintien de l'emplacement réservé n°6 pour environ 5110m² sur la parcelle attenante cadastrée 254 ZK n°143.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants,
Vu le courrier de Madame LEBON et Monsieur SIMON, en date du 7 octobre 2022 (annexe 2.11),
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et travaux du 25 octobre 2022,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil municipal :

- renonce expressément à acquérir la fraction de la parcelle cadastrée 254 section ZK n°144 grevée pour environ 150m² par l'emplacement réservé n°6 du Plan Local d'Urbanisme,
- charge Monsieur le Maire de notifier la présente délibération à Madame LEBON Aurore et Monsieur SIMON Julien.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Yves RENAULT



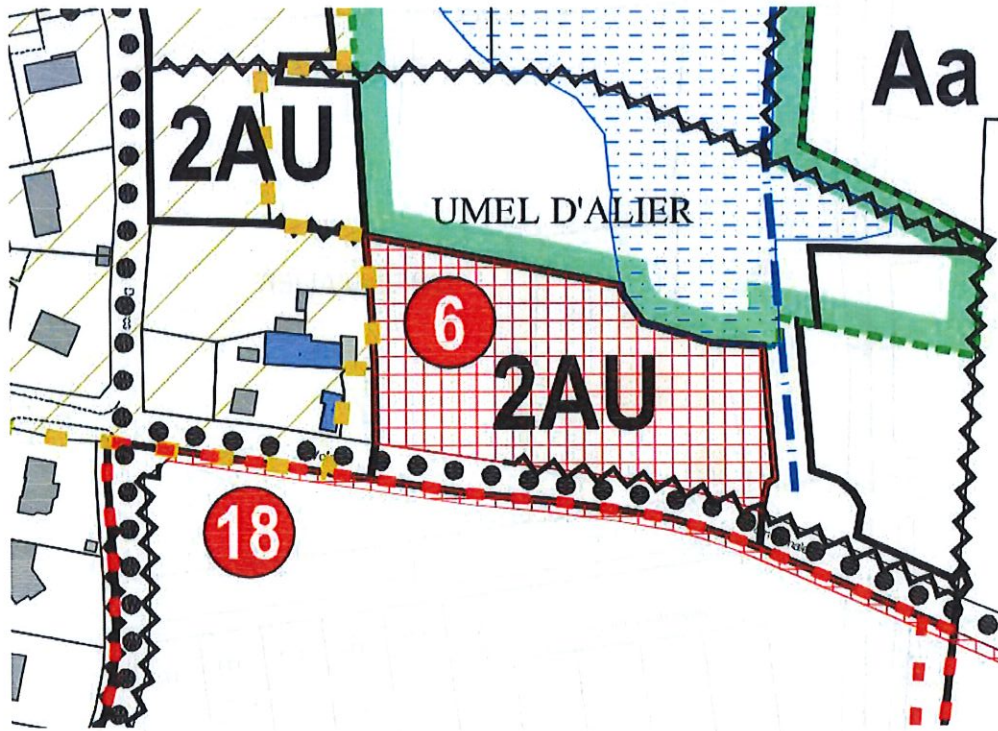
Le secrétaire de séance,

Catherine TAUPIN

Annexe 1 du point 11

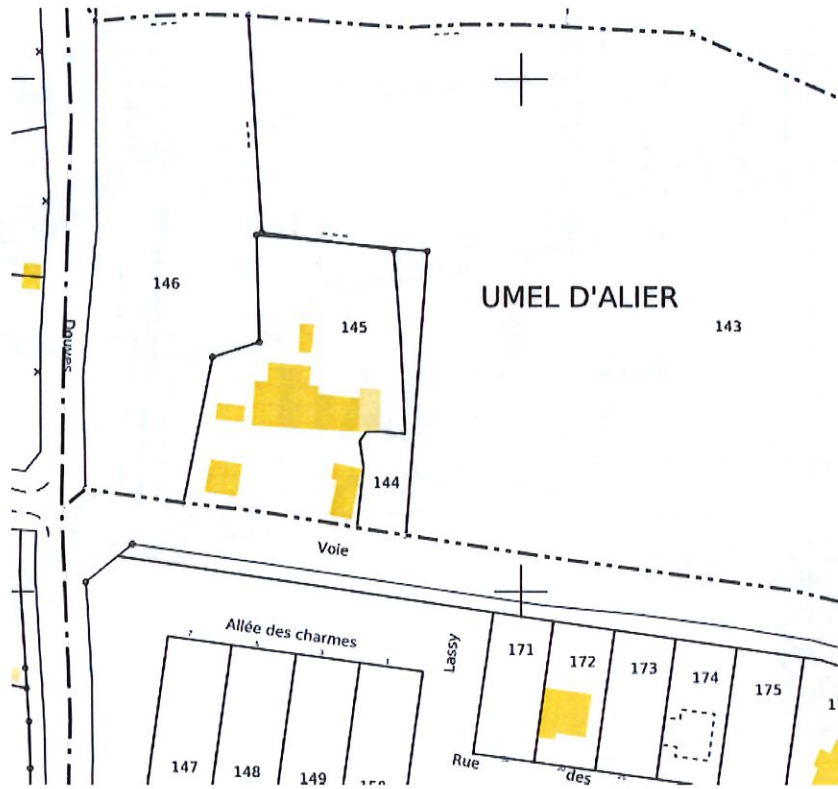
Envoyé en préfecture le 23/11/2022
Reçu en préfecture le 23/11/2022
Affiché le 25 NOV. 2022
ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_11-DE

Extrait plan de zonage PLU – Emplacement réservé n°6



Envoyé en préfecture le 23/11/2022
Reçu en préfecture le 23/11/2022
Affiché le 25 NOV. 2022
ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_11-DE

Extrait cadastral - Parcelle 254 ZK n° 144



Monsieur Julien SIMON
22 rue du Cap Fréhel
35150 PIRE-SUR-SEICHE

Madame Aurore LEBON
3 ter A1 rue de la mairie
35230 SAINT-ARMEL

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le

25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_11-DE



Mairie de CHATEAUGIRON
Service urbanisme
Boulevard du Château
35410 CHATEAUGIRON

Châteaugiron, le 7 octobre 2022

Objet : Mise en œuvre du droit de délaissement – Mise en demeure d'acquérir
Lettre Recommandée numéro 1A 174 277 3185 1

Monsieur Le Maire,

Il résulte du plan local d'urbanisme que les parcelles cadastrées situées à CHATEAUGIRON (35410), Secteur Saint Aubin du Pavail, section 254 ZK numéro 143 et section 254 ZK numéro 144, sont concernées par « l'emplacement réservé n°6 ».

Selon votre courrier en pièce jointe en date du 23 novembre 2020, la parcelle cadastrée section ZK 254 numéro 144 est impactée par cet emplacement réservé à hauteur d'environ 150 m².

Dans le cadre de l'autorisation de division, en vue de construire, de la parcelle section 254 ZK numéro 144 en date du 25 août 2022 DP 035 069 22 P 0127, et conformément à la possibilité qui nous est donnée par l'article L152-2 du Code de l'urbanisme relaté ci-dessous, nous souhaitons mettre en œuvre notre droit de délaissement et vous mettons par conséquent en demeure de procéder à l'acquisition de la partie de notre parcelle concernée par l'emplacement réservé, ou bien y renoncer afin de permettre les constructions envisagées sur le terrain.

Article L152-2 Code de l'urbanisme

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Monsieur Julien SIMON

Madame Aurore LEBON

Envoyé en préfecture le 23/11/2022

Reçu en préfecture le 23/11/2022

Affiché le 25 NOV. 2022

ID : 035-200064483-20221107-2022_11_07_11-DE