

Enquête publique PLU Châteaubourg
Présentation du 15 avril 2021
Danielle FAYSSE
(retour d'expérience)

LES ENQUÊTES D'URBANISME EN BRETAGNE

SCoT – PLU - PLUi - Cartes communales
Élaboration- révision/ révision allégée/ modification

- **2017 : 182 EP/ 391 EP**
- **2018 : 126 EP/ 316 EP** premières EP PLUi commission enquête
- **2019 : 170 EP/ 388 EP (PLUi)**
- **2020 : 46 EP /150 EP**

La commune de Châteaubourg

Située à l'Est du département d'Ille et Vilaine, à 23 km à l'Est de Rennes et à 15 km de Vitré.

Pays de Vitré qui regroupe 63 communes et de Vitré communauté qui regroupe 46 communes pour 78 574 habitants.

Aire urbaine de Rennes, constituée de 190 communes.

Superficie: 28,6 km²

Population s'élevait à 6991 habitants en 2016.

Traversée d'Est en Ouest par trois axes majeurs :

- La RN 157 qui relie Rennes à l'autoroute A 81,
- La ligne ferroviaire Paris-Brest qui permet des liaisons TER vers Rennes, Laval et Vitré,
- La Vilaine qui provoque périodiquement des inondations.

C'est une commune très dynamique à la fois industrielle, résidentielle et agricole qui regroupe deux bourgs historiques : Châteaubourg et Saint-Mélaine et un village : Broons-sur-Vilaine.

La commune de Châteaubourg

Sa population a pratiquement doublé depuis les années 1980 avec un rythme soutenu de 2006 à 2016 (+2,1 % par an). Elle se caractérise par sa jeunesse, même si cette particularité tend à s'estomper.

Le rythme de construction s'est considérablement accéléré ces dernières années : 33 logements/an avant 1990 et 66 logements par an depuis les années 2000.

Grâce à son accès direct à la RN 157 et suite aux politiques d'emploi conduites par Vitré communauté, dont la commune de Châteaubourg en est le deuxième pôle économique, après Vitré, la commune a connu un développement industriel important. L'entrée de l'agglomération est caractérisée par la présence d'une zone industrielle et de plusieurs zones d'activités.



Fig. 144 : Extrait cartographique des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies sur le territoire de Châteaubourg dans le PADD du PLU à l'horizon 2030

EP PLU Châteaubourg

Désignation: 2 octobre 2019

Enquête publique du 8 novembre au 9 décembre 2019

Enquête unique :

- RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**
- PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE L'ÉGLISE SAINT-PIERRE**

Un seul rapport deux conclusions

Souvent EP unique Zonage d'Assainissement Eaux Usées ou Eaux Pluviales

5 permanences dont une un samedi matin à la maison pour tous

Arrêté d'ouverture d'enquête publique (relecture)

Affichage (villages zones OAP, équipements publics, gare)

Publicité (panneau électronique, site Internet, bulletin municipal...)

Avant l'enquête

Lecture du dossier

Délibération de prescription (objectifs de la commune)

Rapport de présentation

PADD

Plan de zonage

OAP

AVIS MRAe et PPA

Règlement écrit

Annexes

Questions pour rencontre en mairie

Avant l'enquête publique

Rencontre avec le maire l'adjoint à l'urbanisme et personne en charge du projet de PLU à la mairie:

Composition du dossier d'enquête (pas seulement dossier PLU – avis PPA MRAE , CDPENAF, (tableau dates) **MER aux avis**, bilan concertation, arrêtés, publicité, affichage...)

Sommaire du dossier d'enquête

Paraphe du dossier et ouverte du registre d'enquête publique

Salle d'enquête (plans affichés)

Poste informatique

Mise à disposition : Porter à connaissance de l'État, SCoT

Avant l'enquête publique

Présentation du projet par le maire

Questions sur le projet

Visite de la commune avec AOE

Vue d'ensemble, villages, secteurs d'OAP, zones d'activités, espaces naturels...

Pendant l'enquête

Le 1^{er} jour de l'enquête publique

- Vérifier si les différentes pièces du dossier déposées sur le site internet sont accessibles et sont les mêmes que celles qui composent le dossier papier,
- Faire un essai pour les courriels et le registre électronique
-
- **5 Permanences 42 personnes (surtout PLU)**
-
- **31 dépositions (56 remarques)**

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
<i>Information du public</i>	<i>2</i>
<i>Diagnostic territorial</i>	<i>5</i>
<i>Le projet et sa justification</i>	<i>9</i>
<i>Orientations d'aménagement et de programmation</i>	<i>8</i>
<i>Demandes de modification du zonage</i>	<i>10</i>
<i>STECAL</i>	<i>1</i>
<i>Emplacements réservés</i>	<i>1</i>
<i>Bâtiments à caractère patrimonial</i>	<i>4</i>
<i>Talus haies ou boisements protégés</i>	<i>2</i>
<i>Règlement littéral</i>	<i>10</i>
<i>Annexes du PLU</i>	<i>1</i>
<i>Circulation-stationnement-voies cyclables</i>	<i>2</i>
<i>Divers</i>	<i>1</i>
<i>Total</i>	<i>56</i>

Le rapport d'enquête

PRÉAMBULE

1. LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. Le déroulement de la procédure de révision du PLU

1.2. Le projet de PLU présenté à l'enquête publique

1.2.1. Le rapport de présentation du PLU

1.2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.2.4. Le règlement graphique (plan de zonage) et le règlement littéral

1.2.5. Les annexes

2. LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

3. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

4. AVIS DES ORGANISMES ASSOCIES OU CONSULTES, DE LA MRAe DE LA CDPENAF SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe)

4.2 Avis des personnes publiques associées ou consultées

5. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. Organisation de l'enquête

5.2. Composition du dossier d'enquête

5.3. Publicité, affichage, information du public

5.4. Déroulement de l'enquête publique unique

5.5. Bilan de l'enquête publique unique

Le rapport d'enquête

6. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6.1. Observations relatives à l'information du public

6.2. Observations relatives au diagnostic territorial

6.3. Observations relatives au projet de PLU et à sa justification

6.4. Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

6.5. Observations relatives au règlement graphique

6.5.1. Délimitation des différentes zones

6.5.2. Secteur de taille et de capacité limités (STECAL)

6.5.3. Bâtiments à caractère patrimonial susceptibles de changer de destination

6.5.4. Talus ou haies à préserver

6.5.5. Emplacements réservés (ER)

6.5.6. Autres remarques sur les documents graphiques

6.6. Observations relatives au règlement littéral

6.7. Observations relatives aux annexes du PLU

6.8. Circulation – stationnement - voies cyclables

6.9. Divers

7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC SUR LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS

8. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

9. QUESTIONS ET REMARQUES DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

10. MÉMOIRE EN RÉPONSE

11. CLÔTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Annexes :

Procès-verbal de synthèse et questions de la commissaire enquêtrice du 20 décembre 2019

Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commissaire enquêtrice du 13 janvier 2020.

Les conclusions et avis

1. RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2. APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

2.1. Information du public

2.2. Le diagnostic territorial

2.3. Le projet de PLU et sa justification

2.4. Les orientations d'aménagement et de programmation

2.5. Le règlement graphique

2.5.1. Délimitation des différentes zones

2.5.2. Secteur de taille et de capacité limités (STECAL)

2.5.3. Bâtiments à caractère patrimonial susceptibles de changer de destination

2.5.4. Talus ou haies à préserver

2.5.5. Emplacements réservés (ER)

2.5.6. Autres remarques sur les documents graphiques

2.6. Le règlement littéral

2.7. Les annexes du PLU

2.8. Divers

2.9. Lisibilité des documents

3. CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU

LES CONCLUSIONS ET AVIS

Le projet de PLU s'appuie sur une prévision de croissance démographique de l'ordre de 1,60 %, ce qui augmenterait la population communale d'environ **1 222 nouveaux habitants d'ici 2030**.

Perspective me semble à la fois modérée, eu égard aux évolutions antérieures, et adaptée aux enjeux du territoire. Le calcul du besoin en logements qui en découle évalue ce besoin à environ **850 logements**. Ces logements seront répartis entre 120 logements à produire au sein des parties déjà urbanisées de la commune et 730 logements au sein des secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet qui prévoit que 15 ha de consommation d'espace en extension de l'urbanisation pour la création de nouveaux logements pour les 10 années à venir est économe en foncier à vocation d'habitat.

Si sur le volet habitat cette sobriété foncière mérite d'être soulignée, en revanche, la commune prévoit, à l'échéance du PLU, plus de 64 ha de **zones d'activités, dont 48 ha en extension de l'urbanisation**, sans vraiment justifier ses besoins à court ou long terme. Cette enveloppe comprend une vaste zone 2AU de près de 32 ha, à vocation intercommunale

« **En synthèse**, j'estime que le projet de PLU de la commune de Châteaubourg répond bien aux objectifs d'équilibre entre l'utilisation économe de l'espace en matière d'habitat, la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti remarquable, la protection de l'activité agricole, des zones humides et des zones boisées naturelles, définis dans les principes généraux du Code de l'urbanisme mais que les consommations d'espaces dédiés aux activités économiques ne sont pas justifiées et pourraient être réduites.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Châteaubourg assorti de la réserve suivante :

La commune devra justifier ses besoins en consommation d'espaces dédiés aux zones d'activités au regard des surfaces encore disponibles, des projets en cours et des consommations des 10 dernières années. »

LES CONCLUSIONS ET AVIS

En outre je formule les recommandations suivantes :

Démontrer que le projet de PLU répond bien aux exigences de mixité sociale du PLH et du contrat de mixité sociale et apporter des précisions sur la répartition des différents types de logements aidés prévus.

Assouplir ou supprimer certaines dispositions du règlement littéral, trop strictes, qui risquent de compromettre la réalisation de projets d'intérêt collectif et d'être contre-productifs en matière de densification et d'économie d'espace.

Réduire l'emprise de 3 zones d'activités : zone 2AU La Haye (Portes de Bretagne) et zones 1AUA rue Blaise Pascal et Route de Rennes.

Supprimer le secteur 1AUE situé à l'Ouest de Broons-sur-Vilaine.

Compléter le rapport de présentation sur les thématiques de la ressource en eau potable, des capacités de la station d'épuration à recevoir les effluents, et de l'atteinte portée par le projet de PLU à la biodiversité et aux continuités écologiques.

Mettre en place une concertation pour chacune des OAP.

Prendre en considération les avis et appréciations formulées par la commissaire enquêtrice dans le chapitre 2.