



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<sup>er</sup>**

En application des dispositions du livre I<sup>er</sup>, 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.

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

### 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](http://www.telerecours.fr)