

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi dix-huit novembre à vingt heures :

Le Conseil municipal de Bourgbarré, légalement convoqué selon les dispositions des articles L. 2121-10 à L. 2121-12 du CGCT par M. Franck MORVAN, Maire, s'est réuni à la Mairie, salle du Conseil municipal, sous la présidence M. Franck MORVAN, Maire.

Date de convocation : 12 novembre 2024

Nombre de conseillers :

En exercice : 27
→ Présents : 22
→ Votants : 25
→ Pouvoirs : 3

Présents : (22)

AGRESTA Caroline	BAUDOIN Hervé	BERTRAND Alain	BOUTHEMY Catherine
BUISSERET Rudolf	FALAISE Céline	GAUTIER Carole	GÉRARD Éric
GOUVILLE Anne	HARDY Alphonse	LE CHÊNE Véronique	LERAY Jérémie
LESCARRET Marie	MORALES Marjorie	MORVAN Franck	PEROCHAIN Erica
PRODHOMME Sophie	ROSÉ Gwénola	SILVANI Malo	SORAIS Jean-Paul
THOMAS Philippe	THOREZ Rodrigue		

Absents : (5)

ARONDEL Thierry	DISGECMEZ Aurélia	FILLODEAU - EL COURAGE Myriam
GUEHENNEUC David	MARTINO Agostino	

Procurations de vote et mandataires : (3)

ARONDEL Thierry	donne pouvoir à	BERTRAND Alain
FILLODEAU-EL COURAGE Myriam	donne pouvoir à	HARDY Alphonse
MARTINO Agostino	donne pouvoir à	THOREZ Rodrigue

Secrétaire de séance : M. SILVANI Malo

Le Président de séance constate que le quorum est atteint et que le Conseil municipal peut commencer ses travaux conformément à l'article L.2121-17 du CGCT. Les membres du Conseil municipal reconnaissent que les convocations ont été régulières et qu'une note de synthèse était bien annexée aux convocations.

DELIBERATION N°2024-081 – URBANISME – Avis de la commune sur la modification n° 2 du PLUi

Rapporteur : M. Philippe THOMAS, 2ème Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux

EXPOSÉ :

Monsieur THOMAS expose au Conseil municipal :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en conseil métropolitain le 19 décembre 2019 définit le projet d'aménagement et de développement durables du territoire métropolitain à l'horizon de 2035. Ce document de planification permet la mise en œuvre du projet communal en cohérence avec les enjeux métropolitains.

Une deuxième modification du PLUi est en cours. Après une phase de concertation préalable du public fin 2023/début 2024 qui a permis d'expliquer les enjeux et objectifs communaux et métropolitains de cette procédure, le projet s'est précisé en collaboration entre les communes et Rennes Métropole.

Les enjeux métropolitains de cette modification visent à :

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2023-2028 ;
- Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique ;
- Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU ;
- Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture ;
- Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique ;
- Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole ;
- Encadrer le développement des constructions en campagne ;
- Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti ;
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine ;
- Procéder à des ajustements divers.

Le dossier comprend aussi des modifications à l'échelle communale :

- Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg
- Mettre en œuvre le projet du quartier de la Grée
- Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain de l'ancienne graineterie
- Mettre en œuvre le projet d'habitat Route de Bel Air
- Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
- Protéger le patrimoine végétal
- Protéger le patrimoine bâti
- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités du Placis et de Bourgbarré Nord.

Le projet de modification a été notifié par Rennes Métropole aux personnes publiques associées (Préfet, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers, chambre d'agriculture, syndicat mixte du Pays de Rennes et SNCF) et chacune des 43 communes membres de la métropole pour avis avant d'être soumis à enquête publique à partir du 17 décembre 2024. Ce dossier faisant l'objet d'une évaluation environnementale, la mission régionale de l'autorité environnementale a également été saisie pour avis.

L'enquête publique sera organisée concomitamment à la procédure de suppression de certains plans d'alignement sur les communes de Bruz et Rennes et de création ou modification de périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques sur huit communes.

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain prendra une délibération pour approuver cette modification n°2 du PLUi, ainsi que la suppression des plans d'alignements, et le Préfet prendra un arrêté pour approuver les nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques. Des évolutions, par rapport au dossier soumis à enquête publique, seront éventuellement décidées par le conseil métropolitain pour la modification du PLUi et la suppression des plans d'alignement ou par le Préfet pour les périmètres délimités des abords au vu des observations formulées par le public lors de l'enquête, par les personnes publiques associées et consultées, par les communes membres ou par la commission d'enquête publique.

L'article L. 153-39 du code de l'urbanisme prévoit que, préalablement à l'approbation du dossier par Rennes Métropole, les communes concernées donnent un avis sur le projet de modification dès lors qu'il a pour objet ou pour effet de modifier les règles applicables à l'intérieur des périmètres de ZAC créées à l'initiative des communes. Le dossier de modification tel que Rennes Métropole l'a préparé en collaboration avec notre commune correspond globalement aux besoins formulés par la commune.

Les modifications des règles qui s'appliquent collectivement sur l'ensemble du territoire (mixité sociale, zones d'activités, énergie-climat, stationnement, biodiversité et eau, ...) **appellent les réserves suivantes concernant des modifications du règlement littéral :**

- **Réserve sur la modification de la règle pour la création de logement par changement de destination d'un PBIL (pages 38 et 39 du RL) : la distance des 100 mètres qui passerait à 200 mètres pour donner à un patrimoine classé (Pbil) la possibilité d'être rénové et transformé en habitat.**
- **Réserve sur la modification des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions neuves (pages 113 à 116 du RL) : les performances renforcées dans les zones U et 1AU avec l'utilisation obligatoire de matériaux très qualitatifs et bas carbone pour les prochaines constructions risquent fortement d'augmenter le coût de construction.**

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires sur la ZAC de la Grée, le centre-bourg et le secteur de Bel Air. Il s'agit notamment :

- **D'adapter le plan de détail des clôtures applicable à la ZAC de la Grée** afin de maintenir des règles spécifiques à ce secteur, tout en restant cohérent avec les dispositions définies dans le règlement littéral. Il est ainsi demandé de :
 - Modifier la portée du plan détail afin de préciser les dispositions qui se substituent au règlement littéral et celles qui le complètent ;
 - Supprimer la disposition spécifique visant à harmoniser l'aspect et la dimension des clôtures avec celles avoisinantes et celles relatives au matériau "plastifié", en cohérence avec les dispositions du règlement littéral en vigueur ;
- **D'inscrire un secteur de mixité sociale sur l'ensemble des ilots concernés par l'OAP du centre-bourg**, afin de répondre aux objectifs de production de logements sociaux définis par le PLH ;
- **D'adapter la programmation définie à l'OAP du secteur de Bel Air**, au regard des contraintes d'aménagement du site. La topographie et la configuration du terrain complexifiant la densification de ce site, il est demandé de ne définir qu'un nombre de logements minimal à atteindre, de l'ordre de minimum 10 ou 15 logements, plutôt que des principes de densité minimale et de mixité sociale difficilement atteignables ;
- **D'adapter les dispositions relatives à l'ilot de la Motte du centre-bourg**, au regard de l'avancement des études urbaines menées sur ce site et pour la bonne mise en œuvre de futurs projets :
 - D'adapter la programmation de l'OAP, et notamment d'étendre le principe de densité de 41 logements/ha sur tout l'ilot, y compris le sous-secteur 2, afin d'assurer sa densification ;
 - D'adapter le zonage des sous-secteurs 1 et 4 en passant de la zone UD2b à UO1, et pour le sous-secteur 1 d'adapter la norme de hauteurs projetée de $H=R+1+A/C/P$ à $H=R+2+A/C/P$, afin de permettre une recomposition d'ensemble et une densification de ces sous-secteurs ;
 - De préciser à l'OAP que le principe d'alignement prévu le long de la rue de l'Ancienne Mairie pourra être positionné en retrait de la rue dans le prolongement du mur de clôture en pierre à identifier au titre du PBIL, et de préciser que la nature des clôtures devra participer de la mise en valeur du site et des constructions patrimoniales environnantes, afin de préserver et de mettre en valeur l'intérêt patrimonial de cet axe. En complément, il est demandé d'identifier au titre du patrimoine bâti d'intérêt local le mur de clôture en pierre le long de la motte rue d'Orgères en précisant

notamment à l'OAP que ce dernier devra être préservé au moins partiellement, tout en permettant la réalisation d'une voie cycle-piéton prévue dans le cadre de la sécurisation de la rue d'Orgères le long de sa face sud ;

- D'ajuster à l'OAP le tracé du principe de cheminement piéton-cycle à aménager sur la frange Ouest et Sud de l'ilot afin qu'il traverse le sous-secteur 4 jusqu'à l'impasse de la Motte, assurant un maillage cohérent de l'ilot ;
- D'inscrire un emplacement réservé au règlement graphique sur l'impasse de la Motte et son prolongement sur le Sud des parcelles AB557, AB561 et AB563, afin de garantir une trame piétonne de la place de l'Église jusqu'à l'ancienne motte féodale ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme, logement, travaux du 07/11/2024,

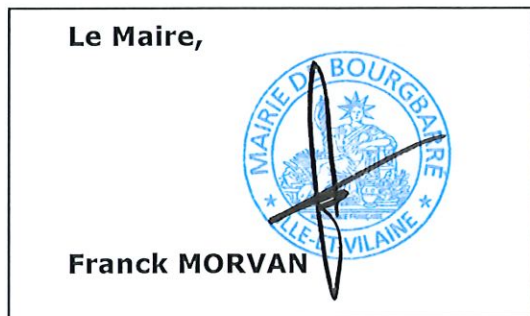
Après en avoir délibéré, A L'UNANIMITÉ :

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Grée à l'initiative de la commune en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme, assorti d'une demande d'adapter le plan de détail des clôtures applicable dans la ZAC ;
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de modification n°2 du PLUi **avec les réserves citées supra concernant certaines modifications du règlement littéral du PLUi** ;
- **DEMANDE** la prise en compte de différents ajustements sur le centre-bourg, et en particulier sur l'ilot de la Motte, et sur le secteur de Bel Air.

<i>Nombre de suffrages exprimés :</i>	<i>25</i>
<i>Votes Pour :</i>	<i>25</i>
<i>Votes Contre :</i>	<i>0</i>
<i>Abstentions :</i>	<i>0</i>

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,



Acte rendu exécutoire :

- après télétransmission en Préfecture de Rennes le : 25/11/2024
- et publication sur le site internet de la commune le : 25/11/2024

Le Maire de Bourbarré certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

NOTA - Voies de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de RENNES qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au Greffe de cette juridiction par courrier adressé en recommandé avec accusé réception, 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité rendant la présente décision opposable.