

**Commune de Nouvoitou****Séance du Conseil Municipal
Du 9 décembre 2024**

Le 9 décembre 2024 à 20^h, le Conseil Municipal de la Commune de Nouvoitou s'est réuni à la Mairie, après convocation du 4 décembre 2024, sous la présidence de Monsieur Jean-Marc LEGAGNEUR, Maire.

PRÉSENTS : : JM. LEGAGNEUR - P. CABARET - A. BELLAMY - D. LANGANNE - MP. ANGER - J. HARDOUIN - F. TRUPIN - A. BROSSAULT - P. VAUR - C. BRETAIRE - A. DAMIANO - L. GOUPIL - A. GEORGEAULT - I. PRESSE - A. DERREY- AM SELLIER

ABSENTS EXCUSÉS : M.A PRESSET - M. BOISSEAU

ABSENTS : F. TACHEN - J.L DULAC

PROCURATIONS : M-A PRESSET donne procuration à J.M LEGAGNEUR

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M.P ANGER

2024-74 AVIS DE LA COMMUNE SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLUI

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 d'un nouveau quartier d'habitat sur la Grande Prée
- Mettre en œuvre le projet urbain du centre-bourg
- Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune

- Implanter de nouveaux équipements dans la ZAC de la Lande
- Permettre le développement d'un nouveau projet touristique au château de l'Eclosel
- Prendre en compte l'évolution du projet du site du Pavillon
- Protéger le patrimoine végétal
- Protéger le patrimoine bâti
- Permettre le développement de cheminements doux sur le territoire communal
- Mettre en application les objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique sur les zones d'activités de la Lande et de l'Ecotay

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 fin 2024/début 2025. 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 8 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 que des règles ont 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 observations suivantes concernant les modifications du règlement littéral :

- Ne pas imposer d'aller au-delà des exigences de la RE 2020 en vigueur pour les logements et hébergements, les dispositions allant au-delà de la RE2020 devraient être uniquement incitatives et optionnelles jusqu'à l'application effective de la RE 2025.
- Volonté de renforcer les règles de compensation à 200 % au lieu de 100% de la surface ou du linéaire impacté : des Espaces d'intérêt paysager ou écologique : Cette règle ne peut s'appliquer que hors agglomération.
- Proposition d'une définition de l'arbuste, qui permettrait de compléter la nouvelle définition de l'arbre, intégré au règlement littéral : afin de répondre à certaines situations contraignantes qui ne permettent pas d'implanter des arbres en tant que tels. De plus dans le point 6.1.1.4, dans les zones U et 1AU devrait être rédigé comme suit :
- Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :
- 1 arbre ou arbuste planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre (*) à l'exception des terrains de sport relevant de la sous-destination Équipement sportif

- Réserve sur la compensation à 200 % des zones humides impactées : l'objectif prioritaire devrait être de conserver les zones humides d'origine.
- Le PLUI devrait se montrer plus incitatif sur les économies d'eaux pluviales et sur la réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises.
- Réserve sur la modification des possibilités de création de logement par changement de destination en campagne en autorisant le changement de destination à plus de 200 m d'un bâtiment agricole au lieu de 100 m actuellement : en raison de la notion de réciprocité qui pourrait être préjudiciable en cas de demande d'extension des activités agricoles existantes et également de la préservation, de l'entretien des bâtis classés. Les collectivités ne prendront pas en charge les créations /extensions de réseaux.
- Réserve sur la dimension exigée des espaces de stationnement vélo : nécessité d'adapter le nombre de stationnements vélos en fonction des destinations des bâtiments (ex. : résidences à destination des séniors) notamment pour des communes plus rurales.

Toutes les exigences de la modification n°2 du PLUI et plus particulièrement les exigences de nouvelles performances énergétiques, les règles de compensation à 200 % des espaces d'intérêt de paysager ou écologique...devront faire l'objet de dispositifs d'accompagnement auprès des personnes concernées.

Toutefois, l'ajustement de la programmation de la ZAC de la Lande est nécessaire afin d'actualiser ses dernières évolutions : 400 logements déjà réalisés, nombre de logements prévu passant de 700 à 730, terrain multisports déjà réalisé, formes urbaines de type collectifs allant de R+1 et R+3 (et non plus seulement R+1+C).

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- **ÉMET un avis favorable aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la zac de la lande a l'initiative de la ville, en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme, assorti d'une demande de préciser sa programmation au sein de l'oap de quartier, afin de prendre en compte ses dernières évolutions**
- **ÉMET un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi avec les observations et les réserves ci-dessus**

Vote : Pour : 17 voix / contre : 0 voix / abstention : 0

**Extrait conforme au Registre des Délibérations,
A NOUVOITOU, le 10 décembre 2024.**

**Le Maire,
Jean-Marc LEGAGNEUR**

