



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE DU 5 DÉCEMBRE 2024

Date de convocation : 29 novembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le cinq décembre, à 19h00 , les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Grégoire, convoqués conformément aux articles L.2121-10 à 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en mairie, sous la présidence de REMOISSENET Laëtitia.

Etaient présents :

REMOISSENET Laëtitia, DU MOTTAY Éric, PASQUET Nathalie, GALLIER Maxime, ROUXEL Frédérique, AMELOT Delphine, BIGOT Yves, DUCIEL Christine, AMPIGNY Joby, CHUBERRE Philippe, MÉLÉARD Jean-Christophe, GREIVELDINGER Jacques, DE VERGIE Guillaume, ROUX Émeline, BABES Anca, SIMON Mélanie, DELAUNAY Myriam, DEFRANCE Matthieu, ALIAGA Marie, MAREAU Yannick, KERE Emilienne

Absent(s) excusé(s) :

VINET Liliane (Mandataire REMOISSENET Laëtitia), MOREL Christian (Mandataire BABES Anca), GUYOT Jean-Yves (Mandataire DU MOTTAY Éric), LEHAGRE Alain (Mandataire BIGOT Yves), JUGDÉ Jean-Claude (Mandataire GALLIER Maxime), BENOIST Florence (Mandataire DELAUNAY Myriam), CHARDINNE DELISLE Laurène (Mandataire PASQUET Nathalie)

Absent(s) :

POSTEC Christelle

PASQUET NATHALIE été nommé(e) secrétaire de séance.

N° V_DEL_2024_138 URBANISME - PLUI M2 - AVIS DE LA COMMUNE SUR LES RÈGLES ET OAP LA CONCERNANT

(Rapporteur : DU MOTTAY Éric)

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5217-2,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 154-4 ,

VU la délibération n° C 19.172 du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

CONSIDÉRANT que la métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence relative au plan local de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification de droit commun (n°2) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole a été engagée à l'initiative de Madame la Présidente de Rennes Métropole,

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L. 153-40 précité, le projet de modification est notifié aux maires des communes concernées par la modification,

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L. 153-39 précité, lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération

intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Chers collègues,

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 :

- L'adaptation du plan de stationnement sur Petit Houlbert pour harmoniser les règles sur ce secteur,
- La modification du coefficient de végétalisation sur la Bretèche visant à la préservation du patrimoine arboré de ce secteur proche du canal en limitant les possibilités d'intensification,
- L'abaissement des règles de hauteur sur le secteur du Saison pour préserver cet îlot bâti patrimonial de cœur de ville. Le périmètre d'application de cette nouvelle règle sera d'ailleurs élargi à la parcelle attenante (AP87)
- L'adaptation du zonage au sud du Pontay, pour permettre d'ouvrir la possibilité de réaliser du logement en petit collectif, dans la continuité du projet Kapalia, et dans le cadre d'une éventuelle opération de renouvellement urbain
- L'adaptation de la règle de hauteur sur le secteur de l'EHPAD Bellevue pour permettre la traduction exacte en nombre de niveaux de la hauteur actuelle du bâti (R+3+A/C). Dans la continuité de cette adaptation une modification de la règle de hauteur sur le secteur de la Maison des Associations est proposée (R+3+2A/2P)
- Une modification de la règle de zonage du site de TUBA afin de donner plus de latitude à la structure pour implanter en limite séparative les équipements dont elle a besoin
- L'instauration sur les artères commerçantes de la ville d'une disposition de linéaire commercial simple pour favoriser l'implantation de commerces, notamment en prescrivant une certaine hauteur en RDC sur les bâtiments à construire.
- Dans la continuité des actions menées par la commune en faveur de son patrimoine végétal et arboré, cette modification du PLUi permet de proposer de nouveaux sites à la protection et/ou de renforcer la protection de certains sites
- La création d'un emplacement réservé sur la rue Milon qui permet de reculer la limite de constructibilité sur le front est de cette artère et d'agrandir ainsi la perspective de la rue
- L'adaptation des périmètres et règles de zonage sur les secteurs d'activité de la commune :
 - Pour la Brosse, il s'agit d'ouvrir à plus d'activités des secteurs qui pour le moment étaient limités dans leurs possibilités de développement. Cela maintient aussi l'impossibilité de construire des logements sur la zone

- Au Pontay, En lien avec le schéma de développement économique métropolitain qui vise à conserver des zones productives et d'activités en première couronne, il s'agit de clarifier le périmètre et mettre en adéquation l'existant avec ces objectifs
- Pour Alphasis, Edonia et l'Espace Performance, il s'agit aussi transposer dans les nouvelles classifications du PLUi les activités autorisées aujourd'hui
- Pour la Boutière, le périmètre est aussi adapté pour intégrer un bâtiment déjà construit à l'espace dédié à la santé et au médical. Pour le reste de la zone il s'agit de transposer dans les nouvelles classifications du PLUi les activités autorisées aujourd'hui.
- L'autorisation d'opération de surélévation sur un périmètre précis d'Alphasis. Cette surélévation pour du logement à destination des jeunes actifs de la zone ne pourra se faire qu'à la condition d'être associée à un programme de rénovation énergétique de tout le bâtiment visé. Le périmètre présenté dans la notification devra cependant être revu pour être conforme à la demande qui avait été exprimée par la commune.
- La réduction d'un emplacement réservé existant le long de l'axe Schuman, car dans la continuité du Schéma directeur des équipements sportifs et de l'évolution de la commune, il n'est plus nécessaire de maintenir l'intégralité de l'emplacement réservé actuel
- La création d'un STECAL loisir sur le secteur du Golf. Sur ce STECAL qui doit permettre au Golf d'offrir un accueil plus convivial en autorisant la destination Restauration, la commune déplore que la présentation qui a été faite à la CDPENAF soit erronée et mentionne une extension du practice. Ce n'est pas du tout l'objet de la demande. La CDPENAF a donné un avis défavorable, alors que le STECAL est défini et limité à l'espace bâti et au stationnement. La commune s'étonne d'ailleurs que sur une demande similaire dans une commune voisine, un STECAL ceint de zones humides, et son périmètre débordant même en secteur PPRI ait reçu un avis favorable....

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. Notre commune est concernée par la modification du périmètre délimité des abords autour de la Croix du XVème située le long du flanc sud de l'église.

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, ...) auront néanmoins un impact sur les règles de construction à l'intérieur de la ZAC Multisite, comme des autres secteurs de la commune et appellent les remarques suivantes :

Sur le volet habitat :

L'instauration de secteurs de mixité sociale en zone UG pour les communes cœur de métropole dont fait partie Saint-Grégoire signifie que, comme l'indique clairement le PLH, la commune ne percevra pas d'aide à la surcharge foncière pour les projets qui pourraient être réalisés sur ces sites.

Concernant le STECAL Gens du Voyage à Maison-Blanche, une demande non exprimée par la commune a été portée par la métropole sur un périmètre erroné.

Sur le volet économique :

L'importante réécriture des règles et définitions des secteurs UI (secteurs d'activités scindés en zone UI1 pour les parcs d'activités industrielles, UI2 pour l'artisanat et les commerces de détail, UI3 pour les parcs d'activités dédiés aux bureaux, UI4 pour le parc des expositions et UI5 pour les zones d'activités à restructurer) et notamment des zones UI1 interpelle. Les orientations du PLAE à intégrer au PLUi étant parfois divergentes avec les projets sur ces secteurs d'activité. Pour Saint-Grégoire, ces nouvelles règles sont relativement contraignantes et ne permettront pas la réalisation de certains projets.

Sur le secteur ZA Nord et particulièrement le site du centre commercial Leclerc, la nouvelle disposition « périmètre à potentiel de mixité tertiaire » doit permettre la réalisation du projet qui a été présenté. La commune demande à ce que le tableau des destinations autorisées en zone UI2 (page 35) soit modifié pour intégrer cette possibilité.

Proposition :

Sous-destinations	Zone UI2
Bureau	Interdit Autorisé sous condition d'être inclus dans un périmètre de mixité tertiaire

Sur le volet mobilité :

Des nouvelles règles de stationnement sont proposées dans la M2 :

- Prise en compte de la taille des logements
- Suppression de la règle de stationnement pour les logements sociaux et mise en place d'un référentiel
- Modification de la règle pour les activités et commerces

Ces modifications sont de nature à modifier les projets de la commune en diminuant le nombre de stationnements exigibles dans les programmes de logement notamment et risquent de reporter la problématique du stationnement résidentiel (notamment social) sur le domaine public et la charge financière de la réalisation des stationnements sur les communes.

Sur le volet adaptation et atténuation au changement climatique :

Il s'agit d'intégrer au PLUi les éléments du référentiel bas carbone de Rennes Métropole pour étendre son application. Le CPAUPE établi par Saint-Grégoire dans le cadre du projet de la ZAC Multisite est déjà très prescriptif. La mesure va dans le sens de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales, mais ne doivent pas pour autant rendre impossible la réalisation des projets en surenchérissant de manière trop importante les coûts de construction.

Sur le volet eau et biodiversité :

La commune note le renforcement des règles de protection des MNIE, des arbres et des zones humides.

Enfin, la commune note l'encadrement plus strict des constructions en campagne.

Concernant la limitation de la taille des piscines à 25 m³, la commune demande à ce que la règle soit portée à 50 m³.

Par ailleurs, certains ajustements des règles graphiques / limites de zonage sont nécessaires.

Ainsi, dans la continuité du travail sur les règles de zonages, et afin de mettre en adéquation l'usage des sites avec les zonages correspondants, il conviendrait de faire évoluer les zonages suivants :

Secteur	Zonage actuel	Zonage modifié
Robinson	UG2a et UG2b	UG1
COSEC	UG2b	UG1
Nord du bd Schuman	UG2b	UG1
École de Musique	UG2a	UG1
Ricoquais	UG2b	UG1

Piscine	UG2a	UGI
Centre Technique Municipal	UG2a	UG4
Maison Blanche secteur travaux PN4	UG2a	UGf

Le secteur de l'opération Kapalia « confluence », désormais bâti n'a plus vocation à être en zonage UO et devrait passer en zonage UD2b.

Des ajustements de hauteurs sur les secteurs Bellevue et Maison des Associations, en rive nord de la rue Disalcéat sont aussi demandés, comme indiqué supra, afin de régulariser l'existant et de ne pas obérer les possibilités de réalisation du nouvel EHPAD.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE :

1°/ D'ÉMETTRE un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi mais sur le :

- **Volet habitat :**

La commune déplore que le PLUi impose des secteurs de mixité sociale en zone UG privant les opérations immobilières dans ces zones d'aides à la surcharge foncière fragilisant de manière significative les opérations de renouvellement urbain.

De surcroît, elle rappelle qu'aucune demande de création de STECAL pour les gens du voyage à Maison-Blanche n'a été formulée, la parcelle concernée étant déjà jugée suffisante pour répondre aux futures obligations légales. Par conséquent, elle rejette cette inscription et refuse de valider le périmètre envisagé en raison des erreurs identifiées.

- **Volet Économique :**

La commune souhaite l'alignement des documents d'urbanisme sur les projets et documents cadres de la métropole, en particulier pour assurer la protection des zones artisanales, notamment la ZA du PONTAY.

En outre, la commune demande que la création d'un STECAL pour le golf tel que mentionné dans le dossier de modification soit maintenue. La commune rappelle que cette dérogation porte uniquement sur l'espace bâti et aux zones de stationnement.

- **Volet Mobilité :**

La commune sollicite une réévaluation de son classement en secteur 5 et non en secteur 4.

Par ailleurs, elle souhaite que le périmètre des règles particulières soit appliqué en cohérence avec le périmètre de la ZAC Multisite - secteur centre-ville (hors secteur de la médiathèque).

VOTE :

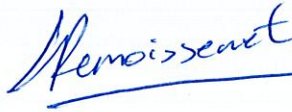
27 voix POUR

1 ABSTENTION(S) :

ALIAGA Marie

Fait à Saint-Grégoire le 5 décembre 2024

Le Maire,
REMOISSENET Laetitia



Secrétaire de séance,
PASQUET Nathalie

