

SÉANCE DU 12 DÉCEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre, le conseil municipal de la commune de Saint-Armel, s'est réuni au nombre prescrit par la loi au sein de la salle du conseil municipal, sous la présidence de Mme la Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le quatre décembre deux mille vingt-quatre, conformément aux articles L 2121-10 et 2121-11 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de membres en exercice : 19

Nombre de membres présents : 15

Nombre de votants : 18

Date d'affichage de la liste des délibérations : le 17.12.2024

Présents : Mme MADIOT, maire, Mme CHÂTEL, M. CHAUVIÈRE, M. MC DONNELL, Mme REUCHERON, M. SIMON, adjoints, Mme BELLANGER, M. BERTHAUD, M. CAILLARD, Mme CODANDAM, Mme DELAVALLÉE, M. DUCHÊNE, Mme GARDET, M. HOUSSEL, Mme PANON

Absents excusés : M. CHÉREL, M. FOLEMPIN, M. MÉRIGLIER, Mme QUINTIN

Pouvoirs : M. CHÉREL à M. HOUSSEL, M. FOLEMPIN à Mme REUCHERON, M. MÉRIGLIER à M. CHAUVIÈRE

M. DUCHÊNE a été désigné secrétaire de séance conformément à l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.

2024-047 – URB – INTERCOMMUNALITÉ – MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE RENNES MÉTROPOLE – AVIS DE LA COMMUNE

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 actuellement 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 (PLH) 2023-2028 de Rennes Métropole
- Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE)
- 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 et, pour Saint-Armel, les modifications doivent permettre de :

- Mettre en œuvre le projet du chemin de la Gare
- Mettre en œuvre le projet du chemin de la Fontaine
- Conforter la fonction commerciale au sein du centre bourg
- Anticiper le potentiel de renouvellement urbain sur la commune
- Protéger et mettre en valeur les abords de l'église

- Permettre l'évolution du site de Chambière
- Protéger le patrimoine bâti
- Mettre en application les objectifs du PLAE sur la ZA des Mottais

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 du 17 décembre 2024 au 24 janvier 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 du monument historique constitué par 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 et/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 et les modifications des règles qui s'appliquent collectivement sur l'ensemble du territoire (mixité sociale, zones d'activités, énergie-climat, stationnement, biodiversité et eau, ...) appelle seulement une observation qui concerne l'évolution de la règle du changement de destination des bâtiments identifiés au titre du PBIL en campagne, qui impose désormais une distance minimale de 200 mètres à la place de 100 mètres d'un bâtiment agricole et installation en activité (ou dont l'activité a cessé depuis au moins 5 ans) pour autoriser un changement de destination.

Une réserve est formulée sur cette règle qui est très limitative car elle figera l'évolution de nombreux bâtiments patrimoniaux qui ne pourront être réhabilités et qui disparaîtront à terme.

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires sur plusieurs secteurs de la commune. Il s'agit notamment :

- D'adapter les dispositions relatives aux secteurs du chemin de la Gare, du chemin de la Fontaine, de la ZAC des Boschoux et de la ZA des Mottais, au regard de l'avancement des études urbaines menées sur ces sites et pour la bonne mise en œuvre de futurs projets :
- Ajuster le tracé du principe de façade urbaine structurée à conforter/structurer à l'OAP de quartier "Secteur chemin de la Gare", dans la continuité de l'alignement du front bâti existant du chemin de la Gare, nécessitant également d'ajuster la délimitation du secteur à dominante habitat et celui d'espace public majeur, dans l'objectif de prendre en compte la recomposition du parcellaire attendue sur ce secteur ;
- D'étendre le périmètre de centralité au règlement graphique sur la parcelle AB 76, bordant le chemin de la Gare, afin de garantir une cohérence dans le traitement du linéaire bâti donnant sur cet espace public, et de préciser, dans la partie littérale de l'OAP de quartier "Secteur chemin de la Gare", que la programmation du sous-secteur 2 pourra également intégrer une offre de service ;

- D'adapter le principe d'accès du sous-ilot 4 de l'OAP de quartier "Secteur Minoterie – chemin de la Fontaine", qui pourra être aménagé par la rue de la Minoterie et/ou par la route de Corps-Nuds afin de permettre plus de souplesse dans l'aménagement futur, en précisant ces éléments dans la partie littérale de l'OAP et en supprimant le principe de voie de desserte existante à conforter ou à créer sur la partie graphique ;
 - D'inscrire un emplacement réservé au règlement graphique sur la parcelle AA 379, au profit de la commune, afin de créer une connexion piétonne entre le chemin de la Fontaine et le cœur d'ilot envisagé comme un futur parc urbain ;
 - De supprimer le principe de cheminement piéton / cycle à aménager ou à conforter passant par l'ancienne graineterie, sur la partie graphique de l'OAP de quartier "ZAC des Boschaux", afin de ne pas obérer une éventuelle réhabilitation/restructuration de ce bâtiment tout en laissant cette possibilité ouverte dans la partie littérale de l'OAP, d'autres possibilités de connexion étant possibles par la rue de la Poste et le long de la cité Obély ;
 - D'inscrire des plantations ou espaces libres paysagers à réaliser au règlement graphique de part et d'autre de la rue de Rennes, et d'élargir la servitude de localisation de chemin piétons-cycles à créer n° C73 sur la frange est de la ZA des Mottais, afin d'engager la mise en valeur paysagère de ses abords ;
- D'adapter le zonage du parking situé rue Denis Papin au sein de la ZA du Vallon afin de permettre l'aménagement d'une aire familiale d'accueil des gens du voyage, en réponse aux objectifs de production de logements définis par le PLH ;
- Au regard du changement de zonage de certains secteurs vers des zones indicés "h" et afin de prendre en compte leur caractère patrimonial, il est également demandé de clarifier l'écriture de la règle d'implantation par rapport aux voies des zones UA1h et UD2h car la rédaction actuelle peut porter à confusion sur les possibilités de recul.

Ces éléments ont été soumis à l'étude des membres du GT « Urbanisme », lors de sa réunion du 2 décembre dernier.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Abstentions : 3 Pour : 15

1. émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi, assorti d'une réserve sur l'une des dispositions métropolitaines, et des demandes de compléments et d'ajustements détaillés ci-dessus ;
2. émet un avis favorable aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Boschaux, d'initiative communale, en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme.

La Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte reçu à la Préfecture le :
Affiché à la Mairie le : 17.12.2024
La Maire,

Pour extrait conforme

Le 16.12.2024

La Maire,

