

DIRECTION DE L'URBANISME [S.Gentil]

Rapport n°13 : F. Billard

**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Modification n°2 – Avis de la
Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande**

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 NOVEMBRE 2024

- VU l'article L.153-39 du code de l'urbanisme ;
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;
- VU la délibération métropolitaine n°C19.172 en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- VU la délibération métropolitaine n°C24.031 en date du 21 mars 2024 approuvant la dernière modification simplifiée du PLUi ;
- VU l'avis de la Commission Transition Urbaine et Ecologique en date du 6 novembre 2024 ;
- VU le rapport présenté en séance par Fabienne Billard, Adjointe à l'urbanisme ;
- **CONSIDERANT la nécessité d'accompagner l'avancement des projets du territoire métropolitain, de prendre en compte de nouvelles orientations stratégiques, de s'ajuster par rapport aux évolutions législatives ;**
- **CONSIDERANT la nécessité d'accompagner des projets communaux dans leur avancement opérationnel par l'adaptation 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

St-Jacques

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

- Optimisation d'un foncier situé sur le quartier Gautrais-Jules Vallès en vue d'une densification urbaine
- Mise en œuvre d'une marge de recul boulevard de la Haie des Cognets
- Correction d'une erreur matérielle de définition de limite de zonage sur le foncier du Château du haut Bois
- Hauts de Maltière: passage en zonage opérationnel
- Correction du plan de détail sur secteurs Morinais, Lilas, Mermoz et Pigeon Blanc
- Secteur Millepertuis/Basse –Chevrolais : correction écriture littérale et OAP pour permettre la réalisation d'abris-jardins
- Rue de Nantes : traduction de l'étude faubourg sur le plan règlementaire et favoriser le renouvellement urbain sur certaines séquences
- Mise en œuvre du PLAE: modification zonage de l'ESAT passage en UG2b
- Prise en compte de l'évolution du Pôle d'Excellence Industriel de la Janais.

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.

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain prendra une délibération pour approuver cette modification n°2 du PLUi. Des évolutions, par rapport au dossier soumis à enquête publique, seront éventuellement décidées par le conseil métropolitain pour la modification du PLUi 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, ...) n'appellent pas d'observation particulière à l'exception de l'évolution de la règle alternative qui concerne les hauteurs des constructions principales, article 2.1.2 p 107 et 108 du règlement littéral qui dispose dans son écriture soumise à enquête publique que : "*Dans le cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés à rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique "Hauteur") peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site.*

Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient toutes de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2.

Par ailleurs, deux ajustements de règles dans l'OAP communale sont nécessaires en raison de deux erreurs matérielles relevées au sein du dossier de modification arrêté. La pièce concernée est la pièce *C-Orientations d'Aménagement et de programmation. C-2 échelle communale, Saint Jacques de la Lande* soumise à enquête publique. Il s'agit :

- P33 4 - OAP Basse Chevrolais : la condition de réalisation suivante « *Les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux* » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardins sur les parcelles privées.
- P37 5 – Faubourg Rue de Nantes supprimer l'évasement au droit du 250-252 rue Nantes

Au vu de ces éléments, je vous invite, mes chers collègues, à :

- Émettre un avis favorable, en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme, aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC Morinais telles les évolutions graphiques et littérales en lien avec les études urbaines sur Hauts et Maltière et Gaité Sud notamment, avec l'adaptation des plans d'OAP (Morinais/Gaité Sud, Dodin/Hauts de maltière), l'instauration du périmètre de règle particulière de stationnement n°2 qui dispose que dans ce périmètre les normes minimales de stationnement ne sont pas règlementées, le changement de zonage sur le secteur Hauts de Maltière (passage en zonage opérationnel) ainsi que le renvoi aux OAP sur les questions de hauteur et coefficient de végétalisation.
- Émettre un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi assorti de :
 - Deux demandes d'ajustements :
 - P33 4 - OAP Basse Chevrolais : la condition de réalisation suivante « *Les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux* » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardins sur les parcelles privées.
 - P37 5 – Faubourg Rue de Nantes supprimer l'évasement au droit du 250-252 rue Nantes
 - Et d'une remarque relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne les hauteurs des constructions principales (article 2.1.2 p 107 et 108 du règlement littéral) qui dispose dans son écriture soumise à enquête publique que "*Dans le cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés à rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique "Hauteur") peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site.* Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient toutes de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2.

Département d'Ille et Vilaine
Arrondissement de Rennes
Canton de Rennes Sud-Ouest

VILLE DE
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

EXTRAIT
du registre des délibérations
du CONSEIL MUNICIPAL
du 12 novembre 2024

Date de la convocation : 05 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-JACQUES-DE-LANDE, légalement convoqué, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-12 et L 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Madame DUCAMIN, Maire.

PRESENTS (18) : Mme DUCAMIN, Maire, Mme LECHAPLAIN, Mme BASLE, M SIMON, Mme LECOQ, M HAGGAN, Mme BILLARD, M CHEMIN, adjoints, Mme FRIOT, M LEBRUN, Mme TRIBOULT, Mme COSSAIS, M SAUREL, M COLLONGE, Mme THO, M DAVID, M DEIN, M MACE, conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSES (11) : M RAVAUDET, M JAN, Mme MAIGNOT, M CADIOU, Mme PFEIFFER, Mme GARANDEAU, M SALMON, M LLAVORI, M LUCAS, Mme RACHEDI, M NOURRY, conseillers municipaux.

PROCURATIONS DE VOTE (4) : M RAVAUDET a donné procuration à Mme LECHAPLAIN.

M JAN a donné procuration à Mme LECOQ.

Mme MAIGNOT a donné procuration à Mme BILLARD.

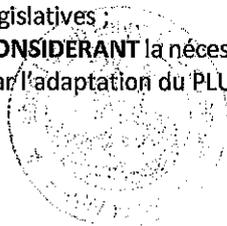
M SALMON a donné procuration à Mme BASLE.

M SIMON a été nommé en qualité de secrétaire de séance.

2024.122 Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Modification n°2 – Avis de la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande

Rapporteur : Mme Billard

- **VU** l'article L.153-39 du code de l'urbanisme ;
- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;
- **VU** la délibération métropolitaine n°C19.172 en date du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- **VU** la délibération métropolitaine n°C24.031 en date du 21 mars 2024 approuvant la dernière modification simplifiée du PLUi ;
- **VU** l'avis de la Commission Transition Urbaine et Ecologique en date du 6 novembre 2024 ;
- **VU** le rapport présenté en séance par Fabienne Billard, Adjointe à l'urbanisme ;
- **CONSIDERANT** la nécessité d'accompagner l'avancement des projets du territoire métropolitain, de prendre en compte de nouvelles orientations stratégiques, de s'ajuster par rapport aux évolutions législatives ;
- **CONSIDERANT** la nécessité d'accompagner des projets communaux dans leur avancement opérationnel par l'adaptation du PLUi.



Le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- Émet un avis favorable, en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme, aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC Morinai s telles les évolutions graphiques et littérales en lien avec les études urbaines sur Hauts et Maltière et Galté Sud notamment, avec l'adaptation des plans d'OAP (Morinai s/Galté Sud, Dodin/Hauts de maltière), l'instauration du périmètre de règle particulière de stationnement n°2 qui dispose que dans ce périmètre les normes minimales de stationnement ne sont pas règlementées, le changement de zonage sur le secteur Hauts de Maltière (passage en zonage opérationnel) ainsi que le renvoi aux OAP sur les questions de hauteur et coefficient de végétalisation.
- Émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi assorti de :
 - o Deux demandes d'ajustements :
 - P33 4 - OAP Basse Chevrolais: la condition de réalisation suivante « *Les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de celles ayant une fonction d'accompagnement des jardins familiaux* » aurait dû être supprimée car elle est incohérente avec le plan de détail Basse Chevrolais/Millepertuis, qui est ajouté pour encadrer les constructions sur ces secteurs et permettre la réalisation d'abri de jardins sur les parcelles privées.
 - P37.5 – Faubourg Rue de Nantes supprimer l'évasement au droit du 250-252 rue Nantes
 - o Et d'une remarque relative à l'évolution de la règle alternative qui concerne les hauteurs des constructions principales (article 2.1.2 p 107 et 108 du règlement littéral) qui dispose dans son écriture soumise à enquête publique que "*Dans le cas où les emplacements de stationnement exigés sont réalisés à rez-de-chaussée ou en étage courant, un niveau supplémentaire par rapport à la règle de hauteur définie au règlement graphique (plan thématique "Hauteur") peut être autorisé sous réserve de tenir compte du contexte urbain et des particularités géographiques ou topographiques du site. Cette rédaction implique que les maisons individuelles bénéficient toutes de cette possibilité, ce qui engendre une évolution globale des secteurs pavillonnaires. Il conviendrait donc de préciser que cette règle ne vaut que pour les constructions supérieures à R+2.*"

Pour extrait conforme,

Saint-Jacques-de-la-Lande, le 12 novembre 2024

Marie DUCAMIN
MaireLuc SIMON
Secrétaire de séance

Le cas échéant, document transmis à la Préfecture le : 14/11/2024

Publié sur le site de la Ville le : 14/11/2024

Par le service affaires générales