



CONSEIL MUNICIPAL DE LE RHEU

SÉANCE DU 09 DÉCEMBRE 2024

DÉLIBÉRATION N° 2024-101

Le lundi 09 décembre 2024 à 20H30, le Conseil Municipal de Le Rheu, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Centre Administratif, sous la présidence de Mme Chantal PÉTARD-VOISIN, Maire.

Présents : Mme PÉTARD-VOISIN, M. LESNÉ, Mme PITOIS, M. MANGELINCK, Mme YVET, M. BRÉMOND, Mme TEBESSI, M. GILBERT, Mme LE FORT-PILLARD, M. PITON, M. LE GALL, Mme BRETON, M. CHENUT, M. GUIHEU, Mme LE VIGOUROUX-LECOMTE, M. LAIZÉ, Mme MELOU, M. BOULOUX, Mme MACIÉ, M. DENIS, M. AIMARD, M. L'HOSTIS, Mme GUILLANTON-CUJARD, M. ARS, Mme LE DEVÉHAT et M. BOUGET.

Excusés : Mme TEYSSIER, Mme LIVIER-MABILLE (pouvoir à M. BOUGET) et M. GUÉRIN (pouvoir à Mme GUILLANTON-CUJARD).

M. Hugo DENIS a été élu secrétaire.

Date de convocation : 03.12.2024

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 26

Nombre de votants : 28

QUESTION INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - AVIS DE LA COMMUNE SUR LA MODIFICATION N°2

Rapporteur : Mme PÉTARD-VOISIN

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en conseil métropolitain le 19 décembre 2019 définit le projet d'aménagement et de développement durable 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 (entre le 1er décembre 2023 et le 23 février 2024 avec 2 réunions publiques : le 8 février 2024 à Betton et le 13 février 2024 à Bruz) et une permanence communale en octobre 2024 qui a permis d'expliquer les enjeux et objectifs communaux et métropolitains de cette procédure, le projet s'est précisé en collaboration avec 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 :

- actualiser le projet urbain du quartier des Landes d'Apigné,
- ajout d'emplacements réservés,
- ajout de servitudes de localisation,

- adapter le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) du golf de la Freslonnière,
- intégrer le Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE) en modifiant le zonage de la Zone d'Activité du Chêne Vert,
- adapter le plan de détail des clôtures de la commune,
- ajuster la protection du patrimoine bâti en supprimant un Patrimoine Bati d'Intérêt Local (PBIL).

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 de 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. 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 la commune correspond globalement aux besoins formulés. 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.

Toutefois, certains ajustements des règles graphiques et limites de zonage sont nécessaires sur les points suivants :

- réduction de la marge de recul représentée aux abords de la RD 288 sur la Zone d'Activité du Chêne Vert pour erreur matérielle. Cette marge de recul est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « Loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi. Il est demandé la correction de cette incohérence avec la réduction de la marge de recul à 50m dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au Sud.
- compléter l'adaptation du plan de détail en simplifiant les règles applicables aux clôtures avec la modification des types de clôture et l'harmonisation du règlement graphique,
- créer un Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle AC 454 située au 2 rue Jean Moulin afin d'assurer la pérennité de l'espace arboré au Nord-Est, dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain et le maintien d'un écran végétal entre les constructions,
- créer un Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle AI 80 située au 60 rue Nationale afin d'assurer la pérennité de l'espace arboré au Nord, dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain et le maintien d'un écran végétal entre les constructions,
- modifier le zonage de la parcelle ZC 175 au lieu-dit « Le Haut-Plessix » afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Ce changement de zonage intervient dans le cadre de la mutation de cet espace, dont l'activité actuelle est amenée à prendre fin.
- ajouter un emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,
Vu l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'article L.153-39 du Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil métropolitain du 19 décembre 2019,
Vu la modification n°1 du PLUi approuvée le 15 décembre 2022,
Vu l'avis favorable de la commission Transition Ecologique et Urbanisme du 27 novembre 2024

Considérant que la Commune doit émettre un avis avant l'enquête publique,
Considérant les demandes d'ajustement formulées par la Commune

Informé de ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide, à l'unanimité, de :

- émettre un avis favorable aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Trémelière, en application de l'article L. 153-39 du Code de l'urbanisme
- émettre un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi, assorti des demandes d'ajustements suivantes :
 - réduction de la marge de recul représentée aux abords de la RD 288 sur la zone d'activité du Chêne Vert pour erreur matérielle. Cette marge de recul est représentée au plan de zonage du PLUi comme une marge de recul « Loi Barnier ». Or, ce secteur est déjà urbanisé comme le précise l'étude AUDIAR annexée au PLUi. Il est demandé la correction de cette incohérence avec la réduction de la marge de recul à 50m dans la continuité de celle appliquée sur le secteur des Cormiers au Sud.
 - compléter l'adaptation du plan de détail en simplifiant les règles applicables aux clôtures avec la modification des types de clôture et l'harmonisation du règlement graphique,
 - créer un Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle AC 454 située au 2 rue Jean Moulin afin d'assurer la pérennité de l'espace arboré au Nord-Est, dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain et le maintien d'un écran végétal entre les constructions,
 - créer un Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle AI 80 située au 60 rue Nationale afin d'assurer la pérennité de l'espace arboré au Nord, dans le cadre de la préservation des espaces boisés en milieu urbain et le maintien d'un écran végétal entre les constructions.
 - modifier le zonage de la parcelle ZC 175 au lieu-dit « Le Haut-Plessix » afin de permettre l'aménagement d'habitats adaptés pour l'accueil des gens du voyage. Ce changement de zonage intervient dans le cadre de la mutation de cet espace, dont l'activité actuelle est amenée à prendre fin,
 - ajouter un emplacement réservé sur les parcelles ZM 11, ZM 41 et ZM 17 sur la commune de Mordelles pour permettre la création d'un cheminement piéton sécurisé entre les deux communes.

Suivent les signatures,
Pour copie conforme,

Le secrétaire de séance



Hugo DENIS

La Maire



Chantal PÉTARD-VOISIN