

# 1.8.33

## Mairie d'Orgères 35230

### Séance du Conseil Municipal du 06 décembre 2024

#### **CONVOCATION** : 29 novembre 2024

Présents : Yannick COCHAUD, Solène CHEVALIER, Yannick GOURIE, Sylvie FASQUEL, Pierre-Yves SAGET, Laurent BAUDE, Thierry GUERRIAU, Sylvie RITZENTHALER, Alain DECIMA, Jean-François LE BOUGUENNEC, Daniel RENAULT, Jérôme CUSSONNEAU, Nathalie DELCOURT, Fabrice MICHEL, Audrey RIBERPREY, Audrey MARQUIS, Gwenaëlle EUDELIN, Sylvie DUHAMEL, Karen TOUCHAIS, Erwan MOREAU, Lydie GICQUEL DENIS, Etienne JEGOU.

Absents : Christine TROCHU, Marie-Andrée PELLAN, Nathalie LEMOINE, Anne Emmanuelle CROCHU, Yves-Marie LALLICAN, Laurence HANRY, Christophe DENIAUD.

Procurations : Solène CHEVALIER, Sylvie FASQUEL, Nathalie DELCOURT, Yannick GOURIE, Yannick COCHAUD, Jean-François LE BOUGUENNEC, Sylvie DUHAMEL.

#### **129. Urbanisme/Aménagement : Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (Acte 2.1)**

M. Laurent BAUDE, adjoint à l'urbanisme présente l'exposé suivant :

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 :

Ajout et adaptations d'éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) au lieu-dit 'Les communs » ;

Modification de zonage concernant la ZAE d'Orglerblon dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local d'Aménagement Economique (PLAE) ;

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 du 17 décembre 2024 au 22 janvier 2025 inclus 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. La commune n'est pas concernée par ces thématiques.

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 remarques suivantes :

La commune s'est engagée en faveur du développement des énergies renouvelables en créant sur la commune une zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAenr) par délibération en date du 8 décembre 2023.

Aussi, depuis 1 an, un projet de centrale photovoltaïque est à l'étude sur un terrain communal en friche cadastré ZB 102. Des inventaires écologiques ont été réalisés.

Ce projet semble remis en cause en raison de son classement récent en MNIE et des futures règles applicables en la matière. Compte-tenu de l'antériorité du projet de centrale photovoltaïque et des bénéfices apportés pour le territoire (couverture d'environ 850 foyers en électricité), la commune souhaite pouvoir mener à terme son projet présentant notamment un intérêt public avéré ;

Afin de permettre le développement de certains hameaux et de répondre ainsi à l'objectif de densification tout en préservant les terres agricoles, la commune réitère son souhait de créer

un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) sur le hameau de la Plardière et d'étudier la possibilité d'en créer sur d'autres hameaux ;

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

Dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH), la commune s'est engagée à produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage représentant à minima 2 terrains familiaux. Par ailleurs, la commune dépassant les 5000 habitants, cette offre est primordiale en anticipation des objectifs du prochain Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage. Aussi, afin de répondre à son obligation, la commune a identifié plusieurs secteurs et notamment une parcelle cadastrée ZC 307 située Avenue de l'Alliance dans la zone d'activité Orgerblon, appartenant à un propriétaire privé. Afin que le projet puisse être possible, la commune sollicite dans le cadre de la présente modification, une demande de modification de zonage d'une partie de la parcelle actuellement classée en zone UI.

Dans le cadre du développement de la commune et afin de répondre à une demande en forte augmentation, la commune souhaiterait accueillir dans la ZA Orgerblon une activité de salle de sports. Pour que le projet puisse être réalisable, elle sollicite dans le cadre de la présente modification, l'autorisation d'installer des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI1a ou de permettre le changement de destination d'un bâtiment existant en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de classer une partie de la zone en UI1b qui autorise les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La commission Urbanisme et Bâtiment en date du 21 novembre a émis un avis favorable assorti des remarques ci-dessus.

**Ceci exposé,**

**Le Conseil Municipal :**

- **Émet** un avis favorable aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de la ZAC Les Prairies d'Orgères, à l'initiative de la Ville, en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme
- **Émet** un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi assorti des remarques suivantes :
  1. La commune souhaite pouvoir mener à son terme le projet de centrale photovoltaïque situé sur la parcelle ZB 102 répertorié depuis peu en MNIE dont le règlement du PLUI dispose qu'à l'intérieur de ces espaces sont admis les constructions, ouvrages ou travaux qui ne compromettent pas les fonctionnalités écologiques du site.
  2. La commune réitère son souhait de créer un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) sur le hameau de la Plardière et d'étudier la possibilité d'en créer sur d'autres hameaux.
  3. Afin de répondre à son obligation de produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage, la commune a identifié plusieurs secteurs et notamment une parcelle cadastrée ZC 307 située Avenue de l'Alliance dans la zone d'activité Orgerblon, appartenant à un propriétaire privé. Afin que le projet puisse être possible, la commune sollicite dans le cadre de la présente modification, une demande de modification de zonage de la parcelle actuellement classée en zone UI.

4. La commune sollicite dans le cadre de la présente modification, l'autorisation d'installer des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en zone UI (dans la ZA Orgerblon) ou de permettre le changement de destination en activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin d'accueillir une activité de salle de sports.

**Pour extrait certifié conforme,**

