

Conseil du 2 mars 2017

RAPPORT

DAUH/SPEU/PYD
Rapporteur : M. Gaudin

N° C 17.038

Aménagement du Territoire – Saint-Jacques-de-la-Lande – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 11 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 48.

La séance est suspendue de 20 h 17 à 21 h 01.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré, Barbier, M. Bechara, Mme Bellanger, MM. Bernard, Berroche (jusqu'à 20 h 17), Besnard, Mmes Besserve, Blouin, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux (jusqu'à 21 h 32), Bourcier, Mme Bouvet (à partir de 21 h 01), M. Breteau, Mmes Briand, Brossault (à partir de 18 h 59), MM. Caffin, Careil, Chardonnet, Chiron, Mme Coppin, MM. Cressard, Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé, MM. De Bel Air, De Oliveira, Mme De Villartay (à partir de 19 h 37), MM. Dehaese, Mmes Dhalluin (à partir de 18 h 55), Ducamin (jusqu'à 19 h 57), M. Duperrin, Mme Durand, M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Fauchoux (à partir de 19 h 17), M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin (à partir de 19 h 01), MM. Gaudin, Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 08), Goater, Guiguen (à partir de 18 h 56), Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 20 h 17), Mmes Joalland, Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Le Blond, Le Bougeant (jusqu'à 20 h 17), Le Brun (à partir de 20 h 00), Mmes Le Couriaud (à partir de 18 h 56), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men, Leboeuf (à partir de 18 h 55), M. Legagneur, Mme Letourneux (jusqu'à 20 h 17), MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 19 h 07), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (jusqu'à 20 h 17), Marie (à partir de 19 h 21), M. Monnier, Mme Noisette (jusqu'à 20 h 17), M. Nouyou, Mmes Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault, Plouhinec, Plouvier (jusqu'à 20 h 17), Puil, Mme Remoissenet (à partir de 19 h 19), MM. Renoux (*suppléant*), Richou, Ridard, Mme Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (à partir de 19 h 12), Roux, M. Ruello, Mmes Salaün (à partir de 19 h 05), Saoud, M. Sémeril, Mme Sohier, MM. Thébault, Theurier, Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : Mme Briéro, MM. Caron, Chouan, Mme Condolf-Ferec, M. Dein, Mmes Desbois, Gautier, Gouesbier, M. Jégou, Mmes Jouffe-Rassouli, Krüger, MM. Lahais, Le Bihan, Le Moal, Letort, Mmes Lhotellier, Moineau, Parmentier, MM. Pelle, Prigent, Mmes Rault, Robert, Séven, M. Sicot.

Procurations de votes et mandataires : M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin (à partir de 21 h 32), Mme Bouvet à Mme Dhalluin (à partir de 18 h 55 et jusqu'à 20 h 17), Mme Briéro à Mme Bougeard, M. Caron à M. Cressard, M. Chouan à Mme Guitteny, Mme Condolf-Ferec à Mme Pellerin, Mme Ducamin à M. Duperrin (à partir de 19 h 57), Mme Gautier à M. Richou, Mme Gouesbier à M. Rouault, M. Jégou à M. Hervé Marc, Mme Jouffe-Rassouli à Mme Rolandin, M. Kerdraon à Mme Danset, Mme Krüger à M. Berroche (jusqu'à 20 h 17), M. Lahais à M. Sémeril, M. Le Bihan à Mme Leboeuf (à partir de 18 h 55), M. Le Moal à Mme Saoud, M. Letort à M. Gaudin, Mme Letourneux à M. Besnard (à partir de 21 h 01), Mme Marchandise-Franquet à M. Le Gentil (à partir de 21 h 01), Mme Marie à M. Bourcier (jusqu'à 19 h 21), Mme Noisette à M. Goater (à partir de 21 h 01), M. Plouvier à Mme Dhalluin (à partir de 21 h 01), M. Prigent à Mme Bellanger, Mme Rault à M. Careil, Mme Robert à Mme Andro, Mme Séven à M. Nouyou.

M. Matthieu Theurier est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 23 février 2017) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 19 janvier 2017 est lu et adopté.-

La séance est levée à 21 h 59.



Conseil du 2 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

*Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-57, L. 5217-2, L. 5217-5 ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;
Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;
Vu la délibération n° C 07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 14.325 du 25 septembre 2014 relative aux orientations et au cadre d'intervention de la métropole ;
Vu la délibération n° C 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
Vu le Schéma de Cohérence territoriale approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande approuvé le 2 février 2004, sa dernière adaptation (modification) approuvée le 21 janvier 2016 ;
Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande du 6 février 2017 émettant un avis favorable à l'approbation de la procédure de modification n° 11 du PLU ainsi qu'aux modifications réglementaires portées aux ZAC Morinais, Courrouze et Mivoie le Vallon.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande a été approuvé le 2 février 2004. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis : des modifications approuvées par le Conseil Municipal en dates des 4 juillet 2005, 20 mars 2006, 23 octobre 2006, 22 septembre 2008, 14 décembre 2009, 21 mars 2011, 9 juillet 2012, 16 septembre 2013, 15 septembre 2014 et par le Conseil de Rennes Métropole du 21 janvier 2016 ; une révision simplifiée et une modification simplifiée approuvées respectivement le 29 juin 2009 et le 3 mai 2010 ; ainsi qu'une mise en compatibilité (ligne b du métro) en date du 31 août 2012 par arrêté Préfectoral.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure qui relève de la compétence de Rennes Métropole, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du Conseil Municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

De même, la commune est amenée à donner un avis sur la modification des règles à l'intérieur du périmètre de la ZAC dont elle est à l'initiative (article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme).

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°11 du PLU de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Objet de la modification du PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- Ajustements des règlements littéral et graphique visant à conférer un cadre réglementaire rénové et plus adapté pour le développement des projets au sein de la ZAC de la Courrouze notamment, pour la construction du parking silo, ou bien de la plateforme multimodale de Saint-Jacques-Gaîté par exemple, et enfin pour la réalisation d'un programme en renouvellement urbain, rue de Nantes.
- Les modifications proposées sur le plan littéral ou graphique touchent principalement les zonages UB, UCO, UE et UGA du PLU. Elles visent, soit à adapter des normes (comme celle relative aux attiques) afin d'optimiser leur insertion architecturale, soit à intervenir pour mettre en compatibilité des rédactions ou zonages avec des projets d'intérêt (renouvellement urbain / densification) au regard de leur mise en pratique suite aux études de faisabilité réalisées.
- La procédure de modification est aussi l'occasion de prendre en compte les évolutions législatives, en mettant à jour les références au Code de l'urbanisme figurant dans le règlement littéral.



Conseil du 2 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande

Rapport de présentation

Un additif exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte l'avancement de divers projets (extraits Planche 5 – bd Mermoz et rue Boussin ; ZAC Courrouze ; Planche 11 – rue Louis Roussel, ZAC Mivoie-Le Vallon transformation du UI1 en UI1b).

Annexe 18 du programme « Martinière-Perceval » secteur Martinière

Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées, détaillées et justifiées dans l'additif.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole en date du 13 octobre 2016 et s'est déroulée du lundi 7 novembre au jeudi 8 décembre 2016 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 22 octobre 2016 (1^{er} avis) et 10 novembre 2016 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 22 octobre 2016 (1^{er} avis) et n° 4831 du 11-12 novembre 2016 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 19 octobre 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de St-Jacques-de-la-Lande, à l'Hôtel de Rennes Métropole, à partir du 20 octobre 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées par courrier en date du 25 octobre 2016.

- Observations des personnes publiques associées

Certaines personnes publiques associées ont formulé des remarques dans le cadre de l'enquête publique :

- Un courrier en date du 17 octobre 2017 du **syndicat mixte du SCoT du pays de Rennes** fait part du fait que, suite à l'analyse du dossier, au regard du Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale (SCoT) révisé et approuvé, le projet de modification n° 11 du PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande ne pose pas de problème de compatibilité et n'appelle aucune remarque particulière. Cependant, le courrier rappelle que, même s'il n'est pas prévu de construire d'établissement sensible (crèche, école, maison de retraite, résidence-services...) dans la zone 1AU(CO) et que seuls des équipements en lien direct avec le terminus de la ligne B de métro (parc-relais et pôle d'échange multimodal) y sont envisagés à ce jour, la zone 1AU(CO) se situe dans un secteur où le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération rennaise, adopté le 12 mai 2015, met en évidence des risques de concentration élevés en dioxyde d'azote (supérieur au seuil de 40 µg/m³).

Dans les secteurs concernés par les enjeux de la qualité de l'air, le SCoT demande à ce que " les documents d'urbanisme incitent à limiter l'exposition des personnes sensibles " (voir DOO p. 55).

=> Réponse de la collectivité : Le PLU fixe le cadre pour l'ensemble de cette opération métropolitaine, mais chaque projet d'implantation d'un établissement, notamment sensible, est étudié au préalable au regard de diagnostics sol, air et eau afin de déterminer la meilleure localisation. Au stade actuel du projet de la Courrouze, il paraît trop difficile



Conseil du 2 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

de prévoir dès à présent des règles d'implantation par rapport à la rocade, en tenant seulement compte d'une donnée évolutive dans le temps (la concentration de dioxyde d'azote). Cela n'empêche pas éventuellement de refuser ou conditionner un projet, notamment au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, applicable nonobstant les règles du PLU en vigueur.

- Un courrier en date du 3 novembre 2016, reçu par Rennes Métropole le 14 novembre, de la **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Rennes** exprime deux types d'observations :

D'une part, la CCI réitère ses observations et les demandes faites lors de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de 2011, à savoir :

- Prolonger la ligne de métro au-delà de la limite de la rocade ouest pour desservir les zones d'activités et l'aéroport de Rennes-Saint Jacques
- Redimensionner le parc relais (NDLR le projet actuel serait de l'ordre de 800 places) pour 2000 à 3000 places (à affiner par une étude) afin d'avoir une offre de stationnement à l'échelle de l'agglomération rennaise. La mise en œuvre de cet ouvrage pourrait être évolutive avec une ouverture des volumes de stationnement par tranche successive, conditionnée par l'augmentation des niveaux de fréquentation du métro. Cet ensemble multimodal permettrait une diminution raisonnée du nombre de voitures dans le centre de Rennes.
- Le positionner de façon « suffisamment éloigné des embranchements de la rocade ouest pour offrir des conditions de sécurité suffisantes, exemptes de remontées de files sur la RN 13 (NDLR la rocade) ».

D'autre part, la CCI estime que la règle de stationnement, pour les commerces implantés en zone UE (Norme plancher : une place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher créée - Norme Plafond : la création d'aire de stationnement ne devra pas dépasser la norme suivante : 1 place par 40 m² de surface de plancher créée), risque de freiner durablement l'implantation des commerces. La CCI estime qu'il serait pertinent d'exonérer les commerces de détail de cette obligation.

=> Réponse de la collectivité : Les projets de la ligne b du métro, du parc relais et leur position par rapport à l'échangeur, ont été étudiés dans le cadre des dossiers spécifiques afférents et la présente procédure de modification du PLU n'a pas vocation à remettre en cause les solutions techniques établies. La procédure vise davantage à parfaire la compatibilité du PLU avec ces projets d'intérêt général et garantir leur faisabilité.

Quant à la rédaction de la norme de stationnement, celle-ci répond à une prescription du Plan de Déplacement Urbain (2007-2017) qui prévoit aussi bien une norme plancher sur ce secteur pour le nombre de places de stationnement requis pour un projet donné, qu'une norme plafond, afin d'éviter qu'un maître d'ouvrage réalise trop de places de stationnement, pouvant induire de ce fait, l'usage plus fréquent de la voiture. (cf. PDU 2007-2017 - Axe 4 – Réduire l'usage des modes de déplacements motorisés individuels).

Par ailleurs, la Ville de St-Jacques-de-la-Lande et Rennes Métropole entendent prendre en compte la demande de la CCI pour le commerce de détail en zone UE1, visant à exonérer ce dernier de l'obligation de réaliser des places de stationnement, facilitant ainsi leur implantation dans les quartiers et la pérennité d'un dynamisme commercial.

- Un courrier en date du 25 novembre 2016 du **Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine** fait part qu'en l'absence d'avis nouveau du Département avant la fin de l'enquête (8 décembre 2016), l'avis sera réputé favorable. Aucun autre avis du département n'est parvenu au commissaire enquêteur.

- **Observations du public**

L'enquête publique a fait l'objet de 13 observations dans le registre, dont 2 courriels et 3 courriers (l'un étant une pétition de 60 signataires du Collectif " Mieux vivre aux Lilas" observations n°12, courrier n° 3). Les observations ont porté sur les points suivants :



Conseil du 2 mars 2017 RAPPORT (suite)

1 - Les modifications relatives à la zone UCO (secteur « Grand Équipement » site Mermoz ZAC de la Courrouze) :

La modification du PLU sur ce point, vise la création du secteur " Grand Équipement ", secteur mixte à dominante d'équipements, bureaux et habitat, avec une incidence sur l'évolution des règles de hauteur, passant de R+7 à R+10 notamment. Le règlement graphique est modifié en conséquence sur une emprise de 6,9 hectares, passant de zone urbaine à vocation d'activités "U11a" (zone d'activités Mermoz) à une zone 1AU(CO) (zone d'urbanisation future, sous forme d'opérations d'ensemble, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements).

Ce projet de modification a fait l'objet de 8 observations, dont une pétition des habitants du lotissement des Lilas - 60 signataires (quasiment tout le lotissement). Les observations expriment de très fortes inquiétudes sur la hauteur et la proximité des nouveaux immeubles, le souhait de préserver la qualité de vie et l'environnement actuels, ainsi que des craintes : de pertes importantes d'ensoleillement et de luminosité en particulier en hiver, de perte de tranquillité, de perte de valeur des maisons et de nouvelles constructions gênantes en contradiction avec la réglementation du PLU. Le manque d'information, avant l'acquisition et maintenant, est également soulevé.

=> Réponse de la collectivité : La hauteur du secteur « Grand Equipement » fixée à R+10 est la reprise de la norme existante par ailleurs en UCO. Cette hauteur maximum est justifiée ponctuellement, pour des raisons de rythme architectural, d'objectif de densité ou encore pour jouer un rôle de protection acoustique. Le cadre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté permet de garantir une maîtrise des hauteurs par l'aménageur (en partenariat avec la ville). En outre, les projets doivent respecter un cahier des charges précis, lors de la cession de terrain, défini par l'aménageur et la ville. Il n'est donc pas prévu d'abaisser cette norme. Concernant le programme envisagé à proximité du secteur des Lilas, une concertation avec les habitants est engagée. Les remarques de ces derniers ont été entendues et les études sur le secteur se poursuivent, en particulier concernant l'ensoleillement. Il est prévu en outre que le projet d'aménagement paysager participe à la "couture" des deux situations urbaines.

Par rapport aux craintes des habitants du quartier des Lilas, il peut être rappelé, que l'environnement général alentour va muter globalement vers une entrée de ville mieux aménagée, plus apaisée, et donc plus qualitative. Le quartier va bénéficier de la proximité d'un pôle d'échanges multimodal (gare-bus, station de métro...), la proximité de commerces et services, une zone verte, sorte de parc urbain (au lieu d'une aire bitumée entourant l'entrepôt industriel actuel) servant de transition entre le quartier existant et le projet d'immeuble, une route d'entrée de ville, transformée en boulevard urbain avec une circulation plus apaisée, accompagnée de cheminements actifs, piétons, cycles, d'une requalification d'espace public (plantations, alignements, bandes enherbées...), une passerelle au-dessus de la voie ferrée permettant de rejoindre les quartiers à l'est. L'implantation du futur immeuble, au sud du quartier des Lilas, doit être conciliée en outre avec le reste des projets du secteur (gare-bus avec des impératifs de giration des bus, le parc relais et ses bretelles d'entrée et sortie, etc.). La modification du zonage de U11a en 1AU(CO) est donc maintenue en l'espèce.

2 - Les modifications relatives au secteur Martinière programme « Martinière-Perceval » :

Le projet de modification n°11 ajoute pour 3 logements une possibilité d'extension afin de donner de la souplesse et de la modularité en respectant l'écriture architecturale du programme.

Une demande exprimée à l'enquête, vise à pouvoir agrandir l'espace en rez-de-chaussée selon l'une des deux possibilités définies par le PLU et à permettre la réalisation d'un stationnement fermé respectant les normes pour Personnes à Mobilité Réduite sur l'emplacement actuel du parking extérieur. Ceci correspond à une double extension alors qu'il n'en est autorisé qu'une par le PLU actuel.

=> Réponse de la collectivité : Il est proposé de faire droit à la sollicitation du pétitionnaire en modifiant les emprises des extensions-types. Cette évolution s'inscrit dans la logique des évolutions des implantations autorisées. Dorénavant, pour plus d'évolutivité de l'habitat et d'égalité entre les administrés relevant d'un même contexte, les pétitionnaires pourront aussi réaliser l'ensemble des extensions-types affectées à chaque lot.



Conseil du 2 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

3 - Les modifications relatives à la ZAC Mivoie - Le Vallon

Il s'agit de la modification du zonage d'un espace d'1,8 hectare de UI1 (secteur à vocation exclusive d'activités commerciales (distribution de détail), de services et de bureau) au zonage UI1b (zone entrée du domaine aéroportuaire et ZAC Mivoie le Vallon). Ce projet de modification a pour but de modifier le potentiel de construction de bureaux, trop contraint lors de la 8^{ème} modification du PLU.

Une demande porte sur la rectification de la cohérence entre le PLU et le cahier des charges de la ZAC quant aux règles d'implantation.

=> Réponse de la collectivité : avis favorable au développement du projet de bureaux dans une implantation cohérente avec le terrain voisin, en modifiant les règles d'implantation de la zone UI1b (article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété), en fixant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite de propriété.

4 - Demande relative au secteur de la Reuzerais

A l'occasion du projet de modification, une propriétaire demande une modification du classement de plusieurs de ses terrains situés en zone NP (Naturelle Protégée).

=> Réponse de la collectivité : Au-delà du caractère hors sujet de la demande, et en l'état actuel du SCoT, il ne sera pas possible de satisfaire la demande, y compris dans le cadre de la révision du PLU en cours. Le PLU, comme le futur PLUi, doivent être compatibles avec le SCoT. Ce dernier place la majeure partie des propriétés du demandeur en dehors de la tache urbaine, et plus particulièrement en zone de perméabilité écologique à encourager, grande liaison naturelle à conforter car majoritairement en milieu naturel d'intérêt écologique (MNIE). Enfin, elle ne bénéficie au SCoT d'aucune direction d'extension potentielle de l'urbanisation future. Le site est donc classé en zone NP à vocation de parc urbain et paysager au PLU. Cette zone est, en outre, couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Concernant les biens situés en zone Nh, ils sont aussi assujettis à la compatibilité au SCoT, ce qui n'exclut toutefois pas l'examen d'un ajustement normatif graphique ou littéral, lors de la révision du PLU.

- Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a émis sur le projet de modification du PLU :

- Un **AVIS FAVORABLE SANS RÉSERVE** à l'ensemble du projet de modification n° 11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande présenté par Rennes Métropole.

Assorti des recommandations suivantes :

- **Recommandation n° 1** : Dans le secteur « Grand Équipement » site Mermoz (ZAC de la Courrouze), réaliser une étude d'ensoleillement (simulation des ombres portées) pour le ou les bâtiments de hauteur importante à proximité immédiate des riverains, en particulier pour celui à proximité du Lotissement des Lilas, intégrant les conditions les plus défavorables (solstice d'hiver), en préalable à l'autorisation de construire. Ceci éclairerait les effets, amènerait peut-être d'autres alternatives, et constituerait des éléments d'appréciation pour le maître d'ouvrage et d'information pour les riverains.



Conseil du 2 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

- **Recommandation n° 2** : Dans le secteur « Grand Équipement » site Mermoz (ZAC de la Courrouze), réaliser un aménagement paysager entre le lotissement et le nouvel immeuble à proximité immédiate, pour une perception visuelle végétale (telle que des lignées d'arbres) atténuant les aspects minéraux de ce bâtiment et participant, comme l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, à la couture de deux situations urbaines.
- **Recommandation n° 3** : Exonérer, en zone UE, les commerces de détail de l'obligation de réaliser des places de stationnement, afin de faciliter ainsi leur implantation dans les quartiers et de concourir à la pérennité d'un dynamisme commercial, dans la logique de la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire.
- **Recommandation n° 4** : modifier le règlement concernant le programme « Martinière-Perceval » pour permettre l'ensemble (et non pas une seule) des extensions-types affectées aux lots concernés dans la logique d'égalité de traitement et d'une évolutivité optimisée de l'habitat, comme s'est engagé le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur.
- **Recommandation n° 5** : Modifier pour la zone UI1b (la ZAC Mivoie le Vallon...) la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en spécifiant que la majeure partie de (et non pas toute) la façade des constructions soit implantée en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite de propriété, pour une implantation cohérente avec le voisinage, comme s'est engagé le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur.
- **Recommandation n° 6** : rendre plus compréhensibles, dans la définition de l'attique d'une part, les modalités de retraits des attiques (façade sur voie de référence) et, d'autre part, selon la longueur de façade, les gabarits utilisables respectant les règles de césure.
- **Recommandation n° 7** : pour les futures enquêtes publiques, au-delà de l'affichage réalisé sur les sites concernés, au-delà de l'objet général dans l'Avis d'enquête publique, lister dans celui-ci, pour une information plus pertinente du public, les secteurs faisant l'objet d'un changement de zonage, d'une ouverture à l'urbanisation, de densification, de renouvellement urbain, étant donné la sensibilité de ces sujets.
- **Recommandation n° 8** : Dans le contexte où, d'une part, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) identifie des secteurs présentant des risques de concentration élevée de polluants, tel que le dioxyde d'Azote, et où, d'autre part, le SCOT demande, dans les secteurs concernés par les enjeux de la qualité de l'air, à ce que " les documents d'urbanisme incitent à limiter l'exposition des personnes sensibles", développer une réflexion concernant notamment le Plan Local d'Urbanisme Intercommunautaire (PLUI), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), pour accroître les mesures limitant les effets des polluants, en particulier atmosphériques sur les personnes sensibles, notamment pour faire en sorte que l'implantation des nouveaux établissements sensibles (crèche, école, maison de retraite, résidence-services...) par rapport à des artères à forte circulation, soit en dehors des espaces présentant des concentrations élevées de polluants atmosphériques.

Modification à apporter au dossier soumis à enquête publique :

Afin de tenir compte des remarques issues de l'enquête publique et des recommandations du Commissaire Enquêteur relatives aux pièces du PLU, des adaptations sont apportées au dossier soumis à approbation.

Les modifications suivantes sont ainsi apportées au dossier de modification concernant :

- le règlement graphique :

- * Modifier l'annexe 18 relative au secteur Martinière programme « Martinière-Perceval » pour permettre l'ensemble (et non pas une seule) des extensions-types affectées aux lots concernés dans la logique d'égalité de traitement et d'une évolutivité optimisée de l'habitat.



Conseil du 2 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

- le règlement littéral :

- * Exonérer en zones UE1 et UE2, article 12 relatif aux places de stationnement, les commerces de l'obligation de réaliser des places de stationnement, afin de faciliter ainsi leur implantation dans les quartiers ;
- * Modifier l'article 7 de la zone U11b relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, pour fixer un recul minimum de 3 m par rapport à ces limites.

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE :

Par délibération de son conseil municipal du 6 février 2017, la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande a :

- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme.

DÉCISION DE RENNES METROPOLE

Au vu des pièces du dossier et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé d'approuver, par la présente délibération, la modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande, telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération.

La présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Rennes Métropole et affichée au siège de Rennes Métropole, ainsi qu'en Mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande, durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 9 février 2017, le Conseil est invité à :

- approuver la modification n° 11 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

o O o

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,

- approuve la modification n° 11 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services

SIGNÉ

Joël BOSCHER