

DAUH/SPEU/AP/JJ  
Rapporteur : M. Gaudin

# Conseil du 30 novembre 2017

## RAPPORT

### N° C 17.270

### Aménagement du Territoire – Saint-Grégoire – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 5 – Approbation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 43.

La séance est suspendue de 18 h 45 à 18 h 58 où la parole est donnée aux représentants de l'association « Si on s'alliait ? » et de 20 h 19 à 20 h 57.

**Présents** : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 19 h 27), Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Berroche, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard (à partir de 19 h 12), MM. Bouloux, Bourcier, Mmes Bouvet (à partir de 18 h 58), Briéro (à partir de 19 h 18), Brossault (jusqu'à 20 h 19), MM. Careil, Chardonnet (à partir de 20 h 08), Chiron, Mmes Condolf-Ferec (jusqu'à 20 h 19), Coppin, MM. Cressard (à partir de 20 h 00), Crocq, Cruzet, Mmes Danset, Daucé (jusqu'à 22 h 08), M. De Bel Air, Mme De Villartay (à partir de 19 h 08), MM. Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, M. Duperrin, Mme Durand (à partir de 19 h 14), M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Faucheux, MM. Froger, Gaudin, Mme Gautier (à partir de 21 h 03), MM. Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 11), Goater, Guiguen, Mme Guitteny (à partir de 19 h 13), MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 20 h 19), Jégou (jusqu'à 21 h 58), Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé, Krüger (jusqu'à 19 h 42), MM. Lahais (à partir de 20 h 08 et jusqu'à 22 h 12), Le Bihan, Le Blond (jusqu'à 22 h 12), Le Bougeant (à partir de 19 h 19), Le Brun, Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 10), Le Galloudec, M. Le Gentil, Mmes Le Men, Lebœuf, MM. Legagneur, Letort, Mmes Letourneux, Lhotellier, MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 19 h 07), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (à partir de 18 h 58), Moineau, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou (à partir de 19 h 02), Mme Pellerin, MM. Pinault (jusqu'à 22 h 25), Plouhinec, Plouvier (à partir de 19 h 13), Prigent, Puil, Mme Rault, MM. Richou, Ridard, Mme Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mmes Salaün, Séven (jusqu'à 22 h 15), MM. Sicot, Theurier, Thomas.

**Absents excusés** : M. Béchara, Mme Blouin, M. Breteau, Mme Briand, MM. Caron, Chouan, De Oliveira, Mmes Debroise, Desbois, Ganzetti-Gemin, Gouesbier, MM. Kerdraon, Kermarrec, Le Gargasson, Le Moal, Mmes Marie, Parmentier, M. Pelle, Mmes Pétard-Voisin, Remoissenet, Robert, M. Sémeril, Mme Sohier, MM. Thébault, Yvanoff.

**Procurations de votes et mandataires** : Mme Blouin à M. Gaudin, M. Breteau à M. Plouvier (à partir de 19 h 13), Mme Briand à Mme Briéro (à partir de 19 h 18), Mme Brossault à Mme Durand (à partir de 20 h 57), M. Chouan à Mme Guitteny (à partir de 19 h 13), Mme Condolf-Ferec à M. Hervé Marc (à partir de 20 h 57), Mme Daucé à Mme Le Galloudec (à partir de 22 h 08), Mme Desbois à M. De Bel Air, Mme Debroise à M. Lahais (à partir de 20 h 08 et jusqu'à 22 h 12), Mme Gautier à M. Richou (jusqu'à 21 h 03), Mme Gouesbier à M. Rouault, M. Kerdraon à Mme Danset, Mme Krüger à M. Berroche (à partir de 19 h 42), M. Le Blond à Mme Jouffe-Rassouli (à partir de 22 h 12), M. Le Moal à M. Besnard, M. Pelle à Mme Bouvet (à partir de 18 h 58), Mme Pétard-Voisin à M. Bouloux, M. Sémeril à Mme Andro, Mme Sohier à Mme Faucheux, M. Thébault à Mme Salaün, M. Yvanoff à M. Monnier.

M. Gurval Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 23 novembre 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 octobre 2017 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h 54.



## Conseil du 30 novembre 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-Grégoire approuvé le 2 mars 2005, sa dernière adaptation de Mise En Compatibilité approuvée le 9 juillet 2015 ;  
Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Grégoire du 4 septembre 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 5 du PLU.*

### EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Grégoire a été approuvé le 2 mars 2005. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis, dont la dernière, la mise en compatibilité n° 1 du 9 juillet 2015. Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la voie d'une modification (articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme), notamment lorsque cette évolution ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas les protections ou n'induit pas de graves risques de nuisances.

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'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n° 5 du PLU de Saint-Grégoire.

### **OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

Différentes réflexions portées par la commune de Saint-Grégoire ont nécessité l'engagement d'une procédure de modification du PLU.

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- l'actualisation du règlement graphique ;
- la mise à jour, création et suppression d'emplacements réservés ;
- les modifications du règlement littéral pour lequel il apparait nécessaire de toiler certaines règles ;
- le passage au format Arcopole de tous les plans ;
- l'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU ;
- la mise à jour des annexes, afin d'actualiser les données.

### **Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Grégoire**

#### 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.

#### Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées.



## Conseil du 30 novembre 2017 **RAPPORT (suite)**

### **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 4 mai 2017 et s'est déroulée du 29 mai 2017 au 30 juin 2017 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 12 mai 2017 (1<sup>er</sup> avis) et 2 juin 2017 (2<sup>ème</sup> avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 12 mai 2017 (1<sup>er</sup> avis) et 2 juin 2017 (2<sup>ème</sup> avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 10 mai 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Saint-Grégoire, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 10 mai 2017, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 23 mai 2017.

### **Observations des personnes publiques associées**

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

- La Préfecture par lettre du 1 juin 2017, reçue le 17 juin : le rapport de présentation indique que les modifications prévues en zone N ont pour objet d'autoriser les constructions de garages et d'annexes détachées de la construction principale. Cette nouvelle disposition du règlement devait être soumise à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) trois mois avant l'enquête publique en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments affectent la régularité de la procédure : aussi, à défaut de son annulation, il conviendra de ne pas approuver le point de modification autorisant, en zone N, la construction de garages et d'annexes détachées de la construction principale. => L'additif au rapport de présentation et le règlement littéral sont modifiés dans ce sens dans le dossier soumis à approbation.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie : les évolutions projetées au PLU de Saint-Grégoire n'appellent pas de remarques particulières de la part de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
- La Région Bretagne : les évolutions projetées au PLU de Saint-Grégoire n'appellent à aucune remarque particulière de la part de la Région Bretagne.

### **Observations du public**

Durant cette enquête publique, 11 personnes ont déposé des remarques au commissaire-enquêteur. Elles concernent les sujets suivants :

- Remarque portant sur la hauteur maximale des constructions qui passera de 15 à 20 mètres, en décalage par rapport à l'immeuble des Hautes Ruelles. => *L'urbanisation et les aménagements prévus pour ce secteur, se feront dans le respect et la prise en compte de l'existant. L'intimité visuelle ou sonore, la hauteur des constructions seront préservées pour permettre à chaque habitant de pouvoir cohabiter sur la commune de Saint-Grégoire. De plus, cet ajustement ne concerne que la zone UAo prévu par un polygone d'implantation dans l'optique de la création d'une résidence communautaire adaptée à destination des seniors.*
- Remarque sur la réduction des obligations de stationnement par logement générant des manques de places de stationnement. Inévitablement, la place Gilles Grallan sera surchargée => *Au vu du type de population concerné par ce type projet (projet de résidence sénior), il est paru cohérent de diminuer les places de stationnement sur le secteur UAo pour favoriser les espaces communs et espaces verts partagés permettant de créer du lien social au sein du quartier. Pour autant il est rappelé que le nombre de places proposées s'élève à 78 pour 75 logements.*



## Conseil du 30 novembre 2017 **RAPPORT (suite)**

- Demande de classement d'un Espace boisé classé place Grallan et propriété Perrugault => La demande sur le classement d'une haie place Grallan en Espace Boisé Classé paraît cohérente et en adéquation avec le principe communal de préserver la nature en ville. L'Espace Boisé Classé sera intégré au règlement graphique du dossier d'approbation du PLU de Saint-Grégoire.
- Le développement du Champ Daguet va intensifier le trafic en direction du centre-ville. Le cabinet Safège a rendu un rapport de 52 pages en septembre 2011, des expropriations pour la réalisation de cet aménagement ont été réalisées. En octobre 2011, le projet a été présenté à la population (voir le mensuel de Saint-Grégoire - pièce jointe). Sur les plans de modification du PLU, aucun tracé n'est mentionné => Ce point soulevé concerne un aménagement non concerné par la procédure de modification n°5 du PLU de Saint-Grégoire et sera pris en compte dans le cadre des études obligatoires en vue de la création d'une ZAC multi-site. Néanmoins, pour rappel, aucune expropriation n'a été faite par la commune. Les parcelles acquises en vue d'un futur aménagement ont été réalisées à l'amiable avec les propriétaires.
- La modification n° 5 du PLU de Saint-Grégoire proposée ne correspond plus dans son ensemble à la philosophie du PLU adoptée le 2 mars 2005. Considérant l'ampleur des modifications apportées et leurs conséquences : il s'agit là d'une « Révision de PLU » => La procédure de modification est une procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU en fonction de nouveaux projets que pourrait avoir une commune. Ce choix de procédure au vu des modifications qu'elle apporte au PLU de Saint-Grégoire est donc justifié puisqu'il ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas une protection et n'induit pas de grave risque de nuisance.
- 8 remarques ont été déposées pour s'opposer à un projet immobilier et commercial sur le Chemin du Moulin à Saint-Grégoire => Il s'agit, pour le moment, d'un projet d'initiative privée (études sur sa faisabilité en cours). Ce point soulevé n'est pas concerné par la procédure de modification n°5 du PLU de Saint-Grégoire.
- Remarque favorable d'une habitante sur les modifications prévues en zone N en particulier celles qui touchent les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole => Le développement des exploitations agricoles classées en zone naturelle « N » est fortement contraint. Il a été proposé d'autoriser la construction de maison nouvelle pour y installer le logement de l'exploitant ainsi que la construction de nouveaux bâtiments agricoles nécessaires au développement de l'activité, sous réserve de leur implantation à proximité immédiate du site d'exploitation existant.

### **Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier**

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis **un avis favorable**. Il est assorti d'une réserve :

- Reporter sur le prochain PLU la modification autorisant en zone N la construction de garages et d'annexes détachées de la construction principale.

Afin de tenir compte des remarques et conclusions issues de l'enquête publique, plusieurs adaptations sont apportées au dossier soumis à approbation :

#### Additif au rapport de présentation :

- La règle en zone N qui a pour objet d'autoriser les constructions de garages et d'annexes détachées de la construction principale est supprimée.

#### Règlement littéral :

- La règle en zone N qui a pour objet d'autoriser les constructions de garages et d'annexes détachées de la construction principale est supprimée.



## Conseil du 30 novembre 2017 **RAPPORT (suite)**

### Règlement graphique :

- Ajout d'un Espace Boisé Classé *place Grallan*.

### **AVIS DE LA COMMUNE**

Par délibération de son Conseil municipal du 4 septembre 2017, la commune de Saint-Grégoire a :

- émis un avis favorable au projet de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations portant principalement sur un projet de renouvellement urbain en cœur de ville ainsi que sur l'actualisation du règlement graphique et littéral en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme ;
- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n° 5 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° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Grégoire 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-Grégoire durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 16 novembre 2017, le Conseil est invité à :

- approuver la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Grégoire, 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° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Grégoire, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

Pour le Président et par délégation,  
La Directrice Générale des Services, par intérim,

**SIGNÉ**

Laurence QUINAUT