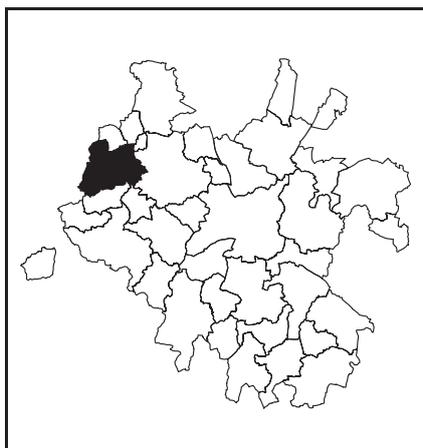


COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de

Saint- Gilles

Plan Local d'Urbanisme

Additif n°1
au rapport
de
présentation



Révision approuvée par DCM du 06 juin 2006
Modification n°1 approuvée par DCM du 24 mars 2009

Mars 2009

I - Présentation de la modification	3
1. Contexte de la modification	3
2. Documents modifiés	3
II - Objets et justifications de la modification	4
1. La nouvelle zone d'activités "La Forge"	4
2. Complément au recensement du patrimoine bâti d'intérêt local	9
3. La gestion courante du document d'urbanisme : diverses adaptations du règlement	10
III - Incidences sur l'environnement	13
1- Prise en compte de l'environnement naturel	13
2- Prise en compte du paysage et du patrimoine	13

I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION

1. Contexte de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gilles est approuvé depuis le 6 juin 2006.

Ce document de prospective est amené à évoluer notamment pour intégrer l'évolution des études et des programmes sur les opérations d'aménagement. Il doit de plus prendre en compte les nouvelles dispositions et évolutions législatives et clarifier les règles du droit des sols lorsque leur interprétation prête à confusion.

Dans le cas présent, la modification du PLU porte sur trois points :

- adapter les dispositions du PLU aux avancées des études préalables à l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités dite "La Forge", le long de la RN12 entre les zones d'activités existantes des Bretins et du Gripail ;
- compléter le recensement du patrimoine bâti d'intérêt local ;
- d'apporter des précisions et des adaptations au règlement en réponse à certaines difficultés d'application rencontrées depuis l'approbation du PLU en 2006.

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

2. Documents modifiés

Cette modification de PLU est composée de plusieurs adaptations de nature très diverses. Pour une meilleure présentation et afin d'en faciliter la compréhension, ces différentes modifications ont été regroupées par thèmes, à savoir :

1. La nouvelle zone d'activités "La Forge"
2. Complément au recensement du patrimoine bâti d'intérêt local
3. La gestion courante du document d'urbanisme : diverses adaptation du règlement écrit.

La présente modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU :

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :**
La présente modification vient préciser le plan du PADD "partie agglomérée" sur le secteur de la Forge et le texte concernant les fonctions hydrologiques.
- **Orientations d'aménagement :**
La présente modification nécessite l'adaptation de l'orientation d'aménagement "Parc d'activités en bordure de la RN12" rebaptisée "La Forge".
- **Règlement littéral :**
La présente modification entraîne la normalisation de différents articles du règlement de plusieurs zones et une nouvelle fiche vient compléter le recensement du patrimoine bâti d'intérêt local.
- **Règlement graphique :**
Le plan graphique n°1 "zone urbaine" est modifié.

II - OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

1. La nouvelle zone d'activités "La Forge"

La présente modification de PLU comprend en partie des changements liés à l'évolution du projet de zone d'activités dite "La Forge".

En matière d'activités économiques, le projet communal, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU consiste à étendre les zones d'activités existantes le long de la RN12 de manière à n'en former qu'une seule. Le projet a pour double objectif de :

- répondre à la demande et aux besoins des entreprises dans le secteur nord-ouest de l'agglomération rennaise,
- conforter un axe économique dans la commune qui englobe les deux zones d'activités existantes.

Cette nouvelle urbanisation devant permettre :

- de limiter et réglementer la circulation des poids lourds dans le centre bourg grâce à la création d'un axe structurant poids lourds au sein de ce nouveau pôle d'activités assurant la desserte des futures activités et la connexion avec les deux zones d'activités existantes. Le projet permettra de réduire le trafic poids lourd actuel rue de Rennes. Cette dernière pourra alors devenir une voie à vocation urbaine.
- d'améliorer l'image de la commune depuis la RN12 tout en offrant un effet vitrine le long de cette voie aux futures entreprises. L'urbanisation de ce site veillera toutefois à son intégration paysagère et à la perception du bourg depuis la RN12.

Cette volonté est exprimée :

- dans le PADD ;
- en orientation d'aménagement ;
- au règlement graphique par une zone 1AUI1 ;
- au règlement écrit de la zone 1AUI1 qui interdit notamment de réaliser des logements autres que ceux liés aux fonctions de direction et de gardiennage en imposant qu'ils soient intégrés à la construction du bâtiment d'activités et ne dépassent pas 1/5^e de la SHON du bâtiment à usage d'activités.

Les études préalables en cours de réalisation pour l'aménagement de cette nouvelle zone d'activités ont précisé le projet tout en répondant aux objectifs fixés par le projet communal.

La réflexion sur l'accroche de cette nouvelle zone d'activités aux habitations existantes rue de Romillé conduit à proposer la réalisation de logements le long de la rue de Romillé entre les logements existants au sud et la future voie dans le but de gérer au mieux la transition entre les habitations existantes et la future zone d'activités.

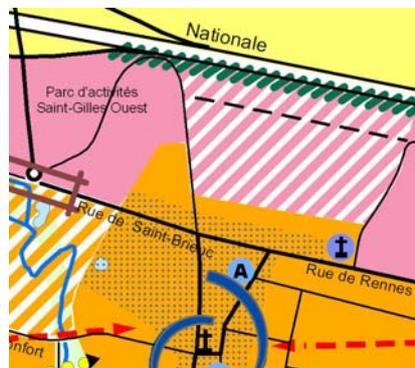
Cette option nécessite l'adaptation du PLU sachant qu'il s'agit bien de créer une nouvelle zone d'activités mais de détacher un terrain d'environ 4 500 m² pour y réaliser de l'habitat sur le total de la future zone d'activités qui représente environ 13 ha. L'économie générale du projet n'est donc pas remise en cause par la création de cette petite zone susceptible d'être de l'habitat.

De plus, les études préalables à l'aménagement de cette zone ont démontré l'intérêt de créer les bassins de rétention des eaux pluviales en cœur de site, au point bas de l'opération plutôt que le long de la RN12 comme indiqué au PADD.

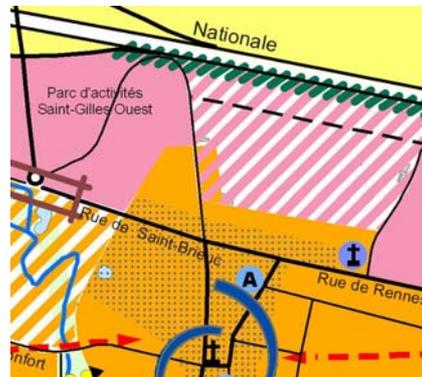
La présente modification intègre cette adaptation qui va dans le sens de se prémunir du risque d'inondation. Seule la localisation est modifiée.

Ainsi, les modifications du PLU sont les suivantes :

- **PADD** : sur le schéma d'orientations générales de la partie agglomérée des hachures oranges (vocation principale d'habitat) viennent s'intercaler avec les hachures roses existantes (vocation principale d'habitat) le long de la route de Romillé face aux maisons existantes. Cette possibilité ne remet pas en cause l'idée de créer une grande zone d'activités.



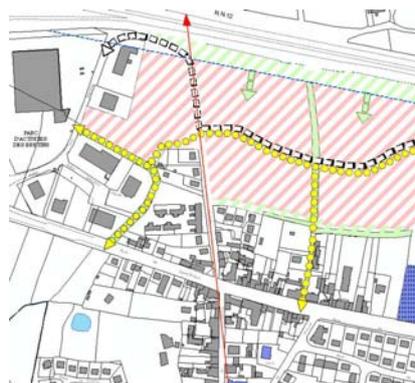
Extrait PADD avant modification



Extrait PADD après modification

Au chapitre 3 du PADD « Protéger... », paragraphe 3.3 « ... et rétablir les fonctions hydrologiques », il est précisé que les emplacements réservés pour l'aménagement de bassin tampon seront dans la ZAC de la Forge (au lieu de « le long de la RN12 »).

- **Orientations d'aménagement** : le titre du schéma n°2 "parc d'activités en bordure de la RN12" est complété par "La Forge", dénomination de la future opération. Le schéma est également complété par des hachures oranges le long de la rue de Romillé pour annoncer la possibilité de réaliser de l'habitat.

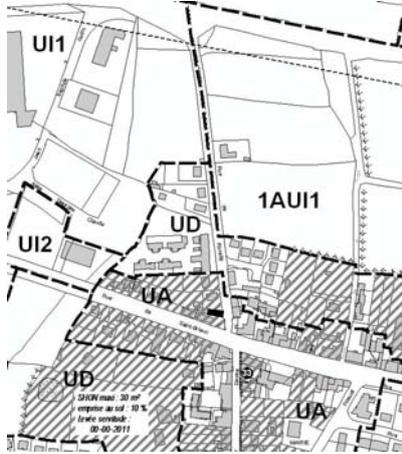


Extrait OA avant modification

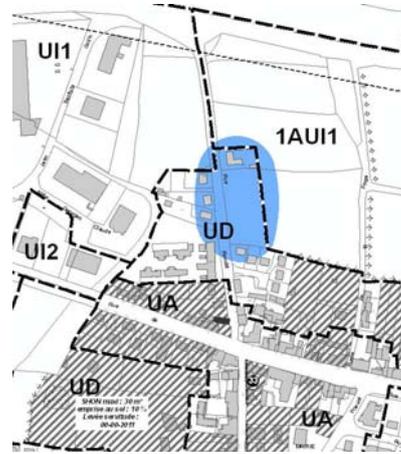


Extrait OA après modification

- **Règlement graphique** : la zone 1AUI1 à vocation d'activités est réduite le long de la rue de Romillé pour environ 4 500 m² au profit de l'agrandissement de la zone UD à vocation principale d'habitat (secteurs en limite du centre bourg).



Extrait règlement graphique avant modification



Extrait règlement graphique : proposition de modification

- **Règlement écrit** :

- Sur le règlement graphique, la **haie** existante le long de la ruelle de la Forge est protégée au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme en tant qu'élément de paysage à préserver. La voie nouvelle qui reliera la rue des Sports à la rue de Romillé telle qu'indiquée en orientation d'aménagement viendra coupée cette haie. C'est pourquoi, il importe de d'autoriser dans les dispositions relatives à ces éléments de paysage la traversée de ces espaces par des voies ou cheminements piétons-cycles.

Le paragraphe 5.4 de l'article 5 des dispositions générales prévoit que :

5.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Haies et boisements à conserver

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La nouvelle rédaction est la suivante :

5.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 (7°) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Haies et boisements à conserver

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 (7°), par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. **La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée.** La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- b) Une erreur dans le texte de **l'article 10** ne permet pas une bonne compréhension du cas particuliers. En effet, il est question de bande de constructibilité alors qu'il n'en existe pas dans la zone UI. Il convient donc de supprimer le texte erroné.

Le paragraphe 3 de l'article 10 de la zone UI prévoit que :

3 – Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées dans cette bande avant la date d'approbation du PLU (**6 juin 2006**), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

Nouvelle rédaction :

3 – Cas particuliers

Un gabarit différent et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour permettre les travaux d'aménagement et d'extension des constructions ou parties de constructions existantes implantées ~~dans cette bande~~ avant la date d'approbation du PLU (**6 juin 2006**), dans la limite de la hauteur maximale de la construction existante la plus haute.

- c) Afin d'éviter toute confusion dans l'interprétation du **paragraphe 1 de l'article 13** de la zone UI, il est précisé que le calcul du pourcentage d'espace libres paysagers se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé en supprimant la notion d'alignement.

Le paragraphe 1 de l'article 13 de la zone UI prévoit que :

1-Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres
Des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et
représentent au minimum **20 %** de la superficie du terrain.
Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement
réservé ou alignement.*

Nouvelle rédaction:

1-Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres
Des espaces libres* paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et
représentent au minimum **20 %** de la superficie du terrain.
Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement
réservé ~~ou alignement.~~*

- d) Le **paragraphe 2 de l'article 13** de la zone UI est également modifié pour supprimer la largeur minimale de la bande végétale qui pourrait gêner la densification de certains lots alors même que des haies seront plantées entre les lots comme le précise l'orientation d'aménagement.

Le paragraphe 2 de l'article 13 de la zone UI prévoit que :

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale d'une largeur de **2 m** minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre.

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

Nouvelle rédaction :

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale ~~d'une largeur de **2 m** minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre.~~

Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

Ces évolutions entraînent globalement les changements suivants :

Modifications portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

- *Intégration de hachures oranges (vocation principale d'habitat) le long d'une partie de la rue de Romillé*
- *Dans le texte, précision sur la localisation des bassins tampons (p13)*

Modifications portant sur l'orientation d'aménagement relative à l'extension des zones d'activités:

- *Sur la carte: intégration de hachures oranges (vocation principale d'habitat) au sein des hachures roses le long d'une partie de la rue de Romillé ;*
- *Dans le texte, précision sur la possibilité de faire du logement le long de la rue de Romillé.*

Modifications portant sur règlement graphique (plan n°1 – zone urbaine) :

- *Modification du zonage par réduction de la zone 1AU11 au profit de la zone UD le long d'une partie de la rue de Romillé.*

Modifications portant sur règlement écrit :

- *Modification du paragraphe 5.4 de l'article 5 des dispositions générales.*
- *Modification de l'article 10 de la zone UI,*
- *Modification de l'article 13 de la zone UI.*

2. Complément au recensement du patrimoine bâti d'intérêt local

Le PLU approuvé en juin 2006 a intégré un recensement du patrimoine bâti d'intérêt local. Un ensemble de bâtiments en terre au lieudit "La Touche" n'a pas été visité lors de cette étude. Or, sa valeur patrimoniale est indéniable.

C'est pourquoi, une nouvelle fiche est intégrée à l'inventaire concernant cet ensemble de bâtiments.

Modifications portant sur l'annexe du règlement littéral "Patrimoine bâti d'intérêt local" :

- *Intégration d'une nouvelle fiche au lieudit "La Touche".*

3. La gestion courante du document d'urbanisme : diverses adaptations du règlement

La modification du PLU est mise à profit pour adapter le règlement afin de régler des problèmes rencontrés dans l'application du document actuel.

Cela concerne les points suivants :

▪ **Dispositions générales à mettre à jour en fonction des évolutions de la législation**

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme procède à une réécriture du "Règlement national d'urbanisme" sans introduire de bouleversements majeurs.

La nouveauté la plus importante réside dans le fait que ces dispositions étaient uniquement opposables aux demandes de permis de construire. Désormais, leur champ d'application couvre les permis de construire, d'aménager et les déclarations préalables ainsi que les autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Ces évolutions des textes nécessitent de mettre à jour l'article 2 du Titre1 "Dispositions générales" du règlement et le tableau de l'annexe 1.

De même, la modification du PLU est l'occasion d'adapter les dispositions générales pour ce qui concerne les zones inondables au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu et du Garun intégré au PLU par une procédure de mise à jour du 22 février 2008.

Modification portant sur :

- *Les articles 2, 4, 5 du titre I "Dispositions générales"*
- *Le tableau de l'annexe 1*

▪ **Limiter l'extension des constructions existantes en zone agricole**

Dans le PLU en vigueur, les constructions existantes en zone agricole peuvent être étendues sans aucune limite (sans toutefois changer de destination), même si il s'agit d'une habitation non destinée au logement d'un agriculteur. Or, le code de l'urbanisme précise dans son article R.123-7 que la zone agricole ne peut accueillir que les constructions liées à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. Désormais, les extensions pour les constructions d'habitations des non-agriculteurs sont interdites.

De même, la présentation de l'article 2 est revue pour classer les possibilités de construire par thème : constructions nouvelles, constructions existantes, installations classées, autres modes d'occupation du sol.

L'article 2 de la zone A prévoit à l'alinéa 5 que :

5- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes ainsi que leur extension, sans changement de destination.

Nouvelle rédaction :

2-1 - Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes sans extension ni changement de destination.

Modification portant sur :

- Zone A, article 2

▪ Implantations différentes :

Les articles 6, 7 et 8 définissent les implantations des constructions, parties de constructions ou extensions par rapport :

- aux voies ouvertes à la circulation, autres voies et emprise publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, cimetière..; (article 6),
- aux limites séparatives et fonds de parcelles (article 7).
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)

Pour permettre certaines dérogations afin par exemple d'autoriser l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle, sont également autorisées des « implantations différentes » à celles définies au sein des articles 6, 7 et 8, mais sans que soit fixer une norme.

Afin de clarifier la rédaction des "implantations différentes", le règlement indique désormais une norme à tous les articles 6, 7 et 8 des zones UA, UD, UE, UG, UI, A et N.

De même, la notion d'*alignement particulier afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble* est supprimée car trop difficile à interpréter.

A titre d'exemple, l'article 6 de la zone UA prévoit que :

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux* et balcons), et installations de premier rang* doivent être implantées dans le respect des principes suivants :*

- pour les constructions annexes*: avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),
- pour les autres constructions : **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul*: en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire*: en limite de celle-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;

Nouvelle rédaction :

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux* et balcons), et installations de premier rang* doivent être implantées dans le respect des principes suivants :*

- pour les constructions annexes*: avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),
- pour les autres constructions : **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul*: en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire*: en limite de celle-ci.

Pour les autres constructions, des implantations au-delà de l'alignement sont autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- ~~- lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble ;~~
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;

Modification portant sur :

- Zones UA, UD, UE, UG, UI, A et N , article articles 6, 7 et 8

III -INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications visées s'inscrivent totalement dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé en juin 2006.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage, au patrimoine.

1- Prise en compte de l'environnement naturel

Les modifications n'ont pas pour effet de porter une atteinte sensible à l'environnement. Les haies, les boisements, les zones humides et les zones inondables ne sont pas touchées par cette modification. Les modifications proposées n'auront pas d'effet sensibles sur les domaines de l'eau, du bruit et la santé.

La zone agricole, classée A au PLU, n'est pas affectée par les modifications de zonage. Quant aux modifications du règlement, elles ne sont pas de nature à entraîner d'atteinte à l'agriculture.

2- Prise en compte du paysage et du patrimoine

En terme de patrimoine, l'ajout d'un nouveau bâtiment au recensement du patrimoine bâti d'intérêt local montre que l'action de la commune vise à favoriser la réhabilitation et donc l'entretien de ces constructions qui témoignent du passé communal.

Les autres modifications s'inscrivent dans la continuité des dispositions antérieures du PLU .