



Commune de

Saint-Grégoire

Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°5
au Rapport de
Présentation**



Révision approuvée par DCM du 02/03/2005
Modification n°2 approuvée par DCM du 15/03/2012

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	3
1. Contexte de la modification	3
2. Documents modifiés	3
II. MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME	4
1. Les orientations d'aménagement.....	4
2. Le règlement graphique	5
3. Le règlement littéral.....	6
III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	8
1. Environnement naturel.....	8
2. Agriculture	8
3. Prise en compte du patrimoine et du paysage.....	8

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

1. Contexte de la modification

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Grégoire a été approuvée par le Conseil Municipal du 2 mars 2005. Une première modification a été adoptée le 27 mars 2007 pour apporter diverses adaptations.

Deux révisions simplifiées ont aussi été engagées dont une sur le secteur « Edonia Sud » (Révision Simplifiée n°3).

La présente modification porte notamment sur les enjeux économiques :

- La création d'une zone opérationnelle sur le secteur « Edonia Sud » ;
- La possibilité de restructurer les emprises d'activités dans la zone d'activité Nord ;
- L'intégration de compléments ou modifications des règlements graphique et littéral en lien avec la prise en compte de projets d'activités (restauration, clinique vétérinaire) ;
- L'application de règles pour l'organisation des stationnements couverts pour les constructions tertiaires en secteurs d'activités.

Conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, cette modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- 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.

La présente note reprend les évolutions apportées aux différents documents

2. Documents modifiés

- Les Orientations d'aménagement par secteurs ;
- Le règlement graphique : plans n°3, 4 et 6 ;
- Le règlement littéral : zones UG, UI et 1AU.

Cette modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU de la commune :

➤ Rapport de présentation

La présente notice de présentation vient compléter le rapport de présentation du P.L.U approuvé.

➤ Orientations d'aménagement par secteur

L'orientation n°5 : *Aménagement du secteur d'activités tertiaires « Alphasis, Edonia et Edonia Sud »* est complétée au regard des éléments de l'étude paysagère effectuée au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

➤ Règlement graphique

La présente modification concerne les plans n° 3, 4 et 6. Les modifications sont soulignées en bleu sur les documents.

Ces différents plans remplacent ceux approuvés antérieurement.

► Règlement littéral

La présente modification entraîne un certain nombre d'adaptations de différents articles du règlement des zones UI, UG et 1AU. Il s'agit de préciser diverses notions ou d'adapter les règles en lien avec différents projets. Des évolutions des textes législatifs ou réglementaires sont aussi prises en compte dans ce cadre.

Le règlement modifié remplace le document approuvé antérieurement.

II. MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

1. Les Orientations d'Aménagement

Le texte de l'Orientation d'Aménagement par secteur « projet n°5 » relatif au secteur d'activités tertiaires « Alphasis, Edonia et Edonia Sud » est repris.

Il s'agit d'intégrer l'ouverture à l'urbanisation des terrains du site « Edonia Sud » et de prendre en compte les orientations de l'étude paysagère réalisée dans le cadre de la révision simplifiée n°3. Un certain nombre de prescriptions et recommandations relatives au traitement architectural et paysager y ont été formulées.

Sur ce site, des constructions tertiaires pourront être édifiées sur la base d'une hauteur allant de R+2 à R+4 avec le développement d'une façade vers l'Ouest, face à la quatre-voies Rennes-Saint-Malo et aux espaces agricoles au-delà.

Les orientations du projet ont ainsi été définies :

Les aménagements ont pour objet d'assurer :

L'interface entre la RD 137 et l'architecture du secteur selon un axe perpendiculaire au linéaire routier ;

L'interface entre l'espace rural et l'espace bâti selon un axe parallèle à ce même linéaire routier ;

Le traitement des nuisances.

La trame urbaine projetée doit permettre de créer des cœurs d'ilots offrant la possibilité d'implanter des espaces de stationnement et de réduire l'impact visuel des voitures vues de l'intérieur.

Le projet paysager se décompose ainsi :

La première frange d'une largeur de 45 mètres par rapport à l'axe de la quatre voies, localisée le long de celle-ci, sera à planter (écran sonore, espaces engazonnés, plantations d'arbres, bosquets, etc...). Des chemins piétons/cycles pourront trouver place mais en aucun cas les voiries et stationnements.

Une seconde frange comprise entre l'espace ci-dessus et la limite de recul des 75 mètres par rapport à l'axe de la quatre voies sera également non constructible pour le bâti en superstructure. Des voiries de desserte du stationnement aérien et souterrain, les bassins de rétention et des dispositifs de production d'énergie renouvelable de type éolienne pourront y être implantés. Pour minimiser la perception d'effet de glacis des stationnements, des écrans végétaux seront plantés en laissant lisibles les façades.

Ces espaces paysagers constitués par ces deux franges seront traités en deux séquences le long de la Route Départementale n° 137 :

La séquence Nord en surplomb de 2,50 mètres par rapport à la voie ne nécessite pas d'écran sonore.

La séquence Sud sera traitée avec des écrans anti-bruit plus au moins hauts, plus ou moins discontinus, afin d'assurer la protection sonore vis-à-vis de la quatre voies. Les mouvements de terre seront plantés tout en créant des fenêtres favorisant des cônes de vision et assurant une bonne perception des bâtiments.

Au niveau du PLU, les haies existantes seront maintenues. La trame « plantations à réaliser » sera concrétisée par les aménagements évoqués ci-dessus (Cf dispositions générales paragraphe 6.2).

De plus, l'orientation rappelle les éléments en matière de desserte, modes doux, transport en commun, les accès et liaisons vers les secteurs urbanisés de la commune situés à proximité immédiate.

2. Le règlement graphique

Comme évoqué précédemment, la modification porte en majeure partie sur les enjeux économiques et se traduisent aussi au niveau du règlement graphique :

- La création d'un secteur 1AUIt4 en lieu et place d'un secteur 2AUI pour engager l'urbanisation du secteur « Edonia Sud » compris entre le boulevard de la Boutière à l'Est et la RD N° 137 Rennes/Saint Malo à l'Ouest.
Cette modification complète les adaptations engagées lors de la révision simplifiée n°3 dont l'enquête publique s'est achevée fin décembre 2011. Il s'agissait de réduire la marge de recul appliquée au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme de 100 m à 45 m par rapport à l'axe de la quatre voies et d'établir une marge d'inconstructibilité à 75 m afin d'organiser les façades Ouest des constructions et ainsi créer une façade dans le prolongement des opérations « Alphasis » et « Edonia ». En cohérence avec le règlement, les hauteurs sont portées au document graphique.
Des règles de hauteur sont inscrites sur le document graphique, au regard de l'aménagement du secteur : « hauteur maxi inférieure ou égale à 22 mètres pour 30% maximum du secteur, 14 mètres pour 70% du secteur ».
- La création d'un secteur 1AUI2 « o » et la réduction corrélative du secteur AUG2 « o » au Nord du Lycée Jean-Paul II en vue d'implanter une clinique vétérinaire. Cette adaptation est complétée par une nouvelle répartition des SHON sans évolution de la capacité des 15 000 m² inscrits en AUG2 « o », 14 000 m² seront maintenus sur ce zonage et 1 000 m² sur la zone 1AUI2 « o ».
- L'évolution des règles de hauteur sur les pôles commerciaux de la zone d'activités Nord par la création de sous-secteurs avec indication d'une hauteur maximale inférieure ou égale à 22 mètres.

Elle s'inscrit dans la perspective, à court terme, de la restructuration du centre commercial de Grand Quartier et notamment l'ouverture d'une nouvelle façade commerciale sur le boulevard de la Robiquette.

En effet, compte tenu de la différence de niveau entre le boulevard de la Robiquette et le terrain du centre commercial, plus bas d'environ 4 à 5 mètres, la possibilité de relever de 6 mètres de plus que ne le prévoyait la règle initiale de 16 mètres maximum (article UI 10 au règlement littéral), est envisagée pour répondre à cet objectif urbanistique.

La commune a souhaité appliquer les mêmes prescriptions au deuxième centre commercial, de même nature, situé sur le territoire communal dans le but d'assurer une cohérence dans le développement de ces deux équipements commerciaux.

Une cote est portée sur le règlement graphique n°6 au niveau des deux centres commerciaux.

3. Le règlement littéral

Les évolutions du règlement littéral accompagnent les projets évoqués précédemment mais aussi visent à faciliter le renouvellement des secteurs d'activités de la zone d'activités Nord.

En premier lieu, la modification intègre des dispositions issues de la révision simplifiée dont l'enquête publique s'est déroulée en décembre 2011 pour préciser les conditions d'aménagement en rive Est de la Route Départementale n°137 secteur « Edonia Sud ». Des règles relatives à l'obligation de stationnements couverts sont aussi prévues dans le cas de constructions tertiaires afin d'éviter une diffusion trop importante des espaces de stationnement pour ce type de construction.

Les projets de clinique vétérinaire au Nord du lycée et d'une implantation d'activités de restauration et d'hôtellerie au niveau du Moulin de Robinson entraînent respectivement des adaptations des règles de la zone UI (secteur d'activités pour introduire un secteur de projet Ulo avec définition d'emprise graphique) et l'adaptation des affectations possibles en secteur UG (UG3o).

En second lieu, différentes règles de la zone UI sont revues pour permettre plus de souplesse dans la recomposition des secteurs d'activités situés au Sud de la rocade (ZA Nord). Elles concernent notamment la largeur des voies internes, les règles de distance par rapport aux limites séparatives, les emprises au sol et le traitement des espaces verts.

Ces nouvelles règles se substituent à celles existantes dans le règlement approuvé le 27 mars 2007.

Elles se déclinent ainsi :

➤ Définitions

La définition relative à l'imperméabilisation des sols est complétée pour intégrer dans le calcul de nouveaux éléments comme les chaussées drainantes, les toitures terrasses, les stationnements végétalisés. Ces éléments seront pris en compte dans le calcul car ils assurent une fonction de rétention ou de maintien d'une perméabilité des sols.

➤ Dispositions générales

Le paragraphe 7 intègre les dispositions relatives à l'étude paysagère réalisée dans le cadre du dossier de réduction de la marge de recul au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à l'ouest de la route départementale n°137 en cohérence avec les éléments graphiques et réglementaire (zone UI4).

L'évolution des règles des secteurs UG, (équipements collectifs d'intérêt général) ; UI (zones d'activités) et 1AU (zones à urbaniser)

➤ **Zone UG**

Article 2

L'implantation d'une activité de restauration est prévue à proximité de l'écluse de Robinson en secteur de projet UG3o. Il s'agit de permettre ce type d'affectation dans un secteur à vocation touristique et de loisirs. De l'hôtellerie peut être incluse si elle est en lien direct avec l'activité de restauration projetée.

Articles 7 et 9:

Les règles pour les secteurs de projet sont complétées pour ces articles.

Article 12

Adaptation de l'article par rapport aux évolutions du Code de l'Urbanisme.

➤ **Zone UI**

Article 2

- Intégration des évolutions sur le secteur « Edonia Sud » pour faire référence aux prescriptions de l'étude paysagère intégrée à la révision simplifiée n°3
- Intégration des dispositions relatives aux secteurs de projet « Ulo » délimité au Nord du Lycée.

Ces règles sont celles applicables dans les autres secteurs de projet du règlement d'urbanisme de la commune (UE par exemple).

Article 3

Réduction des largeurs des voies internes aux programmes de construction pour améliorer les capacités des sites à se restructurer. Sous certaines conditions les voies pourront être réduites à 3,50 mètres au lieu de 5 mètres préalablement.

Article 4

Augmentation du coefficient d'imperméabilisation des sols pour les secteurs d'activités à recomposer : 50 à 60%.

Article 6

- Intégration des dispositions relatives aux secteurs de projet.

Article 7

- Intégration des dispositions relatives aux secteurs de projet.
- Assouplissement des règles de distance par rapport aux limites séparatives pour favoriser la recomposition du bâti en Zone d'Activités Nord.

Article 9

- Intégration des dispositions relatives aux secteurs de projet.
- Augmentation du coefficient d'emprise au sol de 60 à 80 %, pour les secteurs d'activité UI1 et UI2 pour favoriser la recomposition du bâti.

Article 10

La hauteur maximale des constructions est portée de 12 à 14 mètres en UIt3 pour permettre une légère augmentation des hauteurs et ainsi favoriser une meilleure utilisation du parcellaire.

Article 11

Référence au secteur « Edonia Sud » sur lequel s'appliquent des dispositions paysagères.

Article 12

- Adaptation de l'article par rapport aux évolutions du Code de l'Urbanisme.

- Dans les secteurs tertiaires, la répartition des stationnements entre l'aérien et le couvert n'était pas règlementée. Afin de développer des projets plus qualitatifs et éviter une trop grande proportion de stationnements aériens, sont intégrées les notions de stationnement couvert et en sous-sol en fonction de la taille des programmes. Pour les plus petits programmes, des stationnements couverts seront exigés et à partir de 1 000 m² des stationnements en sous-sol seront exigés.

Article 13

Les conditions d'aménagement des espaces libres dans le cas de restructuration du bâti d'activités rendaient difficiles certains projets. Il est proposé d'agencer les espaces libres en bandes végétalisées d'au minimum 2 mètres de large en bordure de voie pour créer des espaces en façade avec des plantations diversifiées, pour éviter la réalisation systématique de pelouses.

➤ **Zone 1AU**

De plus, un complément réglementaire a été apporté pour bien préciser l'application de l'alinéa 1 de l'article 2 de la zone AU. Il s'agit de stipuler qu'un terrain situé en zone 1AU, dès lors que le projet respecte les orientations d'aménagement du secteur et qu'il est desservi par les réseaux, ce sont les règles de la zone U considérée qui s'appliquent. Par exemple, un terrain se situant en secteur 1AUI1 se verra appliquer les règles du secteur UI1 dès lors qu'il remplira les conditions conformément à ce qui est stipulé dans le règlement.

III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Environnement naturel

Le projet de restauration au niveau de l'écluse de Robinson s'inscrit dans le cadre du secteur naturel de la Vallée de l'Ille. Il vient en complément des activités de sports et de loisirs pratiquées sur ce site.

2. Agriculture

Les terres qui sont dans ce secteur 1AUIt4, sont actuellement cultivées : un seul exploitant cultive ses parcelles qui comportent du blé et du maïs. Ces terrains sont aujourd'hui inscrits au SCoT dans la tâche urbaine et étaient précédemment affectés d'un zonage 2AUI au PLU précédent.

Les autres modifications n'ont pas d'implication sur la zone agricole.

3. Prise en compte du patrimoine et du paysage

En tant que telle, cette évolution du PLU va permettre de développer une façade bâtie en bordure de la Route Départementale n° 137 et un paysagement des abords de cette voie comme précisé dans le dossier « Etude entrée de Ville, secteur « Edonia Sud » intégré dans le dossier de révision simplifiée n°3.

Cette ouverture à l'urbanisation va permettre une utilisation rationnelle des terrains en s'inscrivant dans une logique de moindre consommation de l'espace en développant la compacité et la connexion directe avec les parties urbanisées de la commune. Les haies situées au Sud et au droit du giratoire du Champ Rabey situé sur le boulevard de la Boutière seront préservées.

En ce qui concerne le secteur de l'écluse de Robinson, il s'agit d'un projet qui intègre le bâti patrimonial et des extensions possibles dans le respect des éléments naturels, en vue de valoriser le site en lien avec les activités sportives et de loisirs.