Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_157-DE

Saint-Grégoire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2025

Date de convocation : 5 décembre 2025

L'an deux mille vingt cinq, le onze décembre, à 19h00 , les membres du Conseil Municipal de la commune de Saint-Grégoire, convoqués conformément aux articles L.2121-10 à 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en mairie, sous la présidence de REMOISSENET Laëtitia.

Etaient présents :
REMOISSENET Laëtitia, VINET Liliane, PASQUET Nathalie, ROUXEL Frédérique, GUYOT Jean-Yves, AMELOT Delphine, LEHAGRE Alain, JUGDÉ Jean-Claude, DUCIEL Christine, AMPIGNY Joby, CHUBERRE Philippe, BENOIST Florence, DE VERGIE Guillaume, ROUX Émeline, BABES Anca, SIMON Mélanie, CHARDINNE DELISLE Laurène, DEFRANCE Matthieu, ALIAGA Marie, MAREAU Yannick, LE COLLETER Gwénolé

Absent(s) excusé(s) :
DU MOTTAY Éric (Mandataire REMOISSENET Laëtitia), MOREL Christian (Mandataire BABES Anca), GALLIER Maxime (Mandataire VINET Liliane), BIGOT Yves (Mandataire PASQUET Nathalie), IGHAFI Ilyes (Mandataire SIMON Mélanie), GREIVELDINGER Jacques (Mandataire AMELOT Delphine), POSTEC Christelle (Mandataire ROUXEL Frédérique), DELAUNAY Myriam (Mandataire CHARDINNE DELISLE Laurène)

CHUBERRE PHILIPPE a été nommé(e) secrétaire de séance.

N° V_DEL_2025_157 URBANISME - MISE EN PLACE D'UN PÉRIMÈTRE DE PRISE EN CONSIDÉRATION

(Rapporteur : REMOISSENET Laëtitia)

***VU** le code général des collectivités territoriales*

***VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L424-1, R424-24, L300-1 et s.*

***VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole (PLUi) approuvé le 19 décembre 2019,*

***VU** la délibération en date du 16 novembre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, le programme et le bilan prévisionnel,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2021-039 en date du 26 avril 2021 approuvant la création de la ZAC Multisite,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2021-081 en date du 5 juillet 2021 approuvant la déclaration de projet de la ZAC Multisite,*

***VU** l'arrêté préfectoral du 3 août 2021 portant déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Multisite,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2022-138 en date du 12 décembre 2022 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Multisite,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2022-139 en date du 12 décembre 2022 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Multisite,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2023-017 en date du 27 février 2023 approuvant le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Multisite,*

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_157-DE

***VU** la délibération du Conseil Municipal n° 2024-102 en date du 11 juillet 2024 approuvant l'évolution du programme des équipements publics de la ZAC Multisite,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2024-104 en date du 11 juillet 2024 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Multisite,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2024-108 en date du 11 juillet 2024 approuvant la création de la SEMOP « SAINT-GREGOIRE ÉVOLUTION » titulaire du contrat de concession d'aménagement pour le secteur du Bout du Monde et le sous-secteur de la Forge ;*

***VU** la délibération n° C 2024-176 du Conseil Métropolitain en date du 24 novembre 2024 portant délégation du droit de préemption urbain à la SEMOP Saint Grégoire évolution ;*

***VU** la délibération du Conseil Métropolitain n°C 2025-074 en date du 19 juin 2025 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2025-100 en date du 10 juillet 2025 approuvant le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Multisite pour les lots individuels libres de constructeurs,*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2025-105 en date du 10 juillet 2025 portant approbation de la révision du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) ;*

***VU** la délibération du Conseil Municipal n°2025-123 en date du 3 novembre 2025 approuvant le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC Multisite pour les lots des bailleurs et des promoteurs,*

Chers collègues,

Définition du projet d'aménagement de la partie sud de la ZAC dite du « Bout du monde »

La commune de Saint-Grégoire a engagé plusieurs réflexions sur l'avenir de son territoire dont la réalisation d'une ZAC Multisite intégrant les secteurs « Bout du monde », « Centre-Ville » dont le sous-secteur « La Forge », et le secteur « Franchissement » .

Aujourd'hui la Commune souhaite réaliser un projet d'aménagement complémentaire et dans la continuité de la réalisation des travaux du secteur du « Bout du monde », qui représente le secteur le plus important de la ZAC Multisite, afin de travailler sur l'insertion des futures constructions au sein de la ZAC et en faciliter l'intégration dans le paysage urbain actuel.

Cette volonté communale a été confortée par l'adoption du nouveau PLUi approuvé le 19 décembre 2019, modifié le 19 juin 2025, et de l'OAP de quartier qui prévoit la réalisation d'aménagements particuliers (axe de vue sur la ZAC, cheminements cycles et piétons) en visant notamment la partie sud qui se situe en dehors de la ZAC Multisite.

Cette démarche est également renforcée en suite de l'émission d'un avis favorable par le Conseil Municipal pour la révision métropolitaine du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) dans la volonté de concilier urgence et mixité sociales dans les nouveaux projets.

Ce projet constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et notamment sur l'axe de la politique locale de l'habitat, en ce qu'il est intrinsèquement lié à la réalisation du secteur « Bout du monde » de la ZAC Multisite, se lie au nouveau PPGDID et comprend des aménagements urbains à destination exclusive des actuels et futurs Saint-Grégoriens dans leur mode de vie.

Adoption d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement

Dans cet objectif, la commune a identifié trois parcelles, rue de la Saudrais, à la bordure sud du secteur « Bout du Monde » de la ZAC Multisite. Ces parcelles n'avaient pas été intégrées au sein du périmètre de la ZAC néanmoins, elles font l'objet d'un zonage favorable et cohérent pour la réalisation d'un projet d'aménagement.

Deux d'entre elles font l'objet d'un zonage partagé entre 1AUOC et N :

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_157-DE

- BE 112 pour 31% en 1AUOc et 69% en N ;
- BE 778 pour 87% en 1AUOc et 13% en N ;

La troisième parcelle est cadastrée BE 777 et est intégralement en zone 1AUOc.

L'intérêt du zonage de ces parcelles tient au fait qu'elles détiennent un potentiel de constructibilité qui reste cependant limité par le zonage N. Aussi, la localisation des parcelles ainsi que leur classement au sein du PLUi en font des espaces stratégiques pour mener à bien les orientations de l'OAP et pour créer une liaison urbaine entre la ZAC et ses alentours qui sont eux en zone non artificialisée.

Aussi, le zonage existant n'appelle à aucune modification pour la réalisation du projet d'aménagement.

L'aménagement de ces parcelles s'inscrit dans un contexte global visant à accueillir à moyen et long terme, des équipements publics, de l'habitat et qui permet de sauvegarder un poumon vert à proximité immédiate d'une zone en cours de densification, cela via la maîtrise de l'aménagement par la commune.

Cette prise en compte du projet d'opération d'aménagement urbain implique la nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération, au sens de l'article L. 424-1 3° du Code de l'urbanisme, afin de mener les études nécessaires, de définir, et de consolider le projet.

La commune souhaite une approche permettant de traiter l'attractivité et l'image de ce secteur de la ville, au travers du logement, des espaces préservés et des espaces publics.

La mise en place de ce périmètre vise à :
- Rendre moins onéreuse la réalisation d'équipements publics, ou d'opérations d'aménagement ;
- Inscrire les divers projets et éventuelles mutations foncières et d'usages dans les orientations issues du PLUi et des politiques sociales menées par la Métropole ;
- Garantir la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble du projet d'aménagement ;
- Garantir l'aspect partenarial de cet aménagement, en incluant tous les porteurs projets.

L'instauration de ce périmètre s'inscrit dans la volonté de la commune d'impulser une réflexion sur l'évolution de son territoire et la connexion cohérente de ces secteurs en cours de renouvellement, cela au regard des enjeux urbains et paysagers, de mobilités, des sociaux et des enjeux d'attractivité.

Effet de la prise en considération du périmètre du projet d'aménagement

Dans ce périmètre, la commune peut surseoir à statuer sur toutes les demandes d'autorisation concernant des travaux, construction ou d'installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement en cours de conception projeté.

La décision cessera de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal de confirmer la prise en compte du projet d'aménagement susvisé ainsi que son périmètre selon les modalités évoquées précédemment.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE :

1°/ D'APPROUVER le choix d'aménagement pour la zone située au sud de secteur du « Bout du monde » de la ZAC Multisite ;

2°/ D'APPROUVER la création du périmètre de prise en considération du projet d'aménagement tel que décrit au plan annexé

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 035-213502784-20251211-V_DEL_2025_157-DE

3°/ D'APPROUVER la procédure de sursis à statuer qui pourra être appliquée à toute demande d'autorisation ou d'installation à l'intérieur du dit périmètre

4°/ D'APPROUVER la mise à l'étude des modalités de réalisation du projet d'aménagement

5°/ D'AUTORISER Madame le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTE : UNANIMITE 29 POUR

Fait à Saint-Grégoire le 11 décembre 2025

Le Maire,	Secrétaire de séance,
REMOISSENET Laetitia	CHUBERRE Philippe