Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

Saint-Grégoire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE ORDINAIRE DU 9 NOVEMBRE 2026

Date de convocation : 3 novembre 2026

L'an deux mille vingt six, le neuf novembre, à 20h00 , 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, DU MOTTAY Éric, PASQUET Nathalie, GUYOT Jean-Yves, AMELOT Delphine, DUCIEL Christine, AMPIGNY Joby, CHUBERRE Philippe, SIMON Didier, CHAMART-LEJEUNE Marie-Hélène, PERROT Olivier, GREIVELDINGER Jacques, LORHO Mathieu, POSTEC Christelle, LE BOURHIS Sandra, DE VERGIE Guillaume, ROUX Émeline, BABES Anca, LOCATELLI Sandrine, PEDRON Jordane, DEFRANCE Matthieu, MAIER Charles, ALIAGA Marie, BADEA Sabina

Absent(s) excusé(s) :
GALLIER Maxime (Mandataire REMOISSENET Laëtitia), VINET Liliane (Mandataire PASQUET Nathalie), MOREL Christian (Mandataire BABES Anca), BENOIST Florence (Mandataire AMELOT Delphine), CHARDINNE-DELISLE Laurène (Mandataire DU MOTTAY Éric)

PASQUET NATHALIE a été nommé(e) secrétaire de séance.

N° V_DEL_2026_093 URBANISME - AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)

(Rapporteur : DU MOTTAY Éric)

***VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;*

***VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L. 562-1, L. 562-3 et L. 562-4 ;*

***VU** le code de l'environnement, notamment ses articles R. 562-7 et R. 562-8 relatifs à la consultation sur le projet de plan et à l'enquête publique, ainsi que son article R. 562-10 relatif à la révision du plan ;*

***VU** le code de l'environnement, notamment ses articles R562-11-1 à R562-11-9 relatifs aux plans de prévention des risques concernant les aléas « débordement de cours d'eau et submersion marine » ;*

***VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-19, L. 151-43 et L. 153-60 ;*

***VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 143-2 et R. 143-19 ;*

***VU** le code de la sécurité intérieure, notamment son article L. 731-3 ;*

***VU** le décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les aléas « débordement de cours d'eau et submersion marine » ;*

***VU** le décret n° 2025-1325 du 26 décembre 2025 simplifiant les procédures relatives aux plans de prévention des risques naturels, technologiques et miniers et relatif à la vigilance en matière météorologique, notamment ses dispositions transitoires ;*

***VU** l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2024 prescrivant la révision du plan de prévention du risque inondation « Vilaine amont » et en fixant le périmètre ainsi que les modalités de concertation ;*

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

VU *le plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes Métropole approuvé le 19 décembre 2019, ainsi que ses modifications et mises à jour successives, notamment en ce qu'il identifie, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, des éléments de patrimoine bâti d'intérêt local sur le territoire de la commune ;*

VU *le courrier de madame la préfète de la région Bretagne, en date du 5 octobre 2026, reçu par voie dématérialisée le 8 octobre 2026 puis par lettre recommandée le 20 octobre 2026, sollicitant l'avis du conseil municipal sur le projet de révision du plan de prévention du risque d'inondation « Vilaine amont » ;*

VU *le dossier de consultation mis à disposition par la direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine, comprenant les cartographies de l'aléa de référence Q100 (version 3 de novembre 2025), de l'aléa Q1000, de l'aléa Q20, des niveaux d'urbanisation, des enjeux ponctuels et du zonage réglementaire, le règlement littéral (version 2 du 28 septembre 2026), le règlement simplifié (version 3 du 28 septembre 2026), les notes de présentation générale du 29 septembre 2026, la note d'accompagnement du projet de règlement, la notice relative aux opérations de renouvellement urbain résilientes (version 4 du 28 septembre 2026) ainsi que les rapports techniques des phases « aléas » et « enjeux » ;*

Sur la situation de la commune et son association à la procédure

Considérant que la commune de Saint-Grégoire est comprise dans le périmètre du plan de prévention du risque inondation « Vilaine amont », qui couvre cinquante-six communes, et qu'elle est traversée par la Vilaine et par l'Ille, et que son territoire est concerné par les crues de l'Ille et de l'Illet.

Considérant que le plan, une fois approuvé, vaudra servitude d'utilité publique en application de l'article L. 562-4 du code de l'environnement et sera annexé au plan local d'urbanisme intercommunal en application des articles L. 151-43 et L. 153-60 du code de l'urbanisme, et qu'il sera ainsi opposable à l'ensemble des autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire communal ;

Considérant que la commune a été associée à l'élaboration du projet, ayant fait partie des huit communes de la Vilaine amont ayant bénéficié de réunions ciblées en présentiel, et ayant participé aux webinaires du 5 juin 2026 et du 24 juillet 2026 ainsi qu'à la consultation technique close le 5 juillet 2026 ;

Sur les évolutions favorables du projet

Considérant que plusieurs observations formulées par la commune lors de la consultation technique ont été retenues dans la version 2 du règlement, et notamment : l'ouverture aux établissements recevant du public de 5e catégorie de type N, la mention « hors J.O.U.R.N » étant remplacée par « hors J.O.U.R » ; l'extension expresse de l'exception patrimoniale au patrimoine bâti d'intérêt local identifié au plan local d'urbanisme au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; la correction de l'interdiction dite de « cas général », qui réserve désormais les autorisations énumérées au paragraphe B de chaque zonage ; la suppression des opérations de renouvellement urbain des listes d'interdictions ; le regroupement des prescriptions techniques en un chapitre commun ;

Considérant que ces évolutions, ainsi que l'assouplissement encadré du régime d'extension des établissements recevant du public existants et la clarification du régime des opérations de renouvellement urbain, améliorent sensiblement la lisibilité et l'applicabilité du règlement, et témoignent de la qualité du dialogue conduit avec les services de l'État ;

Considérant que les demandes formulées par la commune sur les pièces cartographiques ont également été prises en compte, en particulier s'agissant de la couche d'identification des enjeux ponctuels ;

Considérant que la commune partage l'objectif de protection des personnes et des biens poursuivi par le plan, et qu'un avis favorable assorti de réserves précises lui paraît le moyen le plus utile de contribuer à la sécurité juridique et à l'applicabilité du futur règlement ;

Sur les points appelant des réserves :

Considérant que la définition de la cote de référence diffère selon les pièces du dossier, l'article II.1.5 du règlement et la note de présentation la calant sur la seule crue d'occurrence centennale majorée d'une revanche de trente centimètres, tandis que le lexique la cale sur la cote de crue réglementaire, laquelle retient les plus hautes eaux connues lorsqu'elles sont supérieures à la crue centennale ; que cette divergence conduit, dans les secteurs concernés, à deux altitudes de calage différentes pour un même projet ; que la rédaction du lexique est

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

seule conforme à la règle selon laquelle l'aléa de référence est déterminé à partir de l'événement le plus important connu et documenté ou d'un événement théorique d'occurrence centennale si ce dernier est plus important, fixée par l'article R. 562-11-3 du code de l'environnement ;

Considérant que l'extension de l'exception patrimoniale au patrimoine bâti d'intérêt local n'a été opérée qu'à l'article relatif aux établissements recevant du public, et que l'article III.7.3.A relatif aux usages des niveaux inférieurs comme les articles relatifs à la reconstruction après sinistre continuent de ne viser que le « patrimoine inscrit ou classé » ; qu'il en résulte, pour un même bâtiment, des régimes contradictoires, une possibilité ouverte par un article pouvant être privée d'effet par un autre ;

Considérant que les notions de « réhabilitation lourde » et d'« état de ruine » ne sont pas définies par le règlement, alors que la première commande l'application des prescriptions techniques les plus contraignantes et que la seconde conditionne le bénéfice du régime applicable aux biens et activités existants, et par suite l'ensemble des exceptions patrimoniales ;

Considérant que le règlement simplifié, qui constituera l'outil de travail quotidien des services instructeurs, présente plusieurs divergences avec le règlement littéral, portant notamment sur la qualification d'une règle opposable en simple recommandation, sur le champ du diagnostic de vulnérabilité obligatoire, sur la distinction entre opérations de renouvellement urbain simples et complexes, ainsi que sur des références d'articles erronées ou manquantes ;

Considérant que la notice relative aux opérations de renouvellement urbain résilientes est présentée comme une « composante à part entière du règlement » alors que le règlement se borne à y renvoyer, et que ce document porte le seul régime permettant la réalisation de projets en zonage rouge ;

Sur les points appelant des observations :

Considérant que le règlement littéral n'est transmis qu'en version à modifications apparentes, sur cent pages, plusieurs articles portant côte à côte deux rédactions successives dont une seule est en vigueur ;

Considérant que le dossier mis en consultation ne comporte pas le rapport d'incidence environnementale, annoncé comme devant être fourni à titre informatif dès sa disponibilité, alors que le décret n° 2025-1325 du 26 décembre 2025 a supprimé l'évaluation environnementale des plans de prévention des risques naturels après examen au cas par cas, sous réserve de dispositions transitoires applicables aux procédures pour lesquelles l'autorité environnementale avait été régulièrement saisie avant son entrée en vigueur ; que le régime applicable à la présente révision n'est pas précisé au dossier ;

Considérant que la règle applicable aux constructions implantées sur plusieurs zonages réglementaires demeure inopérante pour une construction unique, la cote de référence constituant un plan d'eau horizontal et un plancher, un effectif ou une sortie de secours ne pouvant être divisés par zonage ;

Considérant que la définition des établissements sensibles est susceptible d'englober tout établissement recevant du public, ce qui priverait d'effet les assouplissements consentis aux établissements de 5e catégorie ;

Considérant que la proscription des isolants hydrophiles, et notamment du chanvre et de la laine de bois, est difficilement compatible avec la restauration des maçonneries anciennes que le règlement entend par ailleurs favoriser en ouvrant l'exception patrimoniale ;

Considérant que l'ouvrage hydraulique situé sur le territoire communal a été modélisé sur la base d'hypothèses, le rapport de caractérisation de l'aléa indiquant qu'« aucune information n'a pu être collectée » et que la configuration retenue l'a été « en raison de l'absence de données précises sur la configuration ouverte » ;

Considérant que l'annexe relative aux périodes de retour estimées de la crue de janvier 2025 relève, s'agissant de l'Ille, que l'estimation « se base sur des mesures très à l'amont », que « les données sur l'Illet sont douteuses » et que l'on peut seulement affirmer que la crue « est très supérieure à une crue décennale mais inférieure à une crue centennale », niveau d'incertitude sensiblement supérieur à celui affiché pour les autres cours d'eau du bassin ;

Considérant que la méthode de détermination des niveaux d'urbanisation retient des seuils de qualification des centres urbains différenciés entre la ville de Rennes et les autres communes, sans que cette différence soit

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

motivée, et que le lissage des zones de moins de 250 m² ainsi que les correctifs manuels ne font l'objet d'aucune traçabilité accessible aux communes ;

Considérant que le zonage violet correspond à l'aléa résiduel, c'est-à-dire à la zone comprise entre l'enveloppe de la crue exceptionnelle d'occurrence millénale et l'enveloppe de la crue de référence du plan, et porte ainsi sur des terrains qui ne sont pas atteints par cette dernière ;

Considérant que, dans ce zonage, toutes les constructions qui ne relèvent pas des établissements sensibles ou stratégiques sont autorisées sans qu'aucune prescription technique ne leur soit applicable, l'article III.7.3 excluant expressément le zonage violet de son champ ; que, par voie de conséquence, la phrase subordonnant l'exception ouverte aux établissements sensibles et stratégiques à « la mise en œuvre de toutes dispositions techniques et prescriptions applicables à la zone » demeure sans objet dans ce zonage ;

Considérant que la cartographie de l'aléa d'occurrence millénale est produite à titre informatif et n'est pas assortie d'une cote, à la différence de la cartographie de l'aléa de référence, de sorte qu'un maître d'ouvrage souhaitant volontairement caler son projet au-dessus de cet aléa n'en a pas les moyens ;

Considérant qu'il en résulte que l'implantation ou l'extension d'un établissement sensible ou stratégique en zonage violet ne peut aujourd'hui être autorisée que sur le fondement d'une appréciation au cas par cas de l'intérêt public du projet, sans qu'aucune voie technique permette au porteur de projet de démontrer objectivement la mise en sécurité des personnes accueillies ; que cette situation affecte en particulier la programmation des équipements publics ;

Sur la portée de l'avis :

Considérant qu'en application de l'article R. 562-7 du code de l'environnement, dans sa rédaction issue du décret n° 2025-1325 du 26 décembre 2025, l'avis qui n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande est réputé favorable, et que la demande ayant été reçue le 8 octobre 2026, ce délai expire le 8 décembre 2026 ; que la présente délibération est adoptée dans ce délai ;

Considérant qu'en application de l'article R562-8 du même code, les avis ainsi recueillis sont consignés ou annexés aux registres de l'enquête publique à venir ;

Chers collègues,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

Article 1er
ÉMET un avis favorable au projet de révision du plan de prévention du risque inondation « Vilaine amont » mis en consultation, assorti des cinq réserves énoncées à l'article 2 et des neuf observations énoncées à l'article 3.

Article 2 — Réserves
Le conseil municipal demande que les modifications suivantes soient apportées au dossier avant sa mise à l'enquête publique.

Réserve n° 1 — **Harmoniser la définition de la cote de référence**. Aligner l'article II.1.5 du règlement et la note de présentation sur la rédaction du lexique, en retenant que la cote de référence correspond à la cote de crue réglementaire majorée d'une revanche de trente centimètres, la cote de crue réglementaire intégrant les plus hautes eaux connues lorsqu'elles sont supérieures à la crue centennale, conformément à l'article R. 562-11-3 du code de l'environnement.

Réserve n° 2 — É**tendre l'exception patrimoniale à l'ensemble du règlement**. Reprendre à l'article III.7.3.A, ainsi qu'aux articles relatifs à la reconstruction après sinistre de chaque zonage, la formulation retenue à l'article relatif aux établissements recevant du public, visant les bâtiments protégés au titre des monuments historiques ou identifiés au plan local d'urbanisme au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ; et préciser l'autorité compétente pour accorder cette exception, les pièces au vu desquelles elle est accordée et les mesures compensatoires exigées.

Réserve n° 3 — **Définir les notions qui commandent le régime applicable**. Introduire au lexique une définition de la « réhabilitation lourde », fondée sur la reprise ou le remplacement de tout ou partie du gros œuvre et excluant expressément le second œuvre, la mise aux normes, l'amélioration thermique et

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

les travaux prescrits au titre VI ; et caractériser l'« état de ruine » par l'absence de l'essentiel du gros œuvre à la date de la demande d'autorisation.

Réserve n° 4 — Mettre en concordance le règlement simplifié et le règlement littéral, et énoncer expressément, dans le règlement, lequel des deux documents fait foi. Les divergences relevées portent notamment sur : la qualification en « recommandation », à la ligne 8-1 du règlement simplifié, d'une disposition que l'article II.1.6 du règlement littéral énonce comme une règle ; la mention d'une « recommandation » en zonage bleu à la ligne 8-2, alors que l'article VI.1.1 exclut ce zonage de son champ ; l'absence, dans les articles de zonage du règlement littéral, de la distinction entre opérations de renouvellement urbain simples et complexes qu'opère le chapitre 7 du règlement simplifié, lequel se contredit par ailleurs avec sa propre ligne 2-13 ; l'alternative de stockage ouverte à la ligne 5-1 et absente de l'article III.7.3.A ; le renvoi erroné de la ligne 4-9, pour le zonage bleu, à l'article III.3.3.B i) au lieu de l'article III.4.3.B i) ; l'absence de référence d'article pour le zonage bleu à la ligne 3-1.

Réserve n° 5 — Sécuriser l'opposabilité de la notice relative aux opérations de renouvellement urbain. Intégrer cette notice au règlement ou l'y annexer formellement, de sorte que le seul régime permettant la réalisation de projets en zonage rouge repose sur une pièce incontestablement opposable.

Article 3 — Observations

Le conseil municipal formule en outre les observations suivantes.

Observation n° 1 — Joindre au dossier d'enquête publique une version consolidée du règlement littéral, la version à modifications apparentes demeurant utile à titre de comparaison.

Observation n° 2 — Communiquer aux personnes publiques et organismes associés le rapport d'incidence environnementale dès sa disponibilité, et non seulement le verser au dossier d'enquête publique.

Observation n° 3 — Compléter l'article II.1.6 par une règle de rattachement applicable aux constructions uniques implantées sur plusieurs zonages, retenant les dispositions les plus restrictives pour l'ensemble de la construction, sauf parties fonctionnellement indépendantes et desservies par des accès distincts.

Observation n° 4 — Énoncer expressément si les établissements recevant du public de 5e catégorie dépourvus de locaux à sommeil entrent ou non dans la catégorie des établissements sensibles au sens du lexique.

Observation n° 5 — Substituer à la liste des isolants proscrits un critère de performance — matériaux aptes au séchage après immersion et démontables — et prévoir une adaptation pour les bâtiments patrimoniaux protégés dont la conservation impose des matériaux perspirants.

Observation n° 6 — Expliciter dans la note de présentation l'hypothèse retenue pour l'ouvrage hydraulique situé sur le territoire de Saint-Grégoire, la commune se proposant de concourir à la recherche des données manquantes auprès du gestionnaire ; et porter au même niveau de visibilité l'incertitude affectant l'hydrologie de l'Ille et de l'Illet, en précisant le programme de consolidation envisagé en lien avec l'établissement public de bassin Eaux & Vilaine.

Observation n° 7 — Motiver les seuils différenciés de qualification des centres urbains entre la ville de Rennes et les autres communes ; préciser le millésime des bases de données utilisées ; et mettre à disposition des communes une traçabilité des lissages de zones inférieures à 250 m² et des correctifs manuels apportés au zonage sur leur territoire.

Observation n° 8 — Procéder à une relecture d'ensemble du règlement avant l'enquête publique, portant notamment sur les points suivants : les périmètres contradictoires des articles VI.1.1 et VI.1.3 ; la double référence aux articles D561-12-7 et D562-12-7 au sein de l'article VI.1 ; la référence abrogée R123-2 subsistant à l'article V.4, alors que le lexique et l'article V.6 visent l'article R143-2 du code de la construction et de l'habitation ; le terme « immeubles » à l'article III.7.3.I, qui exclut littéralement la maison individuelle de l'obligation d'accès hors d'eau ; la condition relative aux murets de soubassement, dont la hauteur ne devrait pas excéder le terrain naturel ; l'emploi des termes « arasement des ouvertures » et « premier niveau utile » à l'article III.7.3.A, qu'il y aurait lieu de remplacer par « relèvement de l'allège des ouvertures au-dessus de la cote de référence » et « premier niveau fonctionnel » ; l'astérisque égaré sur le mot « foncière » à l'article III.4.2.B b) ; la parenthèse non refermée à l'article III.7.3.H ; et le renvoi « voir 2-1 » dépourvu de cible dans les articles III.x.2.B c), et le maintien de l'orthographe « côte » aux lignes 4-2 et 4-3 du règlement simplifié ainsi que dans la notice

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

relative aux opérations de renouvellement urbain, alors que la correction a été apportée au règlement littéral.

Observation n° 9 — Ouvrir une voie technique en zonage violet. Substituer, pour les établissements sensibles et stratégiques implantés ou étendus en zonage violet, au principe d'interdiction assortie d'une dérogation appréciée au cas par cas, un régime d'autorisation sous prescriptions vérifiables. Le conseil municipal propose que l'implantation et l'extension de tels établissements soient autorisées dès lors que le projet satisfait aux conditions cumulatives suivantes : le plancher des locaux destinés à accueillir du public est calé au-dessus de la cote de l'aléa résiduel, ou, à défaut, la construction est édifiée sur pilotis ou sur un vide sanitaire inondable ; l'accès principal et le cheminement d'évacuation sont situés hors de l'enveloppe de l'aléa résiduel ou calés au-dessus de cette cote ; aucun local de sommeil n'est aménagé sous cette cote ; les équipements électriques et les locaux techniques sont mis hors d'eau ; l'exploitant établit un plan de mise en sécurité prévoyant la fermeture ou l'évacuation de l'établissement dès le déclenchement de l'alerte, transmis au maire pour intégration au plan communal de sauvegarde. La dérogation fondée sur l'intérêt public serait maintenue à titre subsidiaire, pour les projets qui ne peuvent satisfaire à ces prescriptions. Afin de rendre ce régime opérant, le conseil municipal demande en outre que la cartographie de l'aléa d'occurrence millénale soit assortie d'une cote, ou à défaut de hauteurs d'eau, au même titre que la cartographie de l'aléa de référence. Le conseil municipal souligne que cette demande n'emporte aucune augmentation de l'exposition des populations : elle ne porte que sur des terrains non atteints par la crue de référence du plan, et elle substitue à une autorisation délivrée au seul vu de l'intérêt public un ensemble d'exigences techniques qui n'existe pas aujourd'hui dans ce zonage, où toutes les autres constructions sont admises sans aucune prescription. Elle a donc pour effet de réduire, et non d'accroître, la vulnérabilité des personnes accueillies.

Article 4
PREND ACTE des pièces cartographiques mises en consultation, et notamment :

- de la carte des enjeux ponctuels situés dans la zone inondable, telle qu'elle résulte de la prise en compte des demandes formulées par la commune ;
- de la carte des niveaux d'urbanisation, sans que la présente délibération emporte prise de position de la commune sur le fond de ce classement.

Article 5
AUTORISE madame le Maire, ou son représentant, à transmettre la présente délibération à madame la préfète d'Ille-et-Vilaine selon les modalités fixées par son courrier du 5 octobre 2026, par voie électronique à l'adresse ddtm-pprinondation@ille-et-vilaine.gouv.fr, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution.

Article 6
DIT qu'une copie de la présente délibération sera adressée, pour information, au président de Rennes Métropole, compétente en matière de plan local d'urbanisme intercommunal, ainsi qu'à l'établissement public territorial de bassin Eaux & Vilaine.

VOTE :
26 voix POUR
3 ABSTENTION(S) :
MAIER Charles, ALIAGA Marie, BADEA Sabina

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-213502784-20261109-V_DEL_2026_093-DE

Fait à Saint-Grégoire le 9 novembre 2026

Le Maire,
REMOISSENET Laetitia

Secrétaire de séance,
PASQUET Nathalie