

Conseil du 5 avril 2018

RAPPORT

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

N° C 18.067

Aménagement du Territoire – Nouvoitou – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 4 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 45.

La séance est suspendue de 18 h 46 à 18 h 59 où la parole est donnée aux représentants du collectif de citoyens, Rennes/Rennes Métropole et de 20 h 47 à 21 h 24.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro (jusqu'à 20 h 47), Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Berroche, Mmes Besserve, Blouin, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux, Bourcier (à partir de 19 h 17), Mme Bouvet, M. Breteau, Mmes Briand, Briérou, Brossault, MM. Careil (à partir de 19 h 19), Chardonnet, Chiron, Chouan (à partir de 18 h 58), Mme Coppin, MM. Cressard (à partir de 19 h 09), Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé, MM. De Bel Air, De Oliveira, Mme Debroise (à partir de 20 h 17), MM. Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Faucheux, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin (à partir de 21 h 24), M. Gaudin, Mme Gautier, MM. Gautier, Geffroy, Gérard, Mme Gouesbier, M. Guiguen, Mme Guitteny (à partir de 18 h 58), MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 20 h 47), Jégou (jusqu'à 20 h 47), Mmes Joalland (à partir de 19 h 05), Jubault-Chaussé (jusqu'à 20 h 05), MM. Kerdraon, Kermarrec, Lahais (à partir de 19 h 42), Le Bihan (à partir de 19 h 02), Le Blond, Le Bougeant (à partir de 19 h 39), Mmes Le Couriaud, Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mme Le Men (à partir de 19 h 36), MM. Legagneur, Letort (à partir de 19 h 11), Mmes Letourneux, Lhotellier (à partir de 19 h 20), MM. Louapre, Marchal, Mmes Marchandise-Franquet, Marie (à partir de 19 h 51), Moineau, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou (à partir de 19 h 07), Mmes Parmentier, Pellerin, Pétaud-Voisin, MM. Pinault, Plouhinec, Plouvier, Prigent, Puil, Mme Rault, MM. Richou, Ridard, Mmes Robert (jusqu'à 20 h 47), Rolandin (à partir de 18 h 56), MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mme Salaün (à partir de 19 h 07), MM. Sémeril (jusqu'à 20 h 47), Sicot, Mme Sohier, MM. Thébault, Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : Mme Appéré, MM. Béchara, Besnard, Caron, Mmes Condolf-Ferec, De Villartay, Desbois, Durand, M. Goater, Mmes Jouffe-Rassouli, Krüger, MM. Le Brun, Le Moal, Mme Lebœuf, MM. Maho-Duhamel, Pelle, Mmes Remoissenet, Séven, M. Theurier.

Procurations de votes et mandataires : Mme Andro à Mme Marie (à partir de 21 h 24), Mme Appéré à M. Chardonnet, M. Besnard à Mme Bougeard, M. Careil à Mme Noisette (jusqu'à 19 h 19), Mme Condolf-Ferec à M. Sémeril (jusqu'à 20 h 47) puis à M. Le Bougeant (à partir de 21 h 24), Mme Debroise à M. Bourcier (à partir de 19 h 17 et jusqu'à 20 h 17), Mme Desbois à M. De Bel Air, M. Goater à M. Le Gentil, M. Jégou à M. Lahais (à partir de 21 h 24), Mme Joalland à M. Geffroy (jusqu'à 19 h 05), Mme Jubault-Chaussé à M. Bernard (à partir de 20 h 05), Mme Krüger à M. Berroche, M. Lahais à Mme Andro (jusqu'à 19 h 42), M. Le Moal à M. Hervé, Mme Lebœuf à M. Le Bihan (à partir de 19 h 02), M. Letort à Mme Pellerin (jusqu'à 19 h 11), M. Maho-Duhamel à Mme Letourneux, Mme Robert à M. Gaudin (à partir de 21 h 24), M. Sémeril à Mme Pellerin (à partir de 21 h 24), Mme Séven à M. Nouyou (à partir de 19 h 07), M. Theurier à Mme Rougier.

M. Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 29 mars 2018) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 22 février 2018 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h 07.



Conseil du 5 avril 2018 **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 la délibération n° C 16.239 du 20 octobre 2016 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs des « Entrées » de la ZAC de la Lande et de la Grande Prée ;
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 Nouvoitou approuvé le 13 décembre 2007, sa dernière adaptation, la modification simplifiée n° 3 approuvée le 21 janvier 2016 ;
Vu la délibération du Conseil municipal de Nouvoitou du 26 juin 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 4 du PLU.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nouvoitou a été approuvé le 13 décembre 2007. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis, dont la dernière était la modification simplifiée n° 3 du 21 janvier 2016. Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du 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 (CGCT).

De même, la commune est amenée à donner un avis sur la modification des règles à l'intérieur du périmètre de la ZAC dont elle est à l'initiative (article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme).

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n° 4 du PLU de Nouvoitou.

OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Entrées dans la ZAC de la Lande et de la Grande Prée ;
- l'actualisation du règlement littéral concernant :
 - les dernières évolutions législatives ;
 - la gestion du stationnement ;
 - la modification de la règle de hauteur en zone UE ;
 - la modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD ;
 - la modification des règles d'implantation des abris de jardins et de plantations en zone UO ;
- l'actualisation du règlement graphique concernant :
 - les évolutions sur le secteur de la ZAC de la Lande ;
 - l'actualisation des cheminements repérés au document graphique.

Évolutions des pièces du PLU de Nouvoitou



Conseil du 5 avril 2018 **RAPPORT (suite)**

Rapport de présentation

Un additif exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du PLU.

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte l'avancement des projets urbains.

Règlement Littéral

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

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n° A 17.175 du Président de Rennes Métropole daté du 8 mars 2017. Elle s'est déroulée du 10 avril 2017 au 12 mai 2017 inclus.

Le public a été informé par l'insertion de l'avis d'enquête publique dans l'édition du journal Ouest-France du 25 mars 2017 (1^{er} avis) et du 15 avril 2017 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches du 25 mars 2017 (1^{er} avis) et du 15 avril 2017 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 21 mars 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Nouvoitou, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 23 mars 2017, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées en date du 31 mars 2017.

Observations des personnes publiques associées

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

- La Chambre d'Agriculture, par lettre datée du 9 mai 2017 et reçue le 12 mai 2017 : concernant la règle d'implantation des constructions non agricoles en zone N, la Chambre d'Agriculture préférerait que la règle actuelle soit maintenue, dès lors qu'il existe un périmètre sanitaire pour des bâtiments voisins => *L'additif au rapport de présentation et le règlement littéral sont modifiés dans ce sens dans le dossier soumis à approbation.*

Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture émet 2 réserves sur le projet de modification n°4 :

- La Chambre d'Agriculture ne comprend pas la nécessité du projet de lotissement de La Grande Prée, compte tenu des surfaces encore disponibles dans la ZAC de la Lande, ces espaces étant sous maîtrise foncière de Territoires => *Sur la période PLH 2015-2020, la ZAC de la Lande ne pourra apporter la diversité et l'apport suffisant en logements pour la commune. Les terrains de la Grande Prée permettront de répondre à ces besoins.*
 - La Chambre d'Agriculture constate l'intérêt de cet îlot cultivable pour l'exploitant actuel, qui est un jeune agriculteur => *Cet îlot cultivable ne représente que 0,3% de la surface totale exploitée par l'agriculteur des terrains de la grande Prée (membre d'un GAEC).*
- Le Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Rennes, par lettre datée du 4 mai 2017 et reçue le 11 mai 2017, affirme la compatibilité du projet avec les règles du SCoT, mais formule toutefois une remarque : concernant la modification de l'article 2 de la zone N, le Syndicat Mixte demande également que la règle soit aménagée et non supprimée et conserve les restrictions en cas d'existence d'un périmètre sanitaire => *L'additif au rapport de présentation et le règlement littéral sont modifiés dans ce sens dans le dossier soumis à approbation.*



Observations du public

Durant cette enquête publique, un total de 8 observations et 2 courriers ont été déposés dans le registre.

1- Les Entrées

Durant cette enquête publique, 5 personnes ont déposé des remarques au commissaire-enquêteur concernant le secteur des Entrées. Les observations ont principalement porté sur les sujets suivants :

Des interrogations portent sur l'insertion paysagère du secteur des Entrées aux habitations existantes : Les observations relatives au projet de la ZAC de la Lande sur le secteur des Entrées traduisent, en substance, une crainte, de la part des riverains, de voir les environs de leur habitat ou quartier, changer fondamentalement => *L'urbanisation et les aménagements prévus pour ce secteur, par l'aménageur Territoires, se feront dans le respect et la prise en compte de l'existant. L'intimité visuelle ou sonore, la hauteur des constructions (dans le respect du règlement littéral actuel) seront préservées pour permettre à chaque habitant de cohabiter sur la commune de Nouvoitou.*

Proposition d'urbanisation de parcelles voisines aux Entrées : => *Les contraintes sont pour le moment trop nombreuses pour envisager une urbanisation de ces parcelles à court terme. Les études préalables à l'urbanisation concernant la ZAC de la Lande ne les ont pas pris en compte. De plus, ce point ne figure pas dans la délibération d'ouverture à l'urbanisation du Conseil Métropolitain du 20 octobre 2016.*

Le potentiel foncier mobilisable en logement de certaines parcelles protégées, en grande majorité au titre des "éléments de paysage" (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme), ne permettent pas leur urbanisation. Les éléments de paysage étant vu comme un atout pour la commune, il est nécessaire d'en conserver le cadre existant.

2- La grande Prée

Durant cette enquête publique, 4 personnes ont déposé des remarques au commissaire-enquêteur concernant le secteur de la grande Prée. Les observations ont principalement porté sur les sujets suivants :

Le besoin en logement de la commune : La majorité des remarques contestent, en substance, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Grande Prée, notamment sur le réel besoin de la commune en terme de logements => *Pour rappel, la commune de Nouvoitou a connu une régression du nombre d'habitants entre 2007 et 2012, du fait, notamment, d'un déficit de logements et d'un retard de la production de logement de la ZAC de la Lande. Pour répondre à ce déficit, les objectifs du PLH de Nouvoitou ont été revus à la hausse, passant d'un objectif de 32 logements par an entre 2005-2014 à 50 logements par an entre 2015-2020. Les opérations prévues, de renouvellement urbain et la ZAC de la Lande, ne peuvent, à elles seules, assurer une réponse suffisante pour l'accueil de nouvelles populations et les besoins des habitants de Nouvoitou dans leurs parcours résidentiels.*

Les terrains de la Grande Prée permettront d'ajouter un complément et une diversification dans l'offre des logements créés pour majeure partie à travers la ZAC de la Lande (230 logements). Pour rappel, la justification d'urbanisation du secteur de la Grande Prée a fait l'objet d'une délibération d'ouverture à l'urbanisation du Conseil Métropolitain le 20 octobre 2016. En ce sens la commune respecte bien les objectifs projetés par le PLH.

L'impact sur l'agriculture : La perte de plus de 1ha de terres cultivées a été remise en cause dans le dossier => *Pour rappel, ce secteur est depuis plus de 9 ans une zone à urbaniser (en zone 2AU depuis l'approbation du PLU de Nouvoitou en 2007). Il est donc cohérent, et à la connaissance de tous, que ce secteur serait urbanisable. De plus, la perte des terres agricoles, occasionnée par le secteur de la Grande Prée, représente 1,3 ha. Cette perte ne représente que 0,3% de la surface totale exploitée par les agriculteurs des terrains de la Grande Prée. La commune de Nouvoitou inscrit ces projets dans la perspective de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'une orientation forte exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.*



Conseil du 5 avril 2018 **RAPPORT (suite)**

Le manque de réflexion sur l'urbanisation de la grande Prée : Le manque d'informations, en amont, sur l'urbanisation du secteur a été mis en avant sur le dossier => *La réflexion de la commune de Nouvoitou d'aménager ce secteur n'est pas récente, car des négociations avaient d'ores et déjà été entamées dès la fin d'année 2014 avec les propriétaires des parcelles. Cet élément exprime bien la réflexion menée en amont par la commune depuis près de 4 ans, mais aussi par la volonté d'informer les personnes concernées. La commune aura, à partir du mois de juin, acquis la totalité des parcelles pour permettre l'urbanisation du secteur de la Grande Prée. La modification n°4 du PLU de Nouvoitou est donc la concrétisation réglementaire d'un projet réfléchi et souhaité qui permettra de répondre aux besoins des habitants de Nouvoitou, mais aussi aux nouveaux habitants souhaitant s'installer sur la commune. Les études préalables étant déjà lancées (dossier loi sur l'eau finalisé), le projet permettra aussi de ne pas avoir de rupture dans la livraison de logements. La livraison des logements sur le secteur de la Grande Prée arrivera avant le secteur " les Entrées" de la ZAC de la Lande.*

3- Divers

Durant cette enquête publique, une personne s'est interrogée sur l'intérêt général de la suppression du caractère piétonnier du chemin de Parmenier-La Hairoterie => *La suppression du caractère piétonnier du chemin de la Hairoterie vise à permettre un éventuel accès routier. Cet accès routier permettrait, dans un objectif de renouvellement urbain et de densification, de requalifier deux parcelles. Cette modification est donc confirmée.*

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis, sur le projet de modification du PLU, **un avis favorable**. Il est assorti d'une réserve et de deux recommandations :

- **Réserve** : adapter la règle relative aux extensions d'habitations existantes en zone N afin de ne pas léser les tiers non agriculteurs, tout en protégeant les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles, ainsi que cela a été demandé par les Personnes Publiques et accepté dans le mémoire en réponse.
- **Recommandations** :
 - corriger les erreurs relevées dans l'additif n°4 au rapport de présentation (compléter la liste des chemins à supprimer par la mention du chemin du Chêne Vert et la motivation de la suppression-page 19, titre de l'encadré relatif à la modification de l'article 13 en zone UO qui mentionne par erreur l'article 6) ;
 - éventuellement compléter l'additif n° 4 en y ajoutant les mentions relatives aux numéros des plans du règlement graphique sous les extraits fournis lorsque cela est nécessaire et que l'extrait ne présente aucune indication de lieu-dit pour faciliter le repérage des utilisateurs du PLU (ex : plans des chemins à supprimer).

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 relative aux extensions d'habitations existantes en zone N est adaptée en prenant compte le périmètre sanitaire que peut engendrer un bâtiment agricole ;
- Ajout des mentions relatives aux numéros des plans du règlement graphique ;

Règlement littéral : L'article 2 de la zone N est modifié pour prendre en compte le périmètre sanitaire que peut engendrer un bâtiment agricole dans l'extension de constructions existantes => *"Lorsque la construction existante est située à moins de 100 m d'un des bâtiments d'exploitation générant un périmètre sanitaire en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité".*



Conseil du 5 avril 2018 **RAPPORT (suite)**

Consultation de l'Autorité environnementale

Une demande d'examen au cas par cas a été adressée à l'Autorité Environnementale, suite à l'arrêt du Conseil d'état n°400420 du 19 juillet 2017 et par anticipation d'un décret mettant à jour le champ d'application des évaluations environnementales des documents d'aménagement et d'urbanisme, régis par le Code de l'urbanisme, susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Par décision du 7 février 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a dispensé la procédure de modification n° 4 du PLU de la commune de Nouvoitou d'une évaluation environnementale.

AVIS DE LA COMMUNE

Par délibération de son Conseil municipal du 26 juin 2017, la commune de Nouvoitou a :

- émis un avis favorable, au titre de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme, au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC de la Lande et de la Grande Prée ;
- émis un avis favorable, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, à l'approbation du dossier de modification n° 4 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° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nouvoitou 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 Nouvoitou durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 22 mars 2018, le Conseil est invité à :

- approuver la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nouvoitou, 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° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nouvoitou, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

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

SIGNÉ

Laurence QUINAUT