

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

Conseil du 5 avril 2018

RAPPORT

N° C 18.069

Aménagement du Territoire – Pont-Péan – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 3 – 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, Lhotelier (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, Pétard-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 le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par le syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Péan approuvé le 30 juin 2009, sa dernière adaptation de révision simplifiée approuvée le 25 février 2014 ;
Vu la délibération du Conseil municipal de Pont-Péan du 12 septembre 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-Péan a été approuvé le 30 juin 2009. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis, dont la dernière était la révision simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 février 2014. 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 des 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° 3 du PLU de Pont-Péan.

OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- les modifications du règlement graphique et en particulier :
 - o La ZAC multi-sites sur les secteurs Centre et Fontaine Blanche ;
 - o L'achèvement de la ZAC du Luzard ;
 - o La suppression d'une zone 1AUG et l'actualisation des emplacements réservés ;
- l'évolution des orientations d'aménagement relatives aux ZAC multi-sites et du Luzard ;
- les modifications du règlement littéral afin de l'adapter à de nouvelles dispositions législatives et de toiletter certaines règles (gestion du stationnement, annexes en zone N...) ;
- la mise à jour des annexes, afin d'actualiser les données.

Évolutions des pièces du PLU de Pont-Péan

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 les évolutions proposées.



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

Règlement Littéral

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

Orientations d'Aménagement

Les orientations d'aménagement sont adaptées pour prendre en compte l'avancement des divers projets.

Annexes

Les annexes sont mises à jour.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole en date du 6 avril 2017 et s'est déroulée du 26 avril 2017 au 31 mai 2017 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 26 avril 2017 (1^{er} avis) et 3 mai 2017 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 26 avril 2017 (1^{er} avis) et 3 mai 2017 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 11 avril 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Pont-Péan, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 11 avril 2017, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 19 avril 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 du 23 mai 2017, reçue le 30 mai, considère que l'opération projetée sur le secteur des oiseaux a une densité faible, d'à peine 16 logements à l'hectare. Un effort devra être fait afin d'atteindre au moins 20 logements à l'hectare. De plus, sur le secteur de la Bétuaudais, le dossier devra être complété afin d'expliquer la différence entre les 14 ha d'emprise et les 8,8 ha opérationnels qui permettent de justifier la densité. La Chambre d'Agriculture souhaite également plus de précisions sur les conséquences de l'activité agricole dans le secteur Bétuaudais. => *Sur le secteur des Oiseaux, une part significative de près de 2000m² (sur les 7000m² d'emprise du secteur) n'est pas urbanisable, car elle est protégée en tant qu'élément paysager et/ou Espace Boisé Classé. La surface urbanisable du secteur opérationnel (5000m²) équivaut donc à près de 22 logements à l'hectare. La différence entre l'emprise du projet et la surface opérationnelle du secteur Bétuaudais provient du fait que cette zone est soumise à de nombreuses contraintes. Effectivement, sur ce secteur, une bande d'inconstructibilité a été identifiée en raison du caractère risqués "après mine", rendant inconstructible une partie de la Bétuaudais. L'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC Bétuaudais a eu pour rôle de préciser les conséquences sur l'activité agricole de cette opération d'aménagement.*
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes : les évolutions projetées au PLU de Pont-Péan n'appellent pas de remarques particulières.
- La Région Bretagne : les évolutions projetées au PLU de Pont-Péan n'appellent pas d'observations particulières.

Observations du public



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

Durant cette enquête publique, 2 personnes ont déposé des remarques auprès du commissaire-enquêteur.

- Demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle située au sud de la commune et classée en zone naturelle.
=> *Les dispositions du SCOT du Pays de Rennes et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Pont-Péan, visent à limiter l'étalement urbain, la protection des espaces naturels et à urbaniser à proximité de la centralité communale. L'urbanisation demandée compromettrait aussi la vocation des espaces agro-naturels alentours. Cette parcelle ne fait donc plus l'objet d'aucune réflexion d'extension d'urbanisation de la part de la commune et de Rennes Métropole.*
- Demande de suppression de l'emplacement réservé n° 61, le projet étant réalisé. => *Effectivement, cet emplacement réservé est réalisé. La présente modification prévoit de le supprimer comme cela est indiqué dans l'additif au rapport de présentation. Il convient donc de le supprimer sur les plans du règlement graphique.*

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis **un avis favorable**.

Afin de tenir compte des remarques et conclusions issues de l'enquête publique, plusieurs adaptations sont apportées au dossier soumis à approbation :

Règlement graphique :

- Suppression de l'emplacement réservé n° 61.

AVIS DE LA COMMUNE

Par délibération de son Conseil municipal du 12 septembre 2017, la commune de Pont-Péan a :

- émis un avis favorable au projet de modification n° 3 du PLU pour les évolutions du règlement littéral, l'achèvement de la ZAC du Lizard et la création de la ZAC multi-sites en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme ;
- émis un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n° 3 du PLU au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT.

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° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Péan 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 Pont-Péan 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° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Péan, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

o O o



Envoyé en préfecture le 10/04/2018

Reçu en préfecture le 10/04/2018

Affiché le

ID : 035-243500139-20180405-C18_069-DE

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

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,

- approuve la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Péan, 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