

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

Conseil du 21 décembre 2017

RAPPORT

N° C 17.326

Aménagement du Territoire – La Chapelle-des-Fougeretz –
Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 5 – Justification de
l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2 AUD au sud de
l'aire agglomérée

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 46.

La séance est suspendue de 20 h 24 à 21 h 09.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Barbier, M. Béchara, Mme Bellanger, MM. Bernard (à partir de 19 h 11), Berroche, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux (à partir de 19 h 24 et jusqu'à 22 h 35), Bourcier, Breteau (à partir de 19 h 13 et jusqu'à 20 h 24), Mmes Briéro (à partir de 19 h 07), Brossault, MM. Careil, Chiron (jusqu'à 22 h 40), Chouan, Mme Coppin, MM. Cressard (à partir de 19 h 07), Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé (à partir de 21 h 09), M. De Bel Air, Mme De Villartay, MM. Dehaese, Dein, Mme Dhalluin (à partir de 18 h 58), M. Duperrin, Mme Durand (à partir de 18 h 53 et jusqu'à 20 h 13), M. Ech-Chekhchakhi, Mme Faucheux (à partir de 19 h 31), M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin (à partir de 19 h 16), MM. Gaudin, Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 43), Goater, Guiguen, Hamon (jusqu'à 23 h 16), Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 20 h 24), Mmes Jouffe-Rassouli (jusqu'à 21 h 35), Jubault-Chaussé (à partir de 19 h 11), MM. Kerdraon, Kermarrec (à partir de 19 h 11), Lahais (à partir de 20 h 12), Le Bihan, Le Blond (à partir de 18 h 53), Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 21), Le Galloudec, M. Le Gentil, Mme Le Men, M. Letort, Mme Letourneux, MM. Louapre, Maho-Duhamel, Mmes Marchandise-Franquet, Marie (à partir de 19 h 23), Moineau, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou (à partir de 19 h 30), Mmes Parmentier, Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault (jusqu'à 21 h 34), Plouhinec, Puil (jusqu'à 20 h 24), Mmes Rault, Remoissenet (à partir de 19 h 13), MM. Richou, Ridard (à partir de 18 h 54), Mme Robert, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (jusqu'à 22 h 34), Roux, M. Ruello, Mmes Salaün (à partir de 19 h 11), Séven, M. Sicot, Mme Sohier (à partir de 19 h 05), MM. Thébault, Theurier, Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : Mmes Appéré, Blouin, Bouvet, Briand, M. Caron, Chardonnet, Mme Condolf-Ferec, M. De Oliveira, Mmes Debroise, Desbois, Ducamin, Eglizeaud, Gautier, Gouesbier, Guittény, M. Jégou, Mmes Joalland, Krüger, MM. Le Bougeant, Le Brun, Le Gargasson, Le Moal, Mme Lebœuf, M. Legagneur, Mme Lhotellier, MM. Marchal, Pelle, Plouvier, Prigent, Mme Rolandin, M. Sémeril.

Procurations de votes et mandataires : Mme Appéré à Mme Andro, M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin (à partir de 22 h 35), Mme Bouvet à M. Guiguen, M. Chardonnet à Mme Letourneux, Mme Condolf-Ferec à M. Bourcier, M. De Oliveira à Mme Daucé (à partir de 21 h 09), Mme Debroise à M. Besnard, Mme Desbois à M. De Bel Air, Mme Ducamin à M. Duperrin, Mme Durand à Mme Brossault (à partir de 20 h 13), Mme Faucheux à Mme Rault (jusqu'à 19 h 31), Mme Gautier à M. Richou, Mme Gouesbier à M. Rouault, Mme Guittény à M. Chouan, M. Hamon à M. Le Gentil (à partir de 23 h 16), M. Jégou à M. Hervé M., Mme Krüger à M. Berroche, M. Le Bougeant à Mme Bougeard, M. Le Moal à Mme Briéro (à partir de 19 h 07), Mme Lebœuf à M. Le Bihan, M. Legagneur à Mme Coppin, Mme Lhotellier à M. Louapre, M. Prigent à Mme Bellanger, M. Puil à Mme Le Men (à partir de 21 h 09), Mme Rolandin à M. Cressard (à partir de 19 h 07), Mme Rougier à Mme Rault (à partir de 22 h 34), M. Sémeril à Mme Pellerin.

M. Gurval Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 14 décembre 2017) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 30 novembre 2017 est lu et adopté.-

La séance est levée à 23 h 19.



Conseil du 21 décembre 2017 **RAPPORT (suite)**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5217-2, L. 5217-5 ;
Vu le Code de l'Urbanisme et son article L.153-38 ;
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 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 bureau du syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-des-Fougeretz approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2003.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-des-Fougeretz a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2003. Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de modifications, dont la dernière (4^{ème}) a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 10 septembre 2012.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014, rappelle le principe d'une gestion économe des zones à urbaniser et de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle fixe l'obligation de justifier, par délibération motivée, l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme).

Il est précisé, par ailleurs, que Rennes Métropole exerce désormais la compétence PLU en lieu et place des communes qui la composent (article L. 5217-2 du CGCT), compte tenu de sa transformation en Métropole de plein droit depuis le 1^{er} janvier 2015. Elle se substitue donc aux communes dans toutes leurs délibérations et actes se rapportant à la compétence « PLU » qui lui a été transférée (article L. 5217-5 du CGCT).

I – JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

La Chapelle-des-Fougeretz, une commune dynamique, en plein essor dans un secteur et une agglomération attractifs et en développement.

En augmentation constante depuis 1968 (+ 4095 habitants supplémentaires jusqu'en 2014, soit une augmentation de 636 %), La Chapelle-des-Fougeretz compte 4 806 habitants en 2015 et observe une croissance quasi stable depuis 2012. Elle présente un taux dynamique de croissance moyen annuel de 4,4 % entre 2009 et 2014, avec un taux migratoire majoritaire (3,2%). En 2014, ce sont les tranches d'âge de 0 à 14 ans et 30 à 44 ans, qui sont les plus représentées (près de 23% chacune), soient les tranches de population les plus jeunes et les actifs. La part des 45-59 ans baisse de 4% entre 2009 et 2014, tandis que la part des 60-74 ans n'augmente que de 1,4%. Quant aux ménages, si leur nombre évolue, leur taille moyenne baisse comme partout en France et seulement depuis 1982 sur le territoire de la Chapelle-des-Fougeretz (2,5 personnes par ménages en 2014 contre 3,5 en 1982. Ce chiffre est cependant quasi-constant depuis 2009 sur le territoire de la Chapelle-des-Fougeretz).

Des besoins en matière de logement

La population active résidant à La Chapelle-des-Fougeretz, travaille pour sa majeure partie dans le bassin d'emploi de l'agglomération rennaise (58% des actifs en 2012 travaillent dans la Métropole). Actuellement, nombre de jeunes issus de la décohabitation notamment et de jeunes ménages ne peuvent s'installer ou rester sur la commune faute de logements locatifs ou en accession à des prix abordables.

La commune accuse un retard modéré dans le nombre de logements sociaux au titre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU). Le taux actuel de logements sociaux est supérieur à 19 %.



Conseil du 21 décembre 2017 **RAPPORT (suite)**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015 - 2020 : objectif de 155 logements nouveaux à réaliser

La commune de la Chapelle-des-Fougeretz est identifiée, par le nouveau PLH pour la période 2015-2020, comme «commune pôle de proximité SRU» avec un objectif de production de 155 logements sur cette période. Après une période dynamique de construction de logements de 2005 à 2010, la commune connaît un certain ralentissement. Suite au renouvellement urbain engagé dans le cadre de la ZAC Mairie jusque dans les années 2010, la production de logements s'est essentiellement réalisée dans le cadre l'urbanisation de la ZAC de la Besneraie dont la commercialisation arrive à son terme. Malgré ce développement, la commune n'a pas pu répondre pleinement aux objectifs de production de logements du PLH 2005-2014 pour lesquelles une partie de ces objectifs a été reportée sur la première période triennale du PLH 2015-2020. En complément, la deuxième période triennale du PLH est prolongée jusqu'en 2023, afin de s'adapter au contexte opérationnel.

Le PLH vient donc répondre aux besoins de diversification dans la production de logements, par la déclinaison programmatique suivante pour les futures opérations conventionnées : 20 % des logements à réaliser en locatif social, 15% en accession sociale et 20% en produits régulés. Le reste (45%) se réalisant en produits libres.

Recensement des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et faisabilité opérationnelle dans ces zones

Suite au recensement des capacités de renouvellement urbain ou de densification dans les zones déjà urbanisées de la commune (*plan directeur du centre-ville et fiches identitaires du patrimoine bâti, identification de propriétés communale et en portage foncier, en 2016-2017*), ce sont environ 2 hectares qui se sont révélés propices à l'intensification urbaine, représentant un potentiel de 160 logements.

Une partie du potentiel situé en cœur de ville, fait l'objet de projets de construction à vocation mixte logements et commerces en rez-de-chaussée sur une courte et moyenne échéance. Il donnera lieu à la réalisation d'une quarantaine de logements collectifs.

De la nécessité d'ouvrir deux zones 2AUD au sud et sud-ouest de l'aire agglomérée

Au-delà du projet en renouvellement/densification du cœur de ville (*identifié dans le cadre des études 2016-2017*), la commune ne dispose plus de terrains immédiatement urbanisables, bien que la demande soit forte. Elle n'est donc pas en mesure de répondre, de manière satisfaisante à l'accueil de nouvelles populations et aux besoins des Chapellois dans leurs parcours résidentiels pour les prochaines années.

Ainsi, pour poursuivre l'accueil de population nouvelle sur le territoire communal, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des réserves foncières de la commune, inscrites au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il s'agit de deux zones 2AUD situées au sud et au sud-ouest de l'aire agglomérée. Ces deux zones sont en extension de l'urbanisation actuelle. Elles représentent une surface cumulée d'environ 27 hectares. Ces zones ont fait l'objet d'études préalables en vue de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci portent sur un objectif de 714 logements (*soit une densité d'environ 26 logts/ha.*).

L'urbanisation des zones concernées permettra de répondre à plusieurs enjeux, à court moyen et plus long terme :

- livrer des logements pour répondre aux objectifs du PLH, en cohérence avec le travail mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi et les orientations du SCoT du Pays de Rennes ;
- poursuivre la diversification de l'offre d'habitat en vue d'étendre la gamme des logements, pour répondre à tous les profils socio-économiques des ménages ;
- assurer une composition urbaine cohérente en accord avec le projet urbain de la commune ;
- continuer de développer l'offre en matière de logements locatifs sociaux pour répondre aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Au regard de l'ensemble des paramètres démographiques, du dynamisme économique de la commune et des perspectives opérationnelles, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUD visées, dans le cadre la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle-des-Fougeretz.



Conseil du 21 décembre 2017 **RAPPORT (suite)**

II – DÉCISION DE RENNES METROPOLE

Compte tenu de l'argumentaire développé ci-dessus, Rennes Métropole, au titre de l'exercice de sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, est amenée à approuver la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'environ 27 hectares des zones 2AUD, dans le cadre de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de La Chapelle-des-Fougeretz.

Après avis favorable du Bureau du 7 décembre 2017, le Conseil est invité à :

- considérer les objectifs et la nécessité de produire des logements sur la commune de La Chapelle-des-Fougeretz ;
- constater les projets de renouvellement urbain et la nécessité de développer une offre complémentaire en extension urbaine pour répondre aux objectifs du PLH de Rennes Métropole, du SCoT du Pays de Rennes, ainsi que ceux de la loi SRU ;
- approuver la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUD, portant sur environ 27 hectares.

o O o

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

- considère les objectifs et la nécessité de produire des logements sur la commune de La Chapelle-des-Fougeretz ;
- constate les projets de renouvellement urbain et la nécessité de développer une offre complémentaire en extension urbaine pour répondre aux objectifs du PLH de Rennes Métropole, du SCoT du Pays de Rennes, ainsi que ceux de la loi SRU ;
- approuve la justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUD, portant sur environ 27 hectares.

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

SIGNÉ

Laurence QUINAUT