

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

# Conseil du 30 novembre 2017

## RAPPORT

### N° C 17.269

### Aménagement du Territoire – Chavagne – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 3 – Approbation

#### \*EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 43.

La séance est suspendue de 18 h 45 à 18 h 58 où la parole est donnée aux représentants de l'association « Si on s'alliait ? » et de 20 h 19 à 20 h 57.

**Présents :** M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 19 h 27), Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Berroche, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard (à partir de 19 h 12), MM. Bouloux, Bourcier, Mmes Bouvet (à partir de 18 h 58), Briéro (à partir de 19 h 18), Brossault (jusqu'à 20 h 19), MM. Careil, Chardonnet (à partir de 20 h 08), Chiron, Mmes Condolf-Ferec (jusqu'à 20 h 19), Coppin, MM. Cressard (à partir de 20 h 00), Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé (jusqu'à 22 h 08), M. De Bel Air, Mme De Villartay (à partir de 19 h 08), MM. Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, M. Duperrin, Mme Durand (à partir de 19 h 14), M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Fauchoux, MM. Froger, Gaudin, Mme Gautier (à partir de 21 h 03), MM. Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 11), Goater, Guiguen, Mme Guitteny (à partir de 19 h 13), MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 20 h 19), Jégou (jusqu'à 21 h 58), Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé, Krüger (jusqu'à 19 h 42), MM. Lahais (à partir de 20 h 08 et jusqu'à 22 h 12), Le Bihan, Le Blond (jusqu'à 22 h 12), Le Bougeant (à partir de 19 h 19), Le Brun, Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 10), Le Galloudec, M. Le Gentil, Mmes Le Men, Leboeuf, MM. Legagneur, Letort, Mmes Letourneux, Lhotellier, MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 19 h 07), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (à partir de 18 h 58), Moineau, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou (à partir de 19 h 02), Mme Pellerin, MM. Pinault (jusqu'à 22 h 25), Plouhinec, Plouvier (à partir de 19 h 13), Prigent, Puil, Mme Rault, MM. Richou, Ridard, Mme Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mmes Salaün, Séven (jusqu'à 22 h 15), MM. Sicot, Theurier, Thomas.

**Absents excusés :** M. Béchara, Mme Blouin, M. Breteau, Mme Briand, MM. Caron, Chouan, De Oliveira, Mmes Debroise, Desbois, Ganzetti-Gemin, Gouesbier, MM. Kerdraon, Kermarrec, Le Gargasson, Le Moal, Mmes Marie, Parmentier, M. Pelle, Mmes Pétard-Voisin, Remoissenet, Robert, M. Sémeril, Mme Sohier, MM. Thébault, Yvanoff.

**Procurations de votes et mandataires :** Mme Blouin à M. Gaudin, M. Breteau à M. Plouvier (à partir de 19 h 13), Mme Briand à Mme Briéro (à partir de 19 h 18), Mme Brossault à Mme Durand (à partir de 20 h 57), M. Chouan à Mme Guitteny (à partir de 19 h 13), Mme Condolf-Ferec à M. Hervé Marc (à partir de 20 h 57), Mme Daucé à Mme Le Galloudec (à partir de 22 h 08), Mme Desbois à M. De Bel Air, Mme Debroise à M. Lahais (à partir de 20 h 08 et jusqu'à 22 h 12), Mme Gautier à M. Richou (jusqu'à 21 h 03), Mme Gouesbier à M. Rouault, M. Kerdraon à Mme Danset, Mme Krüger à M. Berroche (à partir de 19 h 42), M. Le Blond à Mme Jouffe-Rassouli (à partir de 22 h 12), M. Le Moal à M. Besnard, M. Pelle à Mme Bouvet (à partir de 18 h 58), Mme Pétard-Voisin à M. Bouloux, M. Sémeril à Mme Andro, Mme Sohier à Mme Fauchoux, M. Thébault à Mme Salaün, M. Yvanoff à M. Monnier.

M. Gurval Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 23 novembre 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 19 octobre 2017 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h 54.



## Conseil du 30 novembre 2017 **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 Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chavagne approuvé le 21 juin 2007, ses dernières adaptations (modification et révision simplifiée) approuvées le 7 octobre 2013 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Chavagne du 10 juillet 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n°3 du PLU.*

### EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chavagne a été approuvé par une délibération du Conseil municipal du 21 juin 2007. Le PLU a été modifié les 28 février 2011 et 7 octobre 2013. Des révisions simplifiées ont également été approuvées les 23 février 2011 et 7 octobre 2013. La dernière mise à jour (n°1) date du 28 mars 2014.

Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par voie de modification (articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme) dès lors que cette procédure n'implique pas de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas des protections ou n'induit pas de graves risques de nuisances.

Il est précisé, par ailleurs, que Rennes Métropole exerce désormais la compétence PLU en lieu et place des communes qui la composent (L.5217-2 Code Général des Collectivités Territoriales), compte tenu de sa transformation en Métropole de plein droit depuis le 1<sup>er</sup> 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 (L.5217-5 du Code Général des Collectivités Territoriales).

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.

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 Chavagne.

### **OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- les modifications du règlement graphique, en particulier :

- l'indication de chemins piétons ;
- des adaptations sur le secteur de la Touche ;
- la suppression de l'emplacement réservé sur la "ferme du Plessis".

Il s'agit également de reprendre entièrement les plans afin de les rendre conformes aux normes européennes, notamment la directive « Inspire » ;

- l'évolution des orientations d'aménagement relatives à la ZAC de la Touche et la création d'un nouveau chapitre en lien avec le renouvellement urbain du cœur de ville ;



## Conseil du 30 novembre 2017 **RAPPORT (suite)**

- les modifications du règlement littéral pour l'adapter aux nouvelles dispositions législatives et ponctuellement modifier certaines règles (stationnement, clôtures...) et en alléger sa rédaction, en transposant des dispositions répétitives par zones, vers les dispositions générales, en préambule du règlement littéral ;
- la mise à jour des annexes, toujours dans le même objectif d'harmonisation de tous les plans, mais aussi afin d'actualiser les données.

### **Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Chavagne**

#### Rapport de présentation

Un additif exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

#### Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte l'avancement de divers projets.

#### Règlement Littéral

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

#### Les annexes

Les annexes sont mises à jour.

### **DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole du 14 mars 2017 et 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 les 25-26 mars 2017 (1<sup>er</sup> avis) et 15-16 avril 2017 (2<sup>ème</sup> avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 24-25 mars 2017 (1<sup>er</sup> avis) et 14-15 avril 2017 (2<sup>ème</sup> avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 6 avril 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Chavagne, 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 le 31 mars 2017.

#### **Observations des personnes publiques associées**

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

- Le Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Rennes, dans un courrier du 4 mai 2017, explique que « Suite à l'analyse du dossier, il apparaît qu'au regard du SCOT en vigueur, le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Chavagne ne pose pas de problème de compatibilité et n'appelle aucune remarque particulière. »

- La Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, dans un courrier du 9 mai 2017, donne son avis sur le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Chavagne : « L'examen du dossier porté à notre connaissance n'appelle pas de remarque de notre part. »

#### **Observations du public**

Sur le registre d'enquête publique, il a été inscrit au total 7 avis et observations. La commissaire enquêteur a également réceptionné 5 courriers au cours de ses permanences, ainsi qu'une demande du maire de Chavagne d'un ajustement des dispositions relatives aux clôtures.

- Renouveau urbain du cœur de Ville

Trois observations sont plutôt en défaveur de l'intensification urbaine. Deux observations accueillent favorablement les modifications du PLU proposées et une interrogation porte sur un projet de cession de terrain et la libre disposition du bien par le futur acquéreur. => *L'un des moyens de permettre la revitalisation du cœur de ville, est de*



## Conseil du 30 novembre 2017 **RAPPORT (suite)**

*procéder au renouvellement urbain lorsqu'il est nécessaire. Le projet de modification du PLU se contente de se focaliser, dans cette 1ère phase, sur cinq secteurs propices à renforcer le rôle et les fonctions centrales du bourg de Chavagne. Ces secteurs résultent de l'étude "Cœur de ville" (restituée en 2015 et menée en concertation avec la population) et des choix opérationnels inscrits en phase 1 de ce projet. L'action de la collectivité se concentre en priorité sur ces secteurs, pour conforter les fonctions centrales du bourg. En dehors du centre, le PLU modifié vise effectivement à faciliter l'intensification urbaine. Cependant, il n'offre que la possibilité de faire, sans rien imposer. C'est donc seulement en fonction des initiatives privées, au coup par coup, que l'intensification du tissu bâti existant se réalisera progressivement. Le PLU modifié n'a aucune incidence sur les cessions de terrains bâtis. Les évolutions des constructions existantes se réaliseront dans le respect des règles en vigueur selon les initiatives et projets des pétitionnaires.*

*Le mode d'urbanisation des précédentes décennies à Chavagne, comme dans d'autres communes de la métropole et d'ailleurs, sont la dominance de quartiers pavillonnaires et d'habitat individuel sur de grandes parcelles, l'usage privilégié de la voiture, la dislocation de la diversité urbaine et la localisation des commerces, services en périphérie qui ont conduit à un affaiblissement des fonctions de centralité et à des déplacements automobiles contraints. Ce mode de développement des communes ne permet pas de répondre aux enjeux de préservation des ressources foncières, de limitation des consommations énergétiques et de vieillissement de la population.*

- Des propriétaires demandent en outre, que le tracé de chemin piéton/cycle envisagé dans le cadre de la modification du PLU, n'empiète pas sur leur terrain. => *Il est possible de répondre favorablement à cette demande, en rectifiant le tracé du chemin prévu plus au sud, et en dehors de la parcelle concernée.*

- **Évolution du Quartier de la Touche (Zone d'Aménagement Concerté - ZAC)**

Les demandes portées au registre, émanant de Territoire & Développement (concessionnaire de la ZAC), visent à étendre les souplesses réglementaires, proposées dans le cadre de la modification du PLU (reclassement des parties de zonages 1AUG et 1AUGn, en 1AUDo ; ce zonage est, en outre, traité en polygone d'implantation), à l'ensemble de la ZAC. C'est-à-dire traiter tous les secteurs de la ZAC en polygone d'implantation. => *Avis favorable. La ZAC, créée le 2 octobre 2003, est ancienne et il y a donc lieu de profiter de la modification du PLU pour adapter les nouvelles tranches de l'opération au contexte économique et social actuel.*

### **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** et sans réserve, assorti des 3 recommandations suivantes :

1- Prévoir davantage de concertation avec les habitants dans le cadre de projets de renouvellement urbain du cœur de Ville car la nécessité de densification est mal comprise. => *Sur ce point, la commune de Chavagne a régulièrement concerté sa population notamment dans le cadre de l'étude "Cœur de Ville". Elle poursuivra bien évidemment ce type de démarche pour les phases opérationnelles successives de l'étude.*

2- Accompagner davantage les promoteurs pour harmoniser les constructions nouvelles avec celles existantes et anticiper les conséquences des projets sur les équipements d'infrastructures. => *Les autorisations d'urbanisme sont toujours instruites et délivrées en tenant bien évidemment compte de ces impératifs.*

3- Favoriser activement l'installation d'activités de service dans le "Cœur de Ville". => *C'est l'un des objectifs principaux de la modification du PLU, afin de rendre opérationnelles les orientations de l'étude "Cœur de ville" qui a été menée pour cela en 2015.*

### **Modifications à apporter au dossier après enquête publique**

- Additif au rapport de présentation : des corrections sont apportées, notamment pour prendre en compte les demandes concernant la Zone d'Aménagement Concerté de la Touche ainsi que les modifications des dispositions relatives aux clôtures (suppression pour les grilles et grillages sur voies routières, en zone UD et UE, des dispositifs



## Conseil du 30 novembre 2017 **RAPPORT (suite)**

à claire-voie et mur bahut ou muret en support ; ajout de la possibilité de surmonter ou non les clôtures en mur bahut et muret d'une lice ; simplification pour les clôtures pleines).

- Règlement littéral : Corrections des dispositions relatives aux clôtures (visées ci-dessus).

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : Modification de la carte afférente au secteur centre-ville, pour corriger le tracé de l'indication du chemin piéton/cycle à créer entre la rue de la Croix-Verte et la place de l'église.

- Règlement graphique : Extension de la trame "Polygone d'implantation / Emprise constructible" sur la zone 1AUDo correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de la Touche ; modification du tracé du "Principe de continuité de voie piétonne à prévoir" entre la rue de la Croix-Verte et la place de l'église.

### **AVIS DE LA COMMUNE**

Par délibération de son Conseil municipal du 10 juillet 2017, la commune de Chavagne a :

- émis un avis favorable au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC de La Touche, en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme ;
- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n° 3 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° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chavagne 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 Chavagne durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 16 novembre 2017, le Conseil est invité à :

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

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

**SIGNÉ**

Laurence QUINAUT