

DAUH/SPEU/PYD/JJ

Rapporteur : M. Gaudin

Conseil du 25 janvier 2018

RAPPORT

N° C 18.006

Aménagement du Territoire – Cesson-Sévigné – Plan Local d'Urbanisme – Déclaration de projet de la Zone d'Aménagement Concerté Atalante ViaSilva emportant mise en compatibilité n° 5 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 47.

La séance est suspendue de 20 h 49 à 21 h 34.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré, Barbier, MM. Bernard, Berroche, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux (à partir de 19 h 18), Bourcier, Mme Bouvet (jusqu'à 18 h 57 et à partir de 19 h 43), M. Breteau, Mmes Briéro, Brossault (jusqu'à 20 h 49), MM. Careil, Chardonnet, Chiron, Chouan (à partir de 20 h 00), Mme Condolf-Ferec, MM. Cressard, Crocq, Crouzet, Mme Danset (jusqu'à 20 h 49), MM. De Bel Air, De Oliveira, Mme Debroise, MM. Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin (à partir de 19 h 03), Ducamin, M. Duperrin, Mme Durand, M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Fauchoux, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin, M. Gaudin, Mme Gautier, MM. Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 24), Guiguen, Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Jégou, Mmes Joalland, Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Lahais (à partir de 19 h 53), Le Bihan (à partir de 19 h 03), Le Blond, Le Bougeant, Le Brun (à partir de 20 h 38), Mmes Le Couriaud, Le Galloudec, M. Le Gentil, Mmes Le Men, Lebœuf, MM. Legagneur, Letort, Mme Letourneux, MM. Louapre (jusqu'à 20 h 49), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (jusqu'à 20 h 49), Marie (à partir de 19 h 55), M. Monnier, Mme Noisette, MM. Nouyou (à partir de 19 h 06), Pelle (jusqu'à 20 h 49), Mmes Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Plouhinec, Puil, Mme Rault, MM. Renoux (*suppléant*), Richou, Ridard, Mme Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mme Salaün (à partir de 20 h 02), M. Sémeril, Mmes Séven (à partir de 19 h 30), Sohier, MM. Thébault, Theurier, Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : M. Béchara, Mmes Bellanger, Blouin, Briand, M. Caron, Mmes Coppin, Daucé, De Villartay, Desbois, M. Goater, Mme Gouesbier, M. Houssel, Mmes Jouffe-Rassouli, Krüger, MM. Le Gargasson, Le Moal, Mme Lhotellier, M. Maho-Duhamel, Mmes Moineau, Parmentier, MM. Pinault, Plouvier, Prigent, Mmes Remoissenet, Robert, M. Sicot.

Procurations de votes et mandataires : Mme Blouin à M. Gaudin, Mme Bouvet à Mme Durand (à partir de 18 h 57 et jusqu'à 19 h 43), Mme Briand à Mme Briéro, Mme Brossault à M. Le Blond (à partir de 21 h 34), M. Caron à Mme Dhalluin (à partir de 19 h 03), Mme Coppin à M. Legagneur, Mme Danset à M. Kerdraon (à partir de 21 h 34), Mme Daucé à M. De Oliveira, Mme De Villartay à Mme Rolandin, Mme Desbois à M. De Bel Air, M. Goater à M. Le Gentil, Mme Gouesbier à M. Rouault, Mme Jouffe-Rassouli à M. Pelle (jusqu'à 20 h 49), Mme Krüger à M. Berroche, M. Le Moal à M. Hervé Marc, Mme Lhotellier à M. Louapre (jusqu'à 20 h 49), M. Louapre à M. Plouhinec (à partir de 21 h 34), M. Maho-Duhamel à M. Besnard, Mme Marchandise-Franquet à Mme Rault (à partir de 21 h 34), Mme Moineau à M. Dein, Mme Parmentier à M. Chiron, M. Plouvier à M. Cressard, M. Prigent à M. Nouyou (à partir de 19 h 06), Mme Robert à M. Bourcier, Mme Salaün à M. Thébault (jusqu'à 20 h 02).

M. Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 18 janvier 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 21 décembre 2017 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h 33.



Conseil du 25 janvier 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.153-54 à L153-59 ;
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 Cesson-Sévigné approuvé le 13 octobre 2004, sa dernière adaptation (la mise en compatibilité n°4) approuvée le 22 juin 2017 ;
Vu la délibération n° C 17.048 du 2 mars 2017 approuvant le bilan de la concertation préalable et celui de la mise à disposition de l'étude d'impact du projet de dossier de création modificatif, la modification de la ZAC ainsi que sa nouvelle dénomination "Atalante ViaSilva" ;
Vu la délibération du conseil municipal de Cesson-Sévigné du 20 novembre 2017 émettant un avis aux modifications proposées sur la ZAC "Atalante ViaSilva" et à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 5 du PLU.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cesson-Sévigné a été approuvé le 13 octobre 2004. Diverses procédures d'adaptation ont été menées depuis, dont la dernière, la mise en compatibilité n° 4, a été approuvée le 22 juin 2017. Le Code de l'Urbanisme permet la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général dès lors que celle-ci fait l'objet d'une déclaration de projet (articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme). C'est le cas de la présente procédure.

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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 5 du PLU de Cesson-Sévigné.

OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cesson-Sévigné porte sur l'opération d'intérêt général de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Atalante-ViaSilva. Pour rappel, la création de la ZAC Atalante ViaSilva, un temps nommée ViaSilva Ouest, succède à la suppression de la ZAC «Les Champs Blancs».

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Cesson-Sévigné

Rapport de présentation

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Si l'urbanisation du nord du territoire communal est bien évoquée quasiment dans tous les thèmes (*quadrant nord, Champs Blancs...*), le projet de VialSilva tel qu'il est évoqué dans le SCoT du Pays de Rennes, en date de 2015, doit être mieux précisé et décliné dans les 5 grandes orientations du PADD du PLU en vigueur (*en précisant notamment les opérations des ZAC Atalante-ViaSilva [au lieu de Champs Blancs qui n'avait qu'une vocation d'accueil économique] et Pierrins*).



Conseil du 25 janvier 2018 **RAPPORT (suite)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP concernant la ZAC des Champs Blancs sont supprimées et de nouvelles orientations concernant la ZAC Atalante-ViaSilva, déclinant le parti d'aménagement sont prévues. Ce parti d'aménagement de la ZAC Atalante-ViaSilva prévoit de hiérarchiser le territoire en sous-entités cohérentes et de décliner les échelles de proximités, pensées pour ViaSilva dans le plan directeur, de l'échelle du quartier jusqu'à la parcelle.

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour traduire l'opération de ZAC dans le document d'urbanisme :

- création de zones à urbaniser spécifiques, destinées à l'accueil d'une urbanisation diversifiée (de type Uo et 1AUo) ;
- modification de la délimitation des zones N avec création de la zone Ne (pour le futur parc de Boudebois) et d'un sous-secteur spécifique Neh sur le site de Belle-Fontaine ;
- classement en UEh de petits secteurs bâtis (hameaux), afin de conserver leurs caractéristiques rurales, tout en admettant, s'il y a lieu, une constructibilité complémentaire limitée et conditionnée ;
- modification d'emplacements réservés (ER), en lien avec le projet ViaSilva ;
- enfin, d'autres indications de voirie et des éléments des "Dispositions relatives aux espaces verts et au patrimoine" (espaces boisés classés, éléments de paysage, plantations à conserver ou à réaliser) sont également revus, supprimés ou modifiés, afin de prendre en compte le schéma d'aménagement global de la ZAC.

Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées : des dispositions réglementaires spécifiques ont été créées (UEh, UO, 1AUO) et plusieurs zones font l'objet d'adaptations (Ne, Neh, NPz).

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole en date du 7 avril 2017 et s'est déroulée du 3 mai 2017 au 7 juin 2017 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 15/16 avril 2017 (1^{er} avis) et 6/7 mai 2017 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 14/15 avril 2017 (1^{er} avis) et 5/6 mai 2017 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 13 avril 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Cesson-Sévigné, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 12 avril 2017, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Observations des personnes publiques associées

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 6 mars 2017.

Un examen conjoint s'est tenu, préalablement à l'enquête publique, le 15 mars 2017 en présence des représentants du Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Rennes, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre d'Agriculture et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM). À cette occasion, certaines personnes publiques associées ont formulé des remarques :

- Remarques des services de l'État (DDTM) : Les services de l'État ont rappelé que la mise en compatibilité du PLU devait se cantonner exclusivement aux incidences de la mise en œuvre des ZAC sur le document d'urbanisme. Or, il a été relevé des modifications du règlement graphique qui ne sont pas comprises dans le périmètre de la ZAC Atalante ViaSilva. De même, des modifications/compléments du règlement littéral ont été ajoutés avec une portée



Conseil du 25 janvier 2018 RAPPORT (suite)

générale qui peut concerner d'autres secteurs de la commune, alors qu'elles ne devraient concerner que les sites concernés par le périmètre de la ZAC.

=> *Réponse de la collectivité : Le dossier, suite à l'enquête publique, est corrigé pour tenir compte de cette remarque. Les modifications graphiques et littérales font l'objet d'un indice particulier notamment, pour les cantonner exclusivement aux opérations de la ZAC.*

- Remarques de la Chambre d'Agriculture : Pour la Chambre d'Agriculture, l'analyse agricole paraît insuffisante dans les études d'impact des ZAC et, par conséquent, dans l'additif au rapport de présentation du PLU. Elle rappelle que la mise en œuvre globale des opérations de ViaSilva implique la perte nette de 400 hectares de terres agricoles et la disparition de sièges d'exploitation à terme.

=> *Réponse de la collectivité : La critique porte sur le projet ViaSilva dans son ensemble et pas exclusivement sur les deux opérations de ZAC Atalante ViaSilva et Les Pierrins. Ce thème a été abordé antérieurement, notamment à l'occasion de l'évaluation environnementale de l'Ecocité ViaSilva en date de novembre 2014. En outre, la révision du SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, confirme le projet global comme l'un des 12 sites stratégiques d'aménagement du Pays de Rennes.*

- Remarques du Pays de Rennes, en charge du suivi du SCoT : Le Pays de Rennes signale que, dans l'additif du dossier, le potentiel indiqué de développement à terme de l'urbanisation de ViaSilva porte sur 650 hectares, alors que la carte du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT n'en permet que 550 hectares en extension. Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est proposé que celles-ci rappellent expressément le respect des densités du SCoT et notamment l'indication de la possibilité de permettre une densité plus importante au droit des centralités, selon les modalités prévues par le SCoT du Pays de Rennes (*notamment la notion d'équivalent-logements dans les secteurs d'urbanisation diversifiée ayant vocation à accueillir concomitamment de l'habitat, des commerces et services, etc.*).

=> *Réponse de la collectivité : La ZAC respecte les orientations du SCoT ainsi que les objectifs de densité. La superficie de 650 hectares notamment s'explique par le fait que le périmètre de la ZAC Atalante ViaSilva comprend des secteurs déjà urbanisés qui feront l'objet de renouvellement urbain (extension du périmètre de l'ancienne ZAC des Champs Blancs, notamment sur les secteurs de part et d'autre de la future station Atalante) et ne concernent pas l'extension urbaine fixée au SCoT. A noter cependant que le document littéral du DOO du SCoT, page 21, indique : " ViaSilva 2040 s'inscrit dans le quadrant nord-est de l'agglomération, sur le territoire de trois communes (Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et Rennes), sur environ 650 hectares." Les autres documents du PLU (OAP et zonage) sont modifiés pour prendre en compte les remarques.*

- Remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) : La CCI interrogeait la collectivité sur le fait de savoir si un phasage était envisagé concernant l'offre commerciale en cohérence avec l'arrivée des habitants.

=> *Réponse de la collectivité : La collectivité indique qu'une étude "commerces" a été menée dans le cadre de ViaSilva. Elle a notamment pris en compte cet aspect et l'objectif est d'éviter des surfaces commerciales trop grandes et donc inadaptées.*

Aucune autre observation n'a été reçue des personnes publiques associées absentes lors de la réunion d'examen conjoint.

Observations du public

L'enquête a donné lieu à la réception de **deux** courriers concernant la déclaration de projet de la ZAC Atalante ViaSilva, emportant la mise en compatibilité du PLU.

La première lettre émane des habitants du hameau de Belle Fontaine. En substance, ceux-ci réclament un zonage plus protecteur du hameau, dévolu à la préservation de l'intérêt écologique d'une part, ainsi qu'exclusivement à



Conseil du 25 janvier 2018 **RAPPORT (suite)**

l'habitat, d'autre part. En outre, les habitants font remarquer que le contexte de leur hameau n'est pas le même que le secteur de Boudebois, qui reçoit pourtant la même proposition de zonage.

=> *Réponse de la collectivité : La demande émanant des habitants du hameau de Belle Fontaine est prise en compte en proposant d'ajouter un indice particulier au zonage dudit hameau, de type Neh. L'objectif est de renforcer la prise en compte de la sensibilité environnementale du secteur et bien d'éviter de la compromettre par des constructions ou installations incompatibles. Ceci tout en maintenant une ouverture à une vocation plus large que celle exclusivement de l'habitat, conformément à la volonté de la collectivité, considérant la proximité de la future centralité de la station de métro (moins de 300 m).*

Ainsi, des dispositions réglementaires sont prévues pour :

- *limiter l'emprise au sol et la hauteur des constructions nouvelles (articles 9 et 10 de la zone N, en secteur Neh) ;*
- *conditionner les surfaces de stationnement (non imperméabilisation, emprise maximale, insertion... article 12 de la zone N, secteur Neh) ;*
- *garantir le maintien d'espaces verts, de plantations, de surface en pleine terre, etc. (article 13 de la zone N, en secteur Neh).*

La deuxième lettre vient de la SAS Bellefontaine, propriétaire d'un secteur au Clos Courtel à Cesson-Sévigné, concerné par le renouvellement urbain. Ce groupement réclame une hauteur plus importante des constructions à réaliser autour de la future station de métro Atalante. Il suggère que la côte de référence pour le calcul de la hauteur soit prise au niveau des voies existantes et enfin que le pourcentage de terrain qui doit être maintenu en pleine terre soit abaissé.

=> *Réponse de la collectivité : Les demandes formulées par la SAS Bellefontaine ne sont pas accueillies favorablement, car elles sont jugées incompatibles avec les ambiances préconisées pour le secteur, notamment en termes de respect de l'intimité des futurs résidents, de garantie d'un minimum d'ensoleillement des constructions, d'harmonie des morphologies des futures formes urbaines, etc. Les demandes sont donc rejetées.*

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis, sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- un **avis favorable** à la déclaration de projet de la ZAC Atalante ViaSilva telle que présentée dans le dossier soumis à enquête publique, **sans réserve** particulière.

=> Modifications à apporter au dossier après enquête publique :

Rapport de présentation

L'additif est complété suite aux modifications littérales et graphiques apportées pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions de l'enquête publique.

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour traduire l'opération de ZAC dans le document d'urbanisme :

- un petit secteur, actuellement classé Uld (La Touche Lambert) avait été reclassé UO alors qu'il est hors périmètre de la ZAC Atalante ViaSilva. Le zonage d'origine est donc restitué ;
- création d'un sous-secteur spécifique Neh sur le site de Belle-Fontaine ;
- restitution des emplacements réservés (ER) et autres indications de voirie et des éléments des "Dispositions relatives aux espaces verts et au patrimoine" (*espaces boisés classés, éléments de paysage, plantations à conserver ou à réaliser*) qui ne sont pas concernés par le périmètre de la ZAC.



Conseil du 25 janvier 2018 **RAPPORT (suite)**

Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées après enquête publique : dispositions spécifiques pour le sous-secteur Neh créé et ajout de l'indice "z" en zone NP pour les dispositions réglementaires spécifiques concernant exclusivement la ZAC.

AVIS DE LA COMMUNE

Par délibération de son conseil municipal du 20 novembre 2017, la commune de Cesson-Sévigné a :

- émis, au titre de l'article L.153-39 du Code de l'Urbanisme, un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 5 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC Atalante ViaSilva ;
- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis à l'approbation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 5 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 de confirmer l'intérêt général du projet et d'approuver, par la présente délibération, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné 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 Cesson-Sévigné durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 11 janvier 2018, le Conseil est invité à :

- approuver la déclaration de projet de la ZAC Atalante ViaSilva emportant mise en compatibilité n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

o O o

**Après en avoir délibéré, le Conseil,
Par 111 voix pour et 2 abstentions,**

- approuve la déclaration de projet de la ZAC Atalante ViaSilva emportant mise en compatibilité n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné, 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