

Conseil du 20 octobre 2016

RAPPORT

DAUH/SPEU/PYD

Rapporteur : M. Gaudin

N° C 16.238

Aménagement du Territoire – Mordelles - Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 3 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 50

La séance est suspendue de 20 h 09 à 20 h 56.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Barbier, MM. Béchara, Bernard, Besnard (à partir de 19 h 20), Mme Besserve (jusqu'à 19 h 48), M. Bohuon, Mme Bougeard, M. Bourcier (à partir de 19 h 02), Mme Bouvet (jusqu'à 20 h 09), M. Breteau (jusqu'à 20 h 09), Mmes Briéro (à partir de 19 h 20), Brossault (à partir de 19 h 57), MM. Caffin, Chiron, Chouan, Mmes Condolf-Férec, Coppin, MM. Cressard, Crocq, Crouzet, Mme Daucé (à partir de 20 h 56), M. De Oliveira, Mme De Villartay (à partir de 19 h 35), M. Dehaese, Mmes Dhalluin (jusqu'à 20 h 09), Ducamin, M. Duperrin, Mmes Durand (à partir de 18 h 59), Eglizeaud, Faucheux, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin (à partir de 19 h 26), MM. Gaudin, Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 12), Goater, Mme Gouesbier (à partir de 19 h 20), M. Guiguen (à partir de 18 h 52), Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (à partir de 18 h 58 et jusqu'à 22 h 17), Jégou, Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Lahais, Le Bihan, Le Blond, Le Bougeant, Le Brun (à partir de 19 h 05), Mmes Le Couriaud (à partir de 18 h 59), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mme Le Men, M. Le Moal (à partir de 18 h 55), Mme Leboeuf, MM. Legagneur, Letort, Mmes Letourneux (à partir de 18 h 54), Lhotellier (à partir de 18 h 53), MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 19 h 10), Mmes Marchandise-Franquet (à partir de 19 h 02), Moineau, M. Nouyou (à partir de 18 h 59), Mmes Parmentier, Pellerin (jusqu'à 20 h 09), Pétard-Voisin, MM. Plouhinec, Plouvier (à partir de 18 h 54), Puil, Mme Rault, MM. Richou, Ridard, Mme Robert (jusqu'à 22 h 03), M. Roudaut, Mme Rougier, M. Ruello (à partir de 18 h 57), Mmes Salaün (à partir de 19 h 22), Saoud (à partir de 19 h 32), Séven (à partir de 20 h 56), M. Sicot, Mme Sohier (à partir de 19 h 00), MM. Thébault (à partir de 20 h 00), Thomas Yvanoff.

Absents excusés : Mmes Appéré, Bellanger, M. Berroche, Mme Blouin, M. Bouloux, Mme Briand, MM. Careil, Caron, Chardonnet, Mme Danset, MM. De Bel Air, Dein, Mme Desbois, M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Gautier, Krüger, M. Marchal, Mme Marie, M. Monnier, Mme Noisette, MM. Pelle, Pinault, Prigent, Mmes Remoissenet, Rolandin, M. Rouault, Mme Roux, M. Sémeril, Theurier.

Procurations de votes et mandataires : Mme Appéré à Mme Letourneux (à partir de 19 h 32), M. Berroche à M. Bourcier (à partir de 19 h 02), Mme Besserve à M. Gautier (à partir de 19 h 48), Mme Blouin à M. Gaudin, M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin, M. Breteau à M. Louapre (à partir de 20 h 56), Mme Briand à M. Maho-Duhamel (à partir de 19 h 10), Mme Briéro à Mme Pellerin (jusqu'à 19 h 20), Mme Brossault à M. Le Blond (jusqu'à 19 h 57), M. Careil à M. Goater, M. Chardonnet à Mme Andro, Mme Danset à M. Kerdraon, Mme Daucé à M. De Oliveira (jusqu'à 20 h 09), M. De Bel Air à M. Plouhinec, M. Dein à Mme Moineau, Mme Desbois à Mme Le Galloudec, Mme Dhalluin à M. Cressard (à partir de 20 h 56), M. Ech-Chekhchakhi à Mme Rougier, Mme Krüger à M. Le Bougeant, Mme Marchandise-Franquet à M. Hamon (jusqu'à 19 h 02), Mme Marie à Mme Eglizeaud, Mme Noisette à Mme Rault, Mme Pellerin à M. Letort (à partir de 20 h 56), Mme Robert à M. Besnard (à partir de 22 h 03), M. Rouault à Mme Gouesbier (à partir de 19 h 20), Mme Saoud à Mme Letourneux (à partir de 18 h 54 et jusqu'à 19 h 32), M. Sémeril à M. Marc Hervé, M. Thébault à Mme Salaün (à partir de 19 h 22 et jusqu'à 20 h 00), M. Theurier à M. Le Gentil.

M. Tristan LAHAIS est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 11 octobre 2016) 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 septembre 2016 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h30.



Conseil du 20 octobre 2016 **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 Mordelles approuvé le 19 décembre 2007 et sa dernière adaptation (modification simplifiée) approuvée le 10 juin 2013 ;
Vu la délibération du conseil municipal de Mordelles du 3 octobre 2016 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 Mordelles a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 2007. Depuis, il a fait l'objet de diverses adaptations : une révision simplifiée le 5 juillet 2010, deux modifications les 7 septembre 2009 et le 5 juillet 2012, une modification simplifiée le 26 avril 2010 et de mises à jour.

Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du 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.

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'art. L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°3 du PLU de Mordelles.

Objet de la modification du PLU

La modification n°3 du PLU de la commune de Mordelles portait sur un certain nombre d'ajustements des règlements littéral et graphique visant à :

- faciliter notamment la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain
- mettre à jour des références légales et réglementaires ainsi que des emplacements réservés
- identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Mordelles

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

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Des orientations d'aménagement sont ajoutées pour le secteur Beauséjour.

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.



Conseil du 20 octobre 2016

RAPPORT (suite)

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique prescrite par arrêtés du Président de Rennes Métropole n°A16.416 du 29 avril 2016 et n°A16.479 du 20 mai 2016, s'est déroulée du 30 mai 2016 au 30 juin 2016 à 18h30 inclus (par prolongation de la dernière permanence de 17h30 à 18h30, en raison de l'affluence du public), soit 32 jours consécutifs.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 14-15 mai 2016 – (1^{er} avis), 3 juin 2016 (2^{ème} avis) et le 26 mai 2016 (complément), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 13-14 mai 2016 (1^{er} avis), 3-4 juin (2^{ème} avis) et le 28 mai 2016 (complément), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 11 mai 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage le 12 mai 2016 en mairie de Mordelles, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 13 mai 2016, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 12 mai 2016.

Observations des Personnes Publiques Associées

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

- Par courrier du 30 mai 2016, l'État a formulé 3 remarques sur le dossier, portant sur le règlement littéral, à propos de la définition d'extension, la date de référence et du changement de destination des bâtiments.
- Par courrier du 23 juin 2016, la Chambre d'Agriculture a formulé 2 remarques sur le dossier portant sur la définition d'extension, l'évolution du patrimoine bâti d'intérêt local et le respect de la loi.
- Par délibération du 28 juin 2016, le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, a émis un avis favorable sans réserve.
- Par courrier du 23 juin 2016, le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine a émis un avis favorable.

Les autres Personnes Publiques consultées n'ont pas répondu.

Observations du public

122 observations ont été formulées par le public. En outre, 15 lettres ont été adressées pendant l'enquête publique. Les thématiques des observations sont synthétisées ci-après :

• Observations générales sur le projet - information du public

De nombreuses personnes ont indiqué que l'information du public quant au contenu du projet était insuffisante (36 observations en ce sens). D'une manière générale, le public aurait souhaité : un libellé plus clair des points constituant le projet et des mesures envisagées sur les affiches annonçant l'enquête, une information préalable plus complète dans les bulletins municipaux, une concertation avec le public éventuellement dans le cadre d'une réunion publique. Quelques personnes ont regretté que le dossier n'ait pas été mis à disposition pour libre consultation sur le site de la commune de Mordelles ou sur celui de Rennes Métropole. => Réponse : *Les affiches respectaient le cadre réglementaire qui ne permet pas d'y mettre un texte conséquent. Au-delà des insertions légales, la Mairie de Mordelles a complété l'information du public en publiant des encarts dans divers supports :*

- mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Mordelles, encart dans le magazine d'informations municipales de Mordelles "Mordelles Mag" n°5, de mai-juin 2016
- insertions avant le début de l'enquête et chaque semaine pendant la durée de l'enquête dans le quadri-feuilles bimensuel d'informations municipales "Mordelles en bref" (du 17 au 30 mai 2016 n°16, numéros 19, du 31 mai au 13 juin 2016, n°19, du 14 au 27 juin 2016, n°20 et du 28 juin au 11 juillet 2016, n°21),



Conseil du 20 octobre 2016 **RAPPORT (suite)**

- insertions en pages locales du quotidien "Ouest-France", secteur Le Rheu, Vezin-Le-Coquet, Chavagne, Mordelles (samedi-dimanche 28-29 mai 2016, lundi 30 mai 2016, samedi-dimanche 11-12 juin 2016 et lundi 27 juin 2016),
- avis sur le panneau lumineux défilant, devant la mairie, avenue du Maréchal Leclerc.

- ♦ Observations sans lien avec le projet soumis à enquête :

- Demande de changement de destination bâtiment agricole ou classement au titre du Patrimoine Bâti Local : Des propriétaires demandent le changement de destination d'une partie des dépendances de leur ancienne ferme pour vente avec transformation en habitation. La partie de leurs bâtiments située sur la commune du Rheu bénéficie d'un classement en bâti d'intérêt local. => Réponse : Cette demande sera traitée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi), pour lequel le recensement du patrimoine bâti sera mis à jour. Les propriétaires sont invités à se manifester lors de la phase de concertation préalable.
- Demande de correction d'erreur dans le règlement (contradiction entre un article du règlement et les Définitions Générales) : il y aurait une incohérence entre les dispositions de l'article UA10 du Règlement littéral et la définition des "Éléments en saillie de façade" tel que l'énumération figure dans ladite définition. L'observation indique par ailleurs que la réglementation de l'accessibilité vient d'évoluer en décembre 2015 et que cette modification de la réglementation n'est pas prise en compte dans la mise à jour du Règlement. Cette nouvelle réglementation implique de rendre accessible les terrasses et balcons dans les immeubles pourvus d'ascenseur. Cette obligation conduirait nécessairement à réaliser des surépaisseurs de dalle. => Réponse : La présente procédure de modification du PLU est bien l'occasion de corriger certaines incohérences ou erreurs de rédaction des dispositions réglementaires. La maîtrise d'ouvrage entend bien donner suite à ce type d'observation si cela peut permettre de faciliter la réalisation de projets présentant un intérêt général ou au moins compatibles avec les intérêts de la collectivité.
- Les 16 autres parties d'observations formulent des remarques et interrogations quant au devenir du projet sur la ZAC "Val de Sermon", secteur de la commune que nombre d'intervenants jugent plus apte à accueillir de nouvelles constructions en nombre suffisant pour l'augmentation attendue de population que le centre-ville. => Réponse : La commune de Mordelles s'engage à informer préalablement le public, en temps utile, sur le devenir de la ZAC "Val de Sermon".

- ♦ Modification des linéaires commerciaux, ajout place des Muletiers de la ZAC Plaisance et place St Pierre, suppression place de la Mairie et avenue Maréchal Leclerc

9 observations expriment le fait que supprimer les linéaires commerciaux existants, avenue du Maréchal Leclerc et place de la Mairie n'est pas souhaitable et qu'il convient de favoriser le développement vers l'est de l'activité commerciale puisque la commune se développera à l'est dans un avenir proche, un développement à l'ouest étant impossible. Certaines personnes évoquent des études qui démontrent l'attractivité de la commune et une zone de chalandise conséquente de 38 000 clients potentiels, ce qui implique une offre de commerces importante. Pour une personne, supprimer l'obligation de linéaires commerciaux avenue du Maréchal Leclerc revient à favoriser la disparition programmée des commerces sur cette avenue. => Réponse : L'objet de la modification du PLU sur ce point est seulement de supprimer l'interdiction de changement de destination de commerce en habitat sur 6 bâtiments. L'objectif est de permettre à un commerçant qui cesse son activité, de pouvoir valoriser son bien, soit pour la poursuite d'un commerce ou service, soit pour permettre un logement nouveau par changement de destination, s'il n'y a pas de repreneur pour une activité commerciale. C'est donc une souplesse réglementaire qui est introduite. Cette modification n'a donc absolument pas pour vocation d'interdire l'implantation de nouveaux commerces sur l'avenue du Maréchal Leclerc. Elle ne remet pas en cause le principe d'équilibre prévu dans le PADD.

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la création de nouveaux linéaires commerciaux place des Muletiers et place Saint-Pierre et à la suppression de linéaires, avenue du Maréchal Leclerc et place de la Mairie.



Conseil du 20 octobre 2016

RAPPORT (suite)

- Assouplissement des exigences en matière de stationnement - en zones UA, UG, UI (21 observations)

Tous les intervenants sur ce point du projet désapprouvent la réduction de l'obligation de réaliser des places de stationnement pour la porter à 0,5 place/logement, et pensent que cela aggraverait les difficultés de stationnement dans un secteur qu'ils jugent déjà saturé. Plusieurs personnes estiment que cela vise surtout à favoriser le promoteur privé des « Sénioriales » qui échapperait ainsi à des obligations et travaux coûteux. Une personne écrit que c'est au promoteur de s'adapter aux règles d'urbanisme de la commune et non à la commune d'adapter son règlement PLU au détriment de la qualité de vie de sa population. => Réponse : *La réduction des exigences en matière de stationnement vise à faciliter la réalisation de logements diversifiés en centre-ville. Elle répond à l'évolution de la société et prend en compte les impératifs de changement des modes de déplacement, notamment pour lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement (cf. notamment le 3° de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme). Ainsi, la volonté communale est bien de pérenniser le dynamisme du centre-ville en y confortant l'accueil de populations diversifiées, notamment la mixité générationnelle en favorisant l'habitat des jeunes ménages ainsi que des personnes âgées. Ces deux catégories de population sont amenées à moins utiliser de voitures personnelles en raison de la présence des services de proximité et la facilité d'utilisation des transports en commun. Pour rappel, le centre-ville est pourvu d'environ 300 places de stationnement public, gratuites permettant notamment de rejoindre la place des Mûletiers en 5 mn à pied. Si la modification introduite notamment pour la zone UA réduit l'exigence d'aire de stationnement à réaliser par logement, elle maintient cependant un minimum de places à réaliser. Il est donc permis d'en réaliser davantage que le minimum exigé, selon les besoins et les destinations des constructions à réaliser.*

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la modification des règles en zone UG et UI et en toutes zones pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

- Modifications du règlement littéral et graphique pour permettre la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain

- Terrain secteur lotissement Gretay (8 observations) : Ces personnes souhaitent le maintien de cet espace qui permet les jeux d'enfants en sécurité, la convivialité et qui assure le côté "vert" du quartier. Certains estiment que construire sur ces espaces serait en contradiction avec le PADD. => Réponse : *La collectivité souhaite rappeler qu'il s'agit d'accueillir quelques logements nouveaux, tout en conservant strictement en l'état l'espace de richesses archéologiques (site gallo-romain) ainsi que l'aire de jeux. L'additif indique bien que l'urbanisation nouvelle porterait sur 2 200 m² environ, sur les 4 160 m² du site global. La carte du PADD mentionne une vocation principale d'espace vert. Celle-ci n'est pas remise en cause par le projet.*

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la création d'une emprise constructible sur une partie de l'espace déjà classé en zone UE3.

- Modification des zones UG en zone UD, espace Coubertin (87 observations) : Beaucoup de ces observations traduisent l'incompréhension d'être mis devant le "fait accompli" et regrettent de ne pas avoir été plus largement informés. L'ensemble des observations exprime une opposition à la transformation de cet espace qui est largement utilisé par les scolaires et les jeunes ainsi que pour l'entraînement et doit être conservé à usage d'espaces verts. Certains indiquent que cet espace doit être mis en attente pour des besoins futurs en équipements sportifs. La plupart des intervenants relèvent que la commune de Mordelles ne dispose déjà pas de beaucoup d'espaces verts de loisirs et ne comprennent pas qu'on veuille les supprimer. Une personne indique que ce projet est contraire au PADD et aux orientations du SCOT. Le directeur de l'école Immaculée souhaite la construction d'une nouvelle salle de sport et la restructuration de l'espace actuel qui est nécessaire aux élèves de l'école. Le président de l'Association Jeanne d'Arc estime que la suppression du terrain de football engendrera des problèmes de planification pour l'utilisation des infrastructures du stade Dordain. Plusieurs intervenants, qui pratiquent une activité sportive ou ont pratiqué sur ce terrain, vont dans le même sens et s'interrogent sur la possibilité de pratiquer leur sport. Deux personnes ne s'opposent pas au projet d'urbanisation mais demandent que parallèlement le développement



Conseil du 20 octobre 2016

RAPPORT (suite)

des installations sportives soit poursuivi et des améliorations apportées. Quelques personnes demandent que l'organisation de la circulation soit revue car il y a des difficultés, que des places de stationnement supplémentaires soient réalisées devant la résidence des Acacias. => Réponse : Les projets de densification des espaces concernés ont bien fait l'objet d'une étude préalable globale, et ont été évoqués en réunion publique, en commission municipale, en comité consultatif... Ces projets ne visent pas à faire disparaître les espaces sportifs et de loisirs - qui sont des espaces techniques et non des espaces verts -. L'espace Coubertin affecté aux sports est conservé et les possibilités d'extension de la salle de sport ne sont pas remises en cause. L'opération de logements qui viendrait s'implanter en partie sud de l'actuel terrain de football, se réaliserait en même temps qu'une restructuration globale de l'espace sportif, dans le sens d'une valorisation et d'une meilleure qualité urbaine. Les entrées de l'espace Coubertin seraient valorisées, des alignements d'arbres seraient plantés en limites de l'espace, des cheminements piétons/cycles seraient valorisés avec, en outre, une amélioration de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et une revalorisation générale du site par des aménagements, du mobilier urbain, des matériaux et plantations, une meilleure prise en charge de l'imperméabilisation et des eaux de ruissellement. Il s'agit en somme de confirmer ce lieu en un véritable parc urbain en mutualisant des fonctions sportives (pour les scolaires), de détente, de repos... Il s'agit d'en faire un véritable lieu de convivialité. La volonté de l'équipe municipale est bien de faire évoluer une zone technique vers une adaptation au plus près des demandes des établissements scolaires et vers un parc, véritable espace vert, utilisable et accessible par tous, et en dernier lieu vers une urbanisation limitée au secteur sud-est. L'opération de logements, qui s'implanterait dans le sud-est de cet espace, viendrait cadrer celui-ci et affirmer son caractère urbain, en cohérence avec la morphologie des bâtiments, rue des Acacias. Le stationnement, affecté aux logements, serait réalisé en sous-sol ou en arrière des bâtiments à réaliser, donc en dehors de la rue des Acacias. L'emprise de constructibilité projetée sur le règlement graphique (zonage) ne relève pas d'un plan masse et ne doit pas être confondue avec la future emprise au sol des bâtiments à construire. Elle indique simplement le potentiel d'implantation des bâtiments y compris des surfaces de stationnement, d'espaces publics, de voirie, etc. Elle permet une implantation plus souple des bâtiments à édifier, par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable au passage d'une partie de l'espace Coubertin en zone UD avec notamment la création d'une emprise de constructibilité.

- **Parc du Cimetière** : 80 observations expriment leur attachement à cet espace vert au motif principal que cet espace sert de « poumon vert » au quartier qui en est dépourvu, de lieu de convivialité et de lieu de passage sécurisé pour les enfants et habitants du quartier vers le centre-ville. En conséquence, elles s'opposent vivement à tout changement d'usage de cet espace et certaines regrettent son manque d'entretien et demandent même l'amélioration de son aménagement par l'ajout de jeux ou implantation d'activités ludiques. Il se trouve quand même 2 personnes qui n'expriment pas d'opposition au projet mais demandent l'une, que les constructions futures soient de style pavillonnaire et que la majeure partie du parc soit conservée, l'autre que l'emprise en bordure de voie soit réduite. => Réponse : Encore une fois, il ne s'agit pas de supprimer le parc du cimetière. L'opération consiste au contraire, en premier lieu, à revaloriser ce parc un peu obsolète et améliorer ses fonctionnalités, en confirmant les liaisons douces traversantes nord-sud et est-ouest, et en implantant des aires de jeux pouvant profiter à la sortie des écoles voisines, etc. L'obsolescence du parc avait été relevée par de nombreux riverains lors de la campagne électorale. C'est pourquoi la nouvelle équipe municipale avait décidé de mener une étude sur ce secteur, avec comme objectif premier de revaloriser ce parc. En second lieu, l'opération de revalorisation du parc s'accompagnera d'un renforcement de la sécurité du carrefour et du passage piéton vers la Poste. Enfin, l'objectif est d'optimiser le foncier public par l'exploitation d'un potentiel urbain en reliquat de l'opération de revalorisation du parc. Le projet sera de toute façon modeste et limité. Il ne s'agira pas de construire des immeubles mais bien de rester cohérent avec l'urbanisation existante à proximité immédiate. L'emprise de constructibilité figurant sur le projet de zonage modifié ne doit pas être confondue avec l'emprise au sol d'une future



Conseil du 20 octobre 2016

RAPPORT (suite)

construction. Cette emprise de constructibilité n'a vocation qu'à permettre une souplesse d'implantation des futurs projets.

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable au passage d'une partie de l'espace du parc du cimetière en zone UD avec notamment la création d'une emprise de constructibilité.

- **Espace Beauséjour** : 58 observations concernent également l'espace Beauséjour, elles en reprennent donc l'argument principal : opposition au projet d'urbanisation sur des espaces publics à usage d'espaces verts et sportifs. Deux personnes s'interrogent sur l'emplacement prévu pour la future salle de gymnastique intercommunale que la commune de Mordelles s'est engagée à réaliser sur son territoire. Par contre, 2 personnes préféreraient que ce terrain soit conservé en l'état et que la salle intercommunale n'y soit pas implantée. => Réponse : Les espaces de Beauséjour sont principalement affectés aux sports et loisirs. Ce sont donc encore une fois des espaces techniques plutôt que des espaces verts. L'objectif de la modification du PLU est de permettre un potentiel urbanisable en reliquat de ce qui sera prioritairement réalisé pour améliorer les infrastructures sportives pour le collège, l'école et les associations, notamment pour permettre la pratique de l'athlétisme ainsi que l'implantation de la salle de gymnastique intercommunale. L'option de son implantation à l'Est ou à l'Ouest du complexe existant n'étant pas encore déterminée. Au regard des observations du public sur cet espace, les Orientations d'Aménagement proposées seront précisées. Notamment, la trame indiquant l'affectation à dominante d'habitat sera mixée avec une trame à dominante d'espace sportif et de loisirs.

Globalement, pour l'ensemble de ces espaces (Beauséjour / Coubertin / Parc du Cimetière) ces évolutions urbaines, programmées sur des espaces publics, sont cohérentes avec les orientations du PADD qui évoquent la possibilité de renouvellement urbain du centre-ville. Si le PADD vise le renouvellement le long des axes principaux de la rue de la Libération et l'avenue Maréchal Leclerc, cela n'exclut pas d'autres sites aptes à recevoir du logement de façon appropriée, en cohérence avec l'urbanisation environnante. Les cartes du PADD mentionnent ces espaces comme principalement affectés aux espaces sportifs et de loisirs. Les projets proposés proposent donc une affectation mixte, tout en conservant la vocation principale sportive et de loisirs.

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable au changement de zonage d'une partie de l'espace Beauséjour en zone UD, à la création d'une emprise de constructibilité ainsi qu'à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce secteur.

- ♦ **Modification des capacités d'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)** : 2 observations ont porté sur ce point du projet, en indiquant qu'il faut veiller à ne permettre les extensions de constructions de moins de 180m² en campagne, que dans le cadre du PBIL, afin de protéger l'activité agricole et les exploitations. Une observation est favorable à la mesure qui "permet une évolution de la réglementation actuelle tout en s'articulant sur l'inventaire du patrimoine bâti" et permettra la valorisation de ce "bâti qui présente un intérêt local et architectural". => Réponse : Il est pris acte de ces observations sachant que les conditions de protection de l'activité agricole sont déjà prévues dans le règlement actuellement en vigueur. Cependant, les dispositions proposées, relatives à l'évolution du patrimoine bâti en zones A et N, seront corrigées pour tenir compte des avis de la Chambre d'Agriculture et du Préfet.

La commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la modification des articles A2 et N2 sous réserve des ajustements à y apporter pour mettre ces dispositions en conformité avec les lois ALUR et LAAF.

Interrogations de la commissaire-enquêteur

Mise à jour des Emplacements Réservés - Création d'emplacements réservés : "Bien qu'aucune observation n'ait été formulée par le public, notamment aucune par les propriétaires des biens concernés, la Commissaire Enquêteur s'étonne de voir envisager la création d'un Emplacement Réservé (ER1) qui passe au ras de l'escalier d'entrée de la maison d'habitation et occuperait toute la bande de terrain entre la maison concernée et l'habitation voisine. La



Conseil du 20 octobre 2016 **RAPPORT (suite)**

création de ce chemin piéton étant liée à la réalisation du projet "Beauséjour", sur un terrain qui dispose de nombreux accès à la rue, et dont la fréquentation par les enfants peut faire l'objet d'aménagements de voirie aisément réalisables afin de permettre des déplacements en toute sécurité, l'utilité de ce cheminement reste à démontrer".

Assouplissement des obligations de création de stationnement en zone UA : "Fournir tous éléments utiles concernant le nombre de places de stationnement public gratuit existant dans ce secteur, les possibilités de créations de parcs nouveaux, l'existence éventuelle d'une règle dans le règlement PLU permettant la création de stationnement à proximité des programmes immobiliers envisagés, à court terme, dans ce secteur pour satisfaire à leurs obligations de réalisation ou tous autres éléments permettant d'évaluer les besoins en stationnement dans ce secteur et les moyens disponibles pour les satisfaire".

Changement de zonage UG vers UD en vue de l'implantation d'habitat : "Concernant le changement d'utilisation possible des espaces affectés aux sports, indiquer très précisément l'état des équipements disponibles sur la commune, leur nature, leur affectation, les utilisateurs actuels, les distances de déplacement approximatives entre les structures utilisatrices et les terrains concernés, les équipements de substitution envisagés, les équipements nouveaux à réaliser avec le lieu d'implantation envisagé, etc...".

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à l'ensemble du projet de Modification n°3 du PLU de Mordelles, avec les réserves suivantes :

- Réserver la réduction des règles applicables en matière d'obligation de réalisation de places de stationnement dans la zone UA aux seules résidences pour étudiants et personnes âgées ;
- Exclure les extensions de bâtiments existants aux articles A2 et N2 - alinéa 2 relatif au PBIL ;
- Rappeler l'interdiction de bénéficier simultanément des deux possibilités – extension/changement de destination - dans les zones A et N conformément aux dispositions de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF) ;
- Renoncer à la création d'un emplacement réservé (ER1) sur la parcelle AP 131, située près de l'espace Beauséjour, ainsi que la Commune s'y est engagée dans le mémoire en réponse.

En complément, la commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- Compléter la rédaction de certains articles et définitions du Règlement écrit du PLU selon les avis des Personnes Publiques ;
- Veiller à indiquer clairement dans l'ensemble du Règlement écrit la date de référence retenue pour l'approbation du PLU pour l'application de certaines mesures ;
- Compléter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Beauséjour conformément à l'engagement pris dans le mémoire en réponse ;
- Veiller, en lien avec la commune, à l'information du public lors de la mise en œuvre des projets envisagés dans la Modification n°3, comme la Commune s'y est engagée dans le mémoire en réponse aux observations du public.

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

- Quant à la réserve de la commissaire enquêteur (CE) concernant la réduction des exigences en matière de stationnement, au seul profit des résidences pour étudiants et personnes âgées : La proposition de la Commissaire-Enquêteur n'est pas retenue car elle ne répond pas à la problématique du centre-ville de Mordelles. La modification du PLU vise notamment à permettre le renouvellement urbain du centre-ville et à faciliter l'implantation d'habitat diversifié, gage de pérennité pour le dynamisme du centre-ville et des commerces. Ceci dans le respect des principes des lois récentes, du SCoT du Pays de Rennes (dont le syndicat mixte en charge de celui-ci a émis un avis



Conseil du 20 octobre 2016 **RAPPORT (suite)**

favorable sans réserve sur le projet de modification du PLU), et par anticipation du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'un des leviers, pour cela, est de réduire les exigences de réalisation de stationnement pour l'habitat, celles du PLU en vigueur ne facilitant pas l'implantation des projets, quels qu'ils soient. En outre, le centre-ville de Mordelles a effectivement vocation à accueillir différentes catégories de population, telles que les jeunes et les personnes âgées, qui n'ont pas encore ou qui se passeront de voitures individuelles. Cependant, prévoir des règles de réalisation de places de stationnement aux seules résidences pour étudiants et personnes âgées n'est pas adapté. C'est bien une offre de différents types de logements que la commune souhaite proposer pour le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs de Mordelles et pas seulement de l'hébergement (c'est-à-dire du logement temporaire).

- Quant à l'interdiction de cumuler changement de destination et extension de bâtiments repérés en tant que Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) : La commune prend en compte la réserve de la commissaire enquêteur et l'observation de la Chambre d'agriculture, en précisant dans le règlement littéral, les conditions de changement de destination et d'extension des bâtiments, repérés au Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL).

- L'incohérence, relevée à l'article UA10 du Règlement Littéral, est corrigée (les garde-corps sont exclus du calcul de la hauteur maximale des façades) et pour tous les articles 10 des zones concernées.

- La commune renonce à la création d'un emplacement réservé (ER1) sur la parcelle AP 131, située près de l'espace Beauséjour.

- Quant aux recommandations émises par la commissaire enquêteur, la commune en tient compte en précisant que :
. la seule date de référence indiquée dans le règlement littéral sera celle de la date d'approbation de la révision générale du PLU, à savoir le 19 décembre 2007
. les autorisations de changement de destination des bâtiments repérés au PBIL seront soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A et la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages (CDNPS) en zone N et ne peuvent faire l'objet d'extension concomitante.

AVIS DE LA COMMUNE DE MORDELLES

Par délibération de son conseil municipal du 3 octobre 2016, la commune de Mordelles a :

- émis un avis favorable au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC de Plaisance en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme ;
- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, 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 Mordelles 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 Mordelles durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.



Envoyé en préfecture le 25/10/2016

Reçu en préfecture le 25/10/2016

Affiché le

ID : 035-243500139-20161020-C16_238-DE

Conseil du 20 octobre 2016 **RAPPORT (suite)**

Après avis favorable du Bureau du 6 octobre 2016, le Conseil est invité à :

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

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services

SIGNÉ

Joël BOSCHER