

Département d'ILLE ET VILAINE

Rennes Métropole

Commune de CESSON-SEVIGNE

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme pour le projet  
d'aménagement d'un lotissement  
secteur du Haut Grippé à CESSON –SEVIGNE.**

Enquête publique du 24 novembre 2015 au 04 janvier 2016.

Arrêté du Président de Rennes Métropole du 3 novembre 2015.

**I - Rapport d'enquête.**

## Sommaire.

### Partie 1 : Rapport d'enquête.

<b>Sommaire.</b>	Page 2
<b>1 – La commune de Cesson-Sévigné</b>	Page 3
<b>2 – Procédure de mise en compatibilité du PLU</b>	
- 2 – 1 – Présentation	Page 3 à page 6
- 2 – 2 – Déroulement de la procédure	Page 6 à page 7
<b>3 - Composition du dossier</b>	Page 6
<b>4 - Présentation du projet</b>	
- 4 – 1 – Localisation du projet	Page 6
- 4 – 2 – Le projet et son intérêt	Page 7 à page 8
<b>5 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur</b>	
- 5 – 1 – Un projet en cohérence avec le SCoT	Page 8
- 5 – 2 – Le projet au regard du PLU en vigueur	Page 8 à page 9
<b>6 – Mise en compatibilité du PLU de Cesson avec le projet Haut-Grippé</b>	Page 9 à page 10
<b>7 – Evaluation des incidences de ce projet</b>	
- 7 – 1 – Sur l'environnement, la qualité des milieux	Page 10 à page 11
- 7 – 2 – Sur la qualité du cadre bâti, des habitats, des services et de l'agriculture	Page 11 à page 12
- 7 – 3 – Autres incidences	Page 12
<b>8 – L'enquête publique</b>	
- 8 – 1 – Organisation	Page 13
- 8 – 2 – Information du public	Page 13 à page 14
- 8 – 3 – Bilan de l'enquête	Page 14 à page 17
<b>9 – Opérations de fin d'enquête.</b>	Page 18

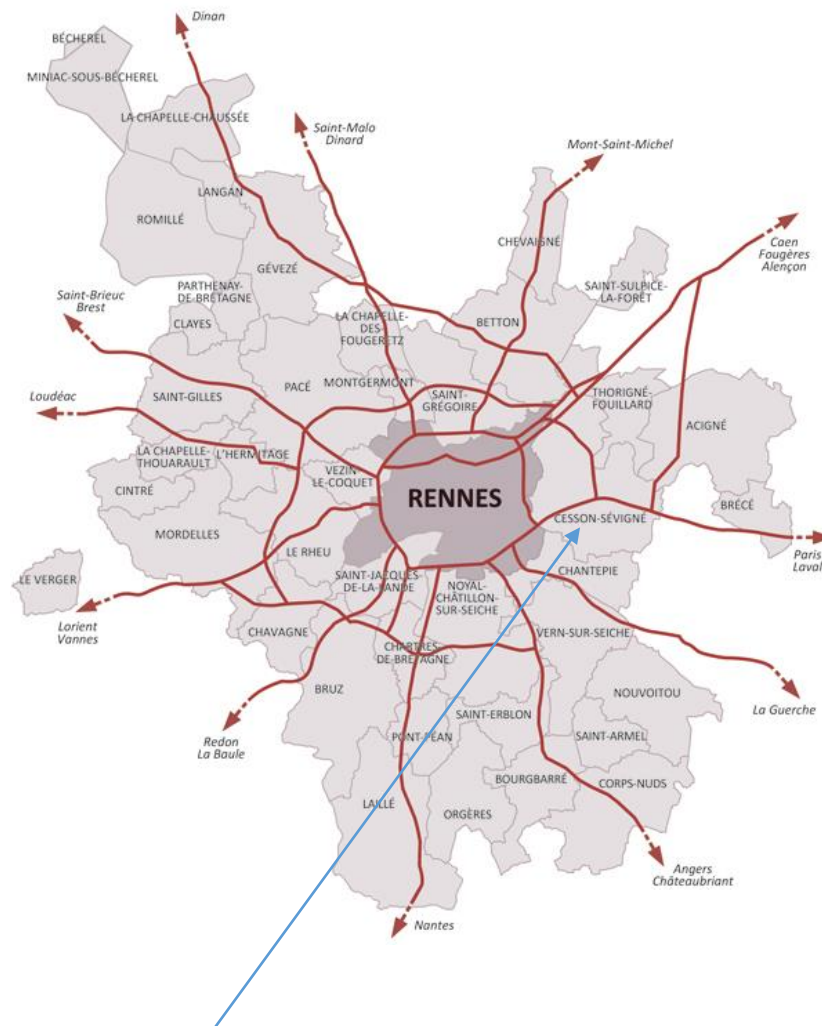
### Partie 2 : Avis et conclusions.

<b>1 – Rappel du projet</b>	Page 2
<b>2 – La procédure</b>	Page 2 à page 3
<b>3 – L'enquête publique</b>	Page 3
<b>4 – Bilan de l'enquête</b>	Page 3 à page 4
<b>5 – Avis du Commissaire enquêteur</b>	
- 5 – 1 -Sur le dossier d'enquête et l'information du public	Page 4
- 5 - 2 – Sur les observations du public	Page 5 à page 6
- 5 – 3 – Sur les compléments d'informations demandés au Maître d'Ouvrage	Page 6 à page 8
<b>6 –Avis et conclusions du commissaire enquêteur</b>	Page 9 à page 11

### Annexes.

- 1 - Avis d'enquête publié dans la presse ;
- 2 - Attestation d'affichage ;
- 3 – Avis d'enquête paru dans le bulletin municipal de Cesson-Sévigné – Décembre 2015 ;
- 4 – Article de presse : Ouest-France du 30 novembre 2015, page locale.

## 1 - La commune de Cesson Sévigné



La commune de **Cesson Sévigné** se situe à l'est de Rennes et fait partie de « Rennes Métropole », communauté d'agglomérations qui regroupe 43 communes. Située au cœur du bassin rennais, elle est traversée d'est en ouest par la Vilaine sur une distance d'environ 11 Km ; Située en majeure partie à l'intérieur de la rocade de Rennes, la commune est au centre d'un nœud important de voies de circulation.

Superficie : 32,14 Km<sup>2</sup> - Population : 17 546 Habitants, (source INSEE 1<sup>er</sup> janvier 2016).

En termes d'emplois, la commune de Cesson Sévigné abrite l'un des pôles commerciaux majeurs du Pays de Rennes : le site de la Rigourdière, identifié comme Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) au Schéma de Cohérence Territoriale avec 25 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 2 - Procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

### **2 - 1 - Présentation**

La procédure de révision du PLU de la commune de Cesson Sévigné a été approuvée le 13 octobre 2004. Depuis, neuf procédures d'adaptation de ce PLU ont été conduites sur le territoire de la commune :

- 4 révisions simplifiées approuvées les 29 mars 2006 (N° 1 et 2) et 26 juin 2008 (N° 3 et 4) ;
- 3 modifications approuvées les 20 avril 2006, 26 juin 2008 et 24 novembre 2010 ;
- 2 mises en compatibilité approuvées le 18 février 2008 et le 31 août 2012.

Ce PLU a fait l'objet d'une révision générale qui a été approuvée le 24 octobre 2012 et annulée par décision du Tribunal Administratif de Rennes le 29 avril 2015, remettant en vigueur les dispositions du PLU de 2004.

**La présente procédure** de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU **porte sur l'adaptation du document d'urbanisme au niveau du secteur du « Haut Grippé**, situé sur la partie est de l'axe Est/Ouest et en rive nord de la rue de la Rigourdière.

Il s'agit d'un projet de lotissement mixte comprenant environ 600 logements et 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiées aux activités tertiaires.



Rennes Métropole étant compétente en matière de Plans Locaux d'Urbanisme, l'initiative de la déclaration relève de son Président.

Le projet du « Haut Grippé » (porté par la groupe Launay –aménageur et promoteur immobilier-) nécessite notamment de réduire une zone classée N « naturelle » au PLU. A ce titre et s'agissant de la réduction d'une protection édictée au PLU, les procédures de modification et modification simplifiée (articles L.123-13-1 à L. 123-13-3) du Code de l'Urbanisme) ne peuvent être retenues. Par ailleurs, une évolution à la marge du PADD étant requise, la procédure de révision allégée (article 123-13 du Code de l'Urbanisme) ne peut également être envisagée.

De ce fait, la procédure d'évolution du document d'urbanisme peut être :

✕ Une révision générale telle que définie à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme (réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle et forestière, d'une protection édictée en

raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; modification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

✕ Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, définie à l'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'il s'agit de la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. La déclaration de projet emporte alors mise en compatibilité des dispositions contraires du PLU.

Compte tenu des enjeux en matière d'habitat et de développement économique, l'opération du « Haut Grippé » présente un caractère d'intérêt général tant pour la commune de Cesson Sévigné (requalification d'une entrée de ville, accueil de nouveaux habitants et développement de l'emploi) que pour la Métropole de Rennes (mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, site stratégique du SCoT) et ne nécessite pas une déclaration d'utilité publique. A ce titre, la procédure d'évolution du PLU retenue est donc la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

## **2 – 2 - Déroulement de la procédure.**

### **2 – 2 – 1 – L'initiative de la procédure.**

Conformément aux articles L. 306-6 et R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme, l'initiative de la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plu de la commune de Cesson Sévigné appartient au Président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de Plan Locaux d'Urbanisme, à savoir, dans le cas présent « Rennes Métropole »

### **2 – 2 – 2 – Consultation de l'Autorité Environnementale.**

Conformément aux articles R. 121-14 et R. 121-14-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale doit être consultée sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas ; au regard des éléments apportés par le maître d'ouvrage, elle peut alors décider ou non de dispenser le projet d'évaluation environnementale.

Par courrier en date du 15 juillet 2015, Rennes Métropole a ainsi adressé à l'autorité environnementale un dossier de saisine d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Cesson Sévigné. Par arrêté préfectoral en date du 15 septembre 2015, l'autorité environnementale a dispensé d'évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du « Haut Grippé ».

### **2 – 2 - 3 – Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (PPA).**

Un examen conjoint du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit être réalisé préalablement à l'enquête publique (Articles L .123-14-2 et L. 121-4 -I et III du Code de l'Urbanisme. Cet examen conjoint a eu lieu le 13 octobre 2015 et a fait l'objet d'un compte-rendu annexé au dossier d'enquête.

### **2 – 2 - 4 – Enquête publique et approbation du projet.**

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU, dès lors que cette opération n'est pas compatible avec ses dispositions. Cette enquête est réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (Chap. III, Titre II,

Livre I) et organisée par le Président de Rennes Métropole. A l'issue de cette enquête, le dossier sera soumis, pour avis, au conseil municipal de la commune de Cesson-Sévigné, puis présenté à l'assemblée délibérante de Rennes Métropole. L'approbation emportera mise en compatibilité du PLU de Cesson-Sévigné.

### **3 – Composition du dossier soumis à enquête.**

- ♦ **Pièce n° 1** : Déclaration de projet « Haut Grippé » : Additif n° 8 au rapport de présentation, dossier comportant 20 pages numérotées.
- ♦ **Pièce n° 2** : Déclaration de projet « Haut Grippé » : Note de Présentation n° 5, dossier de 2 pages.
- ♦ **Pièce n° 3** : Rapport de Présentation (Extrait : chapitre 4 « Explication et justification des options retenues », page 112 à 144 – dossier de 33 pages.
- ♦ **Pièce n° 4** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables : dossier de 4 pages comportant une carte « Un nouvel équilibre ».
- ♦ **Pièce n° 5** : Orientations d'Aménagement et de Programmation ; (Extrait : le secteur du « Haut Grippé ». Dossier de 3 pages (numérotées 26 – 27 – 28).
- ♦ **Pièce n° 6** : Règlement littéral (Extrait : P. 7 et p. 57 à 72) – dossier de 17 pages numérotées.
- ♦ **Pièce n° 7** : Règlement graphique :
  - Plan n° 5 Agglomération « Centre / Sud-est ».
  - Plan de détail : secteur du « Haut-Grippé ».

### **Annexes.**

- **N° 1-1** – Courrier de Rennes METROPOLE : demande d'examen au cas par cas pour réalisation d'une étude environnementale.
- **N° 1-2** – Dossier soumis à examen au cas par cas dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Cesson-Sévigné.
- **N° 2** : arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas, du dossier relatif au projet de mise en compatibilité du PLU de Cesson-Sévigné.
- **N° 3** : compte rendu de de la réunion d'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées.

### **4 – Présentation du projet.**

#### **4 – 1 – Localisation du projet.**

Le projet est situé en entrée Est de l'agglomération de Cesson-Sévigné, le long de l'ancienne route de Paris ; il concerne un terrain de 7,5 hectares, bordé au sud par la rue de la Rigourdière et la zone d'activités du même nom, au nord par la voie ferrée Rennes-Paris et à l'est par des cellules d'activités diverses. Le site relatif au projet se situe en continuité de la tâche urbaine et se trouve face à la zone d'activités de la Rigourdière et de son centre commercial, à 1,1 kilomètre du centre- ville et

à environ 850 mètres de la halte ferroviaire ; il est par ailleurs situé au terminus de l'axe de bus Est/Ouest, reliant de manière performante le secteur au centre-ville de Rennes.

**De par sa localisation, il s'agit donc d'un site stratégique tant pour la commune de Cesson Sévigné que pour l'agglomération rennaise.**

#### **4 – 2 – Le projet et son intérêt.**

##### **4 – 2 – 1 – Enjeux et objectifs.**

L'opération du Haut Grippé vise à répondre aux objectifs et enjeux suivants :

- ♦ La requalification de l'entrée de ville et la structuration de l'axe Est/Ouest ; l'opération vise à conforter la stratégie communale de renforcement de l'axe Est/Ouest, véritable « épine dorsale » de Cesson Sévigné et axe structurant de l'intra-rocade rennaise ; le projet permettra d'amorcer la requalification d'une entrée de ville majeure de Cesson-Sévigné et de l'agglomération rennaise tant par une structuration du front bâti en rive nord de la rue de la Rigourdière que par une requalification de la voirie et de l'espace public.

- ♦ Le développement d'une mixité sociale et fonctionnelle. Le projet participera à la mise en œuvre sur la commune de Cesson-Sévigné des objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole pour la période 2015/2020 ; celui-ci prévoit une production annuelle d'environ 250 logements, dont 25 % de logements locatifs sociaux, assurant ainsi la poursuite de l'effort communal pour respecter les objectifs de la loi SRU. De plus, la réalisation d'environ 600 logements sur le « Haut Grippé » apportera une mixité fonctionnelle au secteur de la Rigourdière aujourd'hui exclusivement dédié aux activités et surfaces commerciales.

- ♦ La poursuite du développement économique : les 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiées aux activités, notamment tertiaires, prévues sur le site participeront au développement économique local, contribuant ainsi au renforcement de l'équilibre « Habitat/emplois » et à la réduction des obligations de déplacement.

- ♦ Une meilleure articulation urbanisme et déplacements. La situation privilégiée du site situé au terminus de l'axe Est/Ouest et d'une ligne majeure de bus, sa position en intra-rocade et sa relative proximité avec la gare de Cesson se traduisent par un projet qui ambitionne de limiter la place de la voiture ; les déplacements doux seront renforcés par un traitement hiérarchisé de la voirie, le réaménagement de la rue de la Rigourdière et l'amélioration du franchissement de la voie ferrée.

**Au regard des enjeux présentés et des objectifs recherchés par la collectivité, le projet est à considérer comme relevant de l'intérêt général pour la commune de Cesson-Sévigné et pour la Métropole de Rennes.**

##### **4 – 2 – 2 – Caractéristiques du projet.**

Le programme du « Haut Grippé » est porté par le Groupe Launay, aménageur et promoteur immobilier ; il prévoit la construction d'environ 600 logements collectifs (de R + 3 à R + 5 + attiques maximum) et de 15 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiées aux activités tertiaires, sur un terrain de 7,5 hectares (permis d'aménager accordé le 13 décembre 2013).



Le programme développe une offre variée de logements s'inscrivant dans les objectifs qualitatifs et quantitatifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Le projet s'articule entre la rue de la Rigourdière requalifiée dans sa partie sud, et une nouvelle voie de desserte au nord, connectées par des liaisons desservant les différents îlots. La requalification de la rue de la Rigourdière prévoit son élargissement (afin de permettre le développement des transports collectifs, la sécurisation des déplacements piétons et cycles) et l'aménagement des carrefours (création de giratoires). L'ensemble de ce maillage des différentes voies sera connecté au réseau de la commune avec notamment la mise en relation avec la gare, le pôle commercial, la vallée de la Vilaine et le centre-ville de Cesson-Sévigné.

Par ailleurs, le programme se veut économe en espace, avec une densité d'environ 79 logements/hectare ; il prévoit des aménagements d'espaces paysagers et la création d'une frange verte le long de la voie ferrée et de bassins tampons pour la gestion des eaux pluviales.

## **5 – Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur.**

### **5 – 1 – Un projet en cohérence avec le SCoT du Pays de Rennes.**

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Le projet du « Haut Grippé » s'inscrit pleinement dans les objectifs généraux du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du SCoT du Pays de Rennes, à savoir l'accueil de nouveaux habitants, le développement économique du territoire, la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de l'environnement et de la santé publique. Il s'inscrit également dans le schéma d'armature urbaine et commerciale défini.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes identifie le secteur du « Haut-Grippé » comme espace urbanisé, faisant partie de la tâche urbaine ; le secteur de projet est intégré au site de « l'axe Paris-Rennes », l'un des 12 sites stratégiques définis à l'échelle du Pays de Rennes et qu'il convient de développer en priorité. Ces sites sont à « *vocation emblématique pour le Pays de Rennes et caractérisés par l'ampleur du projet qu'ils porteront* ».

La densité de l'opération (79 logements/hectare) est conforme aux objectifs du SCoT qui fixe un minimum de 60 aux abords des pôles d'échanges multimodaux ou d'axes performants de transports collectifs. En matière de commerce, le projet est situé en dehors d'une centralité et d'une Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) et prévoit seulement l'implantation de quelques commerces de proximité afin de répondre aux besoins courants des futurs habitants ; ces commerces (seuil maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente par commerce) seront implantés de part et d'autre de l'esplanade piétonne afin d'être déconnectés des flux automobiles de la rue principale.

### **5 – 2 – Le projet au regard du PLU en vigueur.**

Le projet du « Haut-Grippé » n'est pas expressément prévu au PADD du PLU de la commune de Cesson-Sévigné, il s'inscrit pour autant pleinement dans les orientations et objectifs du projet communal, notamment de privilégier l'urbanisation du secteur intra-rocade afin de protéger les espaces agro-naturels ; la préservation des méandres de la Vilaine n'est pas remise en cause, le site étant physiquement déconnecté de cet ensemble paysager et naturel par la voie ferrée.

A travers ses futurs aménagements, le projet du « Haut-Grippé » est compatible avec les orientations thématiques du PADD, à savoir :



- La maîtrise de la croissance démographique et la diversification de l'habitat : le projet permettra à la commune de Cesson-Sévigné de respecter ses objectifs de production de logements de confortation de la mixité sociale.
- Le développement de la ville active et l'affirmation de la mixité urbaine : le projet prévoit d'apporter de la mixité fonctionnelle au secteur de la Rigourdière, tout en y développant l'activité notamment tertiaire.
- La redéfinition de la structure urbaine : le projet du « Haut-Grippé » s'inscrit dans l'objectif de confortation, requalification et restructuration urbaine de l'axe Est-Ouest tout en confortant l'articulation urbanisme/déplacements souhaitée au projet communal.
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager : le projet, de par la densité, participe à l'objectif de protection des espaces agro-naturels de l'extra-rocade en limitant la consommation d'espace ; le projet valorise également les perceptions visuelles vers et depuis la vallée de la Vilaine.

**La mise en œuvre du projet du « Haut-Grippé » s'inscrit donc pleinement dans les orientations du PADD et PLU de la commune. Une adaptation ponctuelle de la carte générale du PADD « Un nouvel équilibre » est toutefois nécessaire afin d'inclure le site dans la tâche urbaine.**

## **6 – Mise en compatibilité du PLU de Cesson-Sévigné avec le projet du « Haut-Grippé ».**

Comme indiqué plus haut, le projet du Haut Grippé nécessite de mettre en cohérence la carte intitulée « Un nouvel équilibre » page 8 du PADD, en intégrant l'emprise de l'opération dans la tâche urbaine comme cela est déjà le cas au SCoT du Pays de Rennes récemment approuvé.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec l'opération, il est proposé de créer **une orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur du « Haut Grippé »** afin d'en présenter le cadre d'organisation, les principales affectations (habitat, activités, espaces à dominante végétale, les secteurs mixtes,...) et les principes de desserte et de déplacements La localisation du projet en entrée de ville et le long d'un axe structurant support d'une desserte performante lui confère des enjeux spécifiques, en particulier en matière de restructuration urbaine et de mise en valeur. Ainsi, l'objectif de marquer et requalifier l'entrée de ville de Cesson-Sévigné avec une certaine densité tout en y limitant l'offre commerciale, la recherche d'une souplesse opérationnelle et architecturale, ou encore la recherche d'une meilleure articulation urbanisme/déplacement, nécessitent des règles d'urbanisme propres qui n'existent pas au PLU en vigueur. Il est donc proposé de créer **une nouvelle zone urbaine, « UB »**, spécifique aux entrées de ville à restructurer et **faisant l'objet d'un règlement littéral** qui présente l'ensemble des différentes zones (présentation succincte), et le règlement appliqué à la zone « UB ».

Le secteur du « Haut-Grippé » est actuellement classé en totalité en zone naturelle « N » au règlement graphique du PLU ; il est donc proposé de **modifier le règlement graphique** en classant la totalité de l'emprise du projet en zone à urbaniser 1AU avec les règles applicables à la zone urbaine « UB » nouvellement créée ; dans un souci opérationnel et de démarche de projet, il est proposé de recourir à un plan de détail (indiqué « p ») sur le « Haut Grippé ». Il s'agit d'un zoom du règlement graphique qui précise graphiquement les conditions d'implantation des constructions, d'emprise au sol et d'espaces libres ; le tracé des voiries de dessertes et des cheminements piétons/cycles apparaît également dans ses principes à respecter.

Afin de mettre en œuvre la requalification de la rue de la Rigourdière et son élargissement, il est nécessaire de créer un emplacement réservé (n° 44) en rive nord, au bénéfice de Rennes Métropole, autorité compétente en matière de voirie, pour une surface de 2870 m<sup>2</sup>.

Les évolutions du règlement graphique :

- **Modification du plan n° 5 « Agglomération « Centre/Sud-Est »** : création d'un secteur 1 AUBp traité en plan de détail « Haut-Grippé » sur l'ensemble du périmètre du projet, en lieu et place de la zone « N » existante.
- **Création d'un plan de détail « Haut Grippé »** : mise en place de polygones d'implantation ou emprises constructibles, de principes de voirie et cheminements piétons/cycles à créer, d'une emprise au sol de 80 % maximum et d'une surface dédiée aux espaces libres de 5 % minimum.
- **Création d'un emplacement réservé n° 44**, d'une surface de 2870 m<sup>2</sup> sur le plan de détail « Haut Grippé ».

**Le rapport de présentation** dans son chapitre 4 « Explication et justification des options retenues » est complété pour prendre en compte les différentes évolutions à savoir la création d'une zone UB : présentation de la zone, de sa délimitation et d'une synthèse des règles qui y sont applicables et de leurs justifications.

## **7 – Les incidences de ce projet**

### **7 – 1 – Sur l'environnement naturel, la qualité des milieux.**

#### 7 – 1 – 1 – Qualité de l'air.

Le projet du Haut Grippé induira une hausse de trafic automobile sur le secteur et donc, une hausse de la pollution atmosphérique ; cependant, celle-ci sera limitée d'une part du fait des aménagements prévus devant fluidifier le trafic et encourager les modes doux de déplacement et d'autre part du fait de la desserte performante en transports en commun existant à proximité.

La mixité fonctionnelle apportée par le projet sera de nature à réduire les obligations de déplacements et la végétalisation du projet permettra de limiter la concentration des principaux polluants en deçà des seuils réglementaires pour la protection de la santé.

Les constructions devront respecter les réglementations thermiques en vigueur et notamment le recours partiel à des systèmes de production d'énergie non émetteurs de gaz à effet de serre.

#### 7 – 1 – 2 – Qualité de l'eau.

L'aménagement du site va entraîner l'imperméabilisation du sol et induire une modification du fonctionnement hydrologique de la zone avec, notamment l'accroissement du ruissellement en direction de la voie ferrée et de la Vilaine. Le projet prévoit ainsi la reconfiguration des systèmes de récupération des eaux pluviales (étang et bassin tampon) par la réalisation de trois bassins tampons successifs devant jouer le rôle de filtres et de dépollution de l'eau. L'espace public et les cœurs d'îlots privés seront végétalisés afin de garantir un minimum d'infiltration de l'eau sur site.

#### 7 – 1 – 3 – Qualité des sols.

La nature des activités prévues (secteur tertiaire) et les logements ne généreront pas de pollution des sols et sous-sols ; le projet est situé sur des terres de remblais constitués de matériaux inertes dont il

a été démontré l'absence de risque pour la santé publique. Ce remblaiement a été autorisé par arrêté du Maire de Cesson-Sévigné en 2002 puis par arrêté préfectoral en 2008 afin d'autoriser la Société Sacer- Atlantique / Colas à exploiter le site en tant qu'installation de stockage. Cette activité a fait l'objet d'une cessation actée le 26 janvier 2015 par les Services de l'Etat (DDTM) qui confirment la remise en état du site conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

#### 7 – 1 – 4 – Continuité écologique et biodiversité.

Le Haut Grippé ne présente pas d'enjeu majeur en termes de conservation du patrimoine naturel ; le site est enclavé entre des infrastructures de transports et non situé dans un corridor écologique ; son aménagement n'est pas de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

Le projet est éloigné des grands sites naturels remarquables, les plus proches étant situés à plus de trois kilomètres ; le site du Haut Grippé n'est pas en relation directe avec eux du fait d'importantes infrastructures de transport à proximité ; le projet n'est pas de nature à affecter un site naturel remarquable ou à porter atteinte au réseau de corridors les reliant.

### **7 – 2 – Sur la qualité du cadre bâti, des habitats, des services et de l'agriculture.**

#### 7 – 2 – 1 – Impacts visuels et paysage.

Le projet du Haut Grippé va permettre d'amorcer et initier la requalification d'une entrée de ville majeure pour la commune de Cesson Sévigné et pour la Métropole rennaise, en modifiant l'ambiance actuelle de zone d'activités pour lui donner une dimension plus urbaine. Il s'inscrit ainsi dans la logique urbaine de l'axe Est/Ouest marqué par une importante mixité fonctionnelle, la perpétue et la conforte ; l'aménagement du Haut Grippé déplacera la limite de l'urbanisation vers l'est sans créer de mitage.

Le projet est localisé sur un versant de la Vilaine offrant des perspectives visuelles depuis la rue de la Rigourdière ; la conservation de ces perspectives est un axe fort du projet afin de préserver les vues sur la vallée de la Vilaine et le nord de Cesson Sévigné depuis l'entrée de la ville.

L'insertion des bâtiments en R+5+attique maximum sera travaillée afin de permettre une bonne cohabitation avec les espaces agricoles et bocagers voisins ; le projet laisse une part importante à la composition végétale : cœur d'îlots végétalisés, liaisons nord/sud bordées d'alignements d'arbres, parc urbain de 2 000 m<sup>2</sup> et talus paysager le long de la voie ferrée.

Les vues possibles sur le projet depuis le versant nord de la Vilaine seront très ponctuelles du fait de l'urbanisation et de l'accompagnement végétal dense des bords de la Vilaine ; Les rares perceptions, depuis la route d'Acigné notamment, donnent actuellement à voir la zone d'activités de la Rigourdière : l'aménagement du Haut Grippé viendra donc qualifier ces vues à travers la construction de bâtiments porteurs d'une mixité urbaine et d'une végétalisation plus importante assurant ainsi une transition plus limpide entre la vallée et la ligne de crête sur laquelle s'appuie la zone d'activité.

#### 7 – 2 – 2 – Nuisances sonores.

Les modélisations faites sur l'évolution du trafic rue de la Rigourdière à l'horizon 2020 font apparaître une hausse d'environ 6 000 véhicules/jour dans le scénario fil de l'eau, ce qui se traduit pas une augmentation du niveau sonore non significative, puisqu'inférieure à 2dB(A).

A l'intérieur de la zone du projet, la circulation sera apaisée (zone 30) et la rue de la Rigourdière sera réaménagée en voirie plus urbaine ; la création de deux giratoires supplémentaires aura notamment pour effet de réduire la vitesse et donc le bruit.

Il faut également noter que l'ouverture en 2017 de la LGV Rennes/Paris, qui passe plus à l'ouest du site du Haut Grippé, induira une diminution significative du trafic de TGV sur la ligne actuelle et en conséquence entraînera une réduction du niveau sonore de cette infrastructure.

#### 7 – 2 – 3 - La sécurité et les déplacements.

Le projet et les déplacements nouveaux induits nécessitent d'adapter l'infrastructure routière existante ; ainsi, pour ne pas concentrer tous les flux entrants et sortants du site de l'opération, sur le rond-point existant de la Rigourdière, deux autres points d'entrée seront aménagés sous la forme de giratoires le long de la rue de la Rigourdière ; le giratoire actuel de la Rigourdière sera quant à lui réaménagé pour augmenter sa capacité.

Afin de sécuriser les déplacements doux et de les sécuriser, le réaménagement global de la rue de la Rigourdière à l'endroit du Haut Grippé est prévu ainsi que la réalisation d'une passerelle piétons/cycles au niveau du pont SNCF. Au-delà, la commune prévoit de poursuivre le maillage de cheminements doux, notamment vers la halte SNCF et le centre-ville.

#### **7 – 3 – Autres incidences.**

L'étude du potentiel de production d'énergie renouvelable sur le Haut Grippé a montré que seulement trois sources d'énergie renouvelables étaient mobilisables sur le site : solaire photovoltaïque, solaire thermique et petit éolien. Le bilan financier montre que seule la complémentarité des deux premières semble intéressante ; mais il ne peut s'agir que d'une production d'appoint qui ne couvrira pas l'ensemble des besoins induits par l'opération ; le PLU permet la mise en œuvre de ces sources d'énergie renouvelable.

Le projet du Haut Grippé va entraîner une production de déchets supplémentaires dont le ramassage et le traitement seront gérés par Rennes Métropole.

A ce jour le terrain du projet (ancienne ferme du Haut Grippé) n'est plus dédié à l'agriculture et n'est pas rattaché à une exploitation agricole, celui-ci ayant fait l'objet de remblais réguliers entre 2008 et 2013 ; l'urbanisation de cet espace n'aura donc pas d'effets négatifs sur l'agriculture.

Le projet, tel que défini n'engendrera pas de risques technologiques, les activités accueillies étant seulement du secteur tertiaire.

## **8 - L'enquête publique.**

### **8 – 1 - Organisation**

Par arrêté du Président de Rennes Métropole n° A 15.650 du 3 novembre 2015, une enquête publique est prescrite sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cesson-Sévigné pour la réalisation d'une opération mixte habitat/activités au Haut-Grippé. Ce projet comprend 595 logements et 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée principalement aux activités tertiaires. Le site concerné, d'une superficie de 7,5 hectares, est situé le long de la rue de la Rigourdière et face à la zone commerciale du même nom.

Monsieur Jean-Yves LE FLOCH, Professeur des écoles en retraite a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Rennes le 20 octobre 2015.

L'enquête est programmée du mardi 24 novembre 2015 – 14 h – au lundi 4 janvier 2016 – 17 h- et le siège fixé à la Mairie annexe de Cesson Sévigné, place de la Chalotais. Le dossier d'enquête (voir composition au paragraphe 3) est à disposition du public durant cette période aux heures d'ouverture de la Mairie et les observations sur le projet peuvent être consignées sur le registre d'enquête. Par ailleurs l'ensemble de ce dossier est consultable sur la page internet de la ville de Cesson-Sévigné ; les observations du public peuvent être transmises via une adresse internet dédiée ou par courrier à l'intention du Commissaire Enquêteur à la mairie de Cesson-Sévigné.

Permanences du Commissaire Enquêteur à la Mairie annexe de Cesson-Sévigné le :

- mardi 24 novembre 2015, de 14 à 17 h ;
- mercredi 16 décembre 2015, de 10 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;
- lundi 4 janvier 2016 de 14 à 17 h.

Pendant la durée de l'enquête, des informations complémentaires peuvent être demandées auprès du service « Urbanisme » de la Mairie de Cesson-Sévigné.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront déposés au siège de Rennes Métropole et à la Mairie de Cesson-Sévigné ; la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n° 3 pourra être approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole, après avis du Conseil Municipal de Cesson-Sévigné.

### **8 – 2 – Information du public.**

- **Avis d'enquête publique** publié au moins 15 jours avant le début de celle-ci dans deux journaux :

<b>JOURNAL</b>	<b>1<sup>ère</sup> parution</b>	<b>2<sup>ème</sup> parution</b>
<b><i>Ouest-France</i></b>	7-8 novembre 2015	28-29 novembre 2015
<b><i>7 Jours Les petites Affiches de Bretagne</i></b>	6-7 novembre 2015	27-28 novembre 2015 Parution comportant une erreur : 1 <sup>er</sup> avis au lieu de 2 <sup>ème</sup> avis. 4-5 décembre 2015 Parution corrigée.

- **Affichage au format réglementaire** en différents points d'information situés sur la commune de Cesson-Sévigné et sur le terrain concerné par le projet (Procès-verbal d'affichage en pièce jointe).
- **Site Internet** de Rennes Métropole et site Internet de la ville de Cesson-Sévigné: mise en ligne de l'avis d'enquête publique pendant toute la période de l'enquête.
- **Avis d'enquête publique** : publication page 7 dans le journal « Cesson-Sévigné Informations-Magazine » – (CIM-) n ° 799 du 1<sup>er</sup> décembre 2015.
- **Journal Ouest-France** du 30 novembre 2015, page locale de Cesson-Sévigné, reportage sous forme d'interview du Maire et de l'Adjointe à l'urbanisme sur le projet du Haut-Grippé avec 2 photos en illustration.

### **8 – 3 – Bilan de l'enquête.**

Le public avait la possibilité de déposer ses observations :

- Par oral auprès du commissaire enquêteur lors des permanences ;
- Par écrit sur le registre déposé au siège de l'enquête pendant les heures d'ouverture de la mairie ;
- Par courrier déposé (ou postal) adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête ;
- Par courriel via une adresse dédiée mentionnée dans l'avis d'enquête.

### **Nombre de visites reçues lors des permanences : 5**

- Une personne a déposé une observation sur le registre (Obs. n° 1) ;
- Les 4 autres personnes ont parcouru le dossier mais n'ont formulé aucune remarque.

### **Bilan des observations du public :**

- Par oral : **0**
- Par écrit sur le registre : **4**, dont 1 lors d'une permanence ; les 3 autres ont été déposées en dehors des permanences.
- Par courrier : **2**
- Par courriel : **0**

**Observations du public enregistrées sur le registre d'enquête.**

Obs. n°	Auteur et date	Synthèse de l'observation, proposition ou contre-proposition
1	<p>Mr LAVENNE 21, Allée des Hirondelles  35510 – Cesson Sévigné  16 décembre 2015</p>	<p>« Une passerelle piétonne qui passerait au-dessus de la voie ferrée pour rallier le nord (parc, loisirs, centre-ville) rendrait la vie plus agréable aux habitants futurs du Haut-Grippé ».</p>
2	<p>Mr MARTIN Pot de Vinière  35370 - Etrelles  17 décembre 2015</p>	<p>Référence à 2 zones humides sur la commune d'Etrelles qui ont pour vocation de retenir les amphibiens ; présence abondante et néfaste de ragondins le long d'un ruisseau ; dans le cadre du suivi CNPN, demande de piégeage par cages pour réguler les populations.</p>
3	<p>Mr DUBOURG Yves 13, Rue de la Rigourdais 35510 – Cesson Sévigné  17 décembre 2015</p>	<p>« Pour le terrain restant à construire à la Bajoterie dans quelle zone il se retrouve ».</p>
4	<p>Mr BLOT Edgar 5, Rue de la Chevalerie  35510 – Cesson Sévigné.</p>	<p>1 - Référence au plan n° 5 : Agglomération « Centre/Sud-Est » « sur lequel figure la zone réservée n° 42 pour le projet de ligne à grande vitesse (LGV) « Le Mans-Rennes ». Le projet est en grande partie réalisé, son emprise sur le terrain est connue et bien délimitée ; or la zone réservée déborde largement l'emprise de la LGV, occupant et gelant des terrains privés, ce qui n'a plus lieu d'être ; je demande que les surfaces occupées par la LGV figurent sur les documents graphiques d'urbanisme pour son emprise effective ».</p>



	4 janvier 2016	<p><b>2</b> - Les dessertes et liaisons en mode doux sont mentionnées, mais elles se feront par les cheminements existants « peu qualitatifs et peu sécurisés » vers la gare et le centre- ville. N'est-il pas possible de poursuivre, route de Paris cette requalification pour assurer un cheminement sécurisé vers le cœur de ville et la gare ? Utilisation possible d'une parcelle, (aliénée ?), route de Paris pour élargissement de la voie.</p> <p><b>3</b> - L'infrastructure nécessaire pour la circulation du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur l'axe Est/Ouest s'arrête au Bordaye ; continuation vers le Haut Grippé évoquée seulement comme une potentialité ; ne faudrait-il pas prolonger jusqu'à l'échangeur de la Rigourdière avec installation d'un parc à vélos, ce qui permettrait aux usagers extérieurs de prendre le bus sans devoir utiliser leur véhicule ?</p>
--	----------------	---

**Observations du public transmises par courrier.**

Courrier (C) N°	Auteur et date	objet
1	Groupe Launay M Le Président du Directoire.	<p><u>Informations transmises au Commissaire Enquêteur par courrier :</u></p> <p>- Le projet du Haut Grippé a fait l'objet d'un permis d'aménager à ce jour définitif en l'absence de tout recours.</p>

	<p><u>Date d'arrivée :</u> 29 décembre 2015</p>	<p>- La mise en adéquation de ce projet avec la déclaration de projet et la compatibilité du PLU, objet de l'enquête, a fait l'objet d'un accord entre la ville de Cesson Sévigné et le Groupe Launay et sera confirmée à l'occasion d'un permis d'aménager modificatif dès lors que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité sera approuvée.</p> <p>-les points techniques et règlementaires à modifier dans le permis ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* nombre de logements à réaliser et surfaces de plancher d'activités approximatives revues à la baisse ;</li> <li>* évolution de la clé de répartition des financements des logements au titre du nouveau PLH ;</li> <li>* évolutions du PUP à matérialiser dans le cadre d'un avenant à la convention ;</li> <li>* réintégration des compléments à l'étude d'impact remis lors de l'enquête publique en octobre 2013 ;</li> <li>* règles de constructibilité applicables au projet appréciées à l'occasion des demandes de permis de construire.</li> </ul>
<p>2</p>	<p>Mr BANCTEL Patrick 15, Route de Fougères  35510 Cesson Sévigné</p> <p><u>Date d'arrivée :</u> 30 décembre 2015</p>	<p>Cette personne évoque la période de sa vie au cours de laquelle elle a travaillé dans les champs du Haut Grippé et espère être invitée à la pose de la 1<sup>ère</sup> pierre.</p>

## **9 - Les opérations de fin d'enquête.**

En fin d'enquête, le commissaire enquêteur a adressé un procès-verbal de synthèse comportant le relevé de l'ensemble des remarques écrites sur le registre ou adressées par courrier ainsi qu'une demande d'informations complémentaires concernant :

- la gestion des eaux de ruissellement ;
- le dimensionnement du giratoire de la Rigourdière (giratoire n° 1) ;
- l'adaptation du réseau de bus.

Cette demande de mémoire en réponse a été adressée au porteur de projet (Rennes Métropole) le 8 janvier 2016 par envoi en recommandé. ; ce mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par courrier le 29 janvier 2016.

Dans la partie « Avis et conclusions » le commissaire enquêteur émettra un avis concernant les contributions du public et les réponses du porteur de projet sur ces contributions et sur les informations complémentaires demandées.