

❑ **Objet** : Le Rheu - Mises en compatibilité du PLU - Projet de logements

❑ **Présents** :

- M. Carlo Damien, Directeur général des services, ville du Rheu ;
- M. SALMON Yannick, Chambre de Commerce et de l'Industrie ;
- Mme FERRE-PELLE Annelise, Chambre d'Agriculture ;
- M. DURAND Thierry, DDTM ;
- M. HUERTAS Jean-Philippe, DDTM
- M. MIGNARD Samuel, Pays de Rennes ;
  
- Mme BALEIGE Marie-Amélie, Prigent & Associés et IAO SENN
  
- M. PEAN Alexandre, Service Planification et Études Urbaines, Rennes Métropole
- M. DURAND Pierre-Yves, Service Planification et Études Urbaines, Rennes Métropole

❑ **Absents** :

- M. le Président de la Chambre des métiers
- M. le Président du Conseil Régional de Bretagne
- M. le Président du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine

---

**DÉROULÉ DE L'EXAMEN CONJOINT** : L'additif au rapport de présentation du PLU (*préalablement transmis aux Personnes Publiques Associées*) a servi de support de présentation vidéo projeté. M. Carlo (DGS de la ville de Le Rheu) a rappelé le contexte et les principaux éléments du projet.

### Présentation du projet

Pour rappel, la procédure concernée d'adaptation du PLU en vigueur, a pour seul objet de permettre la réalisation d'une opération à vocation de logements diversifiés (300 logements à terme) sur le site de la Freslonnière, à l'est du golf existant.

M. Carlo (DGS de la ville de Le Rheu) a rappelé les motifs et le contexte de ce projet : Il n'y a pas de localisation alternative pour implanter une telle opération. Le site concerné n'est pas exploité pour l'activité agricole et il n'y a pas de siège d'exploitation. L'opération future se situe bien à proximité des réseaux de transports collectifs existants ; elle permet de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat en vigueur, à savoir atteindre un rythme de 150 logements/an en moyenne et présentera une densité de 50 à 60 logements par hectare. Cette opération se combine par ailleurs avec une démarche de Renouveau Urbain en centre-ville, sur de nombreux secteurs (*reconversion d'un ancien terrain de foot dans le centre-ville pour accueillir du logement ; opération rue nationale ; renouvellement urbain de la Zone d'Activités du Chêne Vert, datant des années 60, etc.*).

Cette opération visée par la procédure mise en œuvre, sera la première tranche d'une urbanisation plus globale qui s'étendra vers l'est de l'agglomération, en cohérence avec le futur

Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Certes, l'opération permettra également de compenser la perte de rentabilité du golf existant et donc d'assurer sa pérennité.

### Adaptations du PLU

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Le Rheu porte sur un certain nombre d'ajustements concernant notamment :

- le **rapport de présentation** et ses annexes avec la création d'un additif présentant la présente procédure ;
- le **Projet d'Aménagement de Développement Durables** : Le PADD ne mentionnerait plus l'urbanisation de l'est de la Barberais (*orientation 3.2 du PADD : "Une meilleure structuration urbaine"*) au profit de celle du secteur de la Freslonnière.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** par la création d'orientations d'aménagement spécifiques à l'opération visée.
- le **règlement graphique** : La mise en compatibilité du PLU avec cette opération consistera à reclasser la zone Neg (*vocation naturelle et d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs liés au golf*) en zone 1AUO (*zone d'urbanisation future à caractère opérationnel*).

Pour cette opération, un recensement de zones humides a été effectué dans un rayon de 500 m autour de la mare initiale existante, au nord-est, ainsi que vers le golf.

### Information sur l'avis de l'Autorité Environnementale

Par décision en date du 24 mars 2017, l'autorité environnementale n'a pas dispensé le projet de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet de la Freslonnière, d'une évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a reçu l'évaluation environnementale de la procédure le 1<sup>er</sup> février 2018. Par information n° MRAe 2018-005778 du 2 mai 2018, celle-ci a indiqué qu'elle n'avait pas pu étudier le dossier dans le délai imparti de 3 mois et qu'en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

---

## **OBSERVATIONS DES PARTICIPANTS**

---

### Remarques des représentants de services de l'Etat (MM. HUERTAS et DURAND, DDTM) :

Les représentants de la DDTM s'interrogent sur la réalité de l'intérêt général de l'opération, au regard de plusieurs points :

- Absence d'une réelle continuité de l'opération avec l'urbanisation existante du centre-ville et éloignement du réseau de transport en commun ;
- Localisation problématique de l'opération dans une zone de perméabilité au SCoT du Pays de Rennes ;
- Faiblesse de la démonstration de l'impossibilité d'éviter l'atteinte à une zone humide, selon la séquence Eviter/Réduire/Compenser de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ;
- Absence de cohérence avec l'objectif de protection et de valorisation des espaces naturels de la Vilaine et de ses affluents, dont le complexe naturel de la Freslonnière, qui constitue un axe majeur du projet de territoire de la commune (orientation n° 6 du PADD) ;

En conséquence, une telle adaptation du PLU pour permettre ce type d'opération ne semble pas relever d'une mise en compatibilité mais davantage d'une révision du document d'urbanisme (*remise en cause significative du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU qui indique prioritairement l'urbanisation du secteur de la Barberais, dont la localisation est aussi prévue au SCoT. Le projet de suppression de la mention du secteur de la Barberais dans le PADD n'est pas satisfaisant. L'ajout de la mention du secteur de la Freslonnière en plus de la Barberais serait moins problématique*).

La procédure envisagée porte atteinte aux zones humides recensées, en contradiction avec les orientations du SDAGE (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne*) et du SAGE (*Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) Vilaine (la compensation prévue de 1 pour 1 est-elle suffisante ?). En outre elle peut-être incohérente avec le projet de mise en valeur des bords de Vilaine dit "Vilaine aval".

Par ailleurs, au regard de la sensibilité du milieu environnant, quid des traitements phytosanitaires du golf ?

Enfin, il ne s'agit pas pour la commune qui doit se développer, d'opérer un choix exclusivement dichotomique entre le site de la Barberais et l'atteinte à l'exploitation agricole d'une part ou bien le site de la Freslonnière et l'atteinte aux zones humides, d'autre part. La réflexion doit être plus globale et aller au-delà de ces considérations.

Les représentants de la DDTM indiquent qu'en l'état du projet, les arguments sont insuffisants concernant l'évitement ou les mesures compensatoires et conduiront, au stade de l'autorisation environnementale, à un avis négatif de la part des services de l'Etat concernés.

- La collectivité répond en substance que l'opération est localisée en compatibilité avec la flèche de "direction de l'urbanisation" figurant sur le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes ; Les zones de "Perméabilité écologique à encourager" figurant sur ce même DOO n'interdisent pas l'urbanisation nouvelle. M. Carlo, réitère l'argument que cette opération permet de répondre rapidement aux objectifs du PLH en vigueur pour la période 2015-2020 ; qu'en matière de localisation alternative, d'autres sites potentiels sont soit occupés par des exploitations agricoles qu'il n'est pas question de compromettre, soit présentent des risques naturels tels que retrait/gonflement d'argiles. Le site de la Barberais, cité dans le PADD, est occupé aujourd'hui par un exploitant d'environ 45 ans. Si ce site paraît enclavé pour l'exploitation agricole, il reste cependant suffisamment vaste pour être intéressant [*Mme Ferré-Pellé représentant la Chambre d'Agriculture, ajoute que cet exploitant a déjà été concerné par la réduction de terres exploitables, dans le cadre de l'opération de la Trémelière*].

La déclaration de projet de cette opération emportant mise en compatibilité du PLU se justifie en raison des échéances du PLUi, approuvé seulement à l'horizon de mi-2019, suivi par les échéances des élections municipales en 2020, le tout risquant de faire perdre au moins 4 ans. Aujourd'hui les équipements publics de la commune ont une capacité suffisante pour accueillir 12 à 13 000 habitants (la commune en compte près de 9 000 aujourd'hui).

Quant à l'atteinte aux zones humides, il n'y a effectivement pas d'évitement pour les raisons citées précédemment. La compensation est cependant pertinente dans la mesure où elle vise à renforcer la biodiversité existante, notamment celle des batraciens.

La commune reconnaît que la pérennité du golf à terme dépend de l'opération visée. Par ailleurs, le golf prévoit bien l'éventualité d'accueillir des habitations légères de loisirs, en lien avec le projet "Vilaine aval" en vue de conforter une offre d'accueil touristique et de loisirs.

Mme Baleige, représentant le bureau d'études IAO SENN accompagnant le porteur de projet et responsable de la réalisation de l'évaluation environnementale de la MEC du PLU, indique que si l'évitement n'était pas possible, en revanche le projet a évolué, selon différents scénarii, de manière à réduire les atteintes à l'environnement. Enfin, l'atteinte principale du projet sur l'environnement se traduit par une réduction significative d'une zone humide recensée. Celle-ci cependant a été considérée comme de faible qualité et présentant des dysfonctionnements. La zone humide d'intérêt majeur du secteur est

localisée au nord-est de l'opération visée et elle n'est pas impactée par cette dernière. Les mesures compensatoires envisagées consisteront à améliorer le développement des populations des amphibiens dans le golf et aux alentours. Des actions pédagogiques seront menées par les propriétaires du golf en vue de sensibiliser sur la biodiversité existante. Quant à la prise en compte des dispositions des SDAGE et SAGE, les mesures compensatoires de l'atteinte aux zones humides vont au-delà de la simple compensation en surface perdue (compensation quasiment de 2 pour 1). Une véritable faisabilité opérationnelle écologique sera mise en œuvre, avec le re-méandrement du cours d'eau, la création de nouvelles mares, le renforcement écologique des amphibiens autour du golf, donc apportant une plus-value écologique, notamment au regard du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) recensé par le SCoT, mais localisé actuellement sur la route d'accès au site concerné. Le projet globalement améliorera la connectivité et la perméabilité écologique.

Quant aux pratiques de traitement de l'exploitation du golf, celles-ci peuvent être considérées comme plutôt écologiques et "vertueuses", au regard de la richesse faunistique existante de celui-ci. A ce titre, les propriétaires du golf et le porteur de projet (promoteur) s'engagent à développer un projet d'entretien écologique sur plusieurs années.

### **Remarques du représentant du Pays de Rennes (M. MIGNARD, en charge du suivi du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) :**

*Remarque : un avis du SCoT en date du 26 avril 2018 a été préalablement porté à la connaissance de la commune et Rennes Métropole. Il sera versé au dossier d'enquête publique.*

M. Mignard signale que la zone humide impactée se retrouvera coupée en deux par le projet et plus isolée : sa pérennité à terme pourrait ainsi être compromise. M. Mignard souligne également qu'il n'a pas connaissance d'autre opération à vocation d'habitat induisant la suppression d'une zone humide sur le Pays de Rennes.

Quant à la flèche de "direction de l'urbanisation" figurant sur le DOO du SCoT, celle-ci a été initialement prévue pour permettre une urbanisation davantage localisée au sud-est de l'opération envisagée, afin de " combler " en quelque sorte l'espace situé entre l'entreprise existante (Procopi) et le front bâti au droit de la rue Nationale. M. Mignard s'interroge par ailleurs sur la vocation actuelle des parcelles (12 ha.) qui seront urbanisées dans la tranche 2. En effet, si le choix de réaliser la tranche 1 de l'opération sur ce secteur a fortement été guidé par le fait qu'il n'y avait aucun impact sur l'activité agricole comme l'a souligné à plusieurs reprises la commune, en est-il de même pour la tranche 2 ? Enfin le projet porte atteinte à un MNIE (1RH - Bois de la Freslonnière) recensé au SCoT. Ce dernier doit être respecté même si un MNIE peut être intégré dans une opération d'aménagement.

- La collectivité indique que le recensement de zones humides dans le cadre des études d'élaboration du PLUi a conduit à recenser 20 à 25 % de zones humides supplémentaires. La représentante du bureau d'études IAO SENN indique que la zone humide concernée a été recensée dans le cadre des études préalables à l'opération. Elle n'est pas indiquée dans le PLU en vigueur. Quant au MNIE, il est localisé en partie sur la route et correspond à l'allée cavalière historique.

Quatre villas sont envisagées en "accroche urbaine" avec le reste de l'urbanisation existante, en entrée d'opération, le long de cette ancienne allée cavalière. Si l'incompatibilité avec le respect de l'intégrité du MNIE est avérée, leur implantation peut être décalée plus à l'est ou bien elles peuvent être supprimées du projet si nécessaire.

Quant à la vocation des parcelles qui seront impactées par la tranche 2 du projet, la collectivité confirme qu'elles ont aujourd'hui un usage agricole.

### Remarques de la représentante de la Chambre d'Agriculture (Mme FERRÉ-PELLÉ) :

Pour la représentante de la Chambre d'agriculture, l'interrogation porte également sur l'intérêt général véritable de l'opération visée. Si la commune accuse un retard en matière de production de logements, l'opération de la Trémelière cependant n'est pas encore achevée. Elle émet un doute sur le choix de la procédure d'évolution du PLU et estime que l'initiative relève plus de l'opportunisme que d'une véritable stratégie de développement de la commune.

- La collectivité conteste la qualification d'opportunisme. Il s'agit d'un vrai choix de développement autour du secteur des Landes d'Apigné et d'un réel besoin d'accueil de logements. La production de logements actuellement n'est pas à la hauteur des besoins et attentes de la Métropole. En outre, cette opération s'inscrit dans une réflexion globale autour de la problématique des déplacements par rapport au réseau routier existant, de la zone d'emploi à proximité... : cette opération correspond à une première tranche d'une urbanisation future projetée dans le PLUi portant sur 20 à 22 hectares, qui permettra d'améliorer globalement la circulation et les accès du secteur.

### Remarques du représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie (M. SALMON) :

M. Salmon s'interroge sur la voirie d'accès à l'entreprise (Procopi) en entrée de la future opération. Est-elle autonome et le restera t-elle ? Par ailleurs, il existe un fort enjeu de traitement du carrefour avec la rue Nationale et la sortie des véhicules de la future opération, et en cohérence avec les besoins de l'entreprise existante.

En outre, M. Salmon a souligné le bon choix stratégique de ne pas intégrer de commerces au sein du projet, notamment dans une logique de conforter et dynamiser le secteur des Landes d'Apigné et les commerces existants.

- La collectivité indique qu'aujourd'hui les voiries et le carrefour existants ont une capacité suffisante pour accueillir à la fois l'opération de 300 logements et les besoins de l'entreprise existante.