

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

RENNES METROPOLE

COMMUNE DE CESSON-SEVIGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

ENQUÊTE PUBLIQUE



AVIS

Arrêté de Rennes - Métropole : 13 mai 2016
Période d'enquête : 6 juin au 6 juillet 2016
Référence TA : E16000123/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - PRESENTATION DU PROJET

Le projet de modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné porte sur différents objets qui peuvent être mis en œuvre par cette procédure au titre des articles L.153-36 du code de l'urbanisme. Dans le rapport d'enquête j'ai donné des précisions sur le contenu de ces modifications qui peuvent se résumer ainsi :

1) Evolution du règlement sur le site de l'ancienne gendarmerie : Modification du règlement graphique et littéral afin d'y accueillir une résidence services pour seniors et un centre médical et paramédical.

2) Evolution du règlement afin de rendre possible certains projets d'intérêts locaux :

Règlement graphique

Zones UI : Densification par une réduction des marges de retrait et mutualisation des espaces extérieurs. Création d'une petite zone d'activités tertiaire, rue des Buttes

Zones UEa : Intégration de la ferme de la Monniais afin de la valoriser

Zones N : Classement du lit de la Vilaine en zone N (en remplacement de UG)

Règlement littéral

Zone UE : Faire évoluer le règlement littéral de la zone UE pour faciliter les évolutions des constructions existantes. Le règlement graphique n'est pas modifié ni les sous secteurs de la zone UE. Certaines dispositions permettent actuellement la réalisation de projets risquant de dénaturer les alignements bâtis existants sur rue notamment l'ambiance résidentielle actuelle. L'objectif est de :

- Revoir les règles d'implantation de la zone UE notamment au regard des annexes
- Apporter quelques modifications sur les clôtures pour introduire plus de souplesse
- Apporter quelques correctifs et modernisations sans compromettre le maintien du cadre de vie de ces quartiers pavillonnaires

Zones concernées UEa, UEb, UEc, et UEd.

Articles modifiés : UE2, UE6, UE7, UE8 (supprimé), UE10, UE11.

Autres modifications du règlement littéral

- Suppression de l'article 8 de tous les règlements de zones
- Alinéa complémentaire aux articles 6, 7, 9 et 10 des règlements pour permettre une meilleure isolation.
- Dispositions générales : Ajout d'un alinéa concernant les projets de lotissement ou de permis valant division.

Adaptations du règlement graphique

- Reclassement d'une zone pavillonnaire de UI en zone UEa (angle rues A Pavie et de la Frébardière)
- Reclassement d'habitations de UIb en zone N (au hameau de la Forge)
- Reclassement de tous les jardins familiaux en zone spécifique Nj à créer

3) Mise à jour des références légales et réglementaires

- Recodification du code de l'urbanisme
- Mise à jour ou ajustement ponctuel de quelques définitions du règlement littéral
- Réforme des surfaces de plancher des constructions
- Réforme des autorisations d'urbanisme.
- Suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement
- Limitation des aires de stationnement pour les établissements de personnes âgées et résidences universitaires
- Suppression des règles dans les règlements des lotissements de plus de 10 ans
- Suppression du contenu des articles 5
- Suppression du contenu des articles 14 (COS)
- Passage au format « ARCOPOLE » de tous les plans du PLU

4) Identification des indicateurs d'état nécessaire à l'analyse des résultats du PLU

5) Mise à jour des emplacements réservés

6) Mise à jour du recensement du Patrimoine Bâti d'intérêt Local

B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Prescription : L'enquête a eu lieu selon les indications portées dans l'arrêté de Rennes Métropole n°A 16.641 du 13 mai 2016 c'est à dire sur 31 jours, du lundi 6 juin 2016 au mercredi 6 juillet 2016 inclus.

Publicité : Un avis au public a été publié à deux reprises dans Ouest-France 35 (21-22 mai 2016 et 11-12 juin 2016) et dans « 7 Jours - Petites Affiches » (20-21 mai 2016 et 10-11 juin 2016).

L'avis d'enquête a été affiché dans les 8 endroits concernés par les modifications et facilement identifiables ainsi que dans les locaux habituellement fréquentés par le public (Rennes Métropole, mairie de Cesson-Sévigné et mairie annexe (urbanisme). Un procès verbal de constat d'affichage a été réalisé par la police municipale.

L'information a été complétée par la publication de l'avis d'enquête sur les sites de Rennes-Métropole et de Cesson-Sévigné pendant toute la durée de l'enquête.

Autre publicité

Le 31 mai 2016, en rubrique locale de Cesson-Sévigné un article intitulé « Modification du plan local d'urbanisme a été publié.

En juin 2016 dans le bulletin d'information municipal « CIM » un article annonçant l'enquête a été publié (p. 7).

Mise à disposition du dossier d'enquête

Un exemplaire numérisé du dossier d'enquête a été mis à ma disposition par Rennes Métropole. Une version papier m'a ensuite été remise

Un exemplaire papier du dossier d'enquête et du registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la proximité de l'accueil de la mairie annexe de Cesson-Sévigné.

Le dossier numérisé tel qu'il est décrit au chapitre B1 de mon rapport était tenu à la disposition du public au même titre que l'avis et l'arrêté organisant l'enquête à partir du site Internet de la commune de Cesson-Sévigné.

PV de synthèse des observations : Elle a été remise à M. le Président de Rennes Métropole et à M. le Maire de Cesson Sévigné le 11 juillet 2016. La réponse du maître d'ouvrage a été reçue le 22 juillet 2016.

Permanences : Les trois permanences se sont tenues dans une salle de la mairie annexe de Cesson-Sévigné, située à proximité immédiate du hall d'accueil. Celle-ci permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions. Un plan permettant de localiser les différents sites concernés était affiché.

Participation du public :

Le public, outre le dépôt des observations sur le registre d'enquête ou par l'envoi de courriers avait la possibilité de déposer ses observations sur la messagerie communale.

Au total j'ai enregistré 17 observations dont 6 sur le registre, 4 par l'envoi d'un courrier et 7 par le dépôt d'un message électronique.

Les intervenants étaient essentiellement des particuliers, j'ai cependant enregistré quelques observations de bureaux d'études, syndicats ou promoteurs immobiliers. Une association est intervenue par courrier.

J'ai procédé à un classement de ces observations selon les différents thèmes abordés dans le dossier. Le plus grand nombre d'interventions concerne la modification du règlement littéral de la zone UEa en raison d'un bruit qui a couru sur une éventuelle remise en cause des plans d'eau.

Conclusion : Le déroulement de cette enquête a permis à toutes les personnes qui le souhaitent d'être reçues et de déposer leurs observations. J'ai pu remettre mon rapport dans les délais prévus.

C – CONCLUSIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- ➔ Avantages que présente le projet.
 - ➔ Inconvénients du projet
 - ➔ Observations du public qui ne doivent pas être retenues
 - ➔ Dispositions qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient
-

THEME 1 : EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

- Le site de l'ancienne gendarmerie doit-il être classé dans un secteur de projet destiné à accueillir une résidence senior et des services médicaux et paramédicaux ?

La création de ce secteur de projet en UDap permet de répondre aux besoins nécessaires à l'accueil des personnes âgées et des services de santé dans le respect des différents thèmes du DOO du SCoT.

CONCLUSION

- ➔ La création de cette zone de projet répond aux besoins nécessaires à l'accueil des personnes âgées et des services de santé.
 - ➔ Cette implantation en milieu urbanisé désaffecté participe à la reconstruction de la ville sur elle-même, évite des emprises nouvelles sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, et densifie cet espace (CES de 70%).
 - ➔ Cette situation au cœur de la ville contribue à la relocalisation des commerces et des services au cœur des zones urbanisées de centre ville et évite ainsi la fuite de ceux-ci vers les secteurs d'implantation périphériques, en accompagnement des grandes surfaces commerciales.
 - ➔ Ce projet dans un secteur déjà desservi par les transports en commun répond aux objectifs fixés par le SCoT et aux besoins des activités qui y seront accueillies tout en limitant l'usage de l'automobile.
 - ➔ Ce secteur de l'ancienne gendarmerie est hors du périmètre du PPRI, mais à proximité.
-

THEME 2 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE POUR PERMETTRE DES PROJETS D'INTERET LOCAL

2.1 OPTIMISER L'ACCUEIL ET L'EVOLUTION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE PAR LA MODIFICATION DES REGLES DE LA ZONE UI

- Les modifications du règlement littéral de la zone UI sont-elles compatibles avec le SCoT

La modification de ce règlement contribue à la densification de ces zones. En permettant des extensions sur place elle contribue à la limitation des emprises sur les espaces extérieurs à la zone agglomérée.

CONCLUSION

- ➔ La modification du règlement de la zone UI contribue à sa densification.
 - ➔ Cette densification permet de reconstruire et d'accueillir des activités sur des zones désaffectées.
 - ➔ Elle permet d'utiliser des secteurs déjà desservis par les réseaux.
 - ➔ La suppression des conditions minimales de desserte favorise l'implantation des activités.
-

2.2 PROJET DE CREATION D'UNE PETITE ZONE D'ACTIVITES TERTIAIRES, RUE DES BUTTES LES TRAVAUX

- Le reclassement de l'ancien ER n°42 (RFF) et d'une partie de la zone UG2 en UI est-il judicieux à cet endroit ?

La création de cette petite ZA permet de répondre aux besoins. Elle profite d'une opportunité (libération emprise LGV et services techniques) en évitant des extensions sur les espaces extérieurs.

CONCLUSION

- La création de cette petite zone d'activité répond aux besoins de la commune concernant l'accueil d'activités économiques (tertiaires).
- En profitant d'un ancien emplacement réservé et d'une réduction des besoins pour les services techniques il y a valorisation d'un foncier disponible, ce qui évite des extensions sur les espaces extérieurs.
- En protégeant les EBC, haies protégées et cheminement piéton, cette zone d'activités tertiaires sera accueillie dans un environnement de qualité qui préservera la perception visuelle depuis la rocade sud de Rennes.

2.3 PROJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE LA FERME DE LA MONNIAIS

- Le changement de destination des bâtiments de la ferme de la Monniais est-il nécessaire ?
- L'élargissement de la zone UEa au site de l'ancienne ferme est-il utile ?
- Le tampon paysager sera-t-il suffisamment protégé par un classement en UEa ?

La restauration de cet ensemble bâti nécessite un changement de destination (anciens bâtiments d'exploitation). Les maisons de ville comblent une dent creuse et contribuent à la densification. Le tampon végétalisé est nécessaire afin de préserver le cadre environnemental. Le classement de celui-ci en zone UEa ne le protège pas suffisamment, il devrait être en N.

CONCLUSION

- Le maintien de l'ancienne ferme en habitation et le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation contribueront à la densification et préserveront le patrimoine bâti.
- L'ajout de maisons de ville contribue à utiliser les dents creuses.
- Les espaces boisés et toutes les haies classées sont protégés (dont MNIE).
- Le maintien d'un tampon végétalisé au Nord est nécessaire afin d'isoler le MNIE situé de l'autre côté de la rue des Buttes.
- La pérennité du tampon végétalisé de la ferme de la Monniais en UEa, n'est pas garantie.

2.4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR LE LIT DE LA VILAINE

- Le classement en zone N du seul lit de la Vilaine est-il logique ?

Le classement du lit de la Vilaine en zone N est indispensable car celui-ci doit être différencié du zonage UGn. Il sera complété dans le cadre du PLUi par un classement en zone N de l'ensemble des corridors écologiques comprenant les trames vertes et bleues y compris en zone urbanisée.

CONCLUSION

- Il est logique que le lit de la Vilaine soit classé en zone N afin d'y interdire les constructions.
- La protection des trames vertes et bleues n'est pas à prendre en compte par cette modification.

2.5 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL DE LA ZONE UE (ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE)

- La marge de recul en façade des lots doit-elle être rétablie à 5m de l'alignement ?
- Est-il logique d'accoler les constructions aux limites latérales lorsqu'il existe un espace de 4 m ?
- Les modifications apportées préserveront-elles une possibilité de densification (PLUi) ?

La loi ALUR a eu pour conséquence de supprimer les règlements des anciens lotissements. Les zones pavillonnaires de la commune ont perdu leurs marges de recul sur rue. Il est urgent de les rétablir afin que soit préservée la morphologie urbaine. Les marges latérales ne tiennent pas compte du thème 9.3 du DOO (ensoleillement et limitation de l'énergie par les façades vitrées au Sud et Ouest). Ces deux mesures préservent des possibilités de densification afin de répondre aux objectifs du SCoT.

CONCLUSION

- Le rétablissement de la marge de recul de 5m en façade des zones UEa, préservera celles qui bénéficient d'un bon ensoleillement.

- ➔ Le maintien d'une marge de recul de 4m en limite latérale pour les pignons qui sont orientés Sud ou Ouest contribuerait à l'ensoleillement de certaines façades.
- ➔ L'exclusion de toutes les constructions qualifiées d'annexes du coefficient d'emprise au sol participe à la densification.
- ➔ Les modifications engagées par le MO permettent de conserver des possibilités de densification (PLUi)

2.5 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL DE LA ZONE UE (ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE)

Protection de la trame bleue en zone UEa

- Le projet a-t-il pour conséquence de modifier le règlement graphique des zones UEa comprenant les lacs et étangs ainsi que les espaces publics qui les bordent.
- Le projet a-t-il pour conséquence de retirer les lacs, étangs et les espaces publics qui les entourent de leur usage par le public.

Il n'est pas prévu de déplacer les limites des zones et sous zones UE. Il n'est pas envisagé une remise en cause des plans d'eau et des espaces publics qui les bordent. Si cela était le cas il faudrait une enquête dite de déclassement afin que ces espaces soient retirés de l'ouverture à l'usage du public.

CONCLUSION

- ➔ Cette modification du PLU n'a pas pour conséquence de remettre en cause l'ouverture au public des plans d'eau et des voiries environnantes situés dans les zones UEa.
- ➔ Le repérage de la trame bleu (étangs) sera complété à l'occasion de l'élaboration du PLUi.

2.6 AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT LITTERAL

- La suppression de l'article 8 de toutes les zones est-il nécessaire ?
- L'ajout d'une dérogation de 0,30 cm de hauteur pour isolation aux articles 6, 7, 9 et 10 est-il utile ?
- L'alinéa 3 de l'article R151-21 du CU doit-il être pris en compte pour l'ensemble des zones UE ?

Les modification concernant la suppression de l'article 8 et l'ajout d'un alinéa aux articles 6, 7, 9 et 10 découlent d'une modification de la Loi. Il en est de même pour le choix qui est donné à la commune par le code l'urbanisme concernant l'alinéa 3 de l'article R151-21 du CU

CONCLUSION

- ➔ L'article 8 ne présente plus aucun intérêt en raison de l'évolution de la Loi.
- ➔ Les articles 6, 7, 9 et 10 doivent être mis à jour pour permettre l'isolation par l'extérieur.
- ➔ Le choix de ne pas appliquer l'article R.151-21 alinéa 3, permet de préserver le caractère résidentiel pavillonnaire des zones UE du PLU.

2.7 ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- Le changement de zonage de la zone d'habitation de la rue Auguste Pavie actuellement en UI vers une zone UEa est-il souhaitable ?
- Le changement de zonage de l'habitation du village de la Forge de Ulb en N est-il souhaitable ?
- La modification du règlement graphique afin d'ajouter quatre petites zones Nj pour les jardins familiaux est-elle cohérente ?
- L'ajout de deux alinéas au règlement littéral de la zone N permet-il aux « Jardins Familiaux » de respecter le zonage de type N ?
- La demande de modification d'une zone N en UI à la Rigourdière doit-elle être prise en compte ?
- Doit-on émettre un avis sur les deux demandes de modification de zonage (Champs Péans Nord et rue de la Rabine) ?

- **CLASSEMENT D'UNE ZONE PAVILLONNAIRE DE UI EN UEa :** (Angle rues A Pavie et de la Frébarrière)

Un classement en UEa de ce secteur d'habitations est logique, il est cohérent avec le zonage des habitations situées dans son prolongement vers Rennes, le long de la rue Auguste Pavie.

CONCLUSION

- ➡ Ce secteur de la rue Auguste Pavie n'étant pas destiné aux activités économiques mais aux habitations il est logique qu'il soit classé en UE.
- ➡ Le classement de cet îlot de la rue Auguste Pavie en UE est nécessaire afin qu'il y ait une cohérence lors de la mise en œuvre du PLUi, avec les habitations situées sur Rennes.

▪ RECLASSEMENT D'HABITATIONS DE Uib en zone N : (Hameau de la Forge)

Cette construction du village de la forge, n'est pas liée à une activité économique, il est donc logique qu'elle soit exclue de la zone UI et reclassée avec la zone limitrophe en N.

CONCLUSION

- ➡ Le classement de l'habitation du village de la forge avec la zone N limitrophe est cohérent, celle-ci n'ayant aucun lien avec une activité économique

▪ RECLASSEMENT DE TOUS LES JARDINS FAMILIAUX EN ZONE SPECIFIQUE Nj A CREER

La création de ce sous secteur Nj est utile afin de mieux maîtriser l'installation des abris de jardin par une réglementation spécifique. Je n'ai aucune observation à présenter sur la localisation de ces sous zones. En cas de cessation de l'activité, ces jardins familiaux, classés en N, pourront après dépose des abris retrouver leur état naturel.

CONCLUSION

- ➡ La création d'une sous zone Nj est utile afin d'autoriser et maîtriser l'installation d'abris de jardin.
- ➡ La nature du sol n'étant pas modifiée (zone N) la dépose des abris de jardin sera toujours possible.
- ➡ Il faudra s'inquiéter des difficultés éventuelles de stationnement.

▪ EXTENSION D'UNE ZONE UI SUR UNE ZONE N : La Rigourdière

Il ne peut y avoir dans le cadre d'une procédure de modification de nouvelles emprises destinées à l'urbanisation sur des espaces naturels agricoles ou forestiers. J'émet donc un avis défavorable à la demande qui est présentée. L'observation ne peut être étudiée que dans le cadre du PLUi.

CONCLUSION

- ➡ Cette demande ne peut pas être prise en compte lors d'une modification.
- ➡ Cette observation ne peut être étudiée que lors d'une révision (PLUi).

▪ AUTRES DEMANDES DE CHANGEMENT DE ZONAGE

- ZONE UA : POUR LA ZONE PAVILLONNAIRE SITUÉE ENTRE LES LOTISSEMENTS « LA RENAUDIÈRE 2 » ET « LES CHAMPS PEAN » NORD.
- DEUX LOTS SITUÉS AUX 9 ET 11 RUE DE LA RABINE (FONDS DE LOTS SUR RUE DE RENNES).

CONCLUSION

- ➡ Ces deux demandes ne peuvent recevoir un avis favorable pour la raison suivante :
 - Une étude est en cours afin de requalifier la morphologie de la zone urbaine située le long de la rue de Rennes, laquelle sera prise en compte dans le cadre du PLUi.

THEME 3 : MISE A JOUR DES REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES INDIQUEES PAR LE REGLEMENT (LITTERAL ET GRAPHIQUE)

- Est-il nécessaire de mettre à jour les références aux textes réglementaires ?
- Les modifications apportées aux définitions des dispositions générales sont-elles utiles ?

Les mises à jour envisagées permettent de rendre le PLU conforme à la réglementation. L'ajustement ponctuel de quelques définitions du règlement littéral permettra d'éviter des difficultés d'interprétation lors de la mise en œuvre du PLU.

CONCLUSION

- La mise à jour du PLU avec l'évolution des textes réglementaires est une obligation.
 - L'ajustement de certaines définitions des dispositions générales évitera des difficultés lors de la mise en œuvre des projets
-

THEME 4 : IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.

- Est-il utile d'identifier les indicateurs permettant l'analyse des résultats du PLU ?
-

Ces indicateurs doivent être identifiés pour assurer le suivi du PLU. Il n'y a aucun indicateur sur le suivi des espaces protégés et le bilan énergétique.

CONCLUSION

- L'identification des indicateurs permettant de suivre la mise en application du PLU est indispensable afin que celui-ci soit en conformité avec la réglementation.
 - Il n'y a pas d'indicateurs de suivi pour les espaces protégés et le bilan énergétique.
-

THEME 5 : MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

- Les suppressions et créations d'emplacements réservés sont-elles judicieuses ?
 - Est-il possible de retirer un emplacement réservé avant sa rétrocession par RFF ?
-

CONCLUSION

- Les emplacements réservés qui ont été acquis par les bénéficiaires où qui n'ont plus de nécessité doivent être supprimés.
 - L'ajout des emplacements réservés 46 et 47 permet le recalibrage des voies concernées
 - La suppression des emplacements réservés non utilisés par RFF ne peut être prise en compte tant que leur rétrocession n'est pas mise en œuvre.
-

THEME 6 : MISE À JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE BÂTI D'INTERET LOCAL

- La mise ne conformité de l'annexe « Patrimoine Bâti d'Intérêt Local » du PLU avec le recensement de ce patrimoine est-elle nécessaire ?
 - Ce recensement du patrimoine doit-il être complété ?
-

Le recensement annexé au PLU doit comprendre les dernières fiches mises à jour ou créées depuis son origine. Je m'interroge sur l'absence du château et de l'ancienne ferme de la Monniais

CONCLUSION

- L'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au PLU doit être en conformité avec les dernières mises à jour et ajouts.
 - Le Château et l'ancienne ferme de la Monniais ne sont pas protégés au PBIL.
-

THEME 7 : OBSERVATIONS SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE

- Dois-je émettre un avis sur le choix de la procédure ?
 - Le rappel, dans le rapport d'enquête, des dispositions mises en œuvre par la maîtrise d'ouvrage pour l'organisation de cette enquête est-il suffisant ?
-

Je n'ai pas à émettre un avis sur le choix de cette procédure qui a été fait avant ma désignation. J'ai détaillé dans le rapport d'enquête les mesures mises en œuvre par le maître d'ouvrage pour le déroulement de cette enquête.

CONCLUSION

- Mon avis doit porter sur le projet et non pas sur la procédure.
-

D - BILAN

AVANTAGES

1 EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

- ➔ La création de cette zone de projet répond aux besoins nécessaires à l'accueil des personnes âgées et des services de santé.
 - ➔ Cette implantation en milieu urbanisé désaffecté participe à la reconstruction de la ville sur elle-même, évite des emprises nouvelles sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, et densifie cet espace (CES de 70%).
 - ➔ Cette situation au coeur de la ville contribue à la relocalisation des commerces et des services au cœur des zones urbanisées de centre ville et évite ainsi la fuite de ceux-ci vers les secteurs d'implantation périphériques, en accompagnement des grandes surfaces commerciales.
 - ➔ Ce projet dans un secteur déjà desservi par les transports en commun répond aux objectifs fixés par le SCoT et aux besoins des activités qui y seront accueillies tout en limitant l'usage de l'automobile.
-

2 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE POUR PERMETTRE DES PROJETS D'INTERET LOCAL

2.1 OPTIMISER L'ACCUEIL ET L'EVOLUTION DES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE PAR LA MODIFICATION DES REGLES DE LA ZONE UI

- ➔ La modification du règlement de la zone UI contribue à sa densification.
- ➔ Cette densification permet de reconstruire et d'accueillir des activités sur des zones désaffectées.
- ➔ Elle permet d'utiliser des secteurs déjà desservis par les réseaux.
- ➔ La suppression des conditions minimales de desserte favorise l'implantation des activités.

2.2 PROJET DE CREATION D'UNE PETITE ZONE D'ACTIVITES TERTIAIRES, RUE DES BUTTES

- ➔ La création de cette petite zone d'activité répond aux besoins de la commune concernant l'accueil d'activités économiques (tertiaires).
- ➔ En profitant d'un ancien emplacement réservé et d'une réduction des besoins pour les services techniques il y a valorisation d'un foncier disponible, ce qui évite des extensions sur les espaces extérieurs.
- ➔ En protégeant les EBC, haies protégées et cheminement piéton, cette zone d'activités tertiaires sera accueillie dans un environnement de qualité qui préservera la perception visuelle depuis la rocade sud de Rennes.

2.3 PROJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE LA FERME DE LA MONNIAIS

- ➔ Le maintien de l'ancienne ferme en habitation et le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation contribueront à la densification et préserveront le patrimoine bâti.
- ➔ L'ajout de maisons de ville contribue à utiliser les dents creuses.
- ➔ Les espaces boisés et toutes les haies classées sont protégés (dont MNIE).
- ➔ Le maintien d'un tampon végétalisé au Nord est nécessaire afin d'isoler le MNIE situé de l'autre côté de la rue des Buttes.

2.4 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR LE LIT DE LA VILAINE

- ➔ Il est logique que le lit de la Vilaine soit classé en zone N afin d'y interdire les constructions.

2.5 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL DE LA ZONE UE (ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE)

- ➔ Le rétablissement de la marge de recul de 5m en façade des zones UEa, préservera celles qui bénéficient d'un bon ensoleillement.
- ➔ L'exclusion de toutes les constructions qualifiées d'annexes du coefficient d'emprise au sol participe à la densification.
- ➔ Les modifications engagées par le MO permettent de conserver des possibilités de densification (PLUi)
- ➔ Cette modification du PLU n'a pas pour conséquence de remettre en cause l'ouverture au public des plans d'eau et des voiries environnantes situés dans les zones UEa.

2.6 AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT LITTERAL

- ➔ L'article 8 ne présente plus aucun intérêt en raison de l'évolution de la Loi.
- ➔ Les articles 6, 7, 9 et 10 doivent être mis à jour pour permettre l'isolation par l'extérieur.
- ➔ Le choix de ne pas appliquer l'article R.151-21 alinéa 3, permet de préserver le caractère résidentiel pavillonnaire des zones UE du PLU.

2.7 ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

CLASSEMENT D'UNE ZONE PAVILLONNAIRE DE UI EN UEa : (Angle rues A Pavie et de la Frébardière)

- ➔ Ce secteur de la rue Auguste Pavie n'étant pas destiné aux activités économiques mais aux habitations il est logique qu'il soit classé en UE.
- ➔ Le classement de cet îlot de la rue Auguste Pavie en UE est nécessaire afin qu'il y ait une cohérence lors de la mise en œuvre du PLUi, avec les habitations situées sur Rennes.

RECLASSEMENT D'HABITATIONS DE UIb en zone N : (Hameau de la Forge)

- ➔ Le classement de l'habitation du village de la forge avec la zone N limitrophe est cohérent, celle-ci n'ayant aucun lien avec une activité économique

RECLASSEMENT DE TOUS LES JARDINS FAMILIAUX EN ZONE SPECIFIQUE Nj A CREER

- ➔ La création d'une sous zone Nj est utile afin d'autoriser et maîtriser l'installation d'abris de jardin.
- ➔ La nature du sol n'étant pas modifiée (zone N) la dépose des abris de jardin sera toujours possible.

3 MISE A JOUR DES REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES INDIQUEES PAR LE REGLEMENT (LITTERAL ET GRAPHIQUE)

- ➔ La mise à jour du PLU avec l'évolution des textes réglementaires est une obligation.
- ➔ L'ajustement de certaines définitions des dispositions générales évitera des difficultés lors de la mise en œuvre des projets

4 IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.

- ➔ L'identification des indicateurs permettant de suivre la mise en application du PLU est indispensable afin que celui-ci soit conforme avec la réglementation.

5 MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

- ➔ Les emplacements réservés qui ont été acquis par les bénéficiaires où qui n'ont plus de nécessité doivent être supprimés.
- ➔ L'ajout des emplacements réservés 46 et 47 permet le recalibrage des voies concernées

6 MISE À JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE BÂTI D'INTERET LOCAL

- ➔ L'inventaire du patrimoine d'intérêt local annexé au PLU doit être en conformité avec les dernières mises à jour et ajouts.

INCONVENIENTS

1 EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

- ➔ Ce secteur de l'ancienne gendarmerie est hors du périmètre du PPRI, mais à proximité.

2 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE POUR PERMETTRE DES PROJETS D'INTERET LOCAL

2.3 PROJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE LA FERME DE LA MONNIAIS

- ➔ La pérennité du tampon végétalisé de la ferme de la Monniais en UEa, n'est pas garantie.

2.5 MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL DE LA ZONE UE (ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE)

- ➡ Le maintien d'une marge de recul de 4m en limite latérale pour les pignons qui sont orientés Sud ou Ouest contribuerait à l'ensoleillement de certaines façades.

4 IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.

- ➡ Il n'y a pas d'indicateurs de suivi pour les espaces protégés et le bilan énergétique.

6 MISE À JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE BÂTI D'INTERET LOCAL

- ➡ Le Château et l'ancienne ferme de la Monniais ne sont pas protégés au PBIL.
-

MESURES COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires suivantes peuvent être apportées afin de supprimer ces inconvénients :

1. Porter une attention particulière au niveau « 0 » des constructions (gendarmerie = proximité du PPRI)
 2. Exclure le tampon végétalisé prévu en UEa à la ferme de la Monniais, et le classer en N.
 3. Maintenir une marge de recul de 4m dans les zones UE aux pignons latéraux exposés Sud et Ouest
 4. Ajouter des indicateurs de suivi concernant les espaces protégés et le bilan énergétique
 5. Inscrire le patrimoine bâti de la Monniais au PBIL.
-

E - AVIS GENERAL SUR LE PROJET

Cette modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné permet de mettre à jour certaines dispositions avec la réglementation en vigueur et de protéger le patrimoine tant naturel (Vilaine) que bâti (PBIL).

Elle est urgente afin que la commune dispose d'un règlement adapté à sa situation actuelle, à l'évolution de son urbanisation et à son cadre environnemental acquis au fil du temps.

En attendant que soit mis en œuvre le projet de PLUi, il est nécessaire de rétablir la marge de recul à cinq mètres de l'alignement en bordure des voies afin de permettre l'orientation des façades concernées vers le Sud et le Sud-ouest. Je partage l'avis du Maître d'Ouvrage concernant le rétablissement de cette marge.

En conformité avec le SCoT cette mesure permet de maîtriser la consommation énergétique en positionnant sur ces façades un maximum de surfaces vitrées et de dispositifs de protection solaire. Ces surfaces vitrées doivent s'ouvrir sur des espaces privatifs aménagés en pelouse ou terrasse.

L'autre mesure (n°3) que je propose est de même nature mais ne peut concerner que les parcelles disposant d'un linéaire de façade suffisant (4m des limites latérales). C'est pourquoi, je limiterai mon observation à une recommandation.

Le tampon végétalisé de la Monniais (mesure 2) devrait être classé en N, mais il est difficile de le positionner avant que les études de plan masse des maisons de ville ne soit abouti. Je conseille donc à la commune de positionner cet espace avant que le site ne soit commercialisé. Il s'agit d'une recommandation.

Les trois autres mesures (1, 4, 5) sont de simples observations ou vérifications à effectuer avant d'engager les projets.

Le PLU étant actuellement en phase d'étude préalable au niveau intercommunal (PLUi) et compte tenu de l'importance de cette modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné, je considère qu'aucune des mesures compensatoires proposées ne peut, à elle seule, être la conséquence d'un avis globalement défavorable à ce projet, c'est pourquoi après avoir présenté ici mes recommandations mon avis global sera favorable et assorti d'aucune réserve.

COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,

- Vu** - La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif,
- L'arrêté de M. le Président de Rennes Métropole du 13 mai 2016.
- Vu** - Le 1^{ers} avis d'enquête publié dans Ouest-France et 7 Jours Petites Affiches,
- Le second avis d'enquête paru dans ces mêmes journaux,
- La publication de l'avis d'enquête sur le site Internet de la commune de Rennes Métropole et de la commune de Cesson-Sévigné,
- La mise à disposition du dossier d'enquête sur le site Internet de Cesson-Sévigné.
- Vu** - Le projet de modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné,
- Les différents avis émis par les PPA.
- Vu** - La présentation du projet qui m'a été faite par la maîtrise d'ouvrage (Rennes Métropole et Commune),
- Le PLU de la commune de Cesson-Sévigné actuellement en vigueur,
- Le SCoT du Pays de Rennes actuellement en vigueur.
- Vu** - Les observations portées sur le registre d'enquête, celles annexées par courrier au registre, celles reçues par voie postale à la commune de Cesson-Sévigné, et celles reçues par voie électronique,
- Les différents échanges que j'ai eus avec le Maître d'ouvrage porteur du projet et organisateur de l'enquête et avec la commune de Cesson-Sévigné,
- Les échanges que j'ai pu avoir avec différentes personnes au cours de cette enquête,
- Les visites que j'ai effectuées sur les différents sites concernées par les modifications,
- Les observations du public et les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

CONSIDERANT

- Que les permanences ont permis à toutes les personnes qui le souhaitaient d'être reçues,
- Que la maîtrise d'ouvrage a répondu à mes questions,
- Que les visites sur sites m'ont permis de bien comprendre les enjeux de cette modification.

CONSIDERANT

- Que les avantages de ce projet sont très nettement supérieurs aux inconvénients,
- Que les inconvénients peuvent faire l'objet de mesures compensatoires qualifiées de recommandations,
- Qu'aucune de ces recommandations ne peut être qualifiée de réserve.

J'émetts pour ce projet relatif à la modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné :

UN AVIS FAVORABLE

Le 1^{er} août 2016
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

