

# Conseil du 7 juillet 2016

## RAPPORT

DAUH/SPEU/PYLC/MG

Rapporteur : M. Gaudin

### N° C 16.163

Aménagement du Territoire – Noyal-Châtillon-sur-Seiche –  
Plan Local d'Urbanisme – Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité n° 1 – Approbation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 17 h 46.

La séance est suspendue de 17h 47 à 17 h 56 où la parole est donnée aux représentants du Collectif Citoyen Châteaubriant-Rennes en Train.

**Présents :** M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 18 h 43), Barbier, M. Béchara, Mme Bellanger, M. Bernard, Mmes Blouin, Bougeard, MM. Bouloux (jusqu'à 19 h 36), Bourcier (à partir de 18 h 41), Mmes Bouvet, Briand (à partir de 18 h 53), Briéro, MM. Caffin, Careil, Chiron, Mme Coppin, MM. Cressard, Crocq, Crouzet (à partir de 18 h 27), Mmes Danset, Daucé (à partir de 18 h 06 et jusqu' à 20 h 15), M. De Bel Air, Mme De Villartay (à partir de 18 h 09), MM. Dehaese, Dein, Mmes Desbois (jusqu'à 19 h 50), Dhalluin (à partir de 18 h 12), Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Faucheux, MM. Froger, Gaudin, Mme Gautier, MM. Gautier, Geffroy, Gérard, Goater, Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (à partir de 18 h 19), Jégou, Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé, M. Kerdraon (à partir de 17 h 48), Mme Krüger, MM. Lahais (à partir de 18 h 43), Le Bihan (jusqu' à 19 h 43), Le Blond (à partir de 18 h 38), Le Bougeant, Mme Le Galloudec, M. Le Gentil, Mme Le Men, MM. Legagneur, Letort, Mme Letourneux, MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 18 h 08), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet, Marie (à partir de 19 h 18), Médard (à partir de 18 h 11), M. Monnier, Mmes Noisette, Pellerin (à partir de 18 h 39), Pétard-Voisin (à partir de 18 h 27), MM. Pinault, Plouhinec (jusqu' à 20 h 26), Plouvier, Prigent (à partir de 17 h 57), Puil, Mme Rault, MM. Richou, Ridard (à partir de 17 h 47), Mme Rolandin (à partir de 17 h 48), MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (jusqu'à 20 h 32), Roux, M. Ruello, Mme Séven, M. Sicot (à partir de 19 h 27), Mme Sohier, MM. Thébault, Theurier.

**Absents excusés :** MM. Berroche, Besnard, Mme Besserve, MM. Bohuon, Breteau, Mme Brossault, MM. Caron, Chardonnet, Chouan, De Oliveira, Mmes Durand, Ganzetti-Gemin, Gouesbier, MM. Guiguen, Le Brun, Mme Le Couriaud, MM. Le Gargasson, Le Moal, Mmes Lebœuf, Lhotellier, Moineau, M. Nouyou, Mme Parmentier, M. Pelle, Mmes Remoissenet, Robert, Salaün, Saoud, MM. Sémeril, Thomas, Yvanoff.

**Procurations de votes et mandataires :** Mme Appéré à M. Le Bougeant (jusqu'à 18 h 43), M. Berroche à Mme Médard (à partir de 18 h 11), M. Besnard à M. Maho-Duhamel (à partir de 18 h 08), Mme Besserve à M. Gautier, M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin (à partir de 19 h 36), M. Bourcier à Mme Briéro (jusqu'à 18 h 41), M. Breteau à M. Plouvier, Mme Brossault à Mme Desbois (jusqu'à 19 h 50), M. Chardonnet à Mme Eglizeaud, M. Chouan à Mme Guitenny, M. De Oliveira à Mme Daucé (à partir de 18 h 06 et jusqu' à 20 h 15), Mme Desbois à M. De Bel Air (à partir de 19 h 50), Mme Gouesbier à M. Rouault, M. Guiguen à Mme Dhalluin (à partir de 18 h 12), M. Le Blond à M. Plouhinec (jusqu'à 18 h 38), M. Le Moal à M. Jégou, Mme Lebœuf à M. Le Bihan (jusqu' à 19 h 43), Mme Moineau à M. Dein, M. Nouyou à Mme Séven, Mme Parmentier à Mme Rolandin (à partir de 17 h 48), Mme Pellerin à Mme Andro (jusqu'à 18 h 39), M. Plouhinec à M. Louapre (à partir de 20 h 26), Mme Remoissenet à Mme Bouvet, Mme Robert à Mme Bougeard, Mme Salaün à M. Thébault, Mme Saoud à M. Hervé Marc, M. Sémeril à Mme Letourneux.

M. Matthieu THEURIER est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 30 juin 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 2 juin 2016 est lu et adopté.-

La séance est levée à 20 h 37.



## Conseil du 7 juillet 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.153-54 à L153-59 ;  
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;  
Vu la délibération n° C07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;  
Vu la délibération n° C14.325 du 25 septembre 2014 relative aux orientations et au cadre d'intervention de la métropole ;  
Vu la délibération n° C15.541 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 Noyal-Châtillon-sur-Seiche approuvé le 12 juillet 2006, sa dernière modification (n°8) approuvée le 9 juillet 2015 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Noyal-Châtillon-sur-Seiche du 3 juin 2016 émettant un avis aux modifications proposées sur le secteur de la ZAC de l'Isse et à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU.*

### EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a été approuvé le 12 juillet 2006. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis, dont la dernière le 9 juillet 2015 (modification n°8). Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme par la voie d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité (articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme), afin de prendre en compte un projet d'intérêt général. C'est le cas de la présente procédure.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Rennes Métropole, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du Conseil Municipal prévu par l'art. L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales. De même, la commune est amenée à donner un avis sur la modification des règles à l'intérieur du périmètre de la ZAC dont elle est à l'initiative (article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme).

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de déclaration emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

### **Objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

La procédure de mise en compatibilité est réalisée dans le cadre de la suppression du projet de ZAC des Deux Rivières et la création de la ZAC de l'Isse. Ce nouveau projet d'extension urbaine est moins consommateur d'espace (18ha50 contre 56ha précédemment). Il est en adéquation avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et ne remet pas en cause l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le projet de ZAC de l'Isse nécessite une mise en compatibilité du PLU afin notamment de :

- réajuster le PADD et les orientations d'aménagement sur ce secteur
- modifier le zonage pour correspondre à la réduction du périmètre de ZAC
- créer l'emplacement réservé n°43 pour réaliser une voie de transport en commun en site propre sur la RD82
- créer l'emplacement réservé n°44 permettant la réalisation d'un pôle multimodal.

### **Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Noyal-Châtillon-sur-Seiche**

#### Rapport de présentation

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

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de la commune est ajusté pour prendre en considération le changement de projet induit par la suppression de la ZAC des deux Rivières et la création de la ZAC de l'Isse.

#### Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte le changement de projet de ZAC.



## Conseil du 7 juillet 2016 **RAPPORT (suite)**

### Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées.

### DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n°A.16.151 du Président de Rennes Métropole en date du 9 février 2016 et s'est déroulée du 7 mars 2016 au 8 avril 2016 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France le 20 février 2016 – (1er avis) et 12-13 mars 2016 (2ème avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 19-20 février 2016 (1er avis) et 11-12 mars 2016 (2ème avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 18 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 19 février 2016, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier a été transmis aux personnes publiques associées préalablement à la réunion d'examen conjoint organisée le 13 janvier 2016, puis il leur a été notifié le 19 février 2016, avant l'enquête publique.

#### **- Prise en compte des observations des personnes publiques associées**

La réunion d'examen conjoint du 13 janvier 2016 a mis en exergue la nécessité de justifier le calcul de densité sur le secteur de la ZAC de l'Ise et le reclassement en zone N des anciens secteurs 2AU et 2AUO2. => *Le mode de calcul de densité a été intégré dans l'additif. Il précise que certaines emprises peuvent être déduites du calcul, notamment les équipements publics et les propriétés non impactées par le projet. En conséquence, la densité de la ZAC de l'Ise est de 27 logements par hectare. La justification des changements de zonage a été complétée dans l'additif par la proximité des vallées de l'Ise et de la Seiche, du MNIE du Lourmel, de zones inondables, de ZNIEFF de type 1 "les tremblais – gravières de la Seiche et par les orientations du SCoT qui identifie à l'Est un secteur "fonds de vallée et grande liaison naturelles à conforter" et à l'Ouest une "perméabilité écologique à encourager". Par ailleurs, le zonage N n'interdit pas l'activité agricole, le règlement du PLU de Noyal-Châtillon-sur-Seiche permettant la construction de bâtiments pour cette destination précise.*

Deux courriers sont arrivés pendant l'enquête publique.

- Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine a donné un avis favorable au projet.

- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes a émis un avis favorable, sous réserve de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement quant à la compatibilité des implantations commerciales envisagées avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT (ajout d'un schéma de principe d'organisation de la place de centrale du quartier des Berges Sud). => *Il est proposé de compléter le chapitre du PADD en lien avec le projet d'extension du bourg en précisant la volonté de "créer des équipements et/ou des commerces de proximité, d'une dimension restreinte, complémentaires à ceux du centre-bourg, dans un principe de mixité et d'animation urbaine" et d'ajouter le schéma de principe d'organisation de la place centrale du quartier des Berges Sud dont il est question, dans les Orientations d'Aménagement.*

#### **- Observations du public**

Durant cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a reçu trois visites au cours des permanences. Seule l'Association de Défense des Riverains du Bassin de la Seiche (ADRBS) a formulé ses observations dans le cadre d'une note écrite évoquant des risques d'inondation et des problèmes d'écoulement des eaux pluviales.

=> *Les problématiques citées étant hors périmètre, elles ne peuvent être traitées dans le cadre du projet de "ZAC de l'Ise" qui a, par ailleurs, fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau validé par les services de l'État. Néanmoins, la commune a sollicité Rennes Métropole pour la réalisation d'une étude hydraulique sur la partie Ouest du secteur et effectué des travaux favorisant l'écoulement des eaux pluviales en partie Est.*



## Conseil du 7 juillet 2016 **RAPPORT (suite)**

### - **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 la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU, motivé par les considérations suivantes :

- le projet de ZAC de l'Ise présente un caractère général, il est compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes et le PADD du PLU de la commune ;
- la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a bien été respectée,
- les avis et observations reçus pendant l'enquête publique ont trouvé réponse dans le mémoire transmis par Rennes Métropole.

Pour toutes ces raisons, y compris l'ensemble du rapport d'enquête, la commissaire-enquêteur a émis un avis favorable. En conséquence, aucune modification de fond n'a été apportée au dossier, hormis des actualisations mineures de l'additif au rapport de présentation, du PADD et des orientations d'aménagement pour tenir compte des remarques émises par les Personnes Publiques Associées à l'issue de l'enquête publique.

### **AVIS DE LA COMMUNE DE NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE**

Par délibération de son conseil municipal le 3 juin 2016, la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a :

- émis un avis favorable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC de l'Ise 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 à l'approbation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

### **DECISION DE RENNES METROPOLE**

Au vu des pièces du dossier et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé de confirmer l'intérêt général du projet et d'approuver, par la présente délibération, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, 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 Noyal-Châtillon-sur-Seiche durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 23 juin 2016, le Conseil est invité à :

- approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, 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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, 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