

Conseil du 20 octobre 2016

DAUH/SPEU/PYD
Rapporteur : M. Gaudin

RAPPORT

N° C 16.237

Aménagement du Territoire – Cesson-Sévigné - Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 4 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 50

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

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

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

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

M. Tristan LAHAIS est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 11 octobre 2016) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 22 septembre 2016 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h30.



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

*Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-57, L. 5217-2, L. 5217-5 ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;
Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;
Vu la délibération n° C 07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 14.325 du 25 septembre 2014 relative aux orientations et au cadre d'intervention de la métropole ;
Vu la délibération n° C 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
Vu le Schéma de Cohérence territoriale approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné approuvé le 13 octobre 2004, sa dernière adaptation (mise en compatibilité) approuvée le 17 mars 2016 ;
Vu la délibération du conseil municipal de Cesson-Sévigné en date du 28 septembre 2016 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 4 du PLU*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Cesson-Sévigné a été approuvé le 13 octobre 2004. Depuis, dix procédures d'adaptation du PLU ont été conduites sur le territoire de la commune : 4 révisions simplifiées approuvées les 29 mars 2006 (n°1 et n°2) et 26 juin 2008 (n°3 et n°4) ; 3 modifications approuvées les 20 avril 2006, 26 juin 2008 et 24 novembre 2010 et 3 mises en compatibilité approuvées le 18 février 2008, le 31 août 2012 et le 17 mars 2016.

Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par voie de modification (articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme) dès lors que cette procédure n'implique pas de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas des protections ou n'induit pas de graves risques de nuisances.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure qui relève de la compétence de Rennes Métropole, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du Conseil Municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné.

Objet de la modification du PLU

La procédure de modification portait sur les points suivants :

- L'évolution du règlement sur le site de l'ancienne gendarmerie pour permettre un projet de résidence seniors accompagné d'une maison médicale
- Des évolutions du règlement littéral et graphique afin de rendre possible un certain nombre de projets d'intérêt local (permettre l'évolution des entreprises existantes ; reclassement de zones pour permettre la réalisation de projets de renouvellement urbain ; permettre l'évolution des habitations dans le respect des morphologies existantes ; ajustement de zonage correspondant aux affectations existantes et à conforter...)
- La mise à jour d'emplacements réservés
- Des compléments et des ajustements du recensement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local dont certains concernent la ZAC des Pierrins ;
- La mise à jour des références légales et réglementaires, suite aux évolutions récentes des textes de loi ;
- L'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.



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

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Cesson-Sévigné

Rapport de présentation :

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

Règlement Graphique : Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte l'avancement de divers projets.

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

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole n° A 16.641 du 13 mai 2016 et s'est déroulée du lundi 6 juin 2016 au mercredi 6 juillet 2016 inclus, soit 31 jours.

Un avis au public a été publié à deux reprises dans « Ouest-France 35 » (les 21-22 mai 2016 et 11-12 juin 2016) et dans « 7 Jours - Petites Affiches » (les 20-21 mai 2016 et 10-11 juin 2016), sur les sites de Rennes-Métropole à partir du 18 mai 2016 et de Cesson-Sévigné. L'avis d'enquête a été affiché aux 4 endroits concernés par les principales modifications et facilement identifiable (pose de 8 panneaux en tout) ainsi que dans les locaux habituellement fréquentés par le public, à l'Hôtel de Rennes Métropole le 20 mai 2016 ainsi qu'en mairie de Cesson-Sévigné, et pendant toute la durée de l'enquête.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 20 mai 2016.

Observations des Personnes Publiques Associées

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

- Les services de l'État (Préfecture d'Ille-et-Vilaine), par courrier en date du 2 juin 2016, ont formulé une observation. Concernant la zone UE, la modification de l'article UE6, telle qu'envisagée, bloque toute urbanisation dans la bande des 5 mètres le long des voies et vise à conserver la morphologie actuelle, accentue l'incompatibilité potentielle du PLU avec le SCoT et le fragilise donc juridiquement le dossier dans son ensemble. => *La préservation de la morphologie des secteurs pavillonnaires avec un recul systématique minimum de 5 m est un axe fort des règles du PLU, en vue de garantir le maintien d'un alignement bâti dominant sur rue. Il est rappelé cependant que la présente procédure de modification visait également à faire évoluer certaines règles d'implantation de la zone UE pour faciliter principalement les évolutions des constructions existantes (augmentation de la bande de constructibilité principale de 15 à 18 m ; réduction du retrait minimum des constructions par rapport aux limites séparatives de 4 m à 2 m ; implantation libre des annexes et garages, par rapport aux fonds de parcelle ; suppression des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété [article UE 8] ; augmentation de l'emprise au sol en UEd, de 20% à 30%). En outre, la limite de hauteur des façades est rehaussée de 0,50 m, en secteur UEc et UEd, pour faciliter la réalisation d'un étage droit et non mansardé. Il n'est donc pas donné suite à cette observation.*
- Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine a émis un avis favorable par courrier du 30 mai 2016.
- Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes fait part d'un avis favorable assorti de la réserve suivante (délibération du 28 juin 2016) : Zone UE : Les évolutions proposées par le règlement littéral de la zone UE dans cette temporalité alors que la commune a engagé une étude de renouvellement urbain, vont à l'encontre des orientations du SCoT qui prévoient de favoriser, là où de telles disponibilités existent, la densification dans les lotissements pavillonnaires. => *Les évolutions proposées permettent une meilleure valorisation des parcelles*



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

des lotissements existants par les modifications apportées aux règles de gabarit (emprises, reculs imposés et hauteurs, cf. réponse aux services de l'État ci-dessus). Il n'est donc pas donné suite à cette réserve. L'étude de renouvellement urbain engagée par la commune ne concerne pas les zones UE du PLU de la commune, mais le secteur axe Est-Ouest – centre-ville. L'évolution des règles des secteurs pavillonnaires en zone UE du PLU sera appréhendée dans le cadre du PLUi.

Observations du public

Au total 17 observations ont été enregistrées 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, quelques observations émanaient de bureaux d'études, syndics ou promoteurs immobiliers. Une association est intervenue par courrier. Les observations ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- Changement de destination de la ferme de la Monniais

L'intégration optimale des futures habitations est souhaitée. Par ailleurs, une vigilance est demandée quant au respect du SCoT et du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE), au nord de la ferme. Pour préserver l'environnement actuel, le maintien d'un tampon végétalisé suffisant est formulé. La crainte de dénaturer le bâti patrimonial est également exprimée. => *Le projet ne remet pas en cause la délimitation du MNIE "Parc de la Monniais" situé au nord de la rue des Buttes. Le fait de permettre la réalisation de quelques constructions sur du foncier public, vise à offrir une offre de logements individuels neufs sur la commune.*

- Modification du règlement graphique pour le lit de la Vilaine

Le classement en zone N du seul lit de la Vilaine est jugé insuffisant. La nécessité est exprimée d'appliquer ce classement de protection (type N) y compris à son affluent la Chalotais, ainsi qu'aux plans d'eau et bassins de rétention. => *La redéfinition des zones N dans leur ensemble sera revue avec la réflexion sur l'ensemble du zonage sur tout le territoire communal, à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). La modification, procédure ponctuelle, n'a pas vocation à bouleverser l'économie générale du plan en vigueur.*

- Modification du règlement littéral de la zone UE (zone urbaine pavillonnaire)

Certains habitants demandent le strict maintien des règles d'implantation de la zone UE pour préserver la morphologie existante. Par ailleurs des pétitionnaires ou promoteurs demandent l'évolution de ces règles pour permettre plus de constructibilité ou d'évolutions des constructions existantes. => *La préservation de la morphologie des secteurs pavillonnaires avec un recul systématique minimum de 5 m des constructions par rapport aux voies est un axe fort des règles du PLU objet de la présente modification. Des évolutions ponctuelles des règles de prospect sont cependant proposées pour permettre l'évolution des constructions existantes. Le projet de modification des règles de la zone UE, tel que proposé dans le cadre de la présente procédure, est donc maintenu.*

- Adaptation du règlement graphique

. Demandes individuelles de changement de zonage, hors sujet de la procédure de modification. => *Les évolutions réglementaires seront étudiées dans le cadre du futur PLUi.*

. Demande de suppression d'emplacements réservés a priori inutiles, au profit de la Ligne à Grande Vitesse (LGV). => *Réseau Ferré de France, bénéficiaire de l'emplacement réservé n°42, ne souhaite pas lever cette servitude avant la mise en service de la LGV Bretagne Pays de Loire en 2017.*

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis sur le projet de modification du PLU, un avis favorable sans réserve.



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

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

Règlement littéral :

- Modification de l'article UE 10 pour augmenter la hauteur des façades en zones UEc et UEd, de 5 m à 5,50 m comme suggéré par le commissaire enquêteur, afin que le 1^{er} étage des constructions puisse être entièrement droit et non pas légèrement mansardé (RDC : 2,50m, étage 2,50m + dalle entre les deux niveaux 0,50 m permettant l'intégration de plancher chauffant par exemple)
- Afin de répondre à la réforme des surfaces, le terme SHON doit être remplacé par « surface de plancher » et SHOB par « emprise au sol » ou « surface de plancher » suivant les cas, en zones 2AU, 1AU et N. En effet, le remplacement systématique de SHOB par « surface de plancher » conduisait à ne plus réglementer les surfaces des garages qui ne constituent jamais de surface de plancher selon la définition du code de l'urbanisme

Règlement graphique :

- Création d'un plan de détail pour le secteur "ex-gendarmerie", qui faisait déjà l'objet d'une présentation graphique en page 5 de l'additif au rapport de présentation présenté à l'enquête publique
- Rectifications graphiques suite à la numérisation des plans en Système d'Information Géographique (SIG) selon le programme Arcopole (mutualisation de ressources SIG pour les professionnels des collectivités territoriales) : report des marges de recul sur la rocade Sud de Rennes (RN 136).
- Mise à jour du recensement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) : les fiches 46 a et b du PBIL « juillet 2010 » (fiches 46-79, 46-80, 46-81 et 46-82) présentées à l'enquête publique étaient déjà existantes dans la version PBIL « juillet 2004 ». Elles sont supprimées car en doublon avec les fiches 10-19, 10-20, 10-21 et 10-22 du PLU en vigueur.

AVIS DE LA COMMUNE DE CESSON-SÉVIGNÉ

Par délibération de son conseil municipal du 28 septembre 2016, la commune de Cesson-Sévigné a :

- émis un avis favorable au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC des Pierrins en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme ;
- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

DÉCISION DE RENNES METROPOLE

Au vu des pièces du dossier, et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé d'approuver, par la présente délibération, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné 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 Cesson-Sévigné durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

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

- approuver la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.



Envoyé en préfecture le 25/10/2016

Reçu en préfecture le 25/10/2016

Affiché le

ID : 035-243500139-20161020-C16_237-DE

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

o O o

**Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,
Un conseiller ne prenant pas part au vote (Mme Durand)**

- approuve la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné, 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