

Conseil du 22 juin 2017

RAPPORT

DAUH/SPEU/PG/MG
Rapporteur : M. Gaudin

N° C 17.136

Aménagement du Territoire – Cesson-Sévigné – Plan Local d'Urbanisme – Déclaration de projet avec une salle multi-activités emportant mise en compatibilité n° 4 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 47.

La séance est suspendue de 19 h 55 à 20 h 36.

Présents : M. Couet, Président (présent jusqu'à 19 h 46 et à partir de 19 h 49)*, Mmes Andro, Appéré, Barbier (à partir de 19 h 06), MM. Bernard, Berroche, Besnard (à partir de 18 h 54), Bohuon, Bouloux, Bourcier (à partir de 18 h 51), Mme Bouvet, M. Breteau, Mmes Briéro (à partir de 18 h 56), Brossault (à partir de 19 h 44), MM. Careil, Chardonnet, Chouan, Mmes Condolf-Ferec, Coppin, MM. Cressard, Crocq, Crouzet, De Bel Air, Dehaese, Mmes Dhalluin (à partir de 19 h 14), Ducamin, M. Duperrin, Mme Durand (à partir de 18 h 50), M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Faucheux, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin, M. Gaudin, Mme Gautier, MM. Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 20), Mme Gouesbier (à partir de 19 h 52), M. Guiguen, Mme Guitteny (à partir de 19 h 02), MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Jégou (jusqu'à 19 h 33), Mmes Joalland, Jubault-Chaussé (à partir de 19 h 46), MM. Kerdraon, Kermarrec, Mme Krüger (jusqu'à 19 h 45), MM. Le Bihan, Le Blond (jusqu'à 19 h 55), Le Bougeant (jusqu'à 19 h 55), Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 17), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men, Leboeuf, MM. Legagneur, Letort, Mmes Letourneux (à partir de 18 h 56), Lhotellier (à partir de 18 h 50), MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 18 h 56), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (à partir de 21 h 00), Marie (à partir de 19 h 18), Moineau, M. Monnier, Mmes Noisette (à partir de 20 h 36), Parmentier, Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault (à partir de 19 h 18), Plouhinec (à partir de 19 h 43), Plouvier, Prigent, Puil, Mmes Rault (à partir de 20 h 36), Remoissenet, M. Richou (à partir de 19 h 43), Mme Rolandin (à partir de 19 h 01), MM. Rouault, Roudaut, Mme Rougier, MM. Ruello, Sémeril, Mme Séven, MM. Sicot, Thébault, Theurier, Yvanoff.

* M. Couet quitte la salle pour le vote de la question n° 3 (délibération n° C 17.127)

Absents excusés : M. Béchara, Mmes Bellanger, Besserve, Blouin, Bougeard, Briand, MM. Caron, Chiron, Mmes Danset, Daucé, M. De Oliveira, Mme De Villartay, M. Dein, Mme Desbois, MM. Goater, Housset, Mme Jouffe-Rassouli, MM. Lahais, Le Brun, Le Moal, Nouyou, Pelle, Ridard, Mmes Robert, Roux, Salaün, Saoud, Sohier, M. Thomas.

Procurations de votes et mandataires : Mme Bellanger à M. Prigent, Mme Besserve à M. Gautier, Mme Blouin à M. Gaudin, Mme Bougeard à Mme Eglizeaud, Mme Briand à M. Hervé M., M. Chiron à Mme Le Galloudec, Mme Danset à M. Kerdraon, Mme Daucé à M. Breteau, M. Dein à Mme Moineau, Mme Desbois à M. De Bel Air, M. Goater à M. Le Gentil, Mme Gouesbier à M. Rouault (jusqu'à 19 h 52), M. Jégou à Mme Briéro (à partir de 19 h 33), Mme Jubault-Chaussé à M. Bernard (jusqu'à 19 h 46), Mme Krüger à M. Berroche (à partir de 19 h 45), M. Lahais à M. Sémeril, M. Le Blond à Mme Brossault (à partir de 20 h 36), M. Le Bougeant à Mme Condolf-Ferec (à partir de 20 h 36), M. Le Moal à M. Bourcier (à partir de 18 h 51), Mme Marchandise-Franquet à Mme Faucheux (jusqu'à 21 h 00), Mme Marie à Mme Letourneux (à partir de 18 h 56 et jusqu'à 19 h 18), Mme Noisette à M. Careil (jusqu'à 19 h 55), M. Nouyou à Mme Séven, Mme Rault à M. Hamon (jusqu'à 19 h 55), M. Richou à Mme Gautier (jusqu'à 19 h 43), M. Ridard à M. Ech-Chekhchakhi, Mme Robert à M. Chardonnet, Mme Salaün à M. Thébault.

M. Gurval Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 15 juin 2017) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 11 mai 2017 est lu et adopté.

La séance est levée à 21 h 48.



Conseil du 22 juin 2017 **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° 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 la délibération du Conseil municipal de Cesson-Sévigné en date du 31 mai 2017 émettant un avis à l'approbation de la déclaration de projet avec une salle multi-activités emportant mise en compatibilité du PLU ;
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, et ses dernières adaptations (révision simplifiée n° 4 du 26 juin 2008, mise en compatibilité n° 3 du 17 mars 2016, modification n° 4 du 20 octobre 2016).*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cesson-Sévigné a été approuvé le 13 octobre 2004. 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 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme) dès lors qu'il s'agit 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.

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de déclaration de projet avec une salle multi-activités emportant mise en compatibilité n° 4 du PLU de Cesson-Sévigné.

OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Les évolutions à apporter au PLU sont limitées et ponctuelles. Le projet prévoit la réalisation d'une salle multi-activités, principalement dédiée à la pratique sportive et d'une capacité maximale de 4 500 places. Le site concerné, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, est situé au niveau du secteur du "Bois de la Justice", à proximité de l'Axe Est/Ouest et du centre commercial Rigourdière.

Ce projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de la commune de Cesson-Sévigné afin, notamment, de :

- compléter le rapport de présentation
- compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- modifier le règlement graphique pour ouvrir à l'urbanisation le site du projet en passant d'un classement en zone naturelle à un classement en zone urbaine à vocation d'équipement
- modifier le règlement littéral de la zone UG.

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

Rapport de présentation

Un additif (déclaration de projet) expose l'ensemble des adaptations apportées au PLU. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est également complété.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La carte générale est complétée pour intégrer le projet de salle.



Conseil du 22 juin 2017 **RAPPORT (suite)**

Règlement Littéral

Le règlement de la zone UG est complété.

Règlement Graphique

Le plan n° 5 (Agglomération "Centre / Sud-Est) du règlement graphique est adapté pour prendre en compte le projet.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n° A 17.077 du Président de Rennes Métropole en date du 14 février 2017 et s'est déroulée du 6 mars 2017 au 5 avril 2017 inclus.

Le public a été informé :

- par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 18 février 2017 (1^{er} avis) et 11 mars 2017 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 18 février 2017 (1^{er} avis) et 11 mars 2017 (2^{ème} avis) et sur les sites internet de Rennes Métropole et de Cesson-Sévigné à partir du 17 février 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique
- par voie d'affichage en mairie de Cesson-Sévigné et 5 autres points autour du projet à partir du 17 février 2017 et pendant toute la durée de l'enquête publique
- par voie d'affichage à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 16 février 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 27 décembre 2016 et la réunion d'examen conjoint s'est tenue le 20 janvier 2017.

Observations des personnes publiques associées

Certaines personnes publiques associées ont formulé des remarques dans le cadre de l'examen conjoint :

- **La Chambre de Commerce et de l'Industrie** émet un avis favorable au projet et conseille que le stationnement sur le parking du centre commercial Carrefour soit géré en amont, via une convention d'occupation. Elle suggère, par ailleurs, une vigilance sur la gestion des déchets produits les soirs de manifestation, pour que celle-ci n'incombe pas au centre commercial. => *Les échanges avec le centre commercial doivent se poursuivre sur ces sujets.*
- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine** émet un avis favorable au projet sous réserve que les adaptations apportées au règlement littéral ne concernent que le projet de salle et non l'ensemble des secteurs d'équipement de la commune. => *Le règlement est modifié dans ce sens dans le dossier soumis à approbation.*
- **Le syndicat Mixte du Pays de Rennes, la Chambre d'Agriculture et le Département d'Ille-et-Vilaine** émettent un avis favorable au projet et proposent que l'économie d'espace générée par la mutualisation du stationnement avec l'offre existante autour du projet, soit davantage mise en avant car il s'agit d'une vraie plus-value. => *L'additif au rapport de présentation/Déclaration de projet est modifié dans ce sens dans le dossier soumis à approbation.*

Observations du public

Durant cette enquête publique, 3 personnes ont déposé des remarques au commissaire-enquêteur. Les observations ont principalement porté sur les sujets suivants :



Conseil du 22 juin 2017 RAPPORT (suite)

La desserte en transport en commun : Des incohérences sur la qualification du niveau de desserte sont mises en avant dans le dossier, et la mention de la halte ferroviaire comme élément de justification de la localisation du projet interroge au regard de l'absence de train après 21h => *La desserte par les transports en commun est considérée comme performante et l'incohérence est corrigée dans le dossier soumis à approbation. Concernant la mention de la halte ferroviaire, il est précisé que sa prise en compte s'inscrit dans un temps plus long en fonction de l'évolution potentielle en cours de réflexion de l'offre en train (fréquence et amplitude) sur la ligne Rennes-Vitré.*

L'accessibilité en modes doux au site : Les cheminements dédiés aux piétons et vélos sont jugés insuffisants et il est estimé que les aménagements prévus pour les améliorer (passerelle au-dessus de la voie ferrée et balisage lumineux dans le parc du bois de la justice) ne seront pas réalisés. => *Cette inquiétude n'est pas justifiée puisque le réseau de cheminements existant permet de se rendre au projet de manière sécurisée depuis les arrêts de bus les plus proches. Il en est de même depuis les parkings du centre-ville et de la Valette. Le chemin du Bois de la Justice a, quant à lui, été entièrement refait en 2016, avec un cheminement sécurisé séparé de la voie. Au sein de ce dispositif de cheminement, les points noirs actuels (franchissement voie ferrée, traversée du parc) seront bien tous traités, comme cela est précisé dans l'additif au rapport de présentation présentant le projet.*

Le projet de mutualisation du stationnement avec le parking du centre commercial Carrefour : Cette mutualisation interroge et pose la question du conflit d'usage généré entre les clients du centre commercial et les supporters. À ce titre, il est demandé de ne pas comptabiliser les 1 500 places du parking du centre commercial dans l'offre disponible pour les visiteurs lors des manifestations organisées sur la future salle. => *Cette inquiétude est prise en compte dans le dossier soumis à approbation, le décompte de l'offre de stationnement disponible étant modifié pour se limiter aux seuls parkings publics dont le nombre reste suffisant au regard du besoin (2000 places disponibles pour un besoin d'environ 1500 places). Leur optimisation passera par un système de pré-attribution des places lors de la vente de billet et par un système de fléchage et de gestion des flux automobiles en amont. Des discussions avec le centre commercial seront par ailleurs nécessaires pour éviter tout conflit d'usage.*

La localisation du projet au parc du Bois de la Justice : une localisation sur Viasilva est proposée car jugée plus adaptée du fait de la performance de desserte en transport en commun tandis qu'une localisation sur le Parc du Bois de la Justice est jugée trop facilement accessible en voiture. => *Les justifications au choix de localisation du projet sont clairement explicitées dans le dossier. La recherche d'une synergie avec les équipements existants (axe de la Vilaine), afin de développer une complémentarité et des créneaux horaires supplémentaires d'entraînement pour les associations et le lycée Sévigné, justifie pleinement la localisation du projet au parc du Bois de la Justice et non sur ViaSilva situé à plus de 2 km du pôle sportif de Sévigné et de la Valette. Par ailleurs, le parti pris du projet consiste à s'appuyer sur l'offre de stationnement existante, et celle-ci est insuffisante sur Viasilva. Concernant l'accessibilité en voiture, celle-ci est essentielle au regard de l'origine des supporters (organisation de manifestations régionales et nationales) et justifie là encore pleinement la localisation du projet au parc Bois de la Justice.*

L'information faite au public : Celle-ci est jugée insuffisante. => *L'affichage des avis d'information a été fait réglementairement, comme l'attestent les certificats établis et en nombre suffisant avec 5 affichages effectués sur le site du projet et à proximité.*

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis, sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, **un avis favorable sans réserves**. Il est assorti de cinq recommandations :

- Poursuivre la réflexion avec d'autres partenaires privés qui n'ont pas les mêmes contraintes que Carrefour Rigourdière, quant à l'usage de leur parking, pour accroître la mutualisation des



Conseil du 22 juin 2017 **RAPPORT (suite)**

stationnements aux abords les plus proches de la salle multi-activités. => *Les réflexions sur les possibilités de mutualisation vont se poursuivre.*

- Réfléchir à un fléchage des personnes âgées vers un parking situé le long de la ligne C6 pour faciliter leurs déplacements entre leurs véhicules et la salle. => *Cette mesure sera étudiée mais concerne la gestion de l'équipement et non le projet de mise en compatibilité du PLU.*
- Adapter le fléchage des véhicules à la localisation des parkings mutualisés en ne privilégiant plus nécessairement un accès via les portes de la Valette et de Rigourdière. => *Cette mesure sera étudiée mais concerne la gestion de l'équipement et non le projet de mise en compatibilité du PLU.*
- Avoir une attention particulière sur la propreté des espaces naturels situés à proximité de la salle. => *La propreté des espaces naturels environnant sera assurée.*
- Inscrire au PLU une incitation pour que les places de stationnement vélo soient sécurisées (abris cadenasés). => *La création de places sécurisées avec cadenas apparait complexe à mettre en place dans le règlement. Il est proposé que cette mesure soit discutée avec le porteur de projet dans les phases de mise en œuvre opérationnelle du projet.*

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

Déclaration de Projet/Additif au rapport de présentation :

- Les places de stationnement du centre commercial Rigourdière sont retirées du potentiel des places disponibles pour l'accueil des visiteurs et supporters. Le nombre de places disponibles et recensées passe donc de 3 500 à 2 000
- La qualification de la performance de la desserte en transports collectifs est harmonisée : il est fait mention d'une desserte "performante" dans tout le dossier (suppression de la mention "relativement" dans une phrase)
- Il est précisé que la mutualisation du stationnement avec les parcs publics existants permet une économie de foncier
- Il est précisé qu'un système de fléchage des supporters venant en voiture vers les différents parkings sera mis en place avec une pré-attribution de places via la billetterie
- Le secteur UG1 créé est nommé "Bois de la Justice" afin que les évolutions de la règle proposées en enquête (articles 6, 12 et 13) ne concernent que les sites du projet et non l'ensemble des zones UG.

Règlement littéral : Pour chaque adaptation de la règle (articles 6, 12 et 13) il est précisé qu'elle ne concerne que le secteur UG1 "Bois de la Justice".

Règlement graphique, plan n° 5 : Le site du projet est renommé UG1 "Bois de la Justice" en lien avec les évolutions apportées au règlement littéral.

AVIS DE LA COMMUNE

Par délibération de son Conseil municipal du 31 mai 2017, la commune de Cesson-Sévigné a émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de déclaration de projet avec une salle multi-activités emportant mise en compatibilité 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 de confirmer l'intérêt général du projet et d'approuver, par la présente délibération, la déclaration de projet avec une salle multi-



Conseil du 22 juin 2017 **RAPPORT (suite)**

activités emportant mise en compatibilité 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 1^{er} juin 2017, le Conseil est invité à :

- confirmer l'intérêt général du projet de nouvelle salle multi-activités et approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson-Sévigné, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

o O o

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité,

- confirme l'intérêt général du projet de nouvelle salle multi-activités et approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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