

Conseil du 22 juin 2017

RAPPORT

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

N° C 17.135

Aménagement du Territoire – Laillé - Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 3 - 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, Lebœuf, 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. 153-36 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 la délibération n° C 16.268 du 24 novembre 2016 justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Touche ;
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 Laillé approuvé par délibération du Conseil municipal le 3 février 2007 ;
Vu la délibération du conseil municipal de Laillé du 29 mai 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 3 du PLU*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Laillé a été approuvé le 3 février 2007. Ce dernier a fait l'objet de modifications approuvées par délibérations du Conseil municipal en dates des 24 mars 2009 et 15 février 2011.

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.

Il est précisé, par ailleurs, que Rennes Métropole exerce désormais la compétence PLU en lieu et place des communes qui la composent (L.5217-2 Code Général des Collectivités Territoriales), compte tenu de sa transformation en Métropole de plein droit depuis le 1^{er} janvier 2015. Elle se substitue donc aux communes dans toutes leurs délibérations et actes se rapportant à la compétence « PLU » qui lui a été transférée (L.5217-5 du Code Général des Collectivités Territoriales).

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 modification n° 3 du PLU de Laillé.

OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone de la Touche
- Projets de densification et renouvellement urbain : centre bourg, ZA de la Croix aux Beurriers et ZA du Rachat
- Mises à jour du règlement graphique pour les opérations achevées et les emplacements réservés ;
- Reclassement de certains secteurs UEd en UE : Le Nid et Les Planches ;
- Protection au titre des Espaces Boisés Classés d'une haie bocagère de qualité majeure
- Modifications et corrections ponctuelles du règlement littéral notamment pour le mettre à jour suite aux divers textes de lois récents ainsi qu'à la recodification du Code de l'urbanisme ;
- Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU
- Mise à jour des annexes du PLU.



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

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Laillé

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'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole en date du 8 février 2017 et s'est déroulée du 7 mars 2017 au 7 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), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 17 février 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Laillé, 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 17 février 2017.

Observations des personnes publiques associées

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

- Par courrier du 27 mars 2017, le Préfet d'Ille-et-Vilaine rappelle que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Touche, créée il y a plus de 9 ans, ne peut s'effectuer par voie de modification que si la collectivité ou un opérateur foncier, possède une part significative de la surface concernée. Le préfet estime que la délibération prise par le Conseil de Rennes Métropole, en date du 24 novembre 2016, motivant la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, ne comporte pas d'éléments permettant de déroger à la révision générale du PLU. Les éléments de preuve non fournis dans le dossier soumis à enquête publique, devront être apportés lors de l'approbation sous peine d'illégalité de la procédure. => *Rennes Métropole a acquis aujourd'hui la quasi-totalité des surfaces de la zone 2AU concernée. Des attestations de cessions de terrain seront transmises aux services de l'État, en même temps que la délibération d'approbation de la présente modification ;*
- Pour le syndicat mixte en charge du SCoT du Pays de Rennes, la modification n°3 du PLU de Laillé ne pose pas de problème de compatibilité et n'appelle aucune remarque particulière ;
- La Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au dossier. Elle regrette, d'une part, que les incidences du projet sur l'agriculture soient si peu développées bien que trois exploitations soient touchées, dont une de façon importante, et qu'aucune mesure compensatoire ne soit prévue. D'autre part, elle conteste le classement d'une haie au titre des Espaces Boisés Classés, en estimant que ce classement compromet le projet de réalisation de serres de maraîchage, dont les permis ont été déposés à l'automne 2016 et sont toujours en cours d'instruction.
=> *Pour rappel, suite au recensement des capacités de renouvellement urbain ou de densification dans les zones déjà urbanisées de la commune, il en ressort un potentiel qui n'est réellement disponible qu'à long terme puisqu'il dépend, soit de l'initiative privée, soit des acquisitions par la collectivité selon diverses modalités. Aujourd'hui, la*



Conseil du 22 juin 2017

RAPPORT (suite)

commune ne dispose plus de terrains à bâtir, bien que la demande soit forte. Les opérations de renouvellement urbain ne peuvent répondre, à elles seules, de manière satisfaisante à l'accueil de nouvelles populations et aux besoins des habitants de Laillé dans leurs parcours résidentiels. Ainsi, pour poursuivre l'accueil de population nouvelle sur le territoire communal, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la dernière réserve foncière de la commune, inscrite au PLU depuis plus de 10 ans et dont Rennes Métropole est désormais propriétaire de la quasi-totalité des terrains concernés.

Quant au classement de la haie au titre des Espaces Boisés Classés, la procédure de modification du PLU est pertinente pour compléter et mettre à jour le recensement des bois et haies de qualité, qui fondent l'identité du territoire communal de Laillé. Cette modification est l'occasion d'ajouter la rabine du Manoir de Mérol dont l'intérêt est autant environnemental que patrimonial. Si le PLU en vigueur ne comporte pas de protection sur cette double-haie, il s'agit d'un oubli très regrettable. Cette rabine historique est en effet indissociable du manoir, dont elle contribue à la mise en valeur (les bâtiments de Mérol sont bien recensés comme Patrimoine Bâti d'Intérêt Local par le PLU). Cette double-haie relève du patrimoine non seulement communal mais aussi typique de la région Bretagne, voire du Grand Ouest, où l'on retrouve, dans la morphologie de nombreux châteaux et manoirs de la région, les éléments bâtis associés à une rabine qui en constitue l'accès. Cette double-haie mérite donc une protection forte. Ce classement anticipe la mise à jour globale du recensement du patrimoine bâti et naturel, en cours sur l'ensemble de la métropole dans le cadre des études préalable d'élaboration du PLU.

La commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur ce point en estimant que le classement de cette double haie est justifié par ses caractéristiques floristiques, écologiques et historiques et qu'il est démontré que le maire avait préalablement averti les pétitionnaires sur ce point.

La protection de la rabine dans le cadre de la présente modification du PLU est donc confirmée.

Observations du public

Durant cette enquête publique, un total de 14 observations et 9 courriers a été déposé dans le registre.

Les observations concernent le secteur de la Croix aux Beurriers, la zone du Rachat, la zone de la Touche, le classement de la haie en Espace Boisé Classé (EBC) et d'autres points divers.

. Secteur de la Croix aux Beurriers : Les observations relatives au projet de renouvellement urbain sur une parcelle anciennement affectée à de l'activité (ZI de la Croix aux Beurriers) traduisent, en substance, une crainte, de la part des riverains au projet, de voir les environs de leur habitat ou quartier, changer fondamentalement.

=> Le développement de la commune ne peut pas s'appuyer uniquement sur des extensions urbaines qui réduisent des terres agricoles ou naturelles. La collectivité doit s'efforcer de promouvoir efficacement l'optimisation de l'espace, le renouvellement de la ville sur elle-même et une sobriété de consommation foncière. Permettre ainsi 26 logements à cet endroit, tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales alentours, vient répondre à un besoin de proposer un type d'habitat adapté, notamment aux jeunes ménages et d'initier un parcours résidentiel. La commune doit mettre en œuvre les moyens de pallier le manque de logements sociaux, de façon concrète et efficace. Le potentiel de logements visés sur cette parcelle ne compromet pas la qualité du cadre de vie des habitants alentours. La transition avec le quartier et les habitations existantes fera l'objet d'une attention particulière. Les haies existantes seront bien conservées pour mieux intégrer les constructions futures. La hauteur des bâtiments futurs ne dépassera pas R+1+C ou attique. La circulation des véhicules associés aux logements nouveaux, ne transitera pas à travers le quartier du Point du Jour. La tranquillité des résidents riverains ne sera donc pas perturbée. En cohérence avec la pratique habituelle de concertation de la collectivité, les riverains seront concertés lors des études opérationnelles préalables. La demande de reclassement de la parcelle située au nord du site, en zone UE, peut être prise en compte favorablement, car elle correspond à la logique de changement de vocation de ce secteur, en partie Ouest de l'avenue de Bretagne. Celle-ci devenant à terme, une limite entre les quartiers d'habitat à l'Ouest et la zone d'activités à l'Est. Les demandes portant sur le maintien de la haie bocagère existante, en limite Ouest de la parcelle concernée, sont pertinentes. Pour plus de clarté et garantir le maintien de la haie, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées, en appliquant la même indication graphique "haie à préserver", que pour la haie à l'Est, le long de l'avenue de Bretagne.



Conseil du 22 juin 2017 RAPPORT (suite)

. **Secteur du Rachat** : Le propriétaire du bois du Rachat, situé au sud du site concerné par le projet de renouvellement urbain, souhaite que sa parcelle soit incluse dans le projet. Un autre propriétaire s'interroge sur la pertinence d'imposer de la mixité sociale sur le site concerné (superficie restreinte et inclusion de contraintes).

=> *La partie de parcelle, objet de la demande, relève sans doute d'une zone humide en lien avec le réseau hydraulique du ruisseau du Rachat et les mares et autres zones humides du secteur (le recensement sera mis à jour dans le cadre du futur PLUi). Ainsi, si le terrain ne présente pas ou plus d'intérêt pour l'agriculture ou le boisement, il en présente sans doute un pour son caractère environnemental. Dans l'attente des compléments d'études, il n'apparaît pas opportun de rendre ce terrain constructible. En outre, la partie de parcelle concernée fait l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés, qui ne peut être supprimée par voie de modification du PLU.*

Par ailleurs, il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes à la zone concernée, se contentent de rappeler le respect du Programme Local de l'Habitat (PLH). Comme pour la Croix aux Beurriers, le site du Rachat, en continuité de l'urbanisation existante, proche du centre-ville, présente un intérêt certain pour une nouvelle offre d'habitat diversifié. Ce terrain est une opportunité pour la commune quant à la nécessité de rattraper son retard en matière de réalisation de logements locatifs sociaux notamment.

. **Secteur de la Touche** : Des corrections ponctuelles sont demandées par les habitants.

=> *Les corrections sont apportées si nécessaire, entre le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation afférentes et le schéma d'aménagement global de la ZAC. L'Emplacement Réservé n°8 pour un cheminement piéton est maintenu, car non acquis, ni réalisé. Des indications de hauteurs maximales, propres au secteur de la Touche, sont ajoutées dans les Orientations littérales des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

. **Classement d'une haie en Espace Boisé Classé (EBC)** : En substance, les observations et courriers sur ce thème ainsi que l'avis de la Chambre d'Agriculture, portent sur la contestation du classement des haies existantes au lieu-dit "Mérol" en Espace Boisé Classé, au motif qu'il serait uniquement motivé par le fait de vouloir empêcher le projet de construction de serres, destiné à la culture de tomates hors-sol, dont le permis est en cours d'instruction.

=> *cf. réponse à la Chambre d'Agriculture.*

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** et sans réserve, en estimant que le projet de modification n°3 du PLU de Laillé était justifié pour tous ses objets ;

Les modifications à apporter au dossier après enquête publique concernent :

- L'OAP du secteur de la Croix aux Beurriers : ajout d'une haie à protéger en partie Ouest du site concerné
- L'OAP du secteur de La Touche (ZAC) : ajout de dispositions fixant les hauteurs maximales à respecter pour les bâtiments d'habitat collectif
- Le règlement graphique : Intégration d'une parcelle située au nord du site de la Croix aux Beurriers, en zone UE, pour conforter la reconversion du secteur vers de l'urbanisme à dominante d'habitat ; et maintien de l'Emplacement Réservé n°8 car non acquis par la collectivité pour rendre le cheminement public.

AVIS DE LA COMMUNE

Par délibération de son conseil municipal du 29 mai 2017, la commune de Laillé a :

- émis un avis favorable au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant la ZAC de la Touche en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme ;



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

- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n°3 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° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laillé 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 Laillé 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 :

- approuver la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laillé, 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 modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Laillé, 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