

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

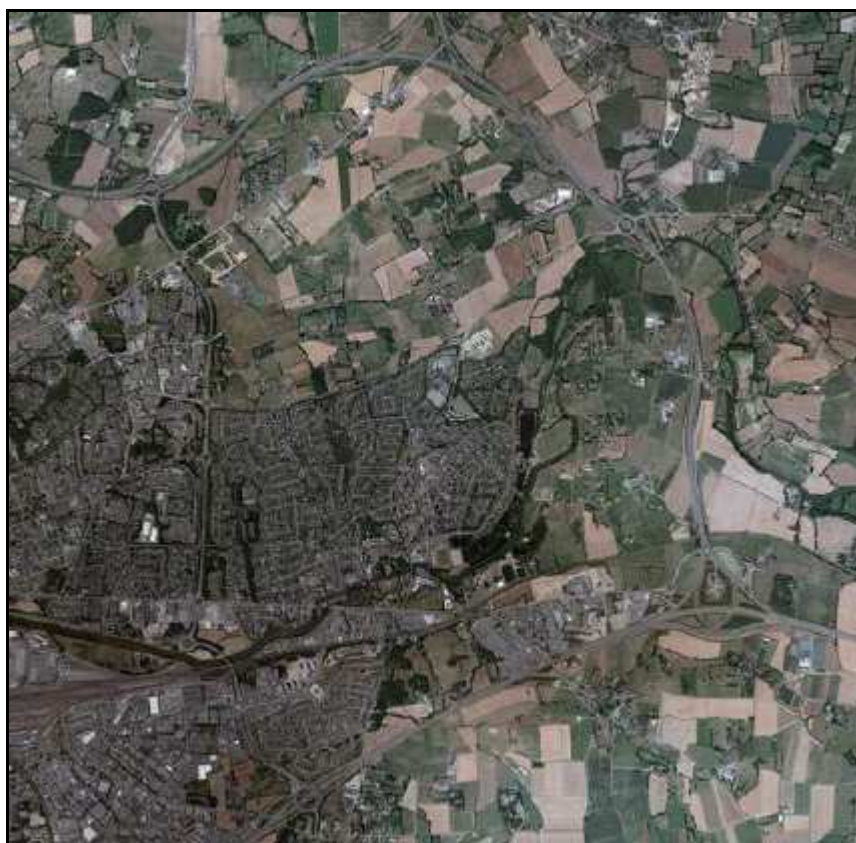
RENNES METROPOLE

COMMUNE DE CESSON-SEVIGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

ENQUÊTE PUBLIQUE



RAPPORT

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

SOMMAIRE DU RAPPORT

Index des abréviations	3
------------------------	---

Titre A : INTRODUCTION

A1	Localisation du projet	4
A2	Objet de l'enquête	4
A3	Organisateur de l'enquête	4
A4	Maîtrise d'ouvrage	4
A5	Maîtrise d'œuvre	4
A6	Contexte réglementaire	4

Titre B : PROJET

B1	Composition du dossier d'enquête	5
B2	Synthèse du projet	6

Titre C : CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

C	Concertation avec le public	11
---	-----------------------------	----

Titre D : AVIS

D1	PPA consultées	11
D2	Synthèse des avis des PPA	11

Titre E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

E1	Désignation du commissaire enquêteur	12
E2	Arrêté prescrivant l'enquête	12
E3	Publicité de l'enquête	12
E4	Mise à disposition du dossier d'enquête	13
E5	Réunion publique d'information et d'échange	13
E6	Synthèse des observations	13
E7	Permanences	13
E8	Chronologie générale	14

Titre F : OBSERVATIONS

F1	Références des interventions du public	16
F2	Classement thématique des observations	17
F3	Analyse des observations	18
	Thème n°1 Evolution du règlement sur le site de l'ancienne gendarmerie	18
	Thème n°2 Evolution du règlement littéral et graphique pour permettre des projets d'intérêt local	19
	Thème n°3 Mise à jour des références légales et réglementaires indiquées par le règlement	32
	Thème n°4 Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du PLU	32
	Thème n°5 Mise à jour des emplacements réservés	33
	Thème n°6 Mise à jour du recensement du patrimoine bâti d'intérêt local	34
	Thème n°7 Observations sur la procédure d'enquête	35
F4	Synthèse générale des observations	36

ANNEXES

(Cf. sommaire des annexes)

INDEX DES ABREVIATIONS

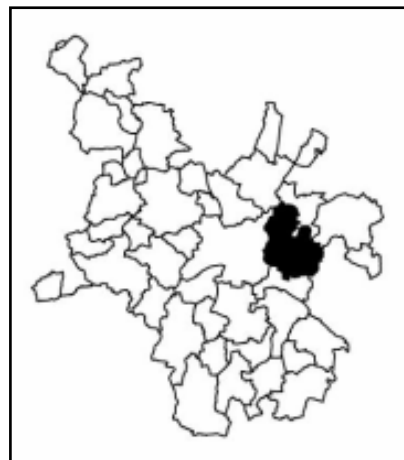
AEU	Approche Environnementale de l'Urbanisme
ALUR	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
CA	Chambre d'Agriculture
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CE	Code de l'Environnement
CES	Coefficient d'Emprise au Sol
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CD356	Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs (SCoT)
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ENE	Engagement National pour l'Environnement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacement Réservé
MO	Maître d'Ouvrage
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PBIL	Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PNRAS	Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personne Publique Associée
PREF35	Préfecture d'Ille-et-Vilaine
RFF	Réseau Ferré de France
RP	Rapport de Présentation
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
TA	Tribunal Administratif
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZH	Zone Humide

TITRE A : INTRODUCTION

A1 - LOCALISATION DU PROJET

La Commune de Cesson-Sévigné (16 000 habitants) est l'une des communes constituant le cœur de Rennes Métropole avec Chantepie, Rennes, Saint-Grégoire et Saint-Jacques-de-la-Lande. A l'Est de l'agglomération, elle est traversée par la Vilaine et desservie par :

- La ligne SNCF (halte)
- La Rocade ceinturant l'agglomération rennaise.
- La RN 157 vers Paris et l'autoroute A84 vers Caen.
- Le réseau de transport en commun de l'agglomération rennaise, notamment l'axe est-ouest en bus propre.
- Elle sera bientôt raccordée au métro lors de la mise en service de la ligne b.



A2 - OBJET DE L'ENQUETE

Le plan Local d'urbanisme en vigueur actuellement est celui approuvé le 13 octobre 2004. Depuis cette date 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
- 3 mises en compatibilité approuvées le 18 février 2008, le 31 août 2012 et le 17 mars 2016.

Une révision générale a été approuvée le 24 octobre 2012 puis annulée le 29 avril 2015 (TA)

Aujourd'hui c'est Rennes Métropole qui a la compétence Urbanisme. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est à l'étude. Dans l'attente de ce nouveau règlement il a été décidé d'engager une procédure de modification du PLU en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme.

C'est à ce stade de la procédure que se situe cette enquête réalisée conformément aux dispositions du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants).

A3 - MAITRISE D'OUVRAGE

Rennes Métropole ayant la compétence « urbanisme », il assure la maîtrise d'ouvrage de la modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné.

A4 - ORGANISATEUR DE L'ENQUETE

Rennes Métropole étant le maître d'ouvrage, c'est le Conseil métropolitain qui, au terme de l'enquête, décidera ou non, après avis de la commune, de l'approbation de la modification n°4 du PLU de Cesson-Sévigné. M. le Président de Rennes Métropole, en application de l'article L153-41, est l'organisateur de l'enquête.

A5 - MAITRISE D'ŒUVRE

Le servie DAUH / Service Planification et Etudes Urbaines a assuré la maîtrise d'œuvre.

L'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local a été réalisé par M. Yves Michel FRESNEAU et Régis LE BOHEC

A6 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE : Le maître d'ouvrage fait référence dans son arrêté aux :

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Articles	L122-1 et L122-7	
Articles	L123-1 à L123-19	Champ d'application et objet de l'enquête publique (législation)
Articles	R123-1 à R123-27	Champ d'application de l'enquête publique (réglementation)

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Article	L5217-2
---------	---------

CODE DE L'URBANISME

Articles	L153-36 à L153-44
----------	-------------------

TITRE B : PROJET

B1 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

- ◆ **PIECE 0 :** ARRETE DE RENNES METROPOLE PRESCRIVANT L'ENQUETE
Arrêté du 13 mai 2016 comprenant 3 pages imprimées recto verso.
- ◆ **PIECE 1 :** NOTE PRESENTATION
Une page A4 imprimée recto verso.
- ◆ **PIECE 2 :** ADDITIF N°9 AU RAPPORT DE PRESENTATION
Document de 36 pages numérotées, imprimées recto verso, comprises à l'intérieur d'une couverture. L'ensemble se présente au format A4 orienté portrait.
- ◆ **PIECE 3 :** REGLEMENT LITTERAL
Reliure en spirale plastique de 189 pages imprimées recto verso, format A4, orientées portrait. Les modifications apportées sont imprimées en rouge.
- ◆ **PIECE 3B :** ANNEXE DU REGLEMENT LITTERAL : RECENSEMENT DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL
Document de 114 pages numérotées 1 à 114 à partir de la 6^{ème} page, imprimées recto verso, comprise à l'intérieur d'une couverture. L'ensemble se présente au format A4, orienté paysage (soit 57 feuilles A3 pliées en deux et agrafées). Il comprend deux parties :
 - Partie 1 : pages 1 à 64 (fiches 1 à 40) réalisée en juillet 2004 et avril 2016.
 - Partie 2 : pages 65 à 114 (fiches 41 à 58) réalisée en juillet 2010.
- ◆ **PIECE 4 :** REGLEMENT GRAPHIQUE
Extrait du plan global de zonage au 1/5000 localisant les modifications envisagées.
- ◆ **CHEMISE 1** PUBLICITE REGLEMENTAIRE ET COMMUNICATION
4 coupures de journaux ou copies des 1^{er} et seconds avis d'enquête parus dans Ouest-France et 7 Jours / Petites affiches.
1 coupure de journal d'un article de presse paru dans Ouest-France le 31 mai 2016.
1 copie d'un article paru dans la revue municipale « CIM » du 1^{er} juin 2016
2 copies d'avis publiés sur le site Internet de la commune les 25 mai et 5 juillet
1 reliure agrafée de 13 pages, imprimées au recto, format A4, orientées portrait. Il s'agit de 11 constats d'affichage de l'avis d'enquête réalisés par la police municipale, ceux-ci concernent les différents sites, objets de modifications ponctuelles.
- ◆ **CHEMISE 2** AVIS EMIS LE CAS ECHEANT PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
Cette chemise a été complétée durant l'enquête à l'arrivée des différents avis :
 - Trois notifications pour lesquelles il n'y a pas eu d'avis en retour (Région Bretagne, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture)
 - Un avis reçu le 7 juin de M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine
 - Un avis reçu le 7 juin de M. le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
 - Un courrier reçu le 21 juin M. le Président du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes.
 - Une délibération reçue le 29 juin de M. le Président du Syndicat Mixte du ScoT du Pays de Rennes
 - Un avis reçu le 13 juin de M. le Président de la CCI.
- ◆ **CHEMISE 3** COURRIERS ET MAILS REÇUS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE
Cette chemise était destinée à classer les observations du public adressées soit par voie postale, soit par le dépôt d'observations sur la messagerie ouverte à cet effet.

REGISTRE D'ENQUETE :

Il s'agit du registre imprimé Berger Levrault (réf 501051) de 32 pages (+ couverture). L'ouverture du registre est à la page 2, la clôture est à la page 21. Les pages 26 à 32 comprennent des extraits du code de l'environnement (enquêtes publiques) et du code de l'urbanisme (élaboration, modification révision et mise à jour des PLU).

B2 - SYNTHÈSE DU PROJET

Rennes Métropole précise que la présente modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Cesson-Sévigné porte sur différents objets qui peuvent être mis en œuvre par une procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme (modification de droit commun).

I. EVOLUTION DU REGLEMENT SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GENDARMERIE

Cesson-Sévigné étant passée en zone police, l'ancienne caserne de gendarmerie n'a plus son utilité, la commune souhaite que le site soit retiré de la zone UG1 afin de créer un secteur de projet UDap (zone urbaine mixte) autorisant la réalisation d'une résidence pour certaines catégories de population et services notamment médicaux. Le règlement graphique va être adapté afin de définir ce nouveau périmètre. Le règlement littéral de la zone Uda sera applicable. L'indice « p » signifie que les implantations sont traitées en polygone. Le CES sera de 70%. Les articles UD6 et UD12 seront adaptés de la façon suivante :

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - 2 Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Ajout : « Dans les secteurs opérationnels de projet traités en polygone d'implantation (indiqués « p »), les constructions, parties de construction ou extensions, peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul des voies piétonnes, chemins, pistes cyclables ou parcs publics »

Article UD 12 - Stationnement

Il est proposé les modifications et dispositions complémentaires suivantes, relatives à ces nouvelles catégories de construction.

1 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.1 Normes à respecter

Ajout : Constructions destinées aux résidences communautaires et aux établissements pour personnes âgées : 1 place par tranche de 3 logements.

1.2 Modalités d'application

Rectification : ... Les rampes d'accès ne devront pas présenter de pente supérieure à ~~18~~ 18 %.

2 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1 Normes à respecter

Ajout : Constructions destinées aux résidences communautaires et aux établissements pour personnes âgées. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

II. EVOLUTION DU REGLEMENT AFIN DE RENDRE POSSIBLE CERTAINS PROJETS D'INTERET LOCAL.

1 Optimiser l'accueil et l'évolution des entreprises en zone UI

Zones UI : Les zones UIa et UIb fusionnent pour devenir simplement des zones UI (règlement graphique)

Article UI7 : Retrait de 3m à compter d'une seule limite séparative (mur coupe feu)

Article UI8 : N'est plus réglementé (Constructions les unes par rapport aux autres)

Article UI9 : Emprise au sol qui de manière générale n'excède pas 60% pour tous secteurs
Dispositions relatives aux annexes ajoutées

Article UI12 : Dispositions sur le stationnement et les espaces libres assouplies (Loi ALUR)

Article UI13 : Dispositions sur le stationnement et les espaces libres assouplies (Loi ALUR)

2 Création d'une petite zone d'activités tertiaire, rue des Buttes

La commune souhaite profiter de la levée partielle des emplacements réservés profit de RFF en créant une petite zone affectée à l'accueil d'activités tertiaire. Ceci a pour conséquences de :

- Supprimer une partie de l'emplacement réservé n°42
- Reclasser une partie de la zone UG2 en zone UI
- Respect de la Loi Barnier
- Préservation des protections en vigueur (Espaces boisés, haies protégées, cheminement piéton)

3 Changement de destination de la ferme de la Monniais

La Commune souhaite valoriser son foncier en reclassant l'ancienne ferme de la Monniais de zone UG2 par un rattachement à la zone UEa (habitat) voisine afin d'y réaliser quelques logements. L'objectif est de valoriser le site et ses bâtiments présentant un intérêt patrimonial par une opération portant sur :

- Le changement de destination des bâtiments existants.
- La construction au Nord du site de quelques maisons de villes complémentaires prenant en compte
 - La qualité des essences boisées
 - La préservation et la suppression possible des sujets concernés
 - Le maintien d'un tampon végétalisé suffisant
 - La continuité écologique entre les masses boisées du parc du bois de la Justice
 - La continuité écologique du réseau hydrographique existant
 - La préservation des habitats futurs de la proximité de la déchetterie.

4 Règlement graphique pour le lit de la Vilaine

Le classement des cours d'eau de la Vilaine et de la Chalotais en UGn est illégal. La commune souhaite reclasser une partie de ces zones UGn en zone N. Le règlement graphique est adapté en conséquence.

5 Règlement littéral de la zone UE (zone urbaine pavillonnaire)

L'objectif est de 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

Modifications envisagées

Article UE2 : Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantées séparément de celles-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers... "

Article UE6 : Implantation par rapport aux voies... : Elles doivent être implantées :

- En respectant un recul supérieur ou égal à 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
- Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Implantations différentes de celles définies ci-dessus :

1^{er} alinéa : Le développé total des retraits doit être au plus égal à 50% (au lieu de 30%)

Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives : Modifications apportées

Bande de constructibilité principale : Elles est portée à 18 m (au lieu de 15)

Limites séparatives : Les constructions ou parties de construction doivent être implantées dans le respect des hauteurs définies à l'article 10.

- En secteurs UEa, UEb et UEc : sur une seule des limites séparatives latérales ou bien en retrait d'au moins 2 m de la ou de ces limites.
- En secteur UEd : implantation systématiquement en retrait minimal de 2 m à compter des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (13 octobre 2004) ne respectant pas les règles du présent article et sous condition suivante pour les différents secteurs :

- UEa : avec possibilité d'augmenter en plus, la profondeur de la construction (mesurée entre la façade sur rue et la façade arrière), y compris en cas de démolition/reconstruction.
- UEb, c et d : sans possibilité d'augmenter la profondeur (mesurée entre la façade sur rue et la façade arrière).
- Mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques.
- Préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou au titre du classement en EBC.
- Construction d'annexes.

Fonds de parcelles : La limite des constructions par rapport aux fonds de parcelles est portée à 8 m excepté pour les garages et préaux.

Cas particuliers : Piscines, éoliennes

Les piscines, couvertes ou non ainsi que les éoliennes doivent être implantées en retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives latérales ou de fond de parcelles.

Article UE9 : Emprise au sol des constructions

1 – Règle d'emprise : L'emprise au sol en UEd passe à 30% (au lieu de 20%). Pour les autres elle ne change pas : UEa (40%), UEb et UEc (30%).

2 - Cas particuliers

2.1 - Constructions annexes

L'emprise au sol des annexes autres qu'un garage ou préau ne peut dépasser 15 m² par logement ;

L'emprise au sol des garages ne peut dépasser 30 m² par logement ;

L'emprise au sol des préaux ne peut dépasser 30 m² par logement ;

Ces emprises sont comptabilisées dans les règles d'emprise définies au paragraphe 1 ci-dessus.

2.2 - Piscines

Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture n'excède pas 2,50 m de hauteur, l'emprise au sol des bassins ne peut dépasser 50 m² par logement.

Pour les piscines dont la couverture excède 2,50 m de hauteur, l'emprise au sol des bassins est comptabilisée dans les règles d'emprise définies au paragraphe 1 ci-dessus.

2.3 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

2.3.4 - Cas particuliers : retirer « ainsi que la construction de garages »

Article UE10 : hauteur maximale des constructions : Il est ajouté

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) dans la limite d'une hauteur de 0,30 m.

Une variation des hauteurs, fixées ci-après, peut être autorisée ou imposée dans la limite de 1 m maximum pour permettre une meilleure accroche du nouveau bâtiment avec les constructions contiguës et de 0,70 m maximum en cas de réalisation d'acrotère.

Article UE11 : Clôtures : Les modifications concernent la suppression de dispositions jugées superflues, la mention du bois est supprimée pour autoriser d'autres types de matériaux de clôtures.

Clôtures implantées en bordure des voies :

- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.).

La hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,50 m. néanmoins toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton,
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton,
- Soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

6 Autres modifications du règlement littéral

2.6.1 : Suppression de l'article 8 de tous les règlements de zones relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.6.2 : Complément des articles 6, 7, 9 et 10 des règlements de toutes les zones pour permettre une meilleure isolation thermique : L'alinéa suivant est ajouté ;
"Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (13 octobre 2004) dans la limite d'une hauteur / épaisseur de 0,30 m."

2.6.3 : Dispositions générales : Ajout de l'alinéa suivant :

2 - 4 : Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis valant division.

Article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose." Cette disposition du Code de l'urbanisme ne s'applique pas sur l'ensemble des zones UE du PLU.

7 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 avec ajout de deux alinéas au règlement littéral de la zone N

Article N 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Nj exclusivement : les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation de jardins familiaux, ainsi que la construction d'abris de jardin liés à la présence de jardins familiaux, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone. "

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Nj uniquement, l'emprise au sol d'un abri de jardin ne peut excéder 15 m² par jardin. Ces surfaces sont mutualisables pour la construction de bâtiment permettant de regrouper plusieurs jardins.

III. MISE A JOUR DES REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

- Recodification du code de l'urbanisme : Actualisation dans les pièces du PLU actuellement en vigueur (depuis 2004) des références au code de l'urbanisme suite à la recodification du code de l'urbanisme effective au 1^{er} janvier 2016.

Mise à jour ou ajustement ponctuel de quelques définitions du règlement littéral afin de solutionner des soucis d'interprétation ou d'application (Fond de parcelle)

- Réforme des surfaces de plancher des constructions : Suppression des termes « SHON et SHOB » au profit de « surface de plancher » dans l'ensemble du règlement littéral.
- Réforme des autorisations d'urbanisme ; Toutes les références aux anciennes dispositions des autorisations d'urbanisme et notamment dans les articles 11 des règlements de zones sont revues. Suppression de la référence au volet paysager des permis de construire.
- Suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement : Suppression de la PNRAS du règlement littéral comme solution alternative aux règles de stationnement aux articles 12 (aires de stationnement) des zones.
- Extension de la limitation de réalisation d'aires de stationnement aux établissements d'hébergement de personnes âgées et aux résidences universitaires : Actualisation des "Dispositions générales" du règlement.
- Autres modifications découlant de la loi ALUR :
 - Suppression de l'ensemble des règles d'urbanisme présentes dans les règlements des lotissements de plus de 10 ans, dès lors que la commune est couverte par un PLU et ce même si la majorité des colotis en a demandé le maintien.
 - Suppression du contenu des articles 5 (Superficie minimale des terrains constructibles)
 - Suppression du contenu des articles 14 (Coefficient d'Occupation des Sols)
- Passage au format « ARCOPOLE » de tous les plans du PLU : Règlement graphique : L'ensemble des plans graphiques passe au modèle ARCOPOLE.

IV. IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS

Indicateurs proposés au regard des objectifs fondamentaux prévus par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Thèmes	Indicateurs de suivi
Dynamique démographique	Evolution et structure de la population (données INSEE)
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Consommation des sols (quantitative et qualitative)
	Part en Renouveau Urbain
Logements	Totalité des logements réalisés
	Part des logements sociaux
	Types de logements
	Taille des logements
	Logements spécifiques
Equipements	Superstructures
	Infrastructures
Activités économiques	Activité agricole (SAU + Nbre d'exploitations)
	Commerces
	Activités (entreprises, artisans)

V. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Suppression des emplacements réservés qui soit ont été acquis, soit se sont révélés inutiles (ER 30, ER 32, ER 33, ER 42, ER 43, ER 46, ER 47).

VI. MISE A JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

L'annulation du PLU a impliqué la suppression de toutes les protections du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) qui avait été ajoutées, depuis la dernière révision du PLU, en secteur urbain et dans les périmètres des ZAC (Atalante - ViaSilva et Pierrins), soit 50% des bâtiments protégés sur le territoire communal. Les modifications suivantes sont apportées dans le cadre de la présente modification du PLU :

- Les fiches 5-11 et 8-17 de 2004 ont fait l'objet d'une mise à jour,
- Les fiches 39-63 et 40-64 sont des nouvelles 2016,
- Les fiches 41-65 à 58-113 sont des fiches reprises du PLU 2012.

TITRE C : CONCERTATION

Le maître d'ouvrage rappelle que la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme mise en œuvre au titre des articles L.153-36 et suivants ne prévoit pas de procédure de débat public, ni de phase de concertation préalable ni de modalités permettant au public de participer effectivement au processus de décision.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Cesson-Sévigné, aucune phase de concertation préalable n'a eu lieu.

TITRE D : AVIS DES PPA

D1 - PPA CONSULTÉES (L.132-7 et L.132-9 du CU)

- A - M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine,
- B - M. le Président du Conseil Régional de Bretagne,
- C - M. le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine,
- D - M. le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes,
- E - M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes,
- F - M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Rennes,
- G - M. le Président de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine.

D2 - SYNTHÈSE DES AVIS ÉMIS PAR LES PPA

A - ETAT (Préfecture d'Ille-et-Vilaine)
<u>Observation</u> : Zone UE : Article UE6 (Thème 2.5 de nos analyses) 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 cette incompatibilité potentielle du PLU avec le SCoT et le fragilise donc juridiquement dans son ensemble (Cf. pages 42 et 43 du DOO).
C - CONSEIL DEPARTEMENTAL D'ILLE ET VILAINE
<u>Avis favorable</u>
D - SYNDICAT MIXTE DU SCoT DU PAYS DE RENNES
<u>Avis favorable</u> assorti de la réserve suivante : Zone UE (Thème 2.5 de nos analyses) 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 (pages 42 et 43 du DOO).
E - CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
<u>Pas d'observations particulières</u>

TITRE E : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

E1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme la Présidente du TA de Rennes nous a désigné par décision n° E16000123/ 35, du 28 avril 2016.
Monsieur Jean-Charles BOUGERIE, commissaire enquêteur titulaire.
Madame Muriel COURONNE-LE PALLEC, commissaire enquêteur suppléant.

E2 – ARRETE PRESCRIVANT ET ORGANISANT L'ENQUETE (annexe 2)

Monsieur le Président de Rennes-Métropole, par arrêté n°A 16.641 du 13 mai 2016 a ouvert et organisé une enquête publique de 31 jours, du lundi 6 juin 2016 au mercredi 6 juillet 2016 inclus.

Cet arrêté était titré : Aménagement du territoire - Cesson-Sévigné - Plan Local d'Urbanisme - Projet de modification n°4 - Organisation d'une enquête publique.

E3 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

AVIS D'ENQUETE (annexe 3)

PRESSE ECRITE

PUBLICATION DE L'AVIS D'ENQUETE DANS LES JOURNAUX REGIONAUX (annexe 4)

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les quotidiens suivants :

	<u>1^{er} avis</u>	<u>2^{ème} avis</u>
- Ouest-France 35	21/22 mai 2016	11/12 juin 2016
- 7 Jours - Petites Affiches	20/21 mai 2016	10/11 juin 2016

AUTRES PUBLICATIONS (annexe 5)

Ouest-France, édition de Rennes : Mardi 31 mai 2016 : En rubrique locale de Cesson-Sévigné un article intitulé « Modification du plan local d'urbanisme : enquête à partir du 6 juin » présente les principales modifications envisagées et invite le public à participer à l'enquête y compris en consultant le dossier et en déposant ses observations sur le site Internet de la commune.

Cesson-Sévigné – Informations - Magazine (CIM) : n°811 du 1^{er} juin 2016 (mensuel) : Un article publié à la page 7, intitulé « Enquête publique » : Enquête publique relative à la modification n°4 du Plu en juin 2016 présente les catégories de modifications envisagées, le public est invité à participer à l'enquête selon les différentes possibilités mises à sa disposition.

AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE (annexe 3 et 6)

La Commune de Cesson - Sévigné a mis en œuvre pour le compte de Rennes Métropole (maître d'ouvrage) un affichage de l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune dans huit différents endroits facilement localisables concernés par une modification et en deux endroits aux abords des locaux habituellement fréquentés par le public.

- 1 - Au croisement de la rue du Perron et de la route de Domloup,
- 2 - Rue des Buttes (à proximité du centre technique municipal),
- 3 - Au croisement de la route de Chantepie et de la rue des Buttes,
- 4 - Au croisement de la route de Chantepie et de la voie d'accès à la déchèterie,
- 5 - Au croisement de la rue Auguste Pavie et de la rue de Bray, en rive nord de la rue de Bray,
- 6 - Rue Auguste Pavie (rive nord, en face du 78 rue Auguste Pavie),
- 7 - Rue de la Chalotais (au sud de l'ancienne gendarmerie),
- 8 - Rue de la Chalotais (devant l'ancienne gendarmerie).
- 9 - Panneau d'affichage réglementaire situé sous le porche de la mairie principale,
- 10 - Panneau d'affichage réglementaire urbanisme situé à la mairie annexe.

Ce même procès verbal de la police municipale de Cesson-Sévigné atteste que l'arrêté organisant l'enquête a été affiché le vendredi 20 mai 2016 sur le panneau d'affichage réglementaire urbanisme situé à la mairie annexe. Nous avons-nous même constaté l'existence de cet arrêté en nous rendant à nos permanences.

CONSTATATIONS COMPLEMENTAIRES

Au cours de nos visites des différents sites et lors de la tenue de nos permanences nous avons constaté l'existence de ces affiches.

MISE EN LIGNE DE L'AVIS D'ENQUETE SUR LES SITES INTERNET DE CESSON SEVIGNE ET RENNES METROPOLE (annexe 7)

<http://www.ville-cesson-sevigne.fr/> : En cliquant sur l'onglet « Urbanisme » puis « Enquête publique » puis « lire a suite » il était possible d'accéder aux différentes dispositions prévues dans l'avis d'enquête. L'avis d'enquête était également accessible sur le site de Rennes Métropole : <http://metropole.rennes.fr/>

E4 - MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE (annexe 7)

Mise à disposition des C.E. (titulaire et suppléant)

Version numérisée : Un exemplaire du dossier d'enquête numérisé a été mis à notre disposition par Rennes Métropole. Une version numérisée sur CD a également été remise au commissaire enquêteur suppléant.

Dossier papier : Un exemplaire papier du dossier d'enquête a été mis à notre disposition lors d'un entretien dans les locaux de Rennes Métropole dès notre désignation.

Mise à disposition du Public :

Version numérisée (annexe 7) : Le dossier numérisé tel qu'il est décrit au chapitre B1 (sauf les trois dernières chemises) a été mis à la disposition du public au même titre que l'arrêté organisant l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci à partir du site Internet de la commune de Cesson-Sévigné, selon le même chemin d'accès qu'indiqué pour l'avis d'enquête en cliquant sur l'onglet « Urbanisme » puis « Enquête publique » puis « Consulter le dossier ». Il était également possible d'accéder au dossier à partir du site de Rennes Métropole.

Version papier : Un exemplaire du dossier d'enquête et du registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie annexe de Cesson-Sévigné (seul lieu d'enquête), situé à proximité immédiate de la mairie principale.

E5 - REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION et D'ECHANGE

Compte tenu de la nature du projet et des actions engagées par Rennes Métropole, mais également par la commune de Cesson-Sévigné lors de la précédente phase de révision, nous avons estimé qu'il n'y avait pas lieu d'organiser une réunion d'information et d'échanges à destination du public, nous en avons informé le maître d'ouvrage.

E6 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS (annexe 1)

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 (version numérisée).

E7 - 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. Le plan affiché dans la salle permettait de localiser les différents sites concernés.

E8 - CHRONOLOGIE GENERALE

E8.1 - HISTORIQUE DU PROJET

13 déc. 2000	Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (SRU)
2 juill. 2003	Loi « Urbanisme et Habitat »
13 oct. 2004	Approbation du PLU de Cesson-Sévigné (en vigueur actuellement)
29 mars 2006	Révisions simplifiées n°1 et 2 du PLU
20 avril 2006	Modification n°1 du PLU
18 février 2008	Mise en compatibilité n°1 du PLU
26 juin 2008	Révisions simplifiées n°3 et n°4 du PLU Modification n°2 du PLU
3 août 2009	Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) dite « Grenelle 1 »
12 juill. 2010	Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (ENE) dite « Grenelle 2 »
24 nov. 2010	Modification n°3 du PLU
29 déc. 2011 applicables le 1 ^{er} juin 2012	Décret d'application de la loi ENE sur la réforme de l'évaluation environnementale Décret d'application de la loi ENE sur la réforme des enquêtes publiques
24 avr. 2012	Arrêté fixant les caractéristiques et dimensions de l'avis d'enquête publique
31 août 2012	Mise en compatibilité n°2 du PLU
24 oct. 2012	Approbation de la révision du PLU de Cesson-Sévigné
24 mars 2014	Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)
18 juin 2014	Loi PINEL (DAC remplacé par DAAC)
23 déc. 2014	Décret 2014-1602 portant création de Rennes Métropole
29 avril 2015	Annulation du PLU, révisé en 2012.
29 mai 2015	Approbation de la révision du SCoT du Pays de Rennes
1 ^{er} Janv. 2016	Entrée en application de la recodification du code de l'urbanisme
17 mars 2016	Mise en compatibilité n°3 du PLU

E8.2 - PERIODE PREALABLE A L'ENQUETE

28 avril 2016	Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant
13 mai 2016	Arrêté de M. le Président de Rennes Métropole organisant l'enquête publique
20 mai 2016	Constats d'affichage de l'avis d'enquête effectués par la police municipale
20/21 mai 2016	<u>1^{er} avis</u> d'enquête paru dans « 7 Jours – Petites Affiches »
21/22 mai 2016	<u>1^{er} avis</u> d'enquête paru dans le quotidien « Ouest-France Ille-et-Vilaine »
24 mai 2016	Réunion Mairie de Cesson-Sévigné : Visa des pièces et du registre, présentation projet Visite de sites concernés par la modification du PLU
31 mai 2016	Ouest-France : Article (rubrique locale « Cesson-Sévigné ») annonçant l'enquête
1 ^{er} juin 2016	« Cesson-Sévigné - Informations Magazine » (CIM) parution d'un article informant les Cessonnais de la tenue de l'enquête publique

E8.3 - DURANT L'ENQUETE

Lundi 6 juin 2016	9h00 à 12h00 - Mairie annexe de Cesson-Sévigné : <u>Permanence n°1</u>
Mardi 7 juin 2016	Réception par la commune de Cesson-Sévigné de l'avis de M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine du 2 juin 2016 Réception par la commune de Cesson-Sévigné de l'avis de M. le Président du Conseil Départemental du 30 mai 2016
10/11 juin 2016	<u>Second avis</u> d'enquête paru dans « 7 Jours – Petites Affiches »
11/12 juin 2016	<u>Second avis</u> d'enquête paru dans le quotidien « Ouest-France Ille-et-Vilaine »
13 juin 2016	Réception par la commune de Cesson-Sévigné de l'avis de M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 24 mai 2016
21 juin 2016	Réception par la commune de Cesson-Sévigné d'un préavis de M. le Président du SCoT du Pays de Rennes du 14 juin 2016
Vendredi 24 juin 2016	13h00 à 16h00 - Mairie annexe de Cesson-Sévigné : <u>Permanence n°2</u>
29 juin 2016	Réception par la commune de Cesson-Sévigné de la délibération du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes du 28 juin 2016 (complément du préavis)
Mercredi 6 juillet 2016	14h00 à 17h00 - Mairie annexe de Cesson-Sévigné : <u>Permanence n°3</u> <u>FIN D'ENQUETE</u> A 17h15 nous avons procédé à la clôture de l'enquête et du registre

E8.4 - APRES L'ENQUETE

11 juillet 2016	Remise du PV de synthèse au maître d'ouvrage
22 juillet 2016	Réception du mémoire en réponse de Rennes Métropole (version numérisée) Remise à Rennes Métropole et à la mairie de Cesson-Sévigné du rapport et de l'avis Remise d'une copie du rapport et de l'avis au TA de Rennes

TITRE F : OBSERVATIONS

F1 – REFERENCES DES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Les interventions du public font l'objet de la synthèse présentée en annexe 1.

N°	REF	AUTEUR	Thème
----	-----	--------	-------

Observations sur registre

01	REG01	M. DEROUIN Nicolas	La Ménouriais,	thème 2.5
02	REG02	Mme REUCHERON Marie-Thérèse	3, rue du Perron	thème 2.7
03	REG03	M. GENTIL Daniel	1, rue de la Ménouriais	thème 2.5
04	REG04	M. BLOT Edgar	5, rue de la Chevalerie	thème 10
05	REG05	M. GAUTHIER Marc	8, rue du Verger	thème 2.3
06	REG06	M. COLLEU Jean-Charles	20, rue des Lacs	thème 2.5

Courriers reçus ou annexés

07	COU01	SCI La Hire	31, rue de la Perrière	thème 10
08	COU02	M. TROUBAT Thierry	13, rue du Cormier	thème 2.5, thème 2.3
09	COU03	Servir Cesson (association) M. REBOURS Loïc	19, rue des Tilleuls	thème 9, thème 2.4, thème 2.5, thème 2.7
10	COU04	M. PENHOÛËT Robert	Rue de Tilleuls	thème 2.5

Messages électroniques

11	ELC01	M. GUERARD Gilles	17, rue de la Monniais	thème 2.5
12	ELC02	Mme RIDARD Patricia	12 ^{bis} , rue de la Châtaigneraie	thème 2.5
13	ELC03	Mme THEZE Nathalie	Saint-Grégoire	thème 2.5
14	ELC04	M. CHEVRETEAU Laurent	36 rue de l'Etournel	thème 2.3
15	ELC05	M. DALLY Patrick	38, rue du Cormier	thème 2.5
16	ELC06	M. JULIENNE Mathieu	12, rue des Lacs	thème 2.5
17	ELC07	M. DESMLONS Bertrand	14, rue des Lacs	thème 2.5

F2 - CLASSEMENT THEMATIQUE DES OBSERVATIONS (annexe 1)

Thème 1	Evolution du règlement sur le site de l'ancienne gendarmerie
Thème 2	Evolution du règlement littéral et graphique pour permettre des projets d'intérêt local
2.1	Optimiser l'accueil et l'évolution des entreprises sur le territoire par la modification des règles de la zone UI
2.2	Projet de création d'une petite zone d'activités tertiaires, rue des Buttes
2.3	Projet de changement de destination de la ferme de la Monniais
2.4	Modification du règlement graphique pour le lit de la Vilaine
2.5	Modification du règlement littéral de la zone UE (zone pavillonnaire urbaine)
2.5.1	Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières (article UE2)
2.5.2	Définition des constructions annexes (Préambule du règlement littéral)
2.5.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UE6)
2.5.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UE7)
2.5.5	Emprise au sol des constructions (article UE9)
2.5.6	Hauteur maximale des constructions (article UE10)
2.5.7	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article UE11)
2.6	Autres modifications du règlement littéral
2.6.1	Suppression des dispositions de l'article 8 des règlements de zone
2.6.2	Complément des articles 6, 7, 9 et 10 des règlements de zone (isolation)
2.6.3	Dispositions générales : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupations des sols (Projets de lotissement ou permis valant division).
2.7	Adaptations du règlement graphique
2.7.1	Reclassement de UI en UEa (angle des rues A. Pavie et de la Frébardière)
2.7.2	Reclassement de UIb en zone N (hameau de la Forge)
2.7.3	Reclassement de tous les jardins familiaux en zone Nj (à créer)
Thème 3	Mise à jour des références légales et réglementaires indiquées par le règlement (littéral et graphique)
Thème 4	Identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU
Thème 5	Mise à jour des emplacements réservés
5.1	Emplacements réservés supprimés
5.2	Emplacements réservés ajoutés
Thème 6	Mise à jour du recensement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local
Thème 7	Observations sur la procédure d'enquête

F3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS (SYNTHESE ET REPONSE DU MO EN ANNEXE 1)

Notre synthèse des observations a été réalisée sur la base des différentes modifications présentées par Rennes Métropole dans l'additif n°9 au rapport de présentation du PLU. Nous y avons ajouté les thèmes spécifiques à la procédure d'enquête.

Cette synthèse à laquelle a répondu le maître d'ouvrage (Rennes Métropole en concertation avec la commune de Cesson-Sévigné) sert de bases aux analyses que nous présentons ci-dessous. Afin d'en faciliter la lecture ces analyses regroupent successivement :

- UN RAPPEL DES DIFFERENTES OBSERVATIONS DES PPA
- UN RAPPEL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
- UN RAPPEL DES INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : (Questions éventuelles)
- LES REPONSES DES MAITRES D'OUVRAGE
 - AUX OBSERVATIONS DES PPA
 - AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC
 - AUX INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REPONSES APORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

L'ancienne gendarmerie a été complètement désaffectée de son usage en raison de la réorganisation des services de police. Elle est occupée à titre provisoire par une pépinière d'entreprises (bail précaire et révocable). Cet emplacement se situe au centre de l'agglomération de Cesson-Sévigné, à proximité de la mairie, des équipements sportifs et d'espaces paysagers ouverts au public bordant la Vilaine.

En y implantant une résidence pour seniors ainsi qu'une maison médicale et paramédicale, le maître d'ouvrage en conformité avec le SCoT, favorise la création d'un pôle d'équipements et de services dans le tissu urbain existant (thème 13.2.2 du DOO). Le projet contribue à limiter la fuite des services vers les sites d'implantation périphériques.

Les thèmes développés en 2.1 du DOO, préconisant de favoriser la mixité des fonctions urbaines, de faire du commerce (et des services) un acteur de l'aménagement de la ville sont pris en compte. Les objectifs de renouvellement urbain (thème 7.2.2 du DOO) et l'implantation des services là où existe un réseau de transport en commun sont également respectés.

Le secteur de projet UDap créé en remplacement d'une partie de zone U déjà construite (UG1), n'a pas pour conséquence de créer une nouvelle emprise sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers. La limitation de la hauteur à 18m permettra d'assurer la liaison entre d'une part les locaux sportifs situés sur l'autre rive de la voie et d'autre part les espaces paysager et le manoir de Bourchevreuil situés à l'Ouest.

Le polygone d'implantation permet de délimiter de manière précise l'emprise constructible. Il sera nécessaire, bien que le site soit hors du périmètre des zones inondables, de prendre en compte lors de la définition du « niveau 0 » des bâtiments, la présence à proximité du PPRI de la Vilaine en région Rennaise.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

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

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REponses APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

La zone UI est à vocation d'activité (artisanat, industrie, commerces bureaux et services). Elle se décline en U1a, U1b, U1c et U1d. Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné souhaitent faciliter la capacité d'évolution des entreprises existantes en réduisant les contraintes d'implantation et en rendant ces zones plus attractives. Il est envisagé de modifier le règlement littéral de la zone UI.

Zones U1a et U1b : elles sont fusionnées pour devenir des zones « UI ».

Art UI 3 : Il n'est plus exigé de largeur minimale pour les voies de desserte. Les conditions d'accès aux voies publiques sont également simplifiées.

Art UI 6 : Pour tous secteurs le retrait minimum à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est abaissé à 5 mètres.

Art UI 7 : le retrait minimum est abaissé à 3 mètres à compter d'une seule limite séparative, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Art UI 8 : (implantation des constructions les unes par rapport aux autres) n'est plus réglementé

Art UI 9 : Il est proposé que l'emprise en sol n'excède pas 60% pour tous secteurs. Des dispositions relatives aux annexes sont ajoutées.

Art UI 12 et Art UI 13 : les dispositions relatives au stationnement, aux espaces libres et aux plantations sont assouplies afin d'optimiser les espaces bâtis (loi ALUR).

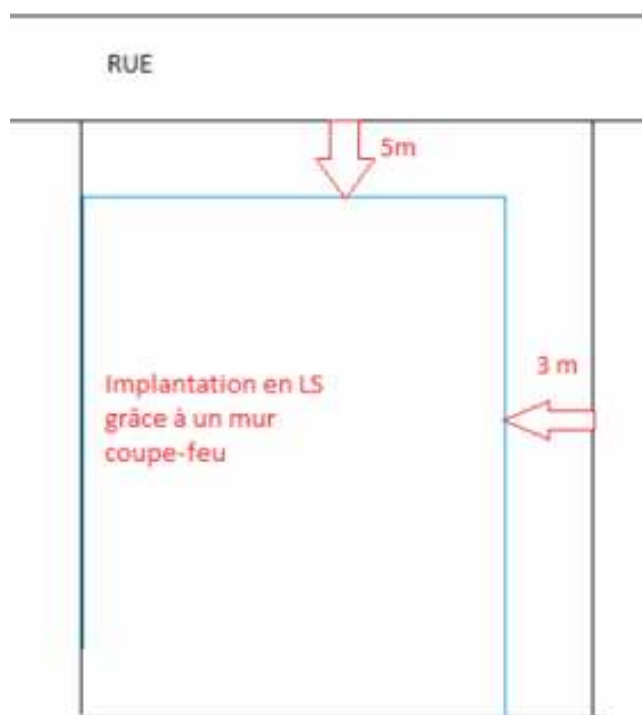
Toutes ces modifications ont pour conséquence de densifier ces zones d'activité et faciliter les nouvelles implantations. Elle contribuent à éviter une extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.

La mutualisation des parkings, des espaces libres et espaces verts est également conforme aux orientations fixées par les différents thèmes du DOO.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

Implantation en UI PLU 2016



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

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REponses APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

La construction de la ligne LGV Le Mans Rennes, dans son entrée dans l'agglomération, a nécessité le repérage d'emplacements réservés au PLU de Cesson-Sévigné dont le n°42 au bénéfice de Réseau Ferré de France (RFF). Les travaux étant réalisés, certaines emprises sont libérées et peuvent être rétrocédées. Le maître d'ouvrage souhaite profiter de cette occasion pour associer à cette libération d'emprise, une partie de zone UG2 (centre technique municipal) et de reclasser le tout en UI pour permettre l'accueil d'activités économiques.

Une visite sur place nous a permis de constater que cet emplacement est accolé à la rocade sud de l'agglomération rennaise (RN136) entre le centre technique municipal et la déchèterie. Elle est desservie par la voie d'accès au centre technique, depuis ce dernier, une nouvelle voie de très faible largeur permet de rejoindre le centre commercial carrefour de la route de Domloup.



Cet espace est très limité, il est bordé au Nord par des EBC, haies protégées, cheminement piétons qui ne seront pas remis en cause par le projet. Le site est éloigné de tout siège d'exploitation et ne permet pas un retour rationnel au titre de l'activité agricole.

L'ensemble étant couvert par un emplacement réservé et une partie de zone UG2, il ne constitue pas une emprise sur des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela permet de créer une zone d'activité sur un site de petite dimension où il ne serait pas possible d'accueillir dans de bonnes conditions des habitations en raison de la proximité immédiate de la rocade.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

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

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PPA : NEANT

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Espace en limite de zone N, les maisons de ville prévues au Nord devront respecter ce zonage qui est classé au SCoT en MNIE (9CE).	REG05
Il est souhaitable que les habitations soient peu visibles de la route, le tampon végétalisé doit être suffisamment important pour préserver l'environnement visuel tel qu'il est actuellement.	ELC04
La réalisation des quelques maisons de ville va à l'encontre de l'objectif de valoriser ce bâti patrimonial.	COU02

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Le projet ne remet pas en cause la délimitation du MNIE "Parc de la Monniais" (code 9CE) situé au nord de la rue des Buttes (cf. trame verte et bleue du SCoT. Atlas des MNIE/juin2016).
- 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.

NOTRE ANALYSE

Cette ferme est la propriété de la commune de Cesson-Sévigné. Les bâtiments forment un « U » ouvert avec l'habitation au centre. De part et d'autre de celle-ci les anciens bâtiments d'exploitation sont affectés au stockage du matériel technique de la commune. Cet ensemble présente un intérêt patrimonial qu'il est nécessaire de préserver. L'évolution des bâtiments d'exploitation en logements ne peut se faire sans la possibilité d'un changement de destination.

Le maître d'ouvrage confirme dans son mémoire en réponse qu'il sera réalisé quelques maisons de ville dans la partie Nord de cette zone UEa.

Une visite sur site permet de constater que le carrefour est actuellement planté des deux côtés de la rue des Buttes.

L'espace boisé situé au Nord, hors de l'emprise du projet doit impérativement être préservé, nous notons que c'est également le souhait de la maîtrise d'ouvrage.

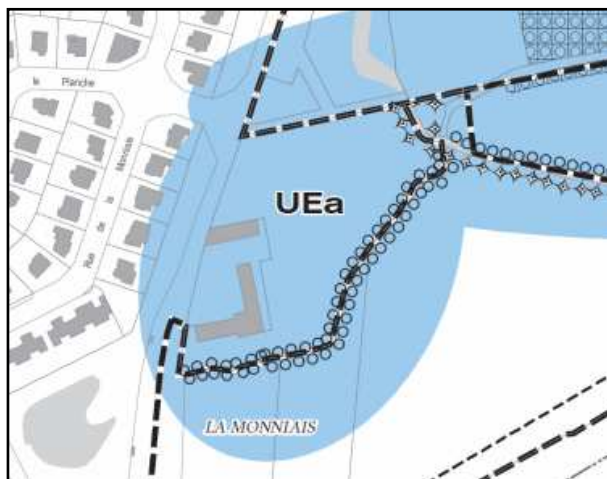
Il s'agit comme le rappelle un intervenant et le MO (MER) du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) de la Monniais (9CE sur 9,8 ha), lequel est contigu au Nord de la rue des Buttes.

A droite du carrefour se trouve l'emprise à classer en UEa comprenant l'ancienne ferme de la Monniais. C'est à cet endroit qu'il est prévu de maintenir un tampon végétalisé existant (entre la ferme et la rue des Buttes) afin d'assurer une continuité écologique entre les différentes masses boisées allant jusqu'au Parc du Bois de la Justice.

En face de cette ferme, de l'autre côté de la route de Chantepie une zone d'extension de l'habitat est classée en UEa. Il est envisagé de rattacher le site de la ferme à cette zone. Nous nous interrogeons sur l'efficacité à terme du tampon végétalisé dès lors que celui-ci sera en zone UEa.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?



2.4 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR LE LIT DE LA VILAINE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PPA : NEANT

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Le classement en N du lit de la Vilaine n'est pas suffisant, il faudrait classer les lits majeurs de la Vilaine, de son affluent la Chalotais et de ses plans d'eau ainsi que les bassins de rétention (certains secteurs sont maintenus en UE ou UGn).

COU03

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

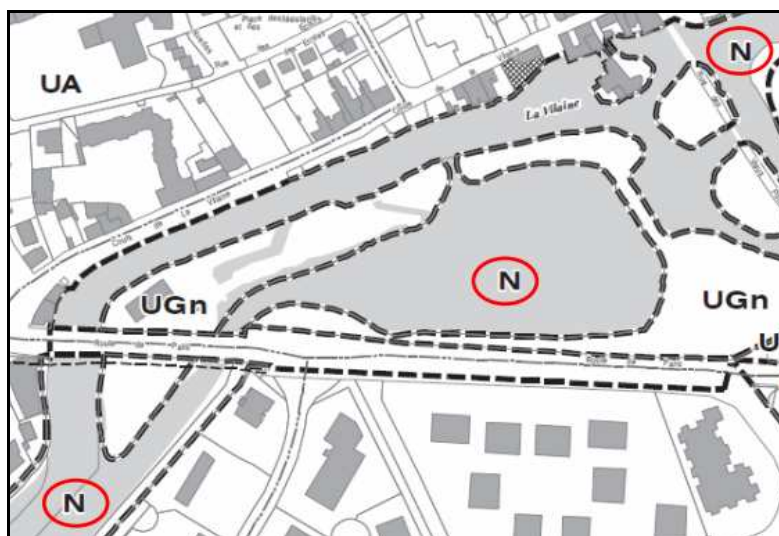
AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 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 PLUi. La modification, procédure ponctuelle, n'a pas vocation à bouleverser l'économie générale du plan en vigueur.

NOTRE ANALYSE

Le code de l'urbanisme ne permet pas, par une procédure de modification, de remettre à plat tous les zonages du Plan Local d'Urbanisme (économie générale du PLU).

C'est pourquoi le maître d'ouvrage ne prévoit que quelques ajustements de zones lorsqu'il s'agit de secteurs qui doivent changer de zone urbanisée alors qu'ils sont déjà en zone « U » (exemple ancienne gendarmerie et ferme de la Monniais). Dans le cas de cette modification il n'y pas d'emprises nouvelles sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.



Le classement en zone N, de tous les corridors écologiques (trame verte et bleue), dont les nombreux étangs, ne peut être mis en oeuvre à l'occasion de cette modification.

Il remettrait en cause de nombreuses limites de zones, notamment UE, afin de classer ces sites en N.

C'est pourquoi nous comprenons le souhait de Rennes Métropole et de la commune de limiter dans l'immédiat, le classement en zone N du seul lit de la Vilaine dont le périmètre est facilement identifiable.

Il est cependant exact (COU03) qu'à l'occasion de la prochaine révision du PLU (établissement du PLUi) la continuité des trames vertes et bleues devra être protégée en conformité avec le ScoT sur l'ensemble du territoire communal.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

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

CONSTRUCTIBILITE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PPA :

ETAT : 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 cette incompatibilité potentielle du PLU avec le SCoT et le fragilise donc juridiquement dans son ensemble (Cf. pages 42 et 43 du DOO).

SYNDICAT MIXTE SCoT PAYS DE RENNES : 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 (pages 42 et 43 du DOO).

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

- La commune bénéficie de zones d'habitat de qualité dont l'aspect a été défini dans le cadre d'une réglementation précise sur leurs aménagements. Aujourd'hui la densification conduit à remplacer des pavillons (hauteur maximale d'environ 6,50m) par des constructions aux caractéristiques complètement différentes (COS et hauteurs) qui remettent en cause l'aspect général tant apprécié de la commune de Cesson-Sévigné.	COU04
- La qualité du cadre environnemental existant fait partie de l'attrait de Cesson-Sévigné pour beaucoup d'habitants qui ont décidé soit d'y vivre, soit d'y investir.	ELC05, ELC07
- <u>UE</u> : Demande qu'en UE l'implantation des constructions en limite séparative soit maintenue à 0 ou 4 mètres (au lieu de 2 m.).	COU03
- <u>UEd</u> : L'augmentation de l'emprise au sol de 20 à 30% sera rendue inefficace en raison des différentes marges de recul imposées : 5 m de l'alignement, 2 m des limites séparatives et 8 m des fonds de parcelles. Ceci supprime toute possibilité de diversité architecturale et ne permettra pas d'atteindre l'objectif annoncé de 30% d'emprise au sol.	ELC03
- Interdire la construction ou l'agrandissement des constructions en limite de propriété (gêne visuelle, intimité).	ELC01
- La bande de constructibilité de 18 mètres doit être modifiée afin de pouvoir accoler le garage à la maison.	REG01
- La marge de recul par rapport aux fonds de parcelles prévue à 9 m ne permet pas d'implanter une maison sur les petites parcelles. Il faut descendre à 5 m, comme il est prévu dans le cadre du PLUi.	REG03, ELC02
- La hauteur des façades limitée à 5m ne permet pas de réaliser une construction avec étage surtout lorsqu'il est prévu le chauffage par le sol sur les deux niveaux.	REG01

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- La présente procédure de modification du PLU n'implique pas de modification sur la hauteur des constructions en zones pavillonnaires (UE) sauf à permettre un dépassement de 30 cm pour une isolation par l'extérieur des constructions existantes. La morphologie globale de ces quartiers n'est pas compromise par ces modifications. La priorité de la modification réglementaire vise à permettre l'évolution des constructions existantes pour s'adapter aux besoins des occupants. Cette modification est compatible avec l'esprit des lois récentes (*notamment Grenelle 2, ALUR...*).

- Cf. les développements ci-dessus.

- UE : M. Rebours mentionne, dans son courrier, l'incompatibilité de la modification avec l'ancien article R. 111-18 du Code de l'urbanisme (*recodifié aujourd'hui R.111-17*). Or, cet article relève des règles nationales d'urbanisme, qui ne s'appliquent pas sur un territoire couvert par un PLU en vigueur.

- UEd : les nouvelles règles sont beaucoup plus favorables suite à la modification. Cependant, la morphologie globale de ce quartier doit être préservée par ces modifications. La priorité de la modification réglementaire vise à permettre l'évolution des constructions existantes pour s'adapter aux besoins des occupants. Les 30 % d'emprise sont une limite maximale et non un objectif à atteindre.

- (ELC01) : c'est justement l'objet de la modification des règles de la zone UE, excepté en UEa où des exceptions pour construire sur les 2 limites sont permises (comme dans le PLU en vigueur à ce jour) car cette zone concerne notamment des petits terrains étroits.

- (REG01, REG03, ELC02) : les nouvelles règles proposées sont beaucoup plus favorables. Cependant, la morphologie globale de ce quartier doit être préservée par ces modifications. La priorité de la modification réglementaire vise à permettre l'évolution des constructions existantes pour s'adapter aux besoins des occupants.

- REG01 : il est envisagé, au regard des observations de l'enquête publique, de relever la hauteur maxi des façades des

zones UE c et d à 5,5 m au lieu de 5 m pour répondre aux contraintes de constructibilité de maisons favorisant les économies d'énergies.

NOTRE ANALYSE

HISTORIQUE

La Commune de Cesson-Sévigné a approuvé une révision de son PLU en 2012, celui-ci a été annulé en avril 2015, c'est donc toujours le PLU de octobre 2004 qui est en vigueur (soit depuis 12 ans).

Nous avons effectué plusieurs visites sur différents secteurs des zones UE, celles-ci constituent l'essentiel du développement pavillonnaire de l'ensemble du territoire aggloméré.

Il est exact que par le passé la commune s'est engagée dans une recherche qualitative de sa morphologie urbaine avec pour objectif un environnement permettant d'accueillir la population dans un cadre attractif. Nous avons constaté que cette harmonie d'ensemble était toujours présente.

Il est tout à fait compréhensible qu'il existe une crainte de voir ces acquis disparaître par une application sans discernement du code de l'urbanisme, ceci est d'autant plus vrai pour les Cessonnais qui ont vécu toute cette évolution de la commune (COU04, ELC05, ELC07).

Cependant notre rôle de commissaire enquêteur n'est pas de dire la loi, nous n'avons pas à l'interpréter, mais à la respecter.

NOUVELLE REGLEMENTATION

Les élus ont souhaité utiliser la procédure de modification afin d'adapter de façon limitée (pas de remise en cause de l'économie générale du projet) le règlement de la zone UE aux objectifs fixés par les nouvelles lois et autres règlements pris par décrets depuis cette époque et traduits au plan local par le SCoT du Pays de Rennes. Ce dernier actuellement en vigueur est du 29 mai 2015. Les collectivités disposent de trois années pour mettre leur PLU en compatibilité. Le PLUi est en cours d'étude.

La maîtrise d'ouvrage doit donc veiller à ce que les modifications apportées soient mesurées et compatibles avec le Document d'Orientation et d'Objectifs.

QUE DIT LE SCoT ?

Thème 7.2.2 - pages 42 et 43 du DOO (Des objectifs de renouvellement urbain)

Le développement de l'habitat...est soumis à une exigence d'utilisation plus intensive des espaces urbanisés...Les documents locaux d'urbanisme doivent apprécier le potentiel d'évolution des principaux secteurs de restructuration et de renouvellement urbain afin d'y prévoir les conditions de leur densification. Le cas échéant, des orientations d'aménagement de ces secteurs sont à proposer.

Thème 9.3 - pages 50, 51 du DOO (Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores)

Le SCoT promeut des formes urbaines moins énergivores (en extension ou en renouvellement urbain) et met l'accent sur les nécessaires économies d'énergie (implantation, isolation, modes de chauffage, protection solaires pour l'été, ...), pour l'habitat, comme pour l'activité.

Les politiques de l'habitat favoriseront la sobriété énergétique dans la production de logements...Les documents locaux d'urbanisme et les opérations de construction/projets d'aménagement veilleront à...optimiser le plan masse des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti (intempéries, ensoleillement, utilisation des énergies renouvelables, ...)...

Observations : Le SCoT prescrit bien une densification des zones UE mais il ne dit pas de quelle manière, il n'impose pas l'alignement des constructions en limite de façade sur rue. Il recommande une appréciation de ce potentiel de densification y compris par la définition d'OAP. Cet alinéa du SCoT nous paraît essentiel dans le contexte du zonage UE de la commune.

Le SCoT demande également que soit optimisé le plan masse des opérations pour favoriser une bonne orientation du bâti. Il s'agit d'une prescription qui concerne les opérations nouvelles, cependant il est évident que lorsque les constructions actuelles disposent de ces bonnes orientations, la densification ne doit pas avoir pour effet de les remettre en cause.

QUE PREVOIT LE PROJET DE MODIFICATION ?

Il a été décidé de ne pas modifier le périmètre des zones et sous zones UE afin de ne pas remettre en cause l'économie générale du projet, mais d'intervenir principalement sur les articles du règlement littéral

« afin de faciliter les évolutions des constructions existantes sans compromettre les ambiances et les tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire » (rapport de présentation page 14)

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions...ou extensions...doivent être implantées... en respectant un recul supérieur ou égal à 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée)...lorsqu'il existe un ordonnancement de fait...celui-ci détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition des bandes de constructibilité : La bande de constructibilité principale passe de 15 à 18m. Le reste des parcelles est classé en bande de constructibilité secondaire.

Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : Les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales (UEa, UEb et UEc) ou bien en retrait d'au moins 2m de la ou de ces limites. En zone UEd elles doivent être systématiquement en retrait minimal de 2m à compter des limites séparatives. Des dérogations à ces règles peuvent être autorisées ou imposées (entre 0 et 2 m), dans le cas notamment d'extension ou de reconstruction d'une habitation existante à la date du 13 octobre 2004.

Règles d'implantation par rapport aux fonds de parcelles : Les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 m (au lieu de 9 m) excepté pour les annexes dont les garages et les préaux.

Article UE8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Supprimé

Article UE9 : Emprise au sol des constructions :

Le CES des constructions de toute nature, hors les bâtiments annexes ne pourra excéder 40% (UEa, 30% (UEb, UEc et UEd) de la surface du terrain sauf pour les garages (30m² par logement), les préaux (30 m² par logement) et les autres annexes (15m²).

Une marge de 5% de la surface du terrain est accordée pour permettre dans certains cas (amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité, de l'accessibilité) la réhabilitation et l'extension des constructions existantes.

Article UE10 : Hauteur des façades : (pas de modifications essentielles)

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser 6 m (UEa et UEb) ou 5 m (UEc et UEd)... La hauteur maximale des constructions s'établit à 11 m (UEa et UEb) ou 9 m (UEc et UEd).

OBSERVATIONS

En prenant pour exemple un lot de 600m² (20m par 30m) et en appliquant les différentes marges selon le règlement en vigueur avant ou après la loi ALUR, avant ou après la révision annulée de 2012, nous constatons que dans la majorité des cas la constructibilité se trouve plafonnée non pas par ces marges de recul mais par le coefficient d'emprise au sol qui limite à 40% soit 240 m² (pour 600 m² l'emprise des projets).

Il existe cependant une densification qui se résume au transfert de 75 m² maximum d'annexes intégrées au bâti principal vers des annexes dissociées de ce bâti. Ces 75 m² de gain en densification sont cependant limités selon la superficie réelle des annexes intégrées à l'habitation principale.

Résultats :

Augmentation de la densification

La modification permet de prendre en compte les constructions existantes sur les parcelles voisines par le rétablissement d'un recul de la marge sur rue (retour au PLU avant ALUR).

La création d'un couloir minimum obligatoire de 2m sur l'une des deux limites séparatives (avec des exceptions selon conditions) au lieu d'une possibilité d'implantation en limite ou à une distance minimum de 4m ne permet pas une densification mais une réduction de 2m du maximum autorisé, cet effet est annulé par le maintien du CES à 40% (lorsque le garage est intégré dans la construction).

Elle permet cependant une légère augmentation de la densification lorsqu'il est envisagé de supprimer le garage et d'en faire une annexe, celui-ci étant dans ce cas exclu du CES.

Les hauteurs n'étant pas modifiées (sauf tolérance pour isolation) elles ne permettent pas également de qualifier ce projet de densification.

Le seul gain en densification, que ce soit avant ou après la Loi ALUR, se résume au transfert des 75 m² maximum d'annexes intégrées au bâti principal vers des annexes dissociées de ce bâti.

Diminution de la densification.

Le projet ne permet qu'une augmentation limitée de la densification, il n'a pas pour effet une diminution de la densification tant au niveau du bâti principal que des annexes (plafonnement à 40%).

Observations générales : Les mesures proposées permettent dans l'immédiat de se prémunir contre des constructions qui ne respecteraient pas la morphologie du bâti existant grâce au rétablissement du recul sur rue de 5 m.

Les marges latérales autorisent un agrandissement des constructions sur 2m d'un côté et (ou) 4m de l'autre. Or les possibilités offertes d'une marge de 4 m lorsqu'elles sont orientées au soleil permettent de répondre au thème 9.3 du DOO. D'une manière générale le projet ne prend pas en compte cette orientation 9.3 qui parfois répond aux inquiétudes.

CONCLUSION

Il n'est pas possible de mettre les façades principales des habitations, équipées d'un maximum de baies vitrées (notamment coulissantes) à l'alignement des voiries car celles-ci pour être sécurisées et recevoir des dispositifs de protection solaire doivent ouvrir sur des terrasses ou pelouses. Sinon le thème n°9.3 du DOO du SCoT n'est pas respecté.

Dans l'absolu une maison desservie par une voirie située au Sud doit pouvoir bénéficier d'un retrait par rapport à la voie. Les extensions devraient se faire au Nord. Pour ces mêmes constructions la façade exposée à l'Ouest doit être considérée dans une certaine mesure comme une seconde façade principale, la marge de 4 mètres à toute son importance afin qu'elle puisse bénéficier d'un ensoleillement.

Pour les autres possibilités de densification il s'agit d'une démarche qui ne peut être mise en place dans le cadre d'une modification. Les deux mesures évoquées ci-dessus (5m de l'alignement des façades au sud et (ou) 4m des limites latérales des pignons exposés sud et ouest) peuvent être mises en œuvre dans le cadre de cette modification sans que cela obère la capacité de densification des zones UE :

- Les façades desservies par le Nord pourraient bénéficier d'une extension en bordure de voies afin de conserver un maximum de baies vitrées vers le sud.
- Il en est de même pour les voies orientées Nord Sud. Dans ce contexte et dans le cadre d'extension les pignons orientés sud pourraient devenir des façades principales.
- Afin de satisfaire aux obligations de densification, la marge recul par rapport aux fonds de parcelles situés au nord des constructions pourrait être réduite à 5m.
- La hauteur du bâti fait également partie de la densification. Une construction en R+1+combles ne peut être qualifiée d'immeuble. La hauteur fixée pour les façades à 5 m à l'égout du toit permet le R+1. Nous attirons toutefois l'attention sur cette hauteur qui pourrait être de 5,50 m minimum afin que le 1^{er} étage puisse également être entièrement droit et non pas légèrement mansardé (RDC : 2,50m, étage 2,50m + dalle entre les deux niveaux 0,50m).
- Avant d'entreprendre toute densification du zonage UE par une extension du bâti en limite de la voirie, il pourrait être engagé une étude de type AEU afin de bien mesurer les conséquences d'un tel projet sur la morphologie urbaine de la commune.

Nous estimons que les deux mesures évoquées n'obèrent pas la densification à venir (PLUi). Nous n'avons pas d'observations à présenter sur les autres modifications apportées aux zones UE.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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) ?

PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PPA : NEANT

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

PROTECTION DE LA TRAME BLEUE en ZONE UEa

- Souhait que les plans d'eau actuellement classés en UEa soient mieux protégés par un classement en N afin qu'ils ne soient pas construits au titre de la densification.
- Ces espaces aérés ceinturés de pavillons et occupés soit par des plans d'eau, soit par des aires de jeux ne peuvent être concernés par des opérations urbaines de densification.
- Il n'était pas prévu qu'ils deviennent un jour constructibles lorsque les terrains ont été acquis à l'origine.
- Ils constituent un réseau de lacs dont les niveaux varient au rythme des pluies, ils jouent un rôle de régulateur, protégeant les personnes et les biens.
- Le classement en N du lit de la Vilaine n'est pas suffisant, il faudrait classer le ruisseau de la Chalotais et ses plans d'eau ainsi que les bassins de rétention (maintenus en UE ou UGn).

REG06, COU02
ELC05, 06, 07
ELC05

REG06
COU02, ELC07

COU03

REponses APportees PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

PROTECTION DE LA TRAME BLEUE EN ZONE UEa

- Il n'est pas envisagé de construire sur les plans d'eau communaux actuels même s'ils sont classés en zones urbanisables.
- 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 PLUi. Une étude sur les zones humides va démarrer en octobre 2016 et ses résultats seront intégrés au PLUi.
- La modification, procédure ponctuelle, n'a pas vocation à bouleverser l'économie générale du plan en vigueur.

NOTRE ANALYSE

Il n'est pas prévu de déplacer les limites des zones et sous zones UE actuelles. A aucun moment il n'est envisagé dans ce projet une remise en cause des plans d'eau et des espaces publics qui les bordent.

Si cela avait été le cas il aurait fallu une révision (atteinte à l'économie générale) et un autre type d'enquête dite de déclassement afin que ces espaces soient cadastrées et retirées de l'ouverture à l'usage du public.

Au contraire le PLUi en cours d'étude, en conformité avec le DOO du SCoT du Pays de Rennes (Thème n°6 : Renforcement de la biodiversité à travers la trame verte et bleue), a pour mission d'identifier et de protéger tous les corridors écologiques existants sur le territoire communal y compris en zone agglomérée par un classement en zone N. Cette protection associera les trames vertes et bleues (extrait du SCoT ci-contre).

Cette procédure nécessite une étude complète que le maître d'ouvrage ne peut pas engager à l'occasion d'une modification, c'est le PLUi qui s'en chargera.

Il a été décidé dans un premier temps de limiter le classement en N au lit de la Vilaine (Cf. Thème 2.4).

Le maintien de tous ces plans d'eau accompagnés de leurs espaces verts à l'usage du public constitue une protection suffisante dans l'attente du PLUi.



SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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.

2.6 : AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT LITTERAL

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

Suppression de l'article 8 de tous les règlements de zones

En raison de l'évolution de la réglementation cet article présent sur chacune des zones du PLU n'a plus d'utilité, il est donc logique qu'il soit supprimé.

Complément des articles 6, 7, 9 et 10 des règlements de toutes les zones

Il est nécessaire que cet alinéa soit ajouté aux règles définissant la hauteur des constructions afin que soient prises des dispositions dérogatoires dès lors qu'il s'agit d'ajouter une isolation thermique ou phonique (0,30 cm maximum) à une construction existante à la date d'approbation du PLU (13 octobre 2004).

Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis valant division.

Il est prévu d'ajouter l'alinéa suivant en conformité avec l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Il est prévu comme le prévoit la loi, que cette disposition ne s'applique pas sur l'ensemble des zones UE du PLU afin de préserver leur caractéristique résidentielle pavillonnaire

Nous n'avons pas d'observation à présenter concernant cette modification

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- 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 ?

2.7 : ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PPA : NEANT

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

- Demande de classement d'une parcelle en zone N au lieu de la zone UI actuelle (zone d'activité Districlos - Kiloutou).	REG02
- Demande d'extension d'une zone UI sur une zone N (Rigourdière).	COU01
- Demande de changement de zonage (Zone UA) pour la zone pavillonnaire située entre les lotissements « La Renaudière 2 » et « Les Champs Péan » Nord.	COU03
- Demande de changement de zonage pour deux lots situés aux 9 et 11 rue de la Rabine (fonds de lots sur rue de Rennes).	COU03

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

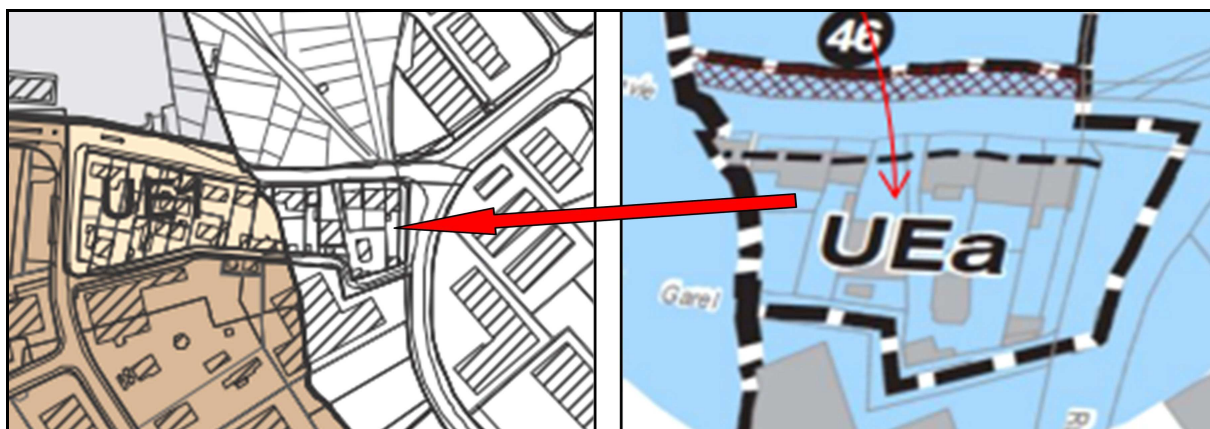
- REG02 : C'est bien l'objet de la modification (cf. additif p.22).
- COU01 : Ce projet peut être pris en considération par le PLU. Il ne peut relever de la présente procédure de modification du PLU (cf. article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

- COU03 : L'urbanisation et le zonage au PLU de l'ensemble de la rue de Rennes (ainsi que la rue de Paris et le centre-ville) vont être redéfinis dans le cadre d'une étude urbaine en cours dont le périmètre est annexé au présent document. Cette étude a vocation à être intégrée au PLUi.
En effet, la modification, procédure ponctuelle, n'a pas vocation à bouleverser l'économie générale du plan en vigueur
- COU03 : L'urbanisation et le zonage au PLU de l'ensemble de la rue de Rennes (ainsi que la rue de Paris et le centre-ville) vont être redéfinis dans le cadre d'une étude urbaine en cours dont le périmètre est annexé au présent document. Cette étude a vocation à être intégrée au PLUi.
En effet, la modification, procédure ponctuelle, n'a pas vocation à bouleverser l'économie générale du plan en vigueur

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

NOTRE ANALYSE

Il s'agit d'une petite zone d'habitation qui se trouve classée eu UI par erreur car elle est isolée à l'extrémité ouest de la commune, au sud de la voie ferrée au sein de la ZI Sud-Est de l'agglomération Rennaise. Elle est en limite avec l'agglomération de Rennes qui comprend déjà à cet endroit une zone d'habitat (UE1).



Cette zone formera un ensemble cohérent avec celle de la ville de Rennes dans le PLUi.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le changement de zonage de la zone d'habitation de la rue Auguste Pavie actuellement en UI vers une zone UEa est-il souhaitable ?

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

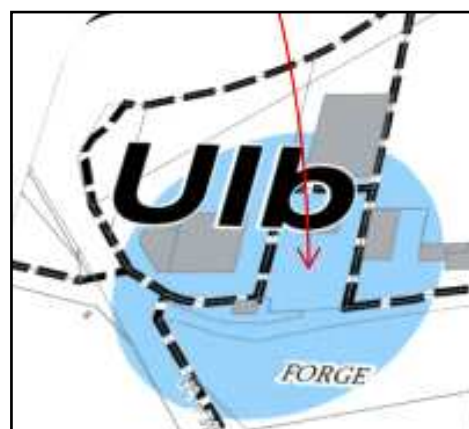
NOTRE ANALYSE

Il s'agit d'une construction isolée au sein d'une zone d'activité de type UIb qui à l'origine servait de logement de fonction associé à une activité de la ZI.

Aujourd'hui celle-ci n'ayant plus de relation avec cette activité, elle ne peut bénéficier d'améliorations notamment du confort sanitaire.

Le maître d'ouvrage souhaite que la limite entre les zones UIb et N soit modifiée afin de la détacher de la zone d'activité.

Nous n'avons pas d'observation à présenter sur cette modification qui permettra d'intégrer cette maison aux autres constructions du hameau de la forge situé à proximité, le tout étant classé en N.



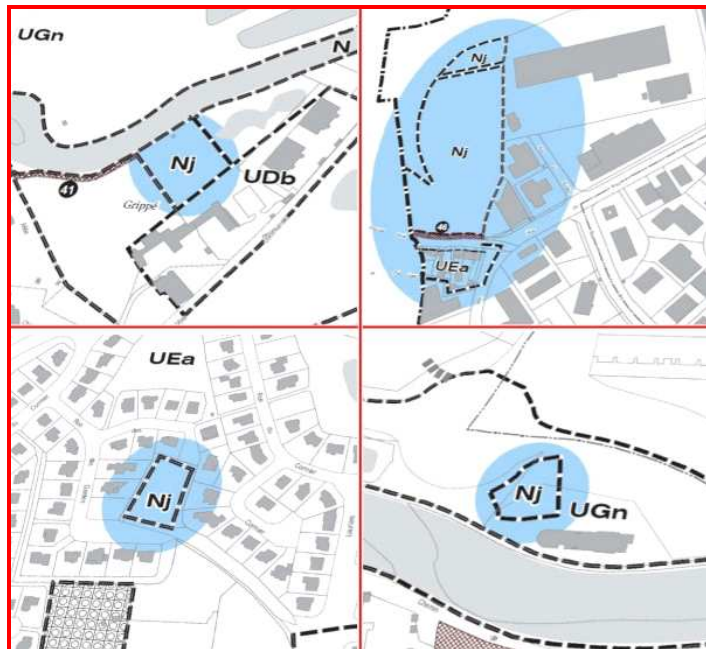
SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Le changement de zonage de l'habitation du village de la Forge de UIb en N est-il souhaitable ?

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

NOTRE ANALYSE

Règlement graphique : Il est envisagé de créer un sous secteur Nj à la zone N afin mieux protéger les jardins familiaux avec deux ajouts aux articles N2 et N9 du règlement littéral d la zone N.



Article N2 : Occupations ou utilisation du sol soumises à des conditions particulières :

Un dernier alinéa est ajouté à cet article : « En secteur Nj sont autorisées exclusivement les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation des jardins familiaux, ainsi que la construction d'abris de jardins liés à la présence de jardins familiaux, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone ».

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Nj uniquement l'emprise au sol d'un abri de jardin ne peut excéder 15 m2 par jardin. Ces surfaces sont mutualisables pour la construction de bâtiment permettant de regrouper plusieurs jardins.

OBSERVATIONS

Les abris de jardin sont destinés exclusivement à l'exercice de l'activité. Après avoir consulté le PLU en vigueur et parcouru ces différents sites il s'avère que :

Le site de Grippé est classé en UGn mais longeant la Vilaine qui, elle-même, va être classée en N, ce classement est cohérent, il ne s'agit pas d'une emprise sur des terres agricoles.

Le site rue Auguste Pavie est un délaissé de la ZI (UI) situé au coeur de la zone agglomérée à proximité de la ligne de chemin de fer, il est très difficilement utilisable pour l'agriculture en raison de la configuration du site et de sa localisation au coeur de la ville.

Le site du Boulais est au milieu d'une zone pavillonnaire classée en UEa. Cet emplacement est le mieux localisé des quatre pour un suivi régulier des locataires de ces parcelles. Il constitue un changement d'une zone U en N ce qui ne pose pas de difficulté.

Le site des Préales est entre l'accès à la ville de Rennes et la Vilaine à proximité du franchissement de la ligne de chemin de fer. Il est actuellement en UGn, mais comme précédemment la Vilaine étant classée en N, Il ne peut avoir aucune autre destination qu'un espace naturel. Son classement en Nj ne pose aucune difficulté.

La modification du règlement graphique n'a pas pour conséquence de créer des emprises sur des espaces agricoles ou forestiers, ces jardins ne constituent pas des emprises importantes sur les espaces naturels. Si nécessaire, ceux-ci, compte tenu de leurs aménagements et de leur gestion pourront redevenir des espaces naturels à part entière.

Nous n'avons pas d'observations à présenter sur les deux alinéas qui seront ajoutés aux articles N2 et N9. Aucune indication n'est donnée sur le stationnement des véhicules à proximité de ces sites. Il ne s'agit pas d'une règle d'urbanisme dès lors que les espaces le permettent néanmoins quelques indications à ce sujet auraient été utiles.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La modification du règlement graphique afin d'ajouter quatre petites zones Nj pour les jardins familiaux est-elle nécessaire ?
 - L'ajout de deux alinéas au règlement littéral de la zone N permet-il aux « Jardins Familiaux » de respecter le zonage de type N ?
-

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

NOTRE ANALYSE

La SCI « La HIRE » demande que la parcelle BE 259 qui avait été classée en UI lors de la révision du PLU de 2012, puis annulée lors de la procédure de 2015, soit à nouveau classée en UI. Nous leur avons indiqué que la procédure de modification ne permettait pas de classer en zone U des parcelles qui sont actuellement en N.

Ils ont néanmoins souhaité intervenir afin que leur demande soit prise en compte lors de la prochaine révision. Nous ne sommes pas mandaté pour émettre un avis sur cette « future » demande.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La demande de modification d'une zone N en UI à la Rigourdière doit-elle être prise en compte ?
-

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).

NOTRE ANALYSE

L'observation présentée par l'association « Servir Cesson » ne peut pas obtenir de réponse de notre part pour plusieurs raisons :

- Il ne figure pas au dossier de projet de modification de ces secteurs permettant de prendre en compte cette demande dans le cadre de cette procédure.
- Le maître d'ouvrage indique qu'une étude est en cours le long de la rue de Rennes afin de requalifier la morphologie urbaine située le long de cet axe. Il s'agit d'une étude plus conséquente qui ne pourra être prise en compte que lors du PLUi.
- Il n'est pas possible de localiser précisément la première demande (entre le Renaudière 2 et les Champs Péan Nord). Une identification parcellaire et une adresse auraient été préférables. Le plan de zonage ne situe pas à cet endroit de zone d'activité ou artisanale de type UA. Il existe uniquement des zones UEa et UEb. S'il s'agit bien de ces deux zones, il n'est pas établi qu'il y a une erreur, la différence entre les zones UEa et UEb étant uniquement une question de densification.
- Pour la seconde demande rue de la Rabine ce sont deux lots qui ont des superficies plus importantes que les voisins. L'association indique qu'il s'agit d'une erreur mais ne dit pas pourquoi. Pour les mêmes raisons que la précédente nous ne sommes pas en mesure, en l'absence de dossier concret d'émettre un avis sur cette demande.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Doit-on émettre un avis sur les deux demandes de modification de zonage (Champs Péans Nord et rue de la Rabine) ?

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

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REponses APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

Ces modifications sont rendues nécessaires par l'évolution des lois et autres textes réglementaires :

- Recodification du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016,
- Réforme des surfaces de plancher des constructions,
- Réforme des autorisations d'urbanisme,
- Suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement,
- Extension de la limitation quant à la réalisation d'aires de stationnement aux établissements d'hébergement de personnes âgées et aux résidences universitaires
- Suppression de l'ensemble des règles d'urbanisme présentes dans les règlements des lotissements de plus de 10 ans (Loi ALUR),
- Suppression des superficies minimales des terrains constructibles,
- Suppression des coefficients d'occupation des sols,
- Passage au format « ARCOPOLE » de tous les plans du PLU

Le maître d'ouvrage a souhaité ajouter à ces modifications un ajustement ponctuel de quelques définitions du règlement littéral qui posaient des difficultés d'interprétation (constructions annexes, équipements d'intérêt collectif et services publics, fond de parcelle).

Nous n'avons pas émettre un avis sur les mises à jour qui ont un caractère obligatoire. Les quelques précisions apportées aux définitions des dispositions générales n'appellent pas d'observations de notre part.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

THEME 4 IDENTIFICATION DES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLU

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REponses APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

Le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 prévoit l'identification d'indicateurs de suivi du PLU dans le rapport de présentation à l'occasion d'une procédure de modification (L153-27 du CU).

L'objectif est de permettre une analyse des résultats de l'application du PLU en conformité avec la Loi ALUR, soit neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du Plan.

Nous avons indiqué en B2 (synthèse du projet) les quatre thèmes retenus regroupant les 13 indicateurs de suivi permettant, au regard des objectifs fondamentaux prévus à l'article L.101-2 du CU, de procéder à cette analyse.

Cette identification est nécessaire afin que le PLU soit en conformité avec le code de l'urbanisme. Nous notons l'absence d'indicateurs sur le suivi des espaces protégés et sur celui du bilan énergétique.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

THEME 5 MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

- Une DUP a eu lieu en 2007 pour l'acquisition des emprises nécessaires à la LGV. Aujourd'hui c'est terminé, des surfaces importantes n'étant pas utilisées, elles devraient être déclassées des emplacements réservés lors de cette révision du PLU.

REG04

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

- RFF, bénéficiaire de l'emplacement réservé n°42, ne souhaite pas lever cette servitude avant la mise en service de la LGV BPL en 2017.

NOTRE ANALYSE

Les emplacements réservés ER 30, ER 32, ER 33, ER 42, ER 43, ER 46 et ER 47 étaient localisés sur des parcelles privées afin qu'elles puissent être acquises par leurs bénéficiaires à l'occasion soit de travaux d'aménagement soit d'une cession de la parcelle à laquelle ces emplacements sont rattachés.

Aujourd'hui certains emplacements repérés au PLU de 2004 ont été acquis ou se sont révélés inutiles en fonction de l'évolution des projets. Il n'y a plus aucune raison de les maintenir au règlement graphique et dans la liste des emplacements réservés.

- Ce sont les
- ER 30 : Agrandissement du centre équestre des Conillaux, bénéficiaire commune,
 - ER 33 : Parc de stationnement, cours de la vilaine, bénéficiaire commune,
 - ER 43 : Voirie (indiqué au plan) le long de la voie ferrée (rue du Bordage) et non pas « Parc de stationnement », bénéficiaire commune,
 - ER 32 : Extension du Golf, suppression partielle sur une petite bande de cet ER multi-sites, bénéficiaire commune,
 - ER 42 : Ligne à grande vitesse, suppressions partielles d'un emplacement réservé important qui regroupe toutes les emprises destinées au passage de la LGV, bénéficiaire RFF.

Nous n'avons pas d'observation sur ces suppressions d'emprises.

- ER 46 Ajout sur le plan n°4 d'un emplacement réservé destiné à la requalification de la rue Auguste Pavie. L'objectif est de rendre homogène la largeur de cette voie avec son prolongement sur le territoire de la ville de Rennes. Il sera nécessaire d'indiquer le bénéficiaire de cet emplacement réservé.
- ER 47 Extension sur le plan n°5 d'un emplacement réservé au droit de la rue de la Rigourdière. Cette réservation permet de donner une largeur constante à cette voie qui est fréquentée par de nombreux poids lourds en raison de la présence de nombreuses activités. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé devra être indiqué.

Nous n'avons pas d'observations sur ces ajouts qui ne constituent pas des emprises nouvelles sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'observation concernant le retrait d'un emplacement réservé dont est encore bénéficiaire RFF est reprise ici pour mémoire. Cette observation concerne plus la rétrocession de cet espace que son retrait du PLU. Cette suppression de l'ER ne pourra intervenir qu'ultérieurement.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

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

RAPPEL DES OBSERVATIONS NEANT

REponses APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE SANS OBJET

NOTRE ANALYSE

L'annulation du PLU a impliqué la suppression de toutes les protections du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) qui avaient été ajoutées depuis la dernière révision.

Le maître d'ouvrage souhaite mettre en conformité l'annexe au règlement littéral du PLU avec l'inventaire de ce patrimoine qui comprend :

- Les fiches 5-11 et 8-17 de 2004 qui ont l'objet d'une mise à jour
- Les fiches 39-63 et 40-64 sont des nouvelles fiches 2016
- Les fiches 41-65 à 58-113 sont des fiches reprises du PLU 2012

Nous avons noté que cette intégration du recensement ne pouvait avoir pour effet que d'ajouter des protections de manière exhaustive. Il ne peut donc y avoir de suppression.

Cette protection au titre du PBIL vient en complément des servitudes de protection des monuments historiques « AC 1 » soit le château de la Salette de Cucé et le château des Onglées (château, parc et terrain d'assiette).

Il existe également une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC 2) qui concerne les sites du Domaine de Bourg Chevreuil et du Parc de la Chalotais et de Champagne.

Nous n'avons aucune observation à présenter sur ces classements qui relèvent d'autres procédures, le PLU doit se contenter de les reprendre.

Les fiches du PBIL sont très complètes, elles comprennent des recommandations et prescriptions architecturales afin de préserver chaque bâtiment lors des travaux d'aménagement ou de restauration.

Nous sommes étonné que le PIBL n'évoque à aucun moment la protection du château et de l'ancienne ferme de la Monniais. Cette dernière est parfois qualifiée de Manoir, la commune souligne également la qualité de ce patrimoine qui doit pour la restauration de certains de ses bâtiments bénéficier d'une possibilité de changement de destination. L'appartenance de cette ferme à la commune ne justifie pas cette absence de toute mesure de protection alors qu'il est envisagé d'y faire des travaux.



Ce recensement étant qualifié d'exhaustif pourquoi ces deux sites (château et ferme) ne sont pas à l'inventaire. Cette absence relève du recensement en lui-même et non pas de son annexion au PLU.

Pour les autres modifications apportées à cet inventaire nous n'avons pas d'observations à présenter.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- La mise en 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 ?

THEME 7 OBSERVATIONS SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE

RAPPEL DES OBSERVATIONS

OBSERVATIONS DES PPA : NEANT

OBSERVATIONS DU PUBLIC : NEANT

Eu égard aux évolutions successives dont a été l'objet le PLU en 2015 et 2016 (deux mises à jour, création de la ZAC du « Chêne Morand » et mise en compatibilité n°3), cette procédure a pour effet de modifier significativement l'économie générale du document. Une révision s'imposait.

COU03

REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE

AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Les procédures successives sont la conséquence de l'annulation en 2015 du PLU communal approuvé en 2012. Les mises à jour ne sont pas des évolutions significatives et n'ont vocation qu'à reporter au PLU des éléments exogènes (modifications législatives et/ou réglementaires, servitudes etc...). La mise en œuvre de la Mise en Compatibilité pour le secteur du Haut Grippé est une évolution rendue possible par le Code de l'urbanisme. Ainsi, depuis le 29 avril 2015, date de l'annulation du PLU approuvé en 2012, une seule procédure, hors mise à jour, a été mise en œuvre. Cela s'inscrit parfaitement dans la philosophie des PLU qui sont des documents évolutifs.
- La création de la ZAC Chêne Morand n'a pas impliqué d'évolution du PLU pour l'instant.
- Le PLU communal ne pouvant être révisé depuis la métropolisation, la révision est bien en cours mais concerne le PLUi.

NOTRE ANALYSE

Notre avis global doit porter sur le fond du dossier et non pas sur la forme dès lors que nous sommes en possession des éléments nous permettant d'émettre un avis sur ce projet de modification. Nous ne reprendrons donc pas cette observation sur la procédure dans notre bilan.

Nous rappelons, à toutes fins utiles, comme le prévoit notre mission, que nous avons détaillé dans notre rapport les mesures qui ont été mises en œuvre par la maîtrise d'ouvrage pour le déroulement de cette enquête.

Il est nécessaire de rappeler que nous avons été désigné alors que le choix de la procédure de modification avait été décidé.

Constat :

Chacune des procédures engagées précédemment se suffit à elle-même. Ainsi toutes les révisions simplifiées, modifications, mises à jour, mises en compatibilité et créations de ZAC qui ont été engagées depuis 2004 jusqu'à aujourd'hui et menées à leur terme sans être remise en cause par une décision de justice sont toujours applicables.

La seule remise en cause concerne, à notre connaissance, l'annulation de la révision du PLU engagée en 2012 puis annulée en 2015.

Ainsi le PLU applicable aujourd'hui est celui révisé en 2004 auquel il convient d'ajouter toutes les procédures engagées depuis à l'exception de la révision de 2012.

En clair l'annulation du PLU décidée en 2015 a eu pour conséquence d'annuler uniquement la révision approuvée le 24 octobre 2012 et de se reporter à la réglementation en vigueur avant cette date.

SYNTHESE DE L'ANALYSE

- Devons nous 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 ?

F3 - SYNTHÈSE GÉNÉRALE DES ANALYSES

Cette synthèse servira de base à nos conclusions avant d'émettre un avis global sur le projet.

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 ?

THEME 2 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTÉRAL 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

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 ?

2.3 : PROJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION DE LA FERME DE LA MONNAIS

- 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 ?

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 ?

2.5 : MODIFICATION DU REGLEMENT LITTÉRAL DE LA ZONE UE (ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE

Constructibilité

- 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) ?

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.

2.6 : AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT LITTÉRAL

- 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 ?

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 UIb en N est-il souhaitable ?
- La modification du règlement graphique afin d'ajouter quatre petites zones Nj pour les jardins familiaux est-elle nécessaire ?
- 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) ?

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 ?

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

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

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 ?

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 ?

THEME 7 : OBSERVATIONS SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE

- Devons nous 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 ?

A partir de cette synthèse nous rédigerons nos conclusions et émettrons un avis global sur le projet.

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

