

# Conseil du 7 juillet 2016

## RAPPORT

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

### N° C 16.158

### Aménagement du Territoire – Chantepie – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 1 – Approbation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 17 h 46.

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

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

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

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

M. Matthieu THEURIER est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 30 juin 2016) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 2 juin 2016 est lu et adopté.-

La séance est levée à 20 h 37.



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

*Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-57, L. 5217-2, L. 5217-5 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;  
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;  
Vu la délibération n° C 07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;  
Vu la délibération n° C 14.325 du 25 septembre 2014 relative aux orientations et au cadre d'intervention de la métropole ;  
Vu la délibération n° C 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;  
Vu le Schéma de Cohérence territoriale approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantepie approuvé le 25 février 2013 et sa dernière adaptation (mise en compatibilité n°1) en date du 21 janvier 2016 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Chantepie du 30 mai 2016 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 1 du PLU.*

### EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Chantepie a été approuvé le 25 février 2013. Il a évolué depuis par une procédure de déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLU, en date du 21 janvier 2016. Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme par la voie d'une modification (articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme), notamment lorsque l'on ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas les protections ou n'induit pas de graves risques de nuisances.

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

De même, la commune est amenée à donner un avis sur la modification des règles à l'intérieur du périmètre des ZAC dont elle est à l'initiative – ZAC « Cœur de Ville » et ZAC « Rives du Blosne » – (article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme).

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n° 1 du PLU de Chantepie.

### **Objet de la modification du PLU**

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- Prise en compte de l'avancement des opérations « Cœur de Ville » (place des Marelles, entrée Ouest et Avenue de la Grotte) et du « Bocage Citadin »,
- Simplifications, clarifications et adaptations de diverses règles littérales et graphiques (définition marge de recul, clôtures en zone UE, notion de murs porteurs en zone N,...)
- Prise en compte des dernières évolutions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme (Loi ALUR, ordonnance du 23 septembre 2015...)
- Correction de plusieurs erreurs matérielles (règlement littéral et graphique).

### **Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Chantepie**

#### Rapport de présentation

Un additif (n°2) exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'orientation d'aménagement "Entrée ouest, Porte des Loges" est complétée.

#### Règlement Graphique

Le règlement graphique (8 plans) est adapté pour prendre en compte l'avancement des divers projets.



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

### Règlement Littéral

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

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

L'enquête publique a été prescrite par arrêté n°A16.162 du Président de Rennes Métropole en date du 18 février 2016 et s'est déroulée du 14 mars au 15 avril 2016 inclus.

Le public a été informé :

- par l'insertion de l'avis d'enquête publique :
  - dans l'édition du journal Ouest-France les 27 et 28 février 2016 – (1<sup>er</sup> avis) et les 19 et 20 mars 2016 (2<sup>ème</sup> avis) ;
  - dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 26 et 27 février 2016 (1<sup>er</sup> avis) et les 18 et 19 mars 2016 (2<sup>ème</sup> avis) ;
  - sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 24 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique ;
  - sur le site internet de la commune de Chantepie à partir du 26 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique ;
- par voie d'affichage :
  - de l'avis d'enquête publique à l'Hôtel de Rennes Métropole et en mairie de Chantepie à partir du 26 février et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que dans divers lieux de la commune (11) à partir du 26 février et durant toute la durée de l'enquête publique ;
  - de l'arrêté A16.162 : à l'Hôtel de Rennes Métropole du 19 février 2016 au 15 avril 2016 inclus et en mairie de Chantepie à partir du 26 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 29 février 2016.

### **- Observations des personnes publiques associées**

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

- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes émet un **avis favorable** (11 mars 2016) au projet de modification n°1 du PLU, **sous réserve** que le dossier soit complété afin de garantir le respect des orientations du SCoT en matière de développement commercial, notamment en apportant des garanties sur la déconnexion des flux et sur un développement commercial très restreint. Il est également souhaité la prise en compte des orientations du SCoT vis-à-vis de la qualité de l'air, qui rejoignent les dispositions de l'axe 12 du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération rennaise adopté le 12 mai 2015 => *Le dossier soumis à approbation a été complété dans ce sens. Il est ainsi précisé l'interdiction de créer un accès direct entre le projet et la route de Chateaugiron et la mise en sens unique de la voie de desserte du site de projet afin d'organiser la sortie à l'opposé des flux, rue René Cassin. Par ailleurs, il est rappelé que les futures surfaces commerciales seront limitées à 350 m<sup>2</sup> par unité dans un total de 975 m<sup>2</sup>. Les principes du SCoT en matière de développement commercial sont également ajoutés au dossier. Concernant la qualité de l'air et conformément aux orientations du SCoT, l'implantation de la résidence seniors (établissement sensible) se fera en troisième rang de la rocade et sera isolée de celle-ci par l'immeuble de bureaux conçu pour jouer un rôle d'écran.*
- Le Conseil Départemental émet un **avis favorable** (courrier du 25 mars 2016) au projet de modification n°1 du PLU.



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

- La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** (courrier du 21 avril et daté du 6 avril 2016) au projet de modification n°1 du PLU.

### - **Observations du public**

Durant cette enquête publique, 10 observations ont été inscrites au registre et une lettre a été remise à la Commissaire Enquêteur :

Trois observations concernent le devenir de l'avenue de la Grotte et les projets envisagés. La crainte d'un recours à l'expropriation est exprimée => *Les évolutions apportées sur l'avenue de la Grotte (classement en zone UA et UD au lieu de UE) visent à permettre un traitement homogène des deux rives de la rue dans une démarche d'intensification du tissu bâti. Pour autant, la commune ne souhaite pas recourir à l'expropriation sur ce site mais plutôt le laisser évoluer au gré des opportunités.*

Une observation fait part d'une inquiétude quant aux matériaux et à la règle de hauteur autorisés en campagne => *Le projet de modification ne porte pas sur ce sujet et n'apporte aucune évolution de ces règles.*

Une observation porte sur le devenir de la place des Marelles et témoigne de l'inquiétude autour des hauteurs des futures constructions. Il est également souhaité, dans cette observation, que le projet du futur Intermarché se fasse en veillant à garantir la sécurité des riverains => *Le projet de modification n'augmente que d'un mètre la hauteur maximale des futures constructions ce qui n'est pas de nature à remettre en cause le projet initial. Concernant la sécurité des riverains, la commune veillera à ce que la conception du futur Intermarché, en particulier l'accès aux camions de livraison, garantisse la sécurité des riverains.*

Deux remarques portent sur les clôtures en zone UE. Il est ainsi souhaité que les soubassements en plaques de ciment soient autorisés d'autant que de nombreuses personnes ont eu recours à ce système sans autorisation. => *L'objet de la modification ne porte pas sur l'évolution de la nature des clôtures mais uniquement sur leur hauteur. Les règles de composition des clôtures en zone UE ont été définies lors de la révision de 2013 sur la base d'une étude des morphologies des tissus bâtis existants. La grande majorité des clôtures étant érigée soit sur le principe du mur bahut associé à un dispositif de claire-voie, soit d'un simple dispositif de claire-voie, il a été souhaité préserver cette particularité et ce mode de clore un terrain. Le fait que certains soubassements en ciment aient été érigés sans autorisation ne peut justifier de revoir cette règle.*

Une remarque correspond à une contestation concernant l'identité d'un précédent requérant. => *Observation sans rapport au dossier de modification.*

Une observation indique que le pétitionnaire est venu "rencontrer le Commissaire Enquêteur" sans plus de précisions.

Une observation fait état d'une erreur matérielle sur le plan graphique n°4 (apparition d'un plan d'eau inexistant) => *Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle, corrigée au dossier soumis à approbation.*

### - **Observations du Commissaire Enquêteur**

Par ailleurs, la Commissaire Enquêteur a suggéré que le dossier soit complété avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et l'accueil de population envisagé sur les sites de projet => *Les objectifs du PLH sont ajoutés à l'additif du dossier soumis à approbation, en tant qu'éléments de contexte.*



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

### - **Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier**

À l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a émis un **avis favorable sans réserve** au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Chantepie. Elle recommande toutefois de :

- corriger une erreur matérielle sur le plan graphique n°4
- veiller à ce que l'organisation de la circulation Place de Marelles garantisse la sécurité des riverains
- compléter le dossier comme demandé par le Syndicat Mixte du Pays de Rennes en charge du SCoT.

Suite à l'enquête publique, les modifications apportées au dossier soumis à approbation concernent : la correction de l'erreur matérielle sur le plan graphique n°4 ainsi que des compléments demandés par la Commissaire Enquêteur (précisions sur le PLH) et par le Syndicat Mixte du Pays de Rennes en charge du SCoT.

### **AVIS DE LA COMMUNE DE CHANTEPIE**

Par délibération de son conseil municipal du 30 mai 2016, la commune de Chantepie a :

- émis un avis favorable sur la modification des règles à l'intérieur du périmètre des ZAC dont elle est à l'initiative – ZAC Cœur de Ville et ZAC des Rives du Blosne – en application de l'article L.153-39 du Code de l'Urbanisme ;
- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

### **DECISION DE RENNES METROPOLE**

Au vu des pièces du dossier et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé d'approuver, par la présente délibération, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantepie telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération.

La présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Rennes Métropole et affichée au siège de Rennes Métropole ainsi qu'en Mairie de Chantepie, durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

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

- approuver la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantepie, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

o O o

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

- approuve la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chantepie, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur Général des Services

**SIGNÉ**

Joël BOSCHER