

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

Conseil du 7 juillet 2016

RAPPORT

N° C 16.160

Aménagement du Territoire – Le Rheu – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 9 – 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, Cruzet (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 Guitenny, 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 Le Rheu approuvé le 7 mars 2005, sa dernière modification n°8 approuvée le 15 juillet 2013 ;
Vu la délibération du conseil municipal de Le Rheu du 20 juin 2016 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 9 du PLU.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Le Rheu a été approuvé le 7 mars 2005. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis dont la modification n° 8 en date du 15 juillet 2013 et la mise à jour n° 3 du 15 avril 2014. Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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.

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

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

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

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n° 9 du PLU de Le Rheu.

Objet de la modification du PLU

Au-delà des évolutions du règlement littéral, il s'agit notamment de permettre la gestion des plans de détail, la prise en compte du projet métropolitain « Vilaine aval » ou la poursuite des ZAC des Acquêts et des Cormiers, par l'adaptation de leurs programmes. La procédure de modification porte donc sur les points suivants :

- Le passage au format "Arcopole" de tous les plans ;
- La gestion des plans de détail et notamment le rétablissement du plan de détail n°7 ;
- Le passage en zone urbaine (U) de secteurs aujourd'hui en zone à urbaniser (1AU) pour correspondre à l'achèvement des opérations concernées ;
- L'extension de la zone UO au détriment de la zone UI sur le secteur du "Chêne Vert" ;
- La création d'emplacements réservés liés au projet métropolitain "Vilaine Aval" ;
- La modification des orientations d'aménagement, notamment celles des "Cormiers" et des "Acquêts" ;
- Des adaptations du règlement littéral destinées à le rendre plus lisible et à modifier les règles liées aux clôtures et au stationnement ;
- La mise à jour des annexes et leur passage au format "Arcopole".



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

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Le Rheu

Rapport de présentation

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

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte l'avancement de divers projets. L'ensemble des plans a été soumis à l'enquête dans le cadre du passage au format « Arcopole ».

Règlement Littéral

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

Orientations d'Aménagement

Les orientations d'aménagement sont modifiées pour tenir compte de l'évolution des projets.

Annexes

Les annexes numéros 1, 2, 5 et 6 sont modifiées (format « Arcopole » et mises à jour).

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole n° A16.168 en date du 24 février 2016 et s'est déroulée du 17 mars 2016 au 18 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 27-28 février 2016 – (1^{er} avis) et 19-20 mars 2016 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 26 février 2016 (1^{er} avis) et 18-19 mars 2016 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 25 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Le Rheu, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 26 février au 18 avril 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 :

- La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine émet un avis favorable.
- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine fait observer que l'ajustement d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur le secteur de la Freslonnière, présenté comme une erreur matérielle, même si dans le cas d'espèce la suppression de la protection d'une haie se révèle sans enjeu particulier, relève en toute rigueur d'une procédure de révision et non d'une modification du PLU. => *L'EBC dont il est question a été repositionné et sa surface a été augmentée. Ainsi, la surface d'EBC sur la commune de Le Rheu sera supérieure d'environ 130 m² après la modification. Il n'y a donc pas de réduction d'EBC. Il est donc proposé de maintenir cette disposition.*
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes émet un avis favorable sous réserve que le règlement de la zone Neg soit complété :
 - o afin d'exclure la possibilité de créer des équipements légers pour des hébergements touristiques et des activités de loisirs dans les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (MNIE),



Conseil du 7 juillet 2016 RAPPORT (suite)

- en souhaitant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC des Cormiers soit complétée pour valoriser la présence de deux MNIE dans le site, en y faisant référence et en mentionnant les caractéristiques et préconisations de gestion de ces milieux.
=> *Il est proposé de modifier, dans le cadre de l'approbation, le règlement de la zone Neg pour exclure la possibilité de créer des équipements légers pour des hébergements touristiques et des activités de loisirs dans les MNIE ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC des Cormiers en identifiant la présence des MNIE. Par ailleurs, il est proposé que les fiches MNIE, détaillant les caractéristiques des sites et les préconisations de gestion, présentes en annexes du rapport de présentation, soient l'objet d'une mise à jour dans le dossier d'approbation de la présente modification.*

- Observations du public

Durant cette enquête publique, 13 personnes ont déposé des remarques sur le registre. En outre, 3 courriers ont été reçus en Mairie de Le Rheu. Les observations peuvent être regroupées en différentes catégories.

- Contestations des nouvelles règles d'implantation des bâtiments sur les parcelles des n° 1 et 3 de la rue de Vezin. Il s'agit à la fois de contester la suppression des périmètres d'implantation et le passage de zone UE2d en zone UD1. Cinq personnes ou couples sont intervenus dans ce sens en proposant, soit un périmètre d'implantation différent pour le n°1, soit la définition d'un sous-zonage de UE. => *Il est proposé de retirer ce point du dossier d'approbation.*
- Demande de compléments concernant le stationnement des vélos (places insuffisantes) et les pistes cyclables à aménager : pistes mixtes vélos-piétons, largeur des pistes pour les remorques, traversée du Lindon, liaison Mordelles-Rennes, rond-point Croix verte, ZAC de la Trémelière, ZAC des Acquêts. => *Les normes de stationnement vélo dans les constructions répondent aux normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitat. Par ailleurs, il est proposé d'étudier la création de nouvelles liaisons piétons-cycles dans le cadre du travail sur le PLU intercommunal.*
- Demande de quelques rectifications de rédaction formulée par M. le Maire :
 - dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC des Acquêts, le retrait de l'équipement culturel multifonction qui ne se fera pas ;
 - d'ajouter les MNIE qui ne figurent pas à l'annexe 1 ;
 - de corriger les dénominations des emplacements réservés 12 et 13 ;
 - de définir les piscines comme des annexes.*=> Il est proposé d'effectuer les modifications concernant l'OAP de la ZAC des Acquêts, l'ajout des MNIE sur l'annexe 1 et la correction des dénominations des emplacements réservés 12 et 13 car elles sont en relation avec les différents points objet de la procédure de modification. En revanche, il est proposé de ne pas tenir compte de la remarque concernant la définition des piscines en tant qu'annexe car ce point n'a pas été évoqué dans le dossier soumis à enquête publique.*
- Une demande de rectification des règles qui régissent les fonds de parcelles en zone UE2. => *Un retrait de 9 m minimum est imposé pour l'implantation des constructions par rapport au fond de parcelle, interdisant parfois des extensions qui permettraient de prendre en compte les besoins des familles. Dans l'esprit de l'évolution des plans de détail dont on augmente les surfaces constructibles pour permettre des extensions, il est proposé d'assouplir la règle en abaissant le minimum à 6 m sur le secteur UE dans le cadre de l'approbation.*



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

- Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU assujéti de trois réserves et des deux recommandations suivantes :

- Réserve n°1 : retrait de la correction d'une erreur matérielle
Ce qui est présenté comme la correction d'une erreur matérielle sur le bord de la rue de Rennes lui semble clairement être la réduction d'un Espace Boisé Classé. Il considère que l'argument de l'absence d'arbres de haute tige à cet endroit n'est pas recevable. => *Comme précisé dans la réponse à l'avis de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, la haie dont il est question a été repositionnée de quelques mètres sur le plan et sa surface a été élargie, augmentant la superficie totale des EBC sur la commune de Le Rheu. Il est proposé de maintenir cette disposition.*
- Réserve n°2 : retrait de l'extension de la zone UD1
Le commissaire enquêteur considère que l'extension de la zone UD1 sur le plan de détail n°4 a fait l'objet d'une présentation insuffisante dans le dossier d'enquête publique et que le public n'a donc pas bénéficié d'une information correcte sur ce point. => *Ce point est retiré du dossier d'approbation.*
- Réserve n°3 : Interdiction de constructions d'équipements dans les MNIE des zones UGg et Neg. => *Cette réserve est levée dans la mesure où les corrections suggérées par le Pays de Rennes ont été intégrées au dossier d'approbation.*
- Recommandation n°1 : Sur le plan de détail n°4, lorsque les périmètres d'implantation sont supprimés, le commissaire enquêteur recommande de définir des règles (implantations, alignements) permettant de minimiser la gêne que pourraient provoquer de nouvelles constructions pour le voisinage. => *Cette recommandation était liée au passage en UD1 de certaines constructions incluses dans le plan de détail. Ce point étant retiré du dossier d'approbation, il n'y a plus lieu d'en tenir compte.*
- Recommandation n°2 : Compléter l'OAP de la ZAC des Cormiers en précisant les caractéristiques des MNIE et les préconisations de gestion. => *Il est proposé de suivre cette recommandation, identique à la demande du Pays de Rennes, en intégrant ces éléments au dossier d'approbation.*

AVIS DE LA COMMUNE DE LE RHEU

Par délibération de son conseil municipal du 20 juin 2016, la commune de Le Rheu a :

- émis un avis favorable au projet de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme 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°9 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° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Rheu telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération.



Envoyé en préfecture le 12/07/2016

Reçu en préfecture le 12/07/2016

Affiché le

ID : 035-243500139-20160707-C16_160-DE

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

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 Le Rheu 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° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Rheu, 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° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Rheu, 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