

# Conseil du 22 septembre 2016

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

## RAPPORT

### N° C 16.205

### Aménagement du Territoire – Thorigné-Fouillard - Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 7 – Approbation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 45

La séance est suspendue de 20 h 29 à 21 h 10.

**Présents :** M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 18 h 46), Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Berroche, Besnard, Bohuon, Mme Bougeard (à partir de 21 h 10), MM. Bouloux (à partir de 18 h 46), Bourcier (à partir de 21 h 10), Mmes Briand (à partir de 18 h 50), Briéro (à partir de 19 h 05), Brossault, MM. Caffin, Careil (jusqu'à 20 h 29), Chiron, Chouan, Mme Coppin, MM. Cressard (à partir de 19 h 49), Crocq, Cruzet, Mmes Danset, Daucé (à partir de 18 h 49 et jusqu'à 20 h 06), MM. De Bel Air (à partir de 18 h 49), De Oliveira, Dehaese (à partir de 18 h 55), Dein, Mmes Desbois (à partir de 18 h 49 et jusqu'à 22 h 04), Dhalluin (à partir de 20 h 01), Ducamin, M. Duperrin, Mme Durand (à partir de 19 h 07), M. Ech-Chekhchakhi (à partir de 18 h 48), Mmes Eglizeaud (à partir de 18 h 51), Fauchoux, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin, MM. Gaudin, Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 19 h 24), Goater (à partir de 18 h 47), Mme Gouesbier (à partir de 19 h 36), M. Guiguen, Mme Guitteny (à partir de 19 h 03), MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 22 h 18), Jégou (jusqu'à 20 h 29), Mme Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Lahais (à partir de 19 h 18 et jusqu'à 22 h 10), Le Bihan (à partir de 19 h 18), Le Blond (à partir de 21 h 10), Le Bougeant (jusqu'à 20 h 29), Le Brun (à partir de 19 h 03 et jusqu'à 22 h 38), Mmes Le Couriaud (à partir de 21 h 10), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mme Le Men, M. Le Moal (à partir de 18 h 48 et jusqu'à 20 h 29), Mme Leboeuf (à partir de 18 h 46), MM. Legagneur, Letort, Mmes Letourneux, Lhotellier (à partir de 18 h 46), MM. Louapre (à partir de 19 h 05), Maho-Duhamel (à partir de 18 h 46), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (jusqu'à 21 h 37), Marie (à partir de 20 h 12), Moineau, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou (à partir de 20 h 06), Mme Parmentier (jusqu'à 21 h 16), M. Pelle (à partir de 18 h 46 et jusqu'à 22 h 38), Mmes Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault (à partir de 19 h 43), Plouhinec, Plouvier, Prigent, Puil, Mme Rault (à partir de 20 h 07), MM. Richou, Ridard (à partir de 19 h 03), Mmes Robert (à partir de 19 h 33 et jusqu'à 22 h 16), Rolandin, MM. Rouault (à partir de 19 h 36), Roudaut, Mme Rougier (à partir de 18 h 46), M. Ruello, Mme Salaün (à partir de 18 h 55), M. Sémeril (à partir de 18 h 46), Mme Séven, M. Sicot, Mme Sohier, MM. Theurier, Thomas, Yvanoff.

**Absents excusés :** M. Béchara, Mmes Besserve, Blouin, Bouvet, MM. Breteau, Caron, Chardonnet, Mmes De Villartay, Gautier, Joalland, Jouffe-Rassouli, Krüger, Médard, Remoissenet, Roux, Saoud, M. Thébault.

**Procurations de votes et mandataires :** M. Béchara à Mme Rolandin, Mme Blouin à M. Gaudin, M. Bourcier à M. Hervé Marc (jusqu'à 20 h 29), Mme Bouvet à M. Pelle (à partir de 18 h 46 et jusqu'à 22 h 38), M. Breteau à M. Plouvier, Mme Briéro à Mme Andro (jusqu'à 19 h 05), M. Careil à Mme Noisette (à partir de 21 h 10), M. Caron à M. Chiron, M. Chardonnet à M. Maho-Duhamel (à partir de 18 h 46), Mme Daucé à M. De Oliveira (à partir de 20 h 06), Mme De Villartay à M. Cressard (à partir de 19 h 49), Mme Desbois à M. De Bel Air (à partir de 22 h 04), Mme Dhalluin à M. Guiguen (jusqu'à 20 h 01), Mme Gautier à M. Richou, M. Jégou à M. Hervé Marc (à partir de 21 h 10), Mme Jouffe-Rassouli à M. Le Brun (à partir de 19 h 03 et jusqu'à 22 h 38), M. Le Bougeant à Mme Andro (à partir de 21 h 10), M. Le Moal à Mme Briéro (à partir de 21 h 10), Mme Marchandise-Franquet à Mme Rault (à partir de 21 h 37), Mme Médard à M. Berroche, Mme Parmentier à Mme Le Galloudec (à partir de 21 h 16), Mme Robert à Mme Pellerin (à partir de 22 h 16), Mme Roux à M. Dehaese (à partir de 18 h 55), Mme Saoud à M. Sémeril (à partir de 18 h 46), M. Thébault à Mme Salaün (à partir de 18 h 55).

M. Gurval Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 15 septembre 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 7 juillet 2016 est lu et adopté.-

La séance est levée à 22 h 48.



## Conseil du 22 septembre 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 la délibération n° C 16.008 du 21 janvier 2016 justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Auvergne/Nationale de la commune de Thorigné-Fouillard ;  
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 Thorigné-Fouillard approuvé le 14 janvier 2004 et sa dernière adaptation (modification simplifiée n°1) approuvée le 18 décembre 2013 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Thorigné-Fouillard n°45-2016 du 7 juin 2016 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 7 du PLU*

### EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Thorigné-Fouillard a été approuvé le 14 janvier 2004. Diverses procédures d'adaptation ont été approuvées depuis : les modifications n°1, 2, 3, 4, 5 et 6 en date des 14 octobre 2004, 6 juillet 2005, 29 juin 2006, 12 décembre 2007, 18 mars 2010 et 27 septembre 2012, les révisions simplifiées n°1 en date du 29 juin 2006, n°2 et n°3 en date du 27 septembre 2012 et la modification simplifiée n°1 en date du 18 décembre 2013. 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 qui relève de la compétence de Rennes Métropole, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du Conseil Municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°7 du PLU de Thorigné-Fouillard.

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

Le projet de modification du PLU de la commune de Thorigné-Fouillard porte sur un certain nombre d'ajustements du règlement littéral, du règlement graphique et des orientations d'aménagement visant à :

- **Mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain** dans les secteurs du centre, de l'Omélais et des rues Nationale/Duguesclin
- **Mettre en œuvre une opération d'extension urbaine** sur le secteur "Auvergne/Nationale"
- **Mettre en œuvre les projets d'aménagements et de constructions autour du Manoir de Tizé**



## Conseil du 22 septembre 2016 **RAPPORT (suite)**

- **Adapter le règlement littéral** aux nouvelles dispositions législatives et toiletter certaines règles (gestion du stationnement, assouplissement des prescriptions liées aux fiches du recensement du patrimoine bâti d'intérêt local – PBIL –, ....)
- **Modifier le règlement graphique** et en particulier :
  - la création d'une zone UO affectée aux opérations de renouvellement urbain, décomposée en deux sous-secteurs UO1 et UO2,
  - la création et la suppression d'emplacements réservés,
  - la création d'un zonage UGa en vue de rendre possible les différents projets d'aménagements et de construction autour du Manoir de Tizé,
  - la reprise de tous les plans au format "Arcopole", intégrant quelques évolutions minimales de zonage afin de les rendre conformes aux normes européennes « Inspire ».

### **Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Thorigné-Fouillard**

#### Rapport de présentation

Un additif (n°9) exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation, lui-même mis à jour, du Plan Local d'Urbanisme.

#### Orientation d'Aménagement

Une orientation d'aménagement spécifique "Renouvellement Urbain" est créée.

#### Règlement Graphique

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

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

L'enquête publique, prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole n° A 16.157 en date du 10 février 2016, s'est déroulée du 7 mars 2016 au 7 avril 2016 inclus.

Le public a été informé :

- par l'insertion de l'avis d'enquête publique :
  - dans l'édition du journal Ouest-France le 20 février 2016 – (1er avis) et les 12-13 mars 2016 (2ème avis)
  - dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 19-20 février 2016 (1<sup>er</sup> avis) et les 11-12 mars 2016 (2ème avis)
  - sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 16 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique
  - sur le site internet de Thorigné-Fouillard à partir du 19 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique.
- par voie d'affichage de :
  - l'avis d'enquête publique en mairie de Thorigné-Fouillard et sur divers lieux de la commune fréquentés par le public à partir du 19 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 19 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique



## Conseil du 22 septembre 2016 **RAPPORT (suite)**

- l'arrêté A 16.157 : en mairie de Thorigné-Fouillard à partir du 17 février 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 16 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 19 février 2016.

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

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

- Le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU (courrier du 1er mars 2016, reçu à Rennes Métropole le 8 mars 2016).
- La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU (courrier du 17 mars 2016, reçu à Rennes Métropole le 23 mars 2016) et demande que soit supprimée la limite maximale de 400 m<sup>2</sup> fixée pour les constructions nécessaires à la modernisation des exploitations agricoles en zone N. => *Ce point ne concerne pas le dossier soumis à enquête publique, il sera étudié dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.*
- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine émet un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU (courrier du 22 mars 2016, reçu à Rennes Métropole le 25 mars 2016) et fait observer qu'en dehors des zones N assimilables à des STECAL antérieurs à la loi ALUR (périmètre resserré autour du bâti), les changements de destination ne peuvent faire l'objet, concomitamment ou ultérieurement, d'extensions depuis les lois ALUR et LAAF. => *Rennes Métropole prend acte de ce rappel de la loi.*
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes émet un avis favorable au projet de modification n°7 du PLU (délibération du Bureau Syndical du 11 mars reçue en mairie de Thorigné-Fouillard le 7 avril 2016).

Les autres personnes publiques associées n'ont pas donné réponse.

### **Observations du public**

Durant cette enquête publique, 38 personnes ont déposé des remarques sur le registre. En outre, 55 courriers ont été reçus en mairie de Thorigné-Fouillard. Les observations peuvent être regroupées en différentes catégories et synthétisées de la manière suivante (l'ensemble des remarques et des réponses apportées se trouvent dans le rapport du commissaire enquêteur) :

- **Concernant le projet sur le Manoir de Tizé** : il est souhaité une précision du projet et de ce qu'il sera possible de faire sur le site. Par ailleurs, il est demandé si des accès supplémentaires au site sont prévus. => *Il est rappelé que l'ensemble du projet envisagé est détaillé dans la délibération du Conseil Communautaire C 13.157 en date du 30 mai 2013. Il s'agit de faire du domaine de Tizé un "site expérimental d'architectures" (SEA). Les expérimentations peuvent être éphémères ou pérennes, sur le bâti ou le Domaine alentour qui comprend prairies et bois. Ces expérimentations prendront la forme de rénovations, d'extensions, d'aménagements de l'existant ou de créations de nouveaux espaces. La modification n°7 du PLU vise à préciser les occupations du sol possibles, tel que présentées dans le dossier. Concernant la création d'accès supplémentaires, cela n'est pas envisagé dans la mesure où les possibilités de construire sont limitées et ne devraient pas bouleverser la fréquentation du site de Tizé.*
- **Concernant le renouvellement urbain**
  - o **Commerces de proximité** : plusieurs pétitionnaires signalent la vacance de nombreuses cellules commerciales et posent la question de l'opportunité d'en implanter de nouvelles dans le cœur de ville et d'y réduire les places de stationnement. => *Aujourd'hui, l'éclatement de l'offre en plusieurs pôles et donc l'absence de continuité commerciale, expliquent en partie la vacance signalée. C'est aussi le cas de*



## Conseil du 22 septembre 2016

### RAPPORT (suite)

*l'obsolescence de certaines cellules commerciales et de la faiblesse des densités de logements autour des sites commerciaux. L'un des objectifs du projet de renouvellement urbain est précisément de répondre à ces problématiques, en favorisant le regroupement de l'offre commerciale sur le centre bourg et en développant la création de logements au plus près des commerces et équipements. S'agissant du stationnement, les parkings publics existants dans le centre-bourg répondront largement aux besoins des futurs commerces.*

#### ○ Périmètres des secteurs de renouvellement urbain et du zonage UO associé :

- Des pétitionnaires contestent le découpage du zonage UO incluant des accès à des terrains situés dans d'autres zonages, considérant que cela les priverait d'accès => *Le zonage gère les droits à construire, qu'il convient de distinguer des droits de passages et autres servitudes de droit privé qui gardent force de droit, quel que soit le zonage. Aussi, le découpage de la zone UO tel que proposé ne prive pas ces terrains de leurs accès.*
- Des pétitionnaires pointent le fait que le plan de détails n°5 est supprimé mais que cela n'est pas formellement indiqué dans le dossier. => *Il est proposé de préciser clairement dans le dossier que le plan de détail n°5 est effectivement supprimé.*
- Des pétitionnaires contestent les critères ayant conduit au choix et à la délimitation des sites de renouvellement urbain => *Au-delà des critères objectifs (taille, situation, âge du bâti) pour repérer les parcelles à intégrer dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain, ce sont les critères du parti pris du projet urbain et de sa cohérence qui ont prévalu.*
- Demande d'exclure de la zone UO les maisons situées entre la rue Beaumanoir et le début de la rue Jean Mailleux ainsi que le n°7 de l'allée du Marché, et de les classer en zone pavillonnaire => *Ces parcelles sont classées en zone UA, « zone centrale comportant du logement, du commerce, des bureaux, etc. souvent dense » depuis 2004, il est donc tout à fait cohérent, dans le cadre de cette modification, d'inclure ces parcelles dans la nouvelle zone UO qui présente des caractéristiques urbaines similaires à la zone UA.*
- Demande de modification du périmètre de renouvellement urbain sur le site de l'Omélais au niveau de la rue de Rennes d'une part (rive nord en UEa et rive sud en UO1 alors qu'un même zonage aurait été plus cohérent) et d'une propriété en limite de la ZAC de la Vigne d'autre part (limite du zonage UO1 au milieu de la parcelle, alors qu'il aurait été plus opportun de se caler sur les limites séparatives) => *Afin de conserver la cohérence urbaine de la rue de Rennes, il est proposé de traiter les deux rives de la même manière et donc de maintenir le n°26 de l'allée Paul Sérusier en UEa et de l'exclure du périmètre de renouvellement urbain. Concernant la propriété en limite de la ZAC de la Vigne, il est proposé de s'appuyer sur la limite séparative pour le zonage UO1, comme cela est suggéré.*
- Demande de correction d'une erreur de classement du n°11 allée du Marché qui a été exclu à tort du périmètre opérationnel de renouvellement urbain du centre-bourg => *Il s'agit effectivement d'une erreur qu'il est proposé de rectifier.*
- Un pétitionnaire rappelle qu'un permis d'aménager pour la construction de pavillons a été accordé par la commune sur un site qui aurait pu être intégré en secteur de renouvellement urbain, vu sa localisation => *Le permis d'aménager ayant été accordé en 2008, bien avant le lancement des études de renouvellement urbain (2010) et leurs conclusions (2015), l'évolution du site n'a pas pu être anticipée.*
- Demande de créer un sous-secteur UO2, moins dense, sur le centre-bourg comme cela a été fait sur le secteur Duguesclin suite aux réunions publiques => *Cette évolution était justifiée par la position en cœur d'îlot de certaines parcelles du secteur Duguesclin, ce qui n'est pas le cas sur le centre-bourg.*
- Demande de ne pas classer la Place de la République en zone UO1 pour garantir sa préservation et de profiter de la modification pour classer la haie de chêne voisine => *Cette place est actuellement protégée au titre de son classement en espace d'intérêt paysager, le zonage UO1 ne la rend donc pas constructible. Pour davantage de cohérence, il est toutefois proposé de retirer cet espace des îlots opérationnels de renouvellement urbain. Concernant la protection de la haie, ce point sera étudié*



## Conseil du 22 septembre 2016

### RAPPORT (suite)

*dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, afin d'avoir une approche globale sur la trame verte et bleue en milieu urbain.*

#### o Formes urbaines :

- Inquiétude quant aux différences d'implantation du bâti (alignement et retrait) le long d'une même rue du fait d'un classement partiel en UO => *La règle de l'ordonnancement de fait permet à la collectivité de garantir, lorsque cela est nécessaire, une composition urbaine cohérente.*
- Contestation des hauteurs maximales possibles en renouvellement urbain (zone UO1), soit 20 m ou R+4+attique, celles-ci étant trop éloignées des hauteurs rencontrées actuellement sur Thorigné-Fouillard (R+3+attique maximum) ce qui présente un risque pour le patrimoine et le paysage urbain => *Il est proposé de diminuer les hauteurs maximales autorisées en zone UO1 en ramenant la hauteur de façade maximale à 12 m (au lieu de 15 m) et la hauteur maximale de la construction à 17 m (au lieu de 20 m), soit un étage de moins.*
- Inquiétude quant aux hauteurs prévues sur l'avenue Joliot-Curie et le manque de cohérence avec la ZAC de la Vigne voisine => *Il est proposé de compléter le dossier et notamment l'orientation d'aménagement afin de préciser que les hauteurs maximales le long de l'avenue Joliot-Curie ne pourront excéder le R+2+attique, comme sur la ZAC de la Vigne.*
- Demande de précision concernant le projet sur le secteur Duguesclin/Nationale et de la différence prévue entre le front de rue et le cœur d'îlot => *Il est proposé de compléter le dossier et notamment l'orientation d'aménagement afin de préciser que les collectifs seront plutôt positionnés en bordure de voie, le cœur d'îlot étant destiné à l'accueil de constructions individuelles groupées et de semi-collectifs.*
- Plusieurs remarques générales portent sur la qualité architecturale des opérations, leur insertion dans l'environnement existant et leurs impacts sur le voisinage => *Il est prévu le recours à un architecte conseil pour garantir la meilleure insertion paysagère des futures constructions.*

#### o Nombre et répartition des logements, calendrier de mise en œuvre :

- Demande de précision concernant la répartition des logements entre les trois sites de renouvellement urbain => *Il est proposé de préciser dans le dossier les répartitions issues des études de faisabilité et présentées en réunion publique (160 logements environ sur chaque site, 500 en tout).*
- Demande de précision concernant le calendrier de mise en œuvre du renouvellement urbain et de son articulation avec le PLH 2015-2020. Des informations sur le SCoT sont également demandées => *Sur la base des premiers éléments de contractualisation, 540 logements seront livrés sur Thorigné-Fouillard entre 2015 et 2020 dont 180 environ en renouvellement urbain. Le reste du potentiel de logements en renouvellement urbain (environ 320) sera donc mobilisé progressivement après 2021. Il est proposé de préciser ces éléments dans le dossier.*
- Contestation du nombre de logements prévus en renouvellement urbain au regard du projet de Viasilva voisin, capable d'absorber les besoins => *Viasilva est un projet métropolitain d'envergure et de long terme, concernant avant tout Cesson-Sévigné et qui n'exonère pas les autres communes de participer à l'effort communautaire de production de logements et d'accueil des populations.*

#### o Maîtrise foncière : Les demandes portent essentiellement sur la façon dont la commune et la métropole comptent maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre du renouvellement => *Ce point ne concerne pas directement la modification du PLU, toutefois il n'est pas prévu de recourir à l'expropriation des propriétaires occupants. La mobilisation du foncier se fera donc de manière progressive, au gré des ventes.*

#### o Norme de stationnement : contestation de la norme de stationnement proposée (1,5 place par logement), jugée inférieure à la norme habituelle => *Il n'existe pas de norme habituelle. La norme proposée est identique à celle déjà en vigueur en zone UA (centre).*



## Conseil du 22 septembre 2016 **RAPPORT (suite)**

- Emplacement réservé : demande de suppression du n°64 => *La conservation de cet emplacement réservé pour un chemin piéton apparait primordial pour faciliter les échanges entre le nouveau secteur Auvergne/Nationale et la rue Nationale. Sa suppression ne peut donc être retenue.*
- **Concernant la procédure de modification** : Plusieurs pétitionnaires contestent le caractère légal de la procédure de modification du PLU => *Le choix de la procédure de modification résulte de l'application stricte du Code de l'Urbanisme.*

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

À l'issue de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a émis, sur le projet de modification n°7 du PLU de Thorigné-Fouillard un avis favorable sans réserve, assorti de la recommandation suivante : Que la haie arborée de M. et Mme Leconte, en limite de propriété Lefeuvre, soit conservée => *Il est proposé de suivre cette recommandation.*

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

- Modification du règlement littéral pour diminuer les hauteurs maximales autorisées d'un niveau en zonage UO1, et donc passer d'une hauteur maximale de 15 m en façade et 20 m pour la construction, à une hauteur de 12 m en façade et 17 m pour la construction.
- Modification de l'orientation d'aménagement de l'Omélais en précisant que l'avenue sera structurée par du bâti de même gabarit que les constructions de la ZAC de la Vigne, situées à proximité (hauteur R+2+Attique, alignement bâti, plantation, cheminements doux bilatéraux...) sur la partie Sud de l'avenue Irène Joliot-Curie.
- Modification du règlement graphique dans le secteur de l'Omélais en supprimant les parcelles AP 193 et AP 194 (26 allée Paul Sérusier) du zonage UO et de l'orientation d'aménagement, et en y intégrant la partie Nord de la parcelle AO 30 (1 rue de la Clotière) en zonage UO.
- Modification du règlement graphique dans le secteur centre-bourg en intégrant la parcelle AN 61 (11 allée du marché) dans le zonage UO et dans l'orientation d'aménagement du secteur centre-bourg, et en supprimant la Place de la République de l'un des îlots opérationnels de l'orientation d'aménagement.
- Modification de l'additif et de l'orientation d'aménagement du secteur Nationale-Auvergne-Duguesclin en précisant que dans le secteur Duguesclin, en cœur d'îlot, un habitat individuel dense et groupé ou semi-collectif sera privilégié, les collectifs se positionnant plutôt en bordure de voie.
- Modification de l'additif et de l'orientation d'aménagement s'agissant du renforcement du commerce en précisant que l'objectif est de conforter la polarité existante du centre-bourg comme polarité principale, en maintenant un pôle d'animation autour du carrefour Nationale/Duguesclin.
- Intégration d'un paragraphe introductif sur les éléments quantitatifs et de calendrier du PLH, et inscription du renouvellement urbain dans ces objectifs.

### **AVIS DE LA COMMUNE**

Par délibération de son conseil municipal du 7 juin 2016, la commune de Thorigné-Fouillard a :

- émis un avis favorable au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme pour les adaptations concernant les ZAC Centre-Bourg et de la Vigne, 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°7 du Plan Local d'Urbanisme.



## Conseil du 22 septembre 2016 **RAPPORT (suite)**

### **DÉCISION DE RENNES METROPOLE**

Au vu des pièces du dossier, et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé d'approuver, par la présente délibération, la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigné-Fouillard 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 Thorigné-Fouillard durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Après avis favorable du Bureau du 8 septembre 2016, le Conseil est invité à :

- approuver la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigné-Fouillard, 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°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigné-Fouillard, 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