

# Conseil du 31 janvier 2019

## RAPPORT

DAUH/SPEU/CBB/JJ  
Rapporteur : M. Gaudin

### N° C 19.009

### Aménagement du Territoire – Saint-Jacques-de-la-Lande – Plan Local d'Urbanisme – Révision – Approbation

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 46.

La séance est suspendue de 18 h 48 à 19 h 01 où la parole est donnée aux représentants des "Amis de la Prévalaye" et de 21 h 55 à 22 h 30.

**Présents** : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (jusqu'à 21 h 55), Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Berroche, Besnard (à partir de 19 h 34), Mme Besserve (à partir de 19 h 00), M. Bohuon, Mme Bougeard, M. Bourcier (à partir de 19 h 43), Mme Bouvet (à partir de 20 h 03), M. Breteau (jusqu'à 21 h 55), Mmes Briéro, Brossault (à partir de 19 h 10), MM. Careil, Chardonnet, Chiron, Chouan, Mmes Condolf-Ferec, Coppin, MM. Cressard, Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé (à partir de 20 h 22), David, MM. De Bel Air (jusqu'à 21 h 55), De Oliveira, Mme De Villartay (à partir de 20 h 11), MM. Dehaese, Dein, Mmes Desbois Coquemont (jusqu'à 21 h 55), Dhalluin, Ducamin, M. Ech-Chekhchakhi, Mme Faucheux, M. Froger, Mmes Galic, Ganzetti-Gemin (à partir de 19 h 08), M. Gaudin, Geffroy, Gérard, Goater, Mme Gouesbier, M. Guiguen, Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Housset (à partir de 19 h 14), Jégou (jusqu'à 21 h 55), Mmes Joalland, Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Lahais, Le Bihan, Le Blond (jusqu'à 21 h 55), Mme Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men (à partir de 19 h 24), Lebœuf, MM. Legagneur, Letort (à partir de 20 h 23), Mme Letourneux (à partir de 19 h 29), MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 19 h 00), Mmes Marchandise-Franquet, Moineau, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou (à partir de 19 h 06), Mmes Parmentier, Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault, Plouhinec, Plouvier (à partir de 19 h 55), Puil (à partir de 19 h 24), Mme Rault (jusqu'à 21 h 47), MM. Richou, Ridard, Mme Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mme Salaün, MM. Sémeril (jusqu'à 21 h 55), Sicot, Mme Sohier, MM. Thébault, Thomas, Yvanoff.

**Absents excusés** : M. Béchara, Mme Blouin, M. Bouloux, Mme Briand, M. Caron, Mme Debroise, M. Duperrin, Mmes Durand, Eglizeaud, Gautier, M. Gautier, Mme Krüger, MM. Le Bougeant, Le Brun, Mme Le Couriaud, M. Le Moal, Mmes Lhotellier, Marie, MM. Pelle, Prigent, Mmes Remoissenet, Robert, Séven, M. Theurier.

**Procurations de votes et mandataires** : Mme Appéré à M. Chardonnet (à partir de 22 h 30), M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin, Mme Bouvet à Mme Dhalluin (jusqu'à 20 h 03), Mme Briand à M. Crocq, M. Caron à Mme Rolandin, Mme Daucé à M. De Oliveira (jusqu'à 20 h 22), Mme Debroise à Mme Briéro, M. Duperrin à M. Le Gentil, Mme Eglizeaud à Mme Bougeard, Mme Gautier à M. Richou, M. Gautier à Mme Besserve (à partir de 19 h 00), Mme Krüger à M. Berroche, M. Le Bougeant à M. Besnard (à partir de 19 h 34), M. Le Brun à M. Guiguen, Mme Le Couriaud à M. Hervé Pascal, M. Le Moal à M. Bourcier (à partir de 19 h 43), M. Letort à Mme Pellerin (jusqu'à 20 h 23), Mme Letourneux à M. Hervé Marc (jusqu'à 19 h 29), Mme Marie à M. Maho-Duhamel (à partir de 19 h 00), M. Pelle à Mme David, M. Plouvier à M. Cressard (jusqu'à 19 h 55), M. Prigent à Mme Bellanger, Mme Rault à Mme Noisette (à partir de 21 h 47), Mme Séven à M. Nouyou (à partir de 19 h 06), M. Theurier à Mme Rougier.

M. Guiguen est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 24 janvier 2019) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 13 décembre 2018 est lu et adopté.-

La séance est levée à 23 h 09.



## Conseil du 31 janvier 2019 RAPPORT (suite)

*Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5217-2 ;  
Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 ;  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L. 103-6, L.104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 151-43, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 153-1 à R. 153-21 ;  
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée "Rennes Métropole" ;  
Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2010 approuvant le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Rennes-Saint Jacques ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;  
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;  
Vu la délibération n° C 07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande en date du 27 janvier 2014 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;  
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 du conseil municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande en date du 6 juillet 2015 sollicitant la poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;  
Vu la délibération n° C 15.264 du 9 juillet 2015 décidant la poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande ;  
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 18.011 du 25 janvier 2018 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le choix de la structure du règlement du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande ;  
Vu la délibération n° C 18.042 du 22 février 2018 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande ;  
Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui se sont tenus en conseil municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande le 13 juin 2016 et le 2 octobre 2017 ;  
Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables de la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande qui se sont tenus en conseil métropolitain le 7 juillet 2016 et le 19 octobre 2017 ;  
Vu les arrêtés n° A 18.693 du 17 mai 2018 et A 18.883 du 19 juin 2018 de mise à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande ;  
Vu les avis des personnes publiques associées ;  
Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, en date du 2 mai 2018 ;  
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 juin 2018 au 12 juillet 2018, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur.*

### EXPOSE

Par délibération du 27 janvier 2014, la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande a initié la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), précédemment en vigueur depuis 2004.

Les objectifs de la révision du PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande, formulés dans la délibération de prescription de la révision, étaient les suivants :

- Unifier la commune à travers l'achèvement du centre-ville et la requalification du quartier Gaité/Maltière, la gestion de la couture urbaine entre la ZAC de la Courrouze et ses lisières urbaines ;
- Construire une ville pour tous, accessible à toutes les familles, modestes ou aisées, à proximité de Rennes ;
- Créer tous les services et équipements nécessaires à la vie économique, sociale et citoyenne ;
- Préserver et valoriser le cadre naturel et paysager de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Par l'exercice obligatoire de la compétence PLU en lieu et place des communes qui la composent, compte tenu de sa transformation en Métropole de plein droit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, Rennes Métropole s'est substituée à la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande pour la procédure de révision en cours. La délibération n° C 15.264 du 9 juillet 2015 a



## Conseil du 31 janvier 2019 **RAPPORT (suite)**

décidé la poursuite de la procédure de révision du PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande, selon les mêmes objectifs et les mêmes modalités de concertation.

Les actions menées dans le cadre de la concertation de la révision du PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande ont été présentées en Conseil métropolitain qui, par délibération n° C 18.011 du 25 janvier 2018, en a arrêté et approuvé le bilan quantitatif et qualitatif. Le résultat de cette concertation, avec une participation constante et de bonne tenue, permet donc de constater que les choix opérés dans le cadre de la mise en révision du PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande ne sont pas remis en cause par la population. En effet, la concertation a permis de s'assurer que la déclinaison des objectifs de la révision et des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), débattu en Conseil municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande les 13 juin 2016 et 2 octobre 2017 et en Conseil métropolitain les 7 juillet 2016 et 19 octobre 2017, est pour l'essentiel en phase avec les préoccupations du public.

L'association des Personnes Publiques Associées (PPA) s'est déroulée en 2016 et 2017 autour du diagnostic, du PADD et de sa traduction réglementaire.

Pour mémoire, les orientations générales du PADD du PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande réaffirment la recherche d'une mise en synergie des trois polarités de la ville plurielle (Pigeon-Blanc/Courrouze, Centre-ville et Aéroport), au-delà des ruptures inhérentes au territoire que constituent la route de Redon, la rocade ainsi que la voie ferrée. Le PADD s'articule autour de quatre axes forts :

- Une ville des continuités, des connexions,
- Une ville pour tous,
- Une ville intense et conviviale,
- Une ville attentive aux enjeux écologiques.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui est intégrée au dossier.

Dans le cadre de la révision du PLU, Rennes Métropole, compétente en matière d'assainissement depuis le 1er janvier 2015, procède également à la révision du zonage d'assainissement de la commune afin de le mettre en cohérence avec les évolutions de l'urbanisation depuis son établissement en 2000. La carte du zonage assainissement est annexée au PLU.

Par délibération n° C 18.042 du 22 février 2018, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande a été arrêté en Conseil métropolitain, après avis favorable de la commune.

### **1. Avis après arrêt du projet**

Le projet de révision arrêté a fait l'objet d'une transmission pour avis aux PPA disposant d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis : le Préfet d'Ille et Vilaine, le Président de la Région Bretagne, le Président du Département d'Ille-et-Vilaine, le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, les Présidents des chambres consulaires (Commerce et industrie, Agriculture et Métiers et artisanat).

Il a également été notifié à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INOQ), le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) et aux communes voisines.

Deux communes limitrophes ont émis des avis :

- la commune du Rheu (en date du 4 mai 2018) a émis un avis favorable.
- la commune de Chartres-de Bretagne (en date du 10 avril 2018) a émis un avis favorable, avec remarque qu'une zone humide au niveau de la Haute Calvenais, en partie sur le territoire de Chartres-de-Bretagne



## Conseil du 31 janvier 2019 **RAPPORT (suite)**

n'apparaît pas dans l'inventaire des zones humides de la commune. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°45 est localisé en partie sur le territoire Chartres-de-Bretagne.

Il a également fait l'objet d'une notification à l'Autorité environnementale qui n'a toutefois pas émis d'avis dans le délai de 3 mois, aussi elle est réputée n'avoir pas d'observations à formuler.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a également été notifié à la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande.

### **2. Enquête publique**

#### **Organisation de l'enquête publique**

L'enquête publique a été prescrite par arrêtés du Président de Rennes Métropole en date du 17 mai 2018 et du 19 juin 2018, pour une période courant du 11 juin 2018 au 12 juillet 2018 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion des avis d'enquête publique :

- dans l'édition du journal Ouest-France les 26-27 mai 2018 (1<sup>er</sup> avis), 16-17 juin 2018 (2<sup>ème</sup> avis) et 27 juin 2018 (3<sup>ème</sup> avis),
- dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 25-26 mai 2018 (1<sup>er</sup> avis), 15-16 juin 2018 (2<sup>ème</sup> avis) 22-23 juin 2018 (3<sup>ème</sup> avis),
- sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 24 mai 2018 et durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet "Registre dématérialisé" à partir du 23 mai 2018 et sur le site internet de la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande à partir du 25 mai 2018,
- ainsi que par voie d'affichage en mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande à partir du 25 mai 2018 et à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 24 mai 2018 et durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était mis à disposition du public en mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande, siège de l'enquête publique, au Point info de Rennes Métropole et sur le site internet "Registre dématérialisé".

Le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences en mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande :

- mercredi 13 juin 2018 de 9h00 à 12h00,
- vendredi 22 juin 2018 de 9h00 à 12h00,
- jeudi 28 juin 2018 de 9h00 à 12h00,
- vendredi 6 juillet 2018 de 13 h 00 à 16 h 00,
- jeudi 12 juillet 2018 de 14 h 30 à 17 h 30.

#### **Observations du public et des personnes publiques associées (PPA)**

Un total de 25 observations a été déposé dans le registre papier, 16 courriers et 84 observations (dont 17 copies des courriers et registre papier par la commune) dans le registre dématérialisé. Un tableau de synthèse, annexe à la présente délibération, reprend l'ensemble des observations et avis.

### **3. Modifications apportées au dossier**

Considérant qu'un certain nombre d'observations des PPA et autres organismes consultés pour avis, du public et du commissaire-enquêteur peut être pris en compte sans remettre en cause l'économie générale du projet, il est proposé de modifier le dossier de PLU sur différents points présentés, tels que présentés en annexe à la présente délibération, détaillant les modifications apportées à la suite de ces observations, ainsi que les raisons ayant conduit à répondre favorablement à certaines d'entre elles.



## Conseil du 31 janvier 2019 **RAPPORT (suite)**

### **4. Avis de la commune**

Par délibération de son Conseil municipal du 17 décembre 2018, la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande a émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, tel que modifié après enquête publique et, au titre de l'article L. 153-18 du Code de l'Urbanisme, un avis favorable aux modifications des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre des zones d'aménagement concerté créées à son initiative :

- ZAC de la Gautrais ;
- ZAC de la Morinais.

Après avis favorable du Bureau du 16 janvier 2019, le Conseil est invité à :

- approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, telle qu'annexée à la présente délibération ;
- préciser que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés à Monsieur le Maire de Saint-Jacques-de-la-Lande, ainsi qu'à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine ;
- dire que cette délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- dire que le dossier de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande sera tenu à la disposition du public au siège de Rennes Métropole et à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande, ainsi qu'à la Préfecture.

o O o

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

- approuve la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande, modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, telle qu'annexée à la présente délibération ;
- précise que cette délibération et le dossier correspondant seront notifiés à Monsieur le Maire de Saint-Jacques-de-la-Lande, ainsi qu'à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine ;
- dit que cette délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- dit que le dossier de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jacques-de-la-Lande sera tenu à la disposition du public au siège de Rennes Métropole et à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande, ainsi qu'à la Préfecture.