

Conseil du 19 décembre 2019

DAUH/SF/DV/CO
Rapporteur : M. Gaudin

RAPPORT

N° C 19.218

Action foncière – Orgères – Secteur de la Plumelière –
Création d'une Zone d'Aménagement Différé

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 52.

La séance est suspendue de 18 h 53 à 18 h 58 où la parole est donnée aux représentants de "La Nature en Ville" et de 21 h 51 à 22 h 29.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré (à partir de 19 h 27), Bellanger (jusqu'à 21 h 51), MM. Bernard, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux, Bourcier (à partir de 20 h 44), Breteau (jusqu'à 21 h 51), Mme Brossault (jusqu'à 23 h 53), MM. Careil, Chardonnet (jusqu'à 20 h 15), Chouan, Mmes Condolf-Ferec, Coppin (jusqu'à 21 h 51), MM. Cressard (à partir de 19 h 30 et jusqu'à 21 h 51), Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé, MM. De Bel Air (jusqu'à 23 h 05), De Oliveira, Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mme Faucheux, M. Froger, Mmes Galic, Ganzetti-Gemin (jusqu'à 0 h 02), M. Gaudin, Mme Gautier, MM. Gérard, Guiguen (à partir de 19 h 37), Mme Guitteny (à partir de 19 h 20 et jusqu'à 23 h 06), MM. Hamon, Hervé Pascal, Houssel (jusqu'à 23 h 19), Mme Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Le Bihan (à partir de 19 h 12), Le Blond (jusqu'à 23 h 05), Le Bougeant (jusqu'à 21 h 51), Le Brun (à partir de 20 h 13 et jusqu'à 21 h 51), Mmes Le Couriaud (à partir de 19 h 37 et jusqu'à 23 h 29), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil, Mmes Le Men (à partir de 19 h 32), Leboeuf, MM. Legagneur (jusqu'à 21 h 51), Letort, Mme Letourneux, MM. Louapre, Maho-Duhamel, Mmes Marie (à partir de 19 h 14), Moineau, M. Monnier (jusqu'à 23 h 41), Mme Noisette, M. Nouyou (jusqu'à 0 h 05), Mmes Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault, Plouhinec (à partir de 19 h 31), Prigent (jusqu'à 21 h 51), Puil, Mmes Rault, Remoissenet (jusqu'à 23 h 06), MM. Richou, Ridard, Mmes Robert (jusqu'à 21 h 51), Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier (jusqu'à 21 h 51), Roux, MM. Ruello, Sémeril (jusqu'à 21 h 51), Mme Séven (jusqu'à 0 h 05), M. Sicot, Mme Sohier, MM. Thébault, Theurier (à partir de 19 h 48), Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : Mme Barbier, MM. Béchara, Berroche, Mmes Blouin, Bouvet, Briand, Briéro, MM. Caron, Chiron, Mmes David, De Villartay, Debroise, Desbois Coquemont, Durand, Eglizeaud, MM. Gautier, Geffroy, Goater, Mme Gouesbier, MM. Hervé Marc, Jégou, Mmes Joalland, Krüger, MM. Lahais, Le Moal, Mmes Lhotellier, Marchandise-Franquet, Parmentier, MM. Pelle, Plouvier, Mme Salaün.

Procurations de votes et mandataires : Mme Barbier à M. Roudaut, M. Berroche à Mme Condolf-Ferec, M. Breteau à Mme Remoissenet (à partir de 22 h 29 et jusqu'à 23 h 06), Mme Briand à M. Le Bougeant (jusqu'à 21 h 51), Mme Briéro à M. Besnard, M. Chiron à Mme Le Galloudec, Mme Debroise à Mme Marie (à partir de 19 h 14), Mme Desbois Coquemont à M. De Bel Air (jusqu'à 23 h 05), Mme Eglizeaud à M. Bourcier (à partir de 20 h 44), M. Gautier à Mme Besserve, M. Goater à Mme Faucheux, Mme Gouesbier à M. Rouault, Mme Guitteny à Mme Galic (à partir de 23 h 06), M. Hervé Marc à M. Sémeril (jusqu'à 21 h 51), M. Jégou à Mme Bougeard, Mme Krüger à M. Maho-Duhamel, M. Lahais à Mme Letourneux, M. Le Moal à M. Chardonnet (jusqu'à 20 h 15), Mme Marchandise-Franquet à Mme Rault, M. Plouvier à Mme Dhalluin, Mme Robert à Mme Appéré (à partir de 22 h 29), Mme Rougier à M. Theurier (à partir de 22 h 29), Mme Salaün à M. Thébault, M. Theurier à Mme Rougier (jusqu'à 19 h 48).

M. Ridard est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 12 décembre 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 14 novembre 2019 est lu et adopté.

La séance est levée à 0 h 33.



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L212-1 et suivants ;
Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;
Vu la délibération n° 244/2015 du 29 mai 2015 du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes ;
Vu la délibération n° C 13.196 du 20 juin 2013 approuvant le projet de territoire ;
Vu la délibération en date du 8 novembre 2019 du Conseil Municipal de la commune d'Orgères donnant un avis favorable à la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de La Plumelière ;*

EXPOSE

La politique foncière de Rennes Métropole

Depuis plus de 40 ans, la politique foncière de Rennes Métropole a pour objectifs de maintenir des prix du foncier raisonnables pour la mise en œuvre des projets; de maîtriser des secteurs de développement et d'urbanisme et de garantir la disponibilité de réserves foncières nécessaires aux projets. Cette politique vise la mise en œuvre de projets communaux ou métropolitains en matière d'habitat, d'équipements, de maintien et d'accueil des activités économiques, de préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles ou encore de réalisation d'infrastructures de déplacements et de transports.

Selon la temporalité des projets, l'intervention foncière publique permet :

- à court terme, de réaliser des opérations d'aménagement,
- à moyen terme, de maîtriser le développement urbain en assurant la maîtrise foncière,
- à long terme, de préparer les futures opérations d'aménagement en évitant la spéculation foncière.

Pour cela, Rennes Métropole et les communes ont à leur disposition des outils qui permettent d'agir sur le foncier directement (Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé, Déclaration d'Utilité Publique) ou indirectement (zonage du PLU, emplacement réservé, alignement, servitudes d'urbanisme ...).

La Zone d'Aménagement Différé : un outil de maîtrise foncière à long terme

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement la maîtrise foncière des terrains où il est prévu à moyen ou long terme un projet d'aménagement et d'éviter la spéculation foncière sur le secteur envisagé. La ZAD peut être instaurée, pour une durée de 6 ans renouvelables, dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD doit être compatible avec le SCoT. Dans le cadre de la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014), Rennes Métropole est autorisée, depuis sa transformation en Métropole, à créer des ZAD, par délibération et après avis favorables des communes concernées.

Par la présente délibération, il est proposé de créer une ZAD sur le secteur de "La Plumelière", situé sur la commune d'Orgères, pour constituer des réserves foncières en vue de la mise en œuvre d'un projet urbain visant à développer, des logements sur une portion de 11 hectares environ, des équipements publics et un secteur de loisirs valorisant le caractère naturel du site.

Le projet d'aménagement du secteur "La Plumelière" à Orgères

Orgères est une commune dynamique démographiquement et qui, depuis le milieu des années 1970, n'a cessé de se développer. À titre d'exemple, la commune a vu sa population passer de 3 605 à 4 059 habitants entre 2007 et 2012. Dans le même temps, la taille moyenne des ménages s'est réduite, passant de 2,8 personnes par logement en 2006 à 2,6 en 2011.

Dans le cadre de son projet urbain, la commune d'Orgères a posé plusieurs objectifs, dont:



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

- L'accueil de nouvelles populations en assurant notamment une offre de logements suffisante et diversifiée, permettant l'accueil de tous les types de ménages, favorisant les parcours résidentiels, et répondant ainsi aux besoins très importants sur la Métropole de Rennes.
- La protection et la valorisation de l'environnement naturel et agricole et, notamment, la trame verte et bleue, les milieux sources et les espaces agronaturels;
- Le renforcement de l'offre d'équipements.

Le secteur de la Plumelière a été repéré comme un nouveau secteur d'urbanisation qui permettra d'accueillir une programmation mixant équipements, logements et nouvel espace naturel de loisirs.

La commune envisage également la mise en œuvre d'une étude d'urbanisme afin de préciser la programmation et l'aménagement de ce nouvel espace de vie pour les Orgerois.

Aussi, compte tenu de l'échéance d'urbanisation envisagée, et de l'attractivité du territoire pouvant produire une pression foncière, la ZAD est apparue comme l'outil foncier le plus adapté. Elle permettra de constituer des réserves foncières en maîtrisant l'acquisition des terrains au gré des ventes à des prix compatibles avec le futur projet, en attendant la phase opérationnelle. La mise en œuvre d'une ZAD pour ce projet d'aménagement répond aux enjeux de développement déclinés dans le Projet de Territoire de Rennes Métropole et est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.

Le projet de territoire de Rennes Métropole

S'inscrivant dans la tradition de planification de l'agglomération depuis 1974, le Conseil de Rennes Métropole du 20 juin 2013 a approuvé l'actualisation de son projet de territoire dont l'ambition est d'agir pour transformer le territoire et construire l'avenir. La mise en œuvre de ce projet trouve sa déclinaison dans la politique d'aménagement du territoire à travers le SCoT, ainsi que dans les documents de programmation sectoriels orientant les différentes politiques publiques (habitat, développement économique, enseignement supérieur et recherche, déplacements...).

Le logement est au cœur des préoccupations du projet de territoire. La forte croissance démographique de la métropole impose de produire des logements pour répondre aux besoins des habitants et accueillir de nouvelles populations en leur offrant la possibilité de résider dans un logement correspondant à leurs aspirations et à leurs capacités financières. La politique locale de l'habitat mise en œuvre sur Rennes Métropole a favorisé une forte augmentation des livraisons de logements depuis 2005. Les principes de mixité (sociale, générationnelle ...) ont été appliqués à l'ensemble du territoire. Le Programme Local de l'Habitat 2015-2020, approuvé le 17 décembre 2015, conserve la même finalité que les deux PLH précédents : loger tous les types de ménages, quels que soient leur origine, leur âge et leurs moyens. L'une des orientations du PLH vise à assurer la fluidité de l'offre foncière pour produire les logements nécessaires en articulant la constitution de réserves foncière à court, moyen et long terme pour assurer la production de foncier.

De plus, la Métropole souhaite également promouvoir un cadre de vie à haute qualité environnementale en économisant les ressources, en soutenant les énergies renouvelables et en réduisant l'impact des activités sur notre environnement. Dans ce cadre, un des objectifs est de veiller à la préservation des milieux et ressources et à une relation intelligente entre ville et campagne, en préservant les espaces agro-naturels et en développant les connexions biologiques, en protégeant les milieux et ressources naturelles vulnérables, en favorisant le développement d'une agriculture de proximité, en "réconciliant" ville et nature.

Le projet urbain sur le secteur de la Plumelière est une réponse aux enjeux du Projet de Territoire.

Le SCoT du Pays de Rennes

Le Pays de Rennes est constitué de 5 Établissements Publics de Coopération Intercommunale. Riches de leur diversité, les acteurs de ce territoire ont choisi de préparer ensemble leur avenir en élaborant un projet commun qui s'exprime par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT s'articule notamment à travers le concept de



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

"Ville Archipel" visant à organiser le territoire en préservant les espaces agricoles et les espaces naturels sensibles, tout en conservant les moyens de son développement et de sa croissance.

➤ **Les principes fondamentaux d'aménagement**

Le modèle de développement qui a prévalu jusqu'à présent s'exprime par le concept de "ville archipel" qui associe plusieurs principes fondamentaux d'aménagement :

- L'alternance d'espaces construits compacts et d'espaces non construits préservant les espaces agro-naturels,
- La présence d'équipements, commerces et services à proximité des lieux de résidence,
- Un cœur de métropole qui, autour de la ville centre, regroupe les communes en continuité urbaine. Il constitue la polarité majeure du Pays de Rennes avec 260 000 habitants.

Avec les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces et d'utilisation raisonnées des énergies fossiles, ce modèle a été affiné. L'urbanisation a été orientée pour limiter l'étalement urbain et vers la constitution de lieux d'intensité urbaine significative qui rendent plus efficaces les transports en commun.

Afin de préparer le territoire aux défis qui l'attendent, le SCoT pose les principes d'une organisation spatiale qui, tout en reposant sur le principe de la ville archipel, propose une localisation préférentielle du développement en fonction des différents niveaux de l'armature urbaine : Le cœur de Métropole (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Jacques-de-la-Lande et Saint Grégoire), les pôles structurants du bassin de vie (Bruz, Chateaugiron, Liffré, Melesse, Mordelles, Pacé), les pôles d'appui au cœur de métropole (Betton, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu et Vern-sur-Seiche), les pôles de proximité.

La commune d'Orgères est identifiée comme "Pôle de proximité". Ces pôles complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités: offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT propose qu'ils puissent accueillir une croissance démographique, leur permettant de maintenir et développer une offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants.

Le projet urbain qui sera développé sur le secteur de la Plumelière répond à ses enjeux. De plus, la ZAD est compatible avec le Scot car ce secteur est repéré par deux flèches d'urbanisation

L'alternance entre une ville qui s'intensifie et une campagne qui préserve son caractère de paysage naturel est un élément fondateur de la ville archipel. Au-delà du concept d'aménagement, elle est une réalité tangible pour les habitants du pays. Concrètement, ce paysage se matérialise le long des grandes infrastructures, dans les lisières d'urbanisation et les coupures vertes. La préservation de ces spécificités est un objectif majeur du SCoT.

➤ **L'armature écologique, support d'un paysage traditionnel**

L'armature écologique prenant notamment appui sur le réseau hydrographique offre un paysage de vallons et vallées naturels de qualité. Très souvent, ces vallons mettent en valeur des éléments bâtis caractéristiques du Pays de Rennes, notamment les manoirs, les bourgs et quelques fermes anciennes. Cette relation entre paysages naturels préservés et patrimoine bâti ancien constitue un élément apprécié des habitants et un support à des activités sportives et de loisirs, dès lors qu'ils sont rendus accessibles par des chemins. Il en est de même pour les principaux massifs boisés qui offrent des lieux pour la promenade et la détente. Par la protection qu'il assure à ces paysages, le SCoT permet de préserver des lieux de détente et de loisirs, ainsi que des paysages emblématiques du Pays de Rennes.

Les connexions biologiques ne doivent pas s'arrêter aux portes de la ville mais, au contraire, s'y prolonger et favoriser la présence de la nature dans l'urbain. Pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit la préservation de corridors écologiques dans les aménagements urbains pour maintenir une biodiversité et une perméabilité naturelle, notamment dans le Cœur de métropole. Ces couloirs seront par ailleurs les supports idéaux des liaisons douces que



Conseil du 19 décembre 2019 **RAPPORT (suite)**

le SCoT entend également développer. La portion sud du site de la Plumelière, sur laquelle est prévue la création d'une Zone d'Aménagement Différé, est située sur un principe de connexion écologique à assurer, identifié au Scot.

➤ **Une offre de loisirs de proximité sur les sites naturels**

L'offre de loisirs du Pays de Rennes repose sur des sites naturels en cohérence avec le patrimoine urbain des villes du Pays de Rennes. Il dispose en effet de grands espaces naturels propices aux loisirs de pleine nature : forêt de Rennes, liaison Manche-Océan (canal d'Ille-et-Rance Vilaine aval), étang du Boulet, vallée du Couesnon. Ces sites ont vocation à répondre aux attentes de la population locale en matière de loisirs mais, du fait de leur capacité à structurer une offre, peuvent aussi attirer une clientèle touristique extérieure au territoire. Enfin, l'offre patrimoniale et naturelle, présente sur tout le territoire, permet de répondre aux attentes de manière variée. Les liaisons douces (sentiers, voies vertes, pistes cyclables...) participent à la mise en synergie de ces différentes offres. Le Scot pose notamment comme objectifs le développement d'une offre partagée de loisirs verts, touristique et patrimoniale et la valorisation des sites naturels et de loisirs principaux qui garantissent un développement touristique équilibré sur l'ensemble du Pays. Le projet urbain qui sera développée sur le secteur de la Plumelière répond à ses enjeux.

Compte-tenu de l'avis favorable du conseil municipal d'Orgères du 8 novembre 2019 et, conformément aux dispositions de l'article L212-1 alinéa 3 du Code de l'urbanisme qui autorise les EPCI compétents en matière de DPU à créer des ZAD, il est proposé de créer une ZAD de 202 546 m² environ sur le site de la "Plumelière" sur la commune d'Orgères pour constituer des réserves foncières en vue de la mise en œuvre d'un projet urbain visant à développer des logements sur une portion de 11 hectares environ, des équipements publics et un secteur de loisirs valorisant le caractère naturel du site comprenant les parcelles E 729p, E 733p, E 734p, E 756p, E 757p, E 875, ZD 270, ZD 273, ZE 79p, ZE 80, ZE 81p, ZE 131, ZE 132p, ZE 133, ZE 134, ZH 6, ZH 7, ZH 26, ZH37 et ZH 272.

La présente délibération sera affichée à l'Hôtel de Rennes Métropole et en Mairie d'Orgères. Une mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département.

Après avis favorable du Bureau du 5 décembre 2019, le Conseil est invité à:

- prendre acte de l'avis favorable du Conseil Municipal de la communes d'Orgères en date du 8 novembre 2019 sur la création d'une Zone d'aménagement Différé sur le secteur de "La Plumelière" ;
- décider la création d'une Zone d'Aménagement Différée à Orgères, sur le secteur de "La Plumelière", d'une surface totale de 202 546 m² environ, comprenant les parcelles E 729p, E 733p, E 734p, E 756p, E 757p, E 875, ZD 270, ZD 273, ZE 79p, ZE 80, ZE 81p, ZE 131, ZE 132p, ZE 133, ZE 134, ZH 6, ZH 7, ZH 26, ZH37 et ZH 272, conformément au plan annexé à la délibération ;
- décider que Rennes Métropole sera titulaire du droit de préemption ;
- autoriser Monsieur le Président, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L 5211.9 ou L 2122.17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer tout document se rapportant à ce dossier.

o O o

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

- prend acte de l'avis favorable du Conseil Municipal de la communes d'Orgères en date du 8 novembre 2019 sur la création d'une Zone d'aménagement Différé sur le secteur de "La Plumelière" ;
- décide la création d'une Zone d'Aménagement Différée à Orgères, sur le secteur de "La Plumelière", d'une surface totale de 202 546 m² environ, comprenant les parcelles E 729p, E 733p, E 734p, E 756p, E 757p, E 875, ZD 270, ZD 273, ZE 79p, ZE 80, ZE 81p, ZE 131, ZE 132p, ZE 133, ZE 134, ZH 6, ZH 7, ZH 26, ZH37 et ZH 272, conformément au plan annexé à la délibération ;
- décide que Rennes Métropole sera titulaire du droit de préemption ;



Conseil du 19 décembre 2019
RAPPORT (suite)

- autorise Monsieur le Président, ou toute autre personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L 5211.9 ou L 2122.17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer tout document se rapportant à ce dossier.