

Synthèse des observations et propositions

PPVE PA MONNIAIS VIABILIS

Introduction

La SAS VIABILIS AMENAGEMENT a déposé une demande de permis d'aménager portant sur la création d'un lotissement comprenant huit lots à bâtir et 3 ilots concernés par les bâtis existants sur un terrain situé Route de Chantepie. Le dossier a été déposé le 30 juin 2023 et complété le 17 octobre 2023. En application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement, une participation du public par voie électronique a été organisée dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager.

1) Déroulé de la procédure

La participation du public par voie électronique s'est déroulée pendant 31 jours, du vendredi 19 janvier 2024 au lundi 19 février 2024 inclus dans les conditions définies dans les arrêtés du Maire de Cesson-Sévigné n°2023-47 du 20 novembre 2023 et n°2023-48 du 27 novembre 2023 :

- Un avis d'information préalable à l'ouverture de la PPVE qui a été mis en ligne sur le site internet de la Ville et publié par voie d'affichage à l'Hôtel de Ville situé Esplanade de l'Hôtel de Ville, à l'Espace Citoyen situé place Waltrap, à la mairie annexe place de la Chalotais du 3 janvier 2024 au 19 février 2024 ;
- Une insertion de cet avis dans deux journaux diffusés dans le département (« Ouest France » et « 7 Jours Petites Affiches »), quinze jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier, plus précisément le 30 décembre 2023 ;
- L'avis de participation du public par voie électronique a été affiché sur site, route de Chantepie du 3 janvier 2024 au 19 février 2024.

Le dossier soumis à participation comprenait :

- Le dossier de permis d'aménager dans son intégralité, y compris l'étude d'impact actualisée ;
- Les avis liés à la procédure d'instruction de l'autorisation d'urbanisme, notamment celui de l'autorité environnementale ;
- Les arrêtés du Maire de Cesson-Sévigné n°2023-47 du 20 novembre 2023 et n°2023-48 du 27 novembre 2023 relatifs aux modalités de participation du public par voie électronique

Les personnes intéressées pouvaient prendre connaissance du dossier sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné : <https://www.ville-cesson-sevigne.fr/consultations-publiques.html>

Des renseignements complémentaires pouvaient être obtenus auprès du service urbanisme-foncier de la Ville.

Le public pouvait consigner ses observations et propositions par voie électronique à l'adresse suivante : viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

2) Propositions et observations reçues et réponses apportées

Pendant la procédure de participation du public par voie électronique, 8 observations et/ou propositions ont été reçues (cf annexe). 3 remarques ont été émises en dehors de la période de participation, elles ont été prises en compte en y apportant des réponses dans un souci de complète information du public.

Les observations portent essentiellement sur la commercialisation des lots et le planning correspondant, l'arrêt de l'artificialisation des sols, des interrogations sur la présence ou non d'une piste cyclable, des réticences à la suppression du boisement, la demande de maintien a minima d'un corridor boisé.

Les observations et remarques ont été analysées et ont suscité des réponses, organisées autour de ces 4 thèmes : la commercialisation, l'artificialisation des sols, les mobilités douces, le boisement:

- La commercialisation :

Elle ne concernera pas de terrains à bâtir, mais des projets « maison + terrain ». Une fois le permis d'aménager délivré, l'acquisition du foncier à la commune se fera d'ici l'été 2024. La commercialisation devrait se faire prévisionnellement fin 2024 et au cours de l'année 2025. Les travaux de viabilisation sont envisagés au 1^{er} semestre 2025, et les travaux de construction au 2^{ème} semestre 2025.

- L'artificialisation des sols :

La forte attractivité de la métropole rennaise oblige les communes membres à accueillir continuellement des familles. Les mesures prises pour limiter l'impact du projet sur son environnement sont nombreuses et la justification de ces choix est argumentée dans l'étude d'impact. Cette étude prend en compte l'ensemble des aspects environnementaux et propose une démarche « Eviter-Réduire-Compenser ». Des mesures ont été prises afin de limiter les impacts sur la biodiversité et les continuités écologiques, tout en tenant compte de l'état actuel des bâtiments du manoir. Le choix a ainsi été fait par la collectivité de compléter la rénovation des bâtiments, par l'aménagement de 8 parcelles, en continuité de l'espace urbain et en tenant compte des enjeux écologiques définis par l'état initial de l'étude d'impact. Enfin, cet aménagement est bien prévu en complément des opérations de densifications prévues dans d'autres secteurs de la ville.

En effet, la volonté politique est d'avoir une opération très singulière, respectueuse de l'harmonie du site dans lequel elle prend place (château de la Monniais et tissu pavillonnaire). Le projet d'aménagement s'organise dans un écrin de verdure, à proximité du parc et du château de la Monniais garantissant des prestations de haute qualité.

Le projet répond à une demande de logement de ce type (parcelles supérieures à 400m²) en coeur de métropole tout en préservant le site.

Enfin, il proposera moins de surfaces imperméables que ce qu'il y a aujourd'hui :

- Les mobilités douces :

Une liaison vélo sécurisée (dans le cadre du schéma directeur vélo de Rennes Métropole) entre Cesson et Chantepie via la route de Chantepie est bien à l'étude. Son positionnement en rive de l'opération ou sur l'autre rive de la route de Chantepie n'est pas encore arrêté. La faisabilité technique est en cours d'examen au niveau du pont. Il est ainsi envisagé de supprimer un trottoir pour gagner cette emprise sur l'autre rive de trottoir en réalisant une piste cyclable également de largeur confortable.

Par ailleurs, le périmètre de projet a été adapté, afin de permettre la réalisation de cette piste cyclable par Rennes Métropole en longeant la limite Ouest de l'opération au cas où cette solution serait retenue.

- Le boisement :

La « ville jardin » représente effectivement l'identité forte de la ville de Cesson Sévigné. Elle sera pleinement respectée dans ce projet qui est fortement paysagé. De plus, une compensation du boisement sera réalisée. Elle est décrite dans l'étude d'impact.

Des espaces verts sont également prévus en façade Ouest du lotissement en raccord avec la route de Chantepie. Un corridor végétal est prévu entre les lots 5 et 6 afin de connecter le cœur du lotissement avec le boisement existant maintenu.

L'ensemble du lotissement reste intégré dans l'environnement du bois existant qui est maintenu en dehors du lotissement. Au sein du périmètre du lotissement, environ 1 000 m² ne seront pas abattus (coulée verte centrale, poche d'espaces verts arborés, etc.). Il est prévu, en outre, de conserver 15 arbres existants et de planter 8 arbres tiges.

Enfin, le projet permettra de structurer le bois avec des ajouts de plantations apportant des variétés d'espèces et du qualitatif tranchant avec à la végétation spontanée qui est en place actuellement. Aussi, le fait de maintenir les arbres totems et autres troncs morts pour les plus imposants, permettra de maintenir et développer la biodiversité.

3) Bilan et Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure

Au vu des observations déposées par le public et des réponses apportées, le projet ne nécessite pas de modification.

Le projet est conforme aux règles du PLUi et s'inscrit pleinement dans les orientations de l'OAP communale. Il peut être autorisé. Le permis d'aménager peut être délivré.

La présente synthèse sera rendue publique sur le site de la Ville de Cesson-Sévigné (<https://www.ville-cesson-sevigne.fr/consultations-publiques.html>) au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée minimale de 3 mois. Elle sera complétée par la décision prise et les motifs de la décision.

Mairie de Cesson Sévigné le 28 février 2024

Le maire

Jean-Pierre SAVIGNAC



ANNEXE : OBSERVATIONS EMISES

Remarque n°1

Date: 11/01/2024 14:16

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: Remarque sur le projet

Bonjour,

est-il possible d'arrêter d'artificialiser des sols?

Le modèle du pavillon individuel est complètement anachronique avec nos objectifs de réduction de nos impacts sur la biodiversité, le cycle de l'eau, les gaz à effet de serre,....

Quel impact pour loger combien de personnes?

Quelle prise en compte de la loi ZAN? Quelles surfaces désartificialise-t-on en parallèle?

Je conçois bien que l'attractivité de la métropole rennaise et de Cesson Sévigné en particulier soit très difficile à gérer d'un point de vue de l'urbanisme mais à quoi bon continuer à accueillir des nouveaux habitants si nous dégradons en parallèle l'environnement dans lequel nous les accueillons?

Cordialement.

Remarque n°2

Date: 05/01/2024 02:10

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: Acquisition d'un terrain

Bonjour

Je me permets de vous écrire car je souhaiterais savoir s'il y aura une commercialisation de terrain à bâtir.

Merci pour votre retour

Cordialement

Remarque n°3

Date: 14/01/2024 10:46

À: Accueil VIABILIS (contact@viabilis.fr), viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: RE: CESSON.VIABILIS.35

Bonjour,

Il ne me semble pas avoir obtenu de réponse au courriel ci-dessous, envoyé le 13/12/2023.

Cependant, la situation semble avoir évolué puisqu'un panneau a été apposé sur site, évoquant un avis de consultations de la population concernant ce projet.

Pouvez-vous, dès lors, me communiquer le planning prévisionnel de commercialisation et réalisation des travaux ?

Bien cordialement,

Remarque n°4

Date: 29/01/2024 20:47

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: Piste cyclable

Bonjour,

Sur le plan je ne vois pas de piste cyclable de prévue ?

Est ce que ce ne serait pas l'occasion de prévoir dès à présent la piste cyclable qui ira j'espère un jour, du réseau express velo (parking du parc de la Monniais) jusqu'à la Menouriais, pour la portion qui passe devant ce nouvel aménagement ?

Habitant la Menouriais, je passe tous les jours par cet itinéraire en velo, et ce n'est pas sécurisé...

Merci bien

Cordialement

Remarque n°5

Date: 31/01/2024 00:26

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: Axe d'étude manquant dans le projet d'aménagement du hameau de la Monniais

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance du projet d'aménagement du hameau de la Monniais, en tant que résident la rue d'Hallouvry, je souhaite porter à votre attention que l'aménagement de ce point d'entrée de la commune de Cesson-Sévigné présente un aspect majeur non identifié dans l'étude aujourd'hui effectuée.

En effet le pont permettant la desserte de Chantepie est le seul accès piéton dans un rayon d'1,5km avant la rue du Breillou, pour les usagers piétons, marcheurs, joggeurs et cyclistes. Aussi, l'aménagement de la voirie et des accès au lotissement est un enjeu majeur pour ces populations cela afin de pouvoir circuler dans des conditions de sécurité optimale.

L'aménagement des accès au hameau de la Monniais devrait prendre en compte une évolution future de la voirie avec la création d'une piste cyclable, à minima s'assurer d'un impact faible de l'aménagement sur la voirie pour l'aspect cyclable et piéton.

Je tiens à porter à votre connaissance la fréquentation importante de cet axe, en effet des bouchons sont observés quotidiennement du rond-point de cucé à la Ménouriais entre 18h et 19h.

L'absence trottoir sur cette portion occasionne des conflits d'usage entre automobilistes, ligne de bus (retour dépôt), cycliste, piéton et joggeur sur la route de Chantepie.

J'invite à anticiper un maximum l'aménagement de ce point stratégique de la commune de Cesson-Sévigné et à s'assurer de prendre les dispositions nécessaires à un aménagement cohérent à l'urbanisme local.

Cordialement,

Remarque n°6

Date: 04/02/2024 12:33

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: avis

Zéro Artificialisation Nette, c'est, dans le cadre de cette loi, l'obligation de préserver les sols et lutter contre l'étalement urbain.

Pourquoi ne pas commencer dès maintenant en ne rajoutant pas à l'urbanisation cette zone naturelle qui fait partie du poumon de la commune?

Sacrifier cet espace boisé pour construire 8 logements, avec ce que les infrastructures induisent, est bien regrettable.

Conservons ce lieu tel qu'il est. Il y a bien d'autres endroits dans Cesson où l'on peut construire sans pour autant grignoter un peu plus sur l'espace naturel que nous pleurerons demain faute d'en avoir pris soin à temps.

Ce projet peut ne pas voir le jour si les élus sont responsables.

Remarque n°7

Date: 07/02/2024 17:14

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: **Projet Manoir de la Monniais**

Bonjour,

J' ai survolé les documents.

Je ne suis pas opposé aux projets d'aménagement et d'urbanisme en générale. Celui du lotissement du manoir de la monniais par contre est inopportun.

- Le site se trouve dans la continuité d'un corridor écologique majeur identifié au Scot du Pays de Rennes et dans l'axe d'une « grande armature verte à conforter » au PLUi de Rennes Métropole, et à proximité immédiate du Milieu Naturel d'Intérêt Écologique (MNIE) du Parc de la Monniais. Les inventaires faune, flore et habitats (sur quatre saisons) menés sur le site ont mis en évidence la présence d'espèces liées au bâti et aux milieux boisés. J'ai moi même trouvé des salamandre tacheté proche de cette endroit récemment.

-Restaurer le manoir et ses dépendances pour en faire des logements et restaurer l'ensemble oui c'est nécessaire.

- Quid du zero artificialisation nette ?

- La proximité du ruisseau sera affecté par les futurs bâtiments

- L'odeur, le bruit et la proximité de la déchetterie affectera le lotissement actuellement masqué par le boisement

- La ville propose de poser du photovoltaïque dans le bois de la justice à proximité du projet. Cela fait deux projet qui détruisent le paysage de cette partie de la ville de Cesson Sévigné.

Mieux vaut densifier le centre de la ville que détruire les vestiges de boisement et les continuités vertes qui existent. Ce sont des îlots de verdure contre les îlots de chaleur urbains. Des puits de biodiversité il en reste peu sur Cesson. il faut maintenir ceux qui restent.

Bonne soirée

Remarque n°8

Date: 11/02/2024 17:25

À: viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr

Objet: Consultation Viabilis

Monsieur Le Maire,

Habitants du lotissement de la Monniais au 36 rue de l'Etournal, nous avons pris connaissance avec intérêt du dossier de projet de lotissement de la SAS Viabilis Aménagement sur les terrains situés route de Chantepie.

Dans un certain nombre de documents, il est fait référence à la notion de ville jardin et de corridor écologique notamment en entrée de ville.

Nous nous étonnons donc de la destruction de la partie boisée située le long de la route de Chantepie sur les lots 1 et 2. Les arbres de ces lots au même titre que le merlon existant côté lotissement Monniais donnent cette impression de ville jardin. Leur abattage va avoir un impact visuel important en entrée de ville ainsi que de notre lieu d'habitation. En effet, le merlon réalisé lors de l'aménagement du lotissement et les grands arbres existants de l'autre côté de la route, contribuent à la grande valeur paysagère de notre lieu de vie.

Ne peut-on pas prévoir la suppression de ces 2 lots ou à défaut d'en réduire la surface en préservant un corridor boisé le long de la route de Chantepie et de la rue des Buttes?

Nous comptons sur votre volonté de préserver la qualité environnementale de notre commune et de satisfaire ses habitants.

Cordialement,