

**MAIRIE DE  
CESSON-SEVIGNE**

**PERMIS D'AMÉNAGER  
VALANT PERMIS DE DEMOLIR DELIVRE PAR LE  
MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande de permis d'aménager déposée le 30/06/2023 et complétée le 17/10/2023

**N° PA 035 051 23 A0002**

Avis de dépôt affiché en mairie le 07/07/2023

Par :	<b>SAS VIABILIS AMENAGEMENT</b>
Demeurant à :	<b>Rue de la Terre Adélie Parc Edonia Bâtiment O 35760 SAINT GREGOIRE</b>
Représenté par :	<b>Monsieur DUMONT ERWAN</b>
Nature des travaux :	<b>- Aménagement de 8 lots libres, de 3 îlots avec des constructions existantes , de 5 îlots destinés aux stationnements et création d'une voie centrale de desserte. - Démolition partielle du bâti, entre le manoir et l'annexe sud.</b>
Adresse du terrain :	<b>Route de Chantepie Monniais 35510 CESSON-SEVIGNE</b>
Parcelle(s)	<b>AZ0942</b>

**LE MAIRE DE LA COMMUNE DE CESSON-SEVIGNE**

**Vu** la demande de permis d'aménager susvisée,

**Vu** le Code de l'Urbanisme,

**Vu** le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 122-1-1 et L. 123-19,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019, modification (n° 1) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole en date du 15/12/2022, modification simplifiée (n°2) approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 18/11/2021 et dernière mise à jour (n°6) par arrêté de la Présidente de Rennes Métropole du 06/04/2023,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal, en date du 26/09/2007, décidant du maintien des autorisations de permis de démolir,

**Vu** l'avis réputé favorable d'Enedis en date du 18/11/2023,

**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Voirie et Exploitation - Plateforme Nord-Est de Rennes Métropole en date du 18/01/2024, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais pour le volet Défense Extérieure Contre l'Incendie, en date du 20/11/2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais pour le volet Adduction en Eau Potable, en date du 12/10/2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de l'Assainissement de Rennes Métropole en date du 13/11/2023, annexé au présent arrêté,

**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de

Secours d'Ille-et-Vilaine en date du 02/11/2023, annexé au présent arrêté,  
**Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Déchets de Rennes Métropole, en date du 26/10/2023, annexé au présent arrêté,  
**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne, en date du 18/12/2023, annexé au présent arrêté,  
**Vu** les pièces complémentaires déposées le 17/10/2023 et les pièces substitutives fournies les 24/10/2023 et 18/01/2024,  
**Vu** le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'Autorité Environnementale déposé le 18/01/2024 conformément à l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement,  
**Vu** l'arrêté municipal n°2023-47 du 20/11/2023 et l'arrêté municipal rectificatif n°2023-48 du 27/11/2023, fixant les modalités d'organisation de la participation du public par voie électronique,  
**Vu** la participation du public par voie électronique organisée, en application de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement, du 19/01/2024 au 19/02/2024,  
**Vu** la synthèse des observations et des propositions du public prise en application de l'article L.123-19-1 II 5ème alinéa du Code de l' Environnement, en date du 28/02/2024, annexée au présent arrêté,  
**Vu** les motifs de la décision en date du 28/02/2024,

## **ARRÊTE :**

### **ARTICLE 1 :**

Le permis d'aménager valant permis de démolir est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'aménagement susvisé, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous :

- L'intéressé devra se conformer aux prescriptions de la Direction Voirie Exploitation - Plateforme Nord Est de Rennes Métropole, annexées au présent arrêté.
- L'intéressé devra se conformer aux prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais pour le volet Défense Extérieure Contre l'Incendie, annexées au présent arrêté.
- L'intéressé devra se conformer aux prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais pour le volet Adduction en Eau Potable, annexées au présent arrêté.
- L'intéressé devra se conformer aux prescriptions de la Direction de l'Assainissement de Rennes Métropole, annexées au présent arrêté.
- L'intéressé devra se conformer aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine, annexées au présent arrêté.
- L'intéressé devra se conformer aux prescriptions du Service Déchets de Rennes Métropole, annexées au présent arrêté.

### **ARTICLE 2 :**

Le nombre maximum de lots autorisé est de 8, d'îlots avec des constructions existantes est de 3 et d'îlots destinés au stationnement est de 5.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3 300 m<sup>2</sup>. La constructibilité sera répartie conformément au tableau du règlement du lotissement.

### **ARTICLE 3 :**

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et dans le programme des travaux constituant le dossier. Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la décision au demandeur, et ne pas être interrompus pendant une durée supérieure à une année.

### **ARTICLE 4 :**

Les permis de construire pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R442-18 du Code de l'urbanisme :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R462-1 à R462-10;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant les lots soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

**ARTICLE 5 :**

Le permis de démolir, en application de l'article L.424.9 du Code de l'Urbanisme, est exécutoire quinze jours après sa notification au demandeur.

**ARTICLE 6 :**

Conformément à l'article R442-7 du Code de l'urbanisme, le lotisseur s'engage à créer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

**ARTICLE 7 :**

Le projet étant soumis à étude d'impact, conformément à l'article L.424-4 du Code de l'Urbanisme, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur l'environnement et la santé ainsi que les modalités de suivis sont précisées en annexe. Le maître d'ouvrage mettra en oeuvre ces mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet sur l'environnement et la santé ainsi ces mesures de suivi.

**ARTICLE 8 :**

Conformément à l'article L.425-14 du Code de l'Urbanisme, le présent permis ne peut pas être mis en oeuvre :

- avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L.181-1 du Code de l'Environnement, sauf décision spéciale prévue à l'article L.181-30 du même code,
- avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement.



Le 29/02/2024,

Le Maire,

Jean-Pierre SAVIGNY

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le présent arrêté a été transmis le 01/03/2024 au Préfet d'Ille-et-Vilaine, Préfet de Bretagne.*

**01 MARS 2024**

**Nota Bene 1 :** Le projet est susceptible de générer de la taxe d'aménagement (articles 1635 quater A à 1635

quater F du Code Général des Impôts) et de la taxe d'archéologie préventive (article 235 ter ZIG du Code Général des Impôts).

**Nota Bene 2 :** L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un réseau public peut se situer à proximité du terrain. Vous pouvez vous connecter sur le téléservice Réseaux et canalisations (service en ligne) afin de savoir si le dépôt d'une déclaration de projet de travaux (DT) et d'intention de commencement de travaux (DICT) est nécessaire.

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire:**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- Si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**DUREE DE VALIDITE :** En application du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est valable **TROIS ANS** et est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans ce délai à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée d'un an deux fois, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande de son bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DROIT DES TIERS :** La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues

par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

**DVE – Plateforme Nord-Est**

Gestionnaire : **Didier Pascoet**

Tél : 02 23 62 29 72

Courriel : dve-pne@rennesmetropole.fr

N° dossier : **PA 35051 23A0002**

Nom du demandeur : **VIABILIS**

Adresse des travaux : **Route de Chantepie 'Le Hameau de la Monniais'**

Commune : **CESSON SEVIGNE**

Nature des travaux : **Projet de rénovation d'une partie des constructions existantes et en démolissant une partie de construction existante. Le projet permettra de créer des lots libres**

**PRESCRIPTIONS DE LA VOIRIE**

**Etat du domaine public**

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

- Toutes modifications du domaine public est à la charge du pétitionnaire
- Remise en état du domaine public à charge du pétitionnaire.
- Matérialiser physiquement la limite du domaine public / privé (bordurettes, pavage, etc...).
- Les eaux pluviales de ruissellement des propriétés riveraines ne devront en aucun cas s'écouler directement sur trottoir ou chaussée.
- Prévoir gargouille / caniveau pavé jusqu'au fil d'eau du caniveau.
- Réunion de chantier à prévoir avec le gestionnaire 1 mois avant le démarrage des travaux.
- Un état des lieux devra être organisé au démarrage du chantier.
- Le projet comporte des espaces communs qui n'ont pas vocation à être rétrocédés dans le domaine public. Toute demande de rétrocession devra impérativement être étudiée avant le démarrage de travaux et donner lieu, si elle est recevable, à la signature d'une convention avec les collectivités concernées.

29 FEV. 2024

- Favorable
- Défavorable



Le Maire  
**Jean Pierre SAVIGNAC**

**Entrées charretières**

- La Création/modification/entretien d'entrée charretière est à la charge du pétitionnaire
- La Suppression de l'ancienne entrée charretière est à la charge du pétitionnaire (création d'un trottoir à cet endroit)
- Le Gabarit de l'entrée charretière est validé selon le plan PA4 de juin 2023
- La position de l'entrée charretière est validée

- Favorable
- Défavorable

**Nivellement**

- Le projet doit s'implanter aux niveaux existants, en limite du domaine public.
- La pente en long en fond de trottoir doit suivre la pente en long de la chaussée.

- Favorable
- Défavorable

**Saillies**

- Aucune porte ouvrant vers l'extérieur ne doit faire saillie sur le domaine public sauf les locaux techniques dont la réglementation l'impose et dispose d'une procédure d'accès sécurisé (ex : transformateurs).
- Saillies conformes au règlement de voirie :  faire demande PC10       PC10 déjà délivrée
- Saillies NON conformes au règlement de voirie : .....
- Ouvrages privés sur domaine public interdit : .....

- Favorable
- Défavorable

**AVIS DE LA VOIRIE**

Avis favorable     Avis défavorable     Le projet n'est pas desservi par une voirie métropolitaine  
**Le Plan PA4 de juin 2023 est validé. L'ancienne entrée sera à supprimer (création d'un trottoir en lieu et place de l'entrée actuelle)**

**Toute modification du domaine public est à la charge du pétitionnaire. Si dégradations; la remise en l'état est à la charge du pétitionnaire.**

Date : 18/01/2024

Nom Prénom : PASCOËT Didier

Signature :

<b>Commune</b>	CESSON SEVIGNE	<b>n° ADS</b>	PA35051 23A0002	<b>n° Parcelle</b>	AZ 0942
<b>Adresse</b>	Rue des Buttes - Hameau de la Monniais			<b>Dossier suivi par</b>	C.PATRAULT
<b>Type de projet</b>					
<input type="checkbox"/> Habitation	<input type="checkbox"/> Immeubles	<input type="checkbox"/> Logements	<input type="checkbox"/> ERP	<input type="checkbox"/> Parc Stationnement	<input type="checkbox"/> Exploitation Agricole
<input type="checkbox"/> Lotissement	<input type="checkbox"/> Bureaux				<input type="checkbox"/> Risque Industriel

**Détermination du risque (Surface, Isolement, hauteur dernier plancher)**

<b>Habitation</b>	<b>Immeuble Bureaux</b>	<b>ERP</b>	<b>Expl. agricole</b>	<b>Batiment industriel</b>
<input type="checkbox"/> Risque Courant Faible	<input type="checkbox"/> ZAC	<input type="checkbox"/> Risque Courant	<input type="checkbox"/> Non Classée ICPE	<input type="checkbox"/> Non Classée ICPE
<input checked="" type="checkbox"/> Risque Courant Ordinaire	<input type="checkbox"/> Hauteur > 18m	<input type="checkbox"/> Risque Particulier	<input type="checkbox"/> Classée ICPE - PC 25	<input type="checkbox"/> Classée ICPE
<input type="checkbox"/> Risque Courant Important	<input type="checkbox"/> Acces voie échelle	<input type="checkbox"/> Effectif		
	<input type="checkbox"/> Colonne Sèche	<input type="checkbox"/> < 20p		
		<input type="checkbox"/> > 20p		

<b>Besoin en Eau</b>	<b>Distance / Risques</b>
<input type="checkbox"/> 30m3/h ou 60m3	<input type="checkbox"/> 60m
<input checked="" type="checkbox"/> 60m3/h ou 120m3	<input type="checkbox"/> 100 m
<input type="checkbox"/> Autre :	<input checked="" type="checkbox"/> 200 m
	<input type="checkbox"/> 400 m

Catégorie : \_\_\_\_\_ Isolement : \_\_\_\_\_

**Surfaces de référence**

<input type="checkbox"/> < 300m2	<input type="checkbox"/> < 1000 m2	<input type="checkbox"/> < 2000 m2
<input type="checkbox"/> < 500 m2	<input type="checkbox"/> < 1500 m2	<input type="checkbox"/> > 2000 m2

Plus grande surface non recoupée : \_\_\_\_\_

**DECI Existante**  Oui  Non

n° du PEI : 35051-0287 et 35051-0244 Distance / Risque : 150m environ Vu pour être annexé à mon arrêté en date du **29 FEV. 2024**

Simultanéité :  Oui  Non

n° du PEI 1 : \_\_\_\_\_ n° du PEI 2 : \_\_\_\_\_ n° du PEI 3 : \_\_\_\_\_

**DECI à Créer**

PI  BI  Réserve Privée  Réserve Publique

Plan joint :  Oui  Non

 **Le Maire**  
**Jean-Pierre SAVIGNAC**

**AVIS CEBR**

<input type="checkbox"/> Favorable	<input type="checkbox"/> Attente Commission de Sécurité	<input checked="" type="checkbox"/> Favorable avec prescription
<input type="checkbox"/> Défavorable	<input type="checkbox"/> Instruction IPCE Préfecture	<input type="checkbox"/> Favorable avec Réserves

**Commentaires :**

Le Projet recueille un avis favorable de la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR), après instruction du volet Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI). La DECI générale est conforme, un Poteau d'Incendie (PI) se trouve à distance réglementaire à moins de 200m du projet situé en zone de Risque. L'accès aux risques en partie Sud du projet se fait par des chemins dévidoirs. Ces chemins devront répondre aux caractéristiques techniques des chemins dévidoir décrites dans le Règlement Départemental de DECI du 6/10/2023 et notamment une signalétique verticale devra être mise en place à tous les accès de ces chemins dévidoir. Aucun obstacle ne doit entraver la mise en station des engins de secours sur les chemins dévidoir.

Date : lundi 20 novembre 2023

Signature :

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

29 FEV. 2024

AVIS SUR AUTORISATION URBANISME

Alimentation en Eau Potable



Le Maire  
**Jean-Pierre SAVIGNAC**

ADS	Type	Numéro	dater	Réception Collectivité	Date	Reçu par
	PA	23A0002	09/10/23		12/10/2023	Mail
Commune				CESSON SEVIGNE		
Adresse				Monniais -route de Chantepie		

**Type de projet**

Aménagement du site pour réalisation de lots libres

**Extension ou renforcement du réseau d'eau potable pour la desserte du projet**

SANS OBJET

**AVIS FAVORABLE avec prescriptions ci-après à retranscrire dans l'Arrêté**

**Viabilisation de l'opération**

En fonction du devenir de la voirie, deux modes de travaux de viabilisation sont envisageables et sont présentés dans le tableau ci-après.

Si le demandeur n'a pas de certitude sur la rétrocession des ouvrages, je vous invite à l'orienter vers le scénario qui lui permettra ultérieurement de solliciter une rétrocession sans travaux préalable.

En tout état de cause, j'attire votre attention sur les points suivants :

- Aucune rétrocession ne sera possible si la convention technique n'a pas été signée au préalable et le réseau d'eau potable posé suivant les prescriptions techniques.
- Il est fortement conseillé de respecter les prescriptions techniques de pose du réseau d'eau potable si une demande de rétrocession devait intervenir dans plusieurs années.

Devenir de la voirie et des biens communs	Raccordement au réseau public	Réseaux internes (canalisations principales)	Réalisation des branchements et pose des compteurs	Etape Administrative avec le Délégué	Etape administrative avec la Collectivité Eau du Bassin Rennais	Constitution d'une association syndicat libre
Non-rétrocédé ou rétrocession ultérieure à la collectivité	Pose d'un branchement avec compteur général à la limite du domaine public et de la propriété privée à la charge de l'aménageur et réalisée par le Délégué.	Canalisation principale réalisée par l'aménageur. <b>Le respect des prescriptions techniques de la Collectivité est fortement recommandé.</b>	Réalisation des branchements et des regards de comptage par l'aménageur avec respect du Règlement de Service. Les compteurs sont posés par le Délégué.	Devis branchement avec compteur général Abonnement compteur général Abonnements compteurs des lots	Signature d'une convention technique si rétrocession ultérieure	Obligatoire
Demande de rétrocession immédiate à la collectivité	Raccordement réalisé par le Délégué à la charge de l'aménageur	Canalisation principale réalisée par l'aménageur avec respect des prescriptions techniques de la Collectivité.	Réalisation des branchements et des regards de comptage par l'aménageur avec respect du Règlement de Service. Les compteurs sont posés par le Délégué.	Devis de raccordements Abonnements compteurs de lots	Signature d'une convention technique	Non-nécessaire

**Travaux de branchements**

Je vous précise que, conformément aux dispositions du contrat de délégation du service public de distribution d'eau potable, les travaux de branchements sur le réseau d'eau potable existant sont à la charge du demandeur, et doivent être réalisés par le Délégué du service public de l'eau

Délégué du service public de l'eau potable:

SPL Eau du Bassin Rennais

**Emplacement des compteurs abonnés**

Chaque compteur sera posé, de préférence, à l'intérieur d'une borne aérienne positionnée sur chaque lot.

Sur dérogation de la Collectivité ou en fonction de son diamètre, le compteur pourra être posé dans un citerneau d'eau potable (regard enterré) positionné en limite du domaine public et de la propriété privée à 1 mètre maximum dans la propriété privée.

Les compteurs devront rester facilement accessibles à l'exploitant pour les relevés et les interventions.

Ci-joint un extrait de plan du réseau d'eau potable pour le secteur concerné par le projet.

EXTRAIT DU PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE



Le 20/10/2023

N° PA	35051 23 A0002
Reçu le	30/06/2023
Avis N°	1
Travaux	8 lots et 3 ilots

**VIABILIS AMENAGEMENT  
RUE DE LA TERRE ADELIE  
35760 SAINT GREGOIRE**

pour être annexé à mon arrêté  
en date du

29 FEV. 2024

**ANALYSE TECHNIQUE DE LA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME SUR LA PARTIE  
ASSAINISSEMENT**

**TYPE D'ASSAINISSEMENT**

ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Le Maire

Jean-Pierre SAVIGNAC

**Réseaux d'eaux usées desservant la parcelle :**

Collecteur EU

Collecteur Unitaire

Cotes de raccordement et implantation des sorties EU du projet à faire valider par la Maîtrise d'Ouvrage Assainissement

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Projet nécessitant la réalisation d'installation d'ANC en conformité avec la réglementation : code de la santé public Article L1331-1-1.

**GESTION DES EAUX PLUVIALES**

**Réseau d'eaux pluviales desservant la parcelle :**

Collecteur EP

Collecteur Unitaire

Absence de collecteur EP

Cotes de raccordement et implantation des sorties EP du projet à faire valider par la Maîtrise d'Ouvrage Assainissement

**Modalités de gestion des eaux pluviales :**

Information insuffisante

Sans objet

Nécessité d'un système d'infiltration des eaux pluviales d'un volume minimal de m<sup>3</sup>

Nécessité d'un réservoir de rétention d'un volume minimal de m<sup>3</sup> respectant un débit de fuite maximal de l/s

**REMARQUES SUR LE PROJET**

La gestion des eaux pluviales sera traitée à l'échelle du bassin versant dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

**AVIS SUR LA PARTIE ASSAINISSEMENT**

AVIS DEFAVORABLE

AVIS FAVORABLE

pour les plans déposés le 30/06/2023

Non-respect de l'article R 442.5 du Code de l'Urbanisme

Non-respect de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Non adéquation avec le volet assainissement du PLUI en vigueur

Impact sur domaine public hors périmètre PA

Non-respect de l'article 4 du PLUI (imperméabilisation)

Non-respect du chapitre 8-2 alinéa 3 du titre IV du PLUI  
(gestion des eaux pluviales)

Convention de remise d'ouvrage entre le pétitionnaire et RM

Engagement de constitution d'une association syndicale libre

**La création d'une association syndicale implique que les ouvrages d'assainissement ne seront donc PAS remis à Rennes Métropole.**

Le : 13 novembre 2023

Pascal HERVE,

Vice-président délégué à l'eau, à l'assainissement,  
à la GEMAPI, à la biodiversité et au foncier



**SAPEURS  
POMPIERS**  
Ille & Vilaine

**GROUPEMENT PREVISION**

**SERVICE PREVISION-OPERATION CENTRE**

Affaire suivie par le Ltn Patrick Girard

☎ - 02 99 59 88 53 – 06 63 30 55 46

Mail : [patrick.girard@sdis35.fr](mailto:patrick.girard@sdis35.fr)

Références - PG/GH/2023-0797

Réf dossier n° PA 035051 23 A0002

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

29 FEV. 2024



Mairie de Cesson-Sévigné

Service urbanisme et foncier

1 Esplanade de l'Hôtel de ville  
35517 Cesson-Sévigné

Le Maire

Jean-Pierre SAVIGNAC

Rennes, le 2 novembre 2023

---

**OBJET : AVIS DU SDIS 35 RELATIF AU DOSSIER CITE EN REFERENCE**

---

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine a examiné le dossier suivant :

**PROJET :** *construction de 8 lots à usage de bâtiments d'habitation et réhabilitation de 3 bâtiments existants en logements collectifs*

**ADRESSE :** *rue des Buttes*

**COMMUNE :** *Cesson-Sévigné*

**TRANSMIS LE :** *18 octobre 2023*

Notre étude portera sur les éléments visant à faciliter l'intervention des Services d'Incendie et de Secours, à savoir, les conditions d'accès des secours et les moyens en eau pour assurer la défense contre l'incendie du projet. L'avis ci-dessous n'est donné qu'en prévision de construction de 8 lots à usage de bâtiments d'habitation et à la réhabilitation de 3 bâtiments existants en logements collectifs.

Les bâtiments construits ultérieurement dans le cadre du projet pourront faire l'objet de mesures complémentaires lors de l'instruction du permis de construire.

Service Départemental  
d'Incendie et de Secours  
d'Ille-et-Vilaine

2 rue du Moulin de Jouté  
BP 80127  
35701 RENNES Cedex 7  
Tel : 02 99 87 65 43  
Fax : 02 99 87 65 44



## **A. REGLEMENTATION APPLICABLE**

- ✓ **Arrêté du 31-01-1986** relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.
- ✓ **Arrêté préfectoral du 6 octobre 2023** relatif au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

## **B. DESCRIPTION DU PROJET / OBSERVATIONS**

Ce projet concerne la réhabilitation de bâtiments existants en habitations collectives de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille et à la construction de 8 lots à usage d'habitation.

### **1) ACCES**

Les besoins en accessibilité attendus sont les conditions garantissant la desserte du projet pour les engins d'incendie et de secours.

L'accès au projet pour les engins d'incendie se fera par la rue des Buttes, commune de Cesson-Sévigné.

Les conditions d'accès présentées dans le dossier sont satisfaisantes afin de faciliter et de garantir l'intervention des services d'incendie et de secours. La voie en impasse de plus de 60 m dispose d'une aire de retournement.

### **2) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (D.E.C.I.)**

Les besoins en eau attendus sont un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou un volume de 120 m<sup>3</sup> disponible en tout temps et situé à moins de 200 m de chaque entrée principale des lots et/ou des bâtiments à défendre en utilisant les voies accessibles aux secours (voirie de type « voie-engins » et/ou « chemin dévidoir »).

La D.E.C.I. sera assurée par les points d'eau incendie existants n°0287, au Nord et n°0244 au Sud.

Les moyens en eau prévus pour assurer la défense contre l'incendie présentés dans le dossier sont satisfaisants afin de faciliter et de garantir l'intervention des services d'incendie et de secours.

## **C. RECOMMANDATIONS**

La dénomination de la nouvelle voirie, dès sa réalisation, doit être signalée au Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine (mail : [adressage@sdis35.fr](mailto:adressage@sdis35.fr)).

Il convient de fournir le plan de la zone aménagée (par ordre de préférence sous format PDF, SHP ou DWG) en indiquant :

- Les voies, leur dénomination et la numérotation,
- Le bâti,
- Les points d'eau.

En cas de réalisation d'un nouveau point d'eau d'incendie de type poteau ou bouche, il doit être signalé au Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine (mail : [expertises.DECCI@sdis35.fr](mailto:expertises.DECCI@sdis35.fr)), en fournissant une copie de l'attestation de réception, transmise par l'installateur, contenant son emplacement et ses données hydrauliques.



Le SDIS 35 réceptionnera l'hydrant en attribuant un numéro au nouveau PI/BI et en l'ajoutant à la base de données départementale des PEI.

En cas de réalisation d'un nouveau point d'eau d'incendie de type réserve naturelle ou artificielle, contacter le Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine (mail : [expertises.DECI@sdis35.fr](mailto:expertises.DECI@sdis35.fr)), en vue de la réception du nouvel aménagement.

Les points d'eau devront faire l'objet d'un contrôle et d'un entretien annuel.

Les points d'eau et les voies utilisables par les engins d'incendie doivent répondre aux fiches techniques élaborées par le SDIS 35, annexe du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (arrêté préfectoral du 06/10/2023).

#### **D. AVIS**

Suite à l'étude réalisée, le Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine émet, en ce qui le concerne, un **AVIS FAVORABLE**.

Il convient de prescrire au pétitionnaire l'ensemble des observations préconisées par le SDIS.

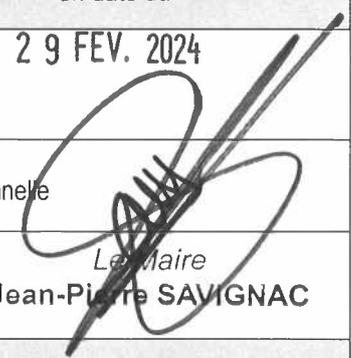
Le Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Ille-et-Vilaine se tient à sa disposition pour tout renseignement relatif à ce dossier.

Adjoint au Chef du Groupement Prévision



**Commandant Sylvain THEIS**

*Copie à : CEBR – Mme Audrey Madoré et M. Cyril Patrault  
Chef du CIS Rennes Centre*

<b>DEMANDEUR</b>	<b>N° PA 035051 23 A0002</b>	<b>Date de dépôt : 30/06/2023</b>
Nom, prénom ou dénomination : VIABILIS AMENAGEMENT Représentant (si personne morale) : <b>ERWAN DUMONT</b>		Vu pour être annexé à mon arrêté en date du
<b>PROJET</b>		<b>29 FEV. 2024</b>
Adresse (numéro, voie) : route de Chantepie Code postal : 35510 Ville : CESSON-SEVIGNE		 Le Maire <b>Jean-Pierre SAVIGNAC</b>
<b>NATURE DU PROJET :</b> <input checked="" type="checkbox"/> Opérations d'aménagement <input checked="" type="checkbox"/> lots collectifs <input checked="" type="checkbox"/> lots individuels <input type="checkbox"/> activité professionnelle		
<b>DESCRIPTIF DU PROJET</b> Nombre de lots individuels : 8 Nombre de logements collectifs : 3		
<b>SYSTÈME DE COLLECTE RETENU SUR VOTRE PROJET</b>		
<p><b>Déchets alimentaires</b> : Afin de répondre à l'obligation réglementaire du tri à la source des déchets alimentaires à compter de 2024, Rennes Métropole a défini un schéma territorial de tri à la source des déchets alimentaires pour que 100% des habitants de la Métropole soient desservis par une solution de compostage de proximité ou de collecte séparée de ces déchets alimentaires.</p> <p>Aire de compostage prévue sur la parcelle <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non    Préciser la localisation et la surface :</p> <p><b>Prescriptions de Rennes Métropole :</b>  <b>Pour les collectifs</b> : Le compostage est privilégié. Les espaces extérieurs de la parcelle devront intégrer une aire de compostage partagé.  <b>Pour les pavillons</b> : la gestion des déchets alimentaires se fera par compostage individuel.</p>		
<p><b>Ordures ménagères et Emballages : Collecte en bacs roulants</b></p> <p><b>Dotation</b>                  Pour les logements individuels : dotation individuelle en fonction de la composition de chaque foyer                  Pour les collectifs :                  La dotation est calculée en fonction de la typologie des logements.</p> <p><b>Stockage</b>                  Pour les collectifs Des locaux réservés au stockage des déchets devront être prévus sur le domaine privé au sein des bâtiments, suffisamment dimensionnés pour accueillir l'ensemble de bacs attendus.                  Pour les lots individuels Les bacs devront être remisés sur l'espace privé de la parcelle, en dehors des jours de collecte.</p>		
<p><b>Présentation des bacs et desserte</b>                  La collecte se déroulera rue la route de Chantepie et sur la rue des Buttes                  Les bacs seront à présenter uniquement les jours de collecte, sur les aires de présentations aux entrées du lotissement.                  Les aires de présentations sont des espaces stabilisés, dépourvus de claustras ou de muret, et devront avoir une superficie suffisante pour accueillir l'ensemble des bacs (0.5 m<sup>2</sup> par bac). Par ailleurs, des bateaux devront être prévus aux droit des aires pour faciliter la collecte.</p>		
Instructeur DDS :	Suivi SCD : Jean-Marie FELDER	

Avis du Service de Collecte des déchets :  Favorable  Défavorable

**Observations** : sous réserve de l'application des prescriptions notées dans le chapitre "Présentation des bacs et desserte"

Visa de la Responsable de l'unité Collecte en porte à porte :

Carole FOURNIER

Date : 26/10/2023



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

29 FEV. 2024



Le Maire  
Jean-Pierre SAVIGNAC

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet d'aménagement d'un lotissement  
dans le hameau de la Monniais  
à Cesson-Sévigné (35)**

n° MRAe : 2023-011079

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion en visioconférence du 7 décembre 2023, pour l'avis sur le projet d'aménagement d'un lotissement dans le hameau de la Monniais à Cesson-Sévigné (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Chantal Gascuel, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Audrey Joly, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Cesson-Sévigné pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale], l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 18 octobre 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine titre de leurs attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.**

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

**Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.**

## Synthèse de l'avis

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement dans le quartier de la Monniais, au sud-est de la zone agglomérée de Cesson-Sévigné au sein de la métropole rennaise. Le projet prévoit la construction de 18 logements, répartis en 8 maisons individuelles sur lots libres et 10 logements issus de la réhabilitation du manoir de la Monniais et de ses annexes, sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup>.

Le secteur de projet est situé au sud-est de la zone agglomérée de Cesson-Sévigné, à environ 1 km du centre-ville, en continuité de lotissements résidentiels et à proximité du parc de la Monniais. L'emprise du projet abrite un ancien manoir, ses annexes ainsi qu'un boisement. Les abords du projet présentent des milieux d'une certaine sensibilité, notamment un cours d'eau et une zone humide. Le secteur, à proximité d'une déchèterie et de la rocade de Rennes, est potentiellement soumis à des nuisances.

L'étude d'impact est de qualité. L'étude de l'état actuel de l'environnement est globalement satisfaisante et proportionnée aux enjeux sur le périmètre d'implantation du projet. Le dossier présente de manière claire et explicite les enjeux du projet ainsi que les diverses mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre pour prévenir les impacts. La justification des choix reste cependant insuffisante, à la fois concernant le besoin d'urbaniser ce secteur et sur la présentation de scénarios d'aménagement alternatifs.

Les principaux enjeux identifiés par l'Ae portent sur la **préservation de la biodiversité**, l'amélioration de la **qualité paysagère**, la gestion des **eaux pluviales** ainsi que la **prévention des nuisances**.

Le site présente un intérêt en matière de biodiversité, du fait notamment de la présence d'une mosaïque d'habitats favorables (bâti ancien, boisement et cours d'eau) pour la faune et en particulier pour les chauves-souris et divers oiseaux nicheurs, en son sein et à proximité immédiate. Le porteur de projet prévoit des mesures pertinentes pour prévenir les impacts sur la faune, notamment la création d'un boisement compensateur. **Néanmoins, les impacts résiduels restent significatifs.**

La position du site en secteur d'entrée de ville implique un traitement adapté en matière de paysage. Le dossier présente des photomontages du futur lotissement. La conservation d'une partie de la végétation du site est prévue et la ripisylve du ruisseau de la Monniais sera renforcée en rive droite. Au vu des éléments fournis, **le futur quartier présentera une cohérence avec le lotissement déjà présent. Le projet pourrait cependant être davantage prescriptif en termes de plan d'épannelage, de conception bioclimatique et de qualité paysagère d'ensemble.**

Il est prévu une gestion intégrée des eaux pluviales. Des ouvrages d'infiltration à la parcelle seront réalisés pour les espaces privés et deux ouvrages d'infiltration sont prévus au nord et au sud pour les emprises publiques. La noue d'infiltration au nord permettra notamment de maintenir l'alimentation de la zone humide. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer des pluies d'occurrence trentennale et permettront un abattement des matières en suspension. **Les mesures apparaissent proportionnées aux enjeux sur le plan quantitatif et qualitatif. Les mesures de suivi et les éventuelles mesures correctives nécessitent cependant d'être précisées.**

Concernant les nuisances potentielles auxquelles le projet pourrait être soumis, elles sont principalement de deux types, sonores et olfactives, du fait de la proximité de la déchetterie et de la rocade. D'après les éléments du dossier, les nuisances devraient être relativement limitées sous réserve d'un renforcement de l'isolation acoustique de certaines façades. **Compte-tenu des sources de nuisances potentielles aux abords du site, il apparaît nécessaire de recueillir les perceptions de possibles futurs habitants et de prévoir des mesures correctives en cas de gêne avérée.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

# Sommaire

<b>1. Présentation du projet et de son contexte.....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation du projet.....	5
1.2. Contexte environnemental.....	6
1.3. Procédures et documents de cadrage.....	7
1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae.....	8
<b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
2.1. Observations générales.....	8
2.2. État initial de l'environnement.....	8
2.3. Justification environnementale des choix, incidences résiduelles et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....	9
<b>3. Prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>9</b>
3.1. Biodiversité.....	9
3.2. Paysage.....	12
3.3. Gestion des eaux pluviales.....	13
3.4. Nuisances.....	15

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet et de son contexte

### 1.1. Présentation du projet

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement dans le quartier de la Monniais, au sud-est de la zone agglomérée de Cesson-Sévigné au sein de la métropole rennaise. Le projet de lotissement est porté par la mairie de Cesson-Sévigné mais a été confié par concession à la société Viabilis Aménagement.



Illustration 1 : localisation du projet vis-à-vis de la zone agglomérée de la commune

Le projet prévoit la construction de 18 logements, répartis en huit maisons individuelles sur lots libres et dix logements (îlots A, B et C) issus de la réhabilitation du manoir de la Monniais et de ses annexes, sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup>, soit 1 hectare. Le manoir, ainsi que son annexe nord, seront conservés et réhabilités en logements. En revanche, le pavillon au sud du manoir sera démolit du fait de son état de vétusté, avant d'y reconstruire des logements. La construction des logements sur les lots libres induira le défrichage de 5 600 m<sup>2</sup> de boisement.



Illustration 2 : localisation des secteurs à réhabiliter et à défricher



Illustration 3 : plan de composition générale du permis d'aménager

Cinq îlots spécifiques (appelés PK 1 à PK 5) pour le stationnement seront réalisés pour les bâtiments réhabilités. Les lots libres comprendront quant-à-eux leur propre stationnement. Une place de stationnement visiteur est prévue dans le lotissement. Les stationnements excédentaires des visiteurs se reporteront sur le parking déjà existant du parc de la Monniais situé juste au nord de la rue des Buttes.

## 1.2. Contexte environnemental

Le projet se situe à proximité de lotissements résidentiels au sud-est de la zone agglomérée de Cesson-Sévigné, à environ 1 km du centre-ville. Le secteur concerné se trouve au sud du parc de la Monniais et de la rue des buttes, en bordure est de la route de Chantepie et au nord de la déchetterie. Une halte SNCF est présente à environ 600 m au nord. La rocade de Rennes (route nationale 136), faisant l'objet d'un classement sonore de catégorie 1 (la plus bruyante), passe à environ 150 m au sud du projet.

Le secteur abrite actuellement un manoir et ses dépendances ainsi qu'une zone boisée. Le boisement est une jeune futaie<sup>1</sup>, d'une trentaine d'années, composée principalement d'érables sycomores (arbres classés invasifs potentiels en Bretagne) et d'autres essences plantées (érable pourpre, marronnier d'Inde, pin maritime, érable de Tartarie, quelques hêtres et chênes).

Bien que le secteur de projet se situe en dehors de tout périmètre de protection du patrimoine naturel, il présente cependant de forts enjeux en matière de biodiversité, abritant notamment une trentaine d'espèces protégées, inféodées au bâti ancien et au boisement.

Le ruisseau de la Monniais s'écoule en bordure sud-est du périmètre de projet. Une zone humide est présente à l'extrémité nord-est, ainsi que le long du ruisseau.

1 Une futaie est un bois ou une forêt composée de grands arbres adultes issus de semis.



Photographie aérienne localisant les équipements et services

Illustration 4 : Vue satellite des abords du projet et de ses abords (source dossier)

### 1.3. Procédures et documents de cadrage

Le dossier d'étude d'impact s'inscrit dans le cadre de la procédure de permis d'aménager. Le projet est également soumis à déclaration dans le cadre de la loi sur l'eau et l'étude d'impact fait office de dossier de déclaration à ce titre.

Le projet fera l'objet d'une demande de dérogation « espèces protégées », notamment du fait d'impacts résiduels sur des espèces d'oiseaux et de chauves-souris.

Les dispositions en matière d'urbanisme sont régies par le plan local d'urbanisme intercommunal de Rennes Métropole, approuvé le 19 décembre 2019. Le hameau de la Monniais est classé en zone urbaine opérationnelle UO1. La zone ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle. Elle est en revanche concernée par l'OAP thématique « projet patrimonial, paysager, trame verte et bleue ». Dans cette OAP thématique, le cours d'eau passant au sud et à l'est du projet est considéré comme élément de trame bleue à révéler et mettre en valeur. Une partie des boisements au nord est du projet est également identifiée en tant qu'armature verte à conforter.

La commune de Cesson-Sévigné fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Le SCoT identifie le site au sein d'une continuité naturelle majeure, faisant le lien entre le corridor de la Vilaine et les territoires agro-naturels du sud de l'agglomération rennaise.

Le secteur de projet se trouve également dans le périmètre du SAGE Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015, dont les dispositions suivantes concernent le projet :

- disposition 134 : limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement ;
- disposition 135 : limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales.

## 1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet d'aménagement d'un lotissement dans le hameau de la Monniais à Cesson-Sévigné (35), identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la **préservation de la biodiversité et des continuités écologiques** présentes sur le site ;
- l'**amélioration de la qualité paysagère** et du **cadre de vie**, notamment vis-à-vis de la position du projet en secteur d'entrée de ville ;
- la **gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales** sur le secteur ;
- la **prévention des nuisances**, notamment sonores, vibratoires et olfactives, en raison de la proximité de la rocade et de la déchèterie.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1. Observations générales

Le dossier est de qualité, à la fois clair et bien structuré. Il permet une compréhension rapide du projet et de ses enjeux par l'utilisation d'un vocabulaire simple et l'inclusion de nombreux schémas, illustrations et tableaux récapitulatifs. Le résumé non technique reprend correctement l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension de l'opération dans des termes accessibles à un public non spécialiste.

Certains éléments du projet doivent cependant être précisés pour assurer une bonne compréhension du public. Il s'agit notamment du nombre de stationnements prévus et de la division envisagée pour les futurs logements issus de la réhabilitation du manoir. Il convient de relever que l'îlot de stationnement PK 5, évoqué à de multiples reprises dans l'étude d'impact, n'apparaît pas sur les cartes et les tableaux de surfaces.

### 2.2. État initial de l'environnement

L'étude de l'état actuel de l'environnement est globalement satisfaisante et proportionnée aux enjeux sur le périmètre d'implantation du projet. Les diverses études thématiques réalisées apportent les éléments suffisants à l'appréhension des enjeux du secteur d'étude.

Les inventaires faune-flore, réalisés entre décembre 2021 et juin 2023, permettent de couvrir un cycle annuel complet. Les protocoles mis en œuvre (passages réguliers, comptages en sortie de gîte, points d'écoutes, plaques à reptiles, etc.) permettent de disposer d'une vision claire des enjeux de biodiversité du secteur.

## 2.3. Justification environnementale des choix, incidences résiduelles et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

Le pétitionnaire justifie le projet par la demande en logement sur la commune. Le choix du site de la Monniais est lié à sa situation stratégique en entrée de ville, son caractère partiellement urbanisé, sa proximité avec la gare et la rocade ainsi que la maîtrise foncière par la commune. Une comparaison avec les sites disponibles, non compris dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), est présentée.

Les grands objectifs du projet, affichés dans le dossier, sont les suivants :

- compléter la diversité des types de logements proposés au sein des ZAC pour répondre aux demandes de tous les habitants ;
- participer aux objectifs de densification de la ville en proposant la création de nouveaux logements repartis sur l'ensemble du territoire ;
- renforcer l'identité de ville jardin qui participe à l'attractivité de la ville et à sa qualité de vie ;
- donner un autre usage à un site délaissé et en dégradation (structure des bâtiments).

**La justification du projet et du besoin en logements reste insuffisamment développée au regard de la faible densité et du faible nombre de logements prévus (18), en particulier en comparant avec les livraisons de logements prévus pour les ZAC de la commune.** À titre d'exemple, la commune comptait environ 9 250 logements en 2020 (source Insee) et le lotissement du Haut Grippé en cours d'achèvement prévoyait près de 650 logements.

L'homogénéité de la taille des huit lots et la même surface maximale de plancher constructible sur chacun d'entre eux (200 m<sup>2</sup>) ne permettra pas de mixité fonctionnelle, tandis que la faible densité (18 logements à l'hectare) ne contribue pas à l'objectif de sobriété foncière. **Le nombre de lots pourrait être augmenté et la taille des parcelles plus différenciée, de même que la répartition des droits à construire.**

Bien que le dossier ne présente pas de scénario de substitution à proprement parler, il étudie l'évolution du site en fonction de la réalisation ou non du projet. Par ailleurs, le dossier indique, sans le détailler, que l'élaboration du projet a fait l'objet d'une démarche itérative intégrant les enjeux environnementaux. **Il aurait été pertinent de présenter les scénarios intermédiaires de cette démarche pour comprendre de quelle manière les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans la définition du projet.**

Le dossier présente de manière claire et par thématique (biodiversité, eau, nuisances...) les impacts potentiels du projet ainsi que les diverses mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement mises en place pour les prévenir. Le cas échéant, des mesures de suivi ou de compensation sont prévues.

## 3. Prise en compte de l'environnement

### 3.1. Biodiversité

Le site du projet présente un intérêt en matière de biodiversité faunistique. Le boisement et le cours d'eau passant au sud et à l'est sont notamment fréquentés par diverses espèces d'oiseaux, de chauves-souris et de mammifères terrestres en tant que territoire de chasse et de transit. Le bâti ancien (combles, anfractuosités des murs...) constitue un habitat complémentaire pour le cycle de vie de ces espèces.

Diverses espèces d'oiseaux sont nicheurs avérés ou probables sur le site et le secteur abrite des gîtes probables de chauves-souris.

Concernant la flore, les enjeux semblent plus faibles du fait de la présence de milieux peu diversifiés et globalement artificialisés (gazons entretenus, anciens jardins à l'abandon, boisements « anthropiques » sur remblais).

Les incidences potentielles sur la faune, liées à la réalisation du projet, sont la destruction d'habitat, le risque de dérangement, par le bruit et les pollutions lumineuses notamment, voire de mortalité d'espèces (en phase travaux et après aménagement) et la perte de fonctionnalité du site en tant que corridor écologique entre le parc de Monniais au nord et les milieux arborés au sud, issus d'une mesure compensatoire de la ligne à grande vitesse (LGV). La présence d'espèces invasives sur le site nécessitera des précautions particulières en phase chantier pour les contrôler.

Pour prévenir les impacts, il est prévu diverses mesures. Ainsi les travaux d'abattage et de démolition seront réalisés en dehors des périodes de sensibilité des espèces concernées et un écologue vérifiera au préalable l'absence d'espèces protégées. En cas de présence d'espèces, les travaux seront reportés à une période plus favorable.

La destruction d'environ 5 600 m<sup>2</sup> de boisement est l'une des composantes les plus impactantes du projet qui **prévoit cependant de conserver une partie du boisement le long du cours d'eau et au sein du lotissement, permettant de maintenir un corridor**. Ce corridor sera en contact avec les jardins riverains.

Un nouveau boisement d'environ 6 500 m<sup>2</sup> sera créé, à titre de compensation, à environ 700 m à l'est du projet, en continuité du parc de la Monniais et à proximité d'un parc photovoltaïque.

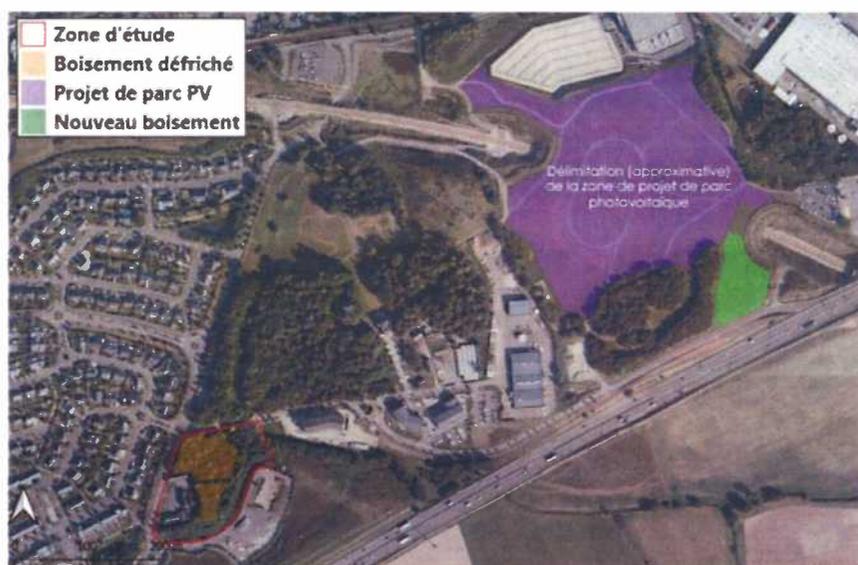


Illustration 5 : Localisation du projet de parc photovoltaïque vis-à-vis du projet du boisement à créer

Les boisements du parc de la Monniais présentent des enjeux plus forts pour la biodiversité que les boisements aux abords du manoir. Les enjeux écologiques des zones boisées du parc avaient été confirmés lors de l'élaboration de l'étude d'impact du projet de parc photovoltaïque.

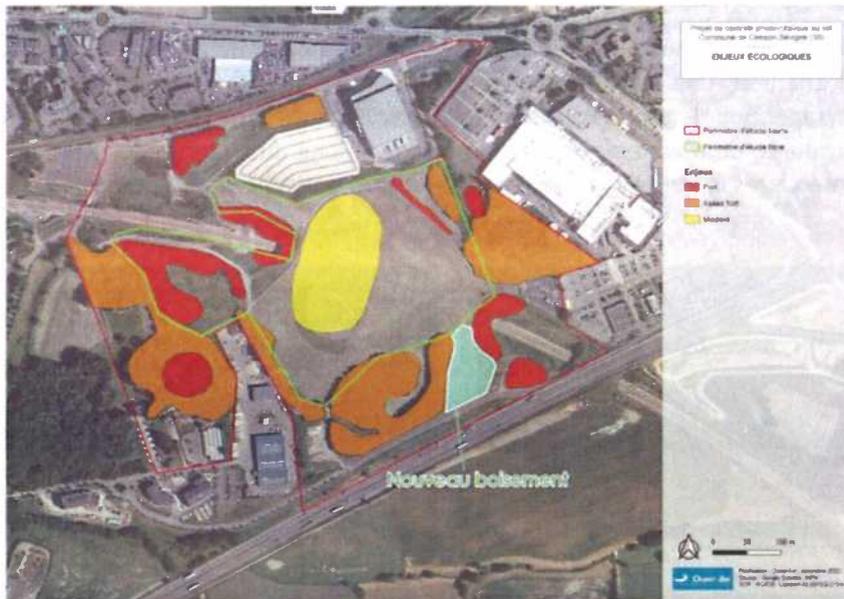


Illustration 6 : Enjeux écologiques des zones boisées aux abords du projet de boisement compensatoire (d'après l'étude d'impact du parc photovoltaïque et annoté pour y faire figurer le projet de boisement)

D'après le dossier, l'intérêt pour la faune du boisement à créer devrait être supérieur à celui détruit, lorsque celui-ci sera à maturité. La nature exacte du futur boisement est encore à définir mais devrait avoir des caractéristiques proches des boisements du parc de la Monniais, les services de l'office national des forêts (ONF) seront notamment consultés pour définir les essences les plus appropriées. Les mesures de suivi de ce boisement seront prises en charge par la commune.

Le manoir et son annexe nord seront préservés et réhabilités. Dans la mesure du possible, les cheminées support de nids, les cavités et anfractuosités d'intérêt identifiées seront préservées. Les combles du manoir seront également rendus favorables aux chauves-souris, en mettant en place une ouverture adaptée (dite chiroptère). Divers aménagements favorables aux chauves-souris et aux oiseaux nicheurs, dont la mise en œuvre nécessite encore d'être précisée (nombre de nichoirs, localisation...), sont prévus. L'annexe sud sera démolie, ce qui induira des impacts significatifs sur ces espèces, bien qu'ils soient réduits par les précautions mises en œuvre lors des travaux et la mise en place d'aménagements favorables.

Un suivi sur 5 ans du maintien des espèces dans les bâtiments conservés est prévu. Des nichoirs et abris supplémentaires seront installés si les résultats du suivi étaient défavorables à la conservation des espèces concernées.

L'enjeu de la pollution lumineuse a été prise en compte dans la définition du projet. Ainsi, l'éclairagiste a pour consigne de ne pas dépasser 2 200 K de température de couleur<sup>2</sup> et les éclairages seront disposés sur des bornes basses orientées vers le sol.

D'une manière générale, les enjeux en matière de biodiversité sont globalement bien intégrés et ont été partie prenante dans la définition du projet. Des mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement pertinentes sont prévues et devrait permettre de limiter la perte de biodiversité. **Malgré tout, la nécessité discutable d'urbaniser ce secteur et les impacts résiduels prévisibles conduisant à la nécessité de demander une dérogation à la destruction d'espèce protégée<sup>3</sup>, ne permettent pas de conclure à une recherche suffisante de l'évitement des impacts.**

2 Pour moins perturber le vivant, le spectre de la lumière artificielle, mesuré en nanomètres (nm), doit être le plus étroit possible et la température de couleur, mesurée en kelvin (K), est idéalement inférieure à 2 200 K pour les chauves-souris (ce qui correspond aux teintes ambrées).

3 L'étude d'impact indique qu'un dossier de demande de dérogation « espèces protégées » sera déposé à l'automne 2023.

## 3.2. Paysage

Le secteur de projet, de par sa position en entrée de ville, mais aussi de par sa proximité avec de grands axes de communication et une déchetterie, présente un enjeu sur le plan paysager. Le parti pris d'aménagement paysager pour le projet consiste à renforcer l'identité communale de ville-jardin, de réaliser des logements individuels, de maintenir une bande boisée le long du cours d'eau, de la renforcer par des plantations supplémentaires le long de la rive droite (à l'est du projet) et de planter des arbres tiges devant le manoir.



Figure 103 : Intégration paysagère - vue 1.



Figure 104 : Intégration paysagère - vue 2.



Figure 105 : Intégration paysagère - vue 3.



Figure 106 : Intégration paysagère - vue 4.

### Illustration 7 : simulations paysagères du futur quartier

Le dossier présente de nombreuses vues du paysage actuel mais également des simulations selon différents angles, permettant de se faire une idée relativement précise de l'aspect du futur lotissement.

Les orientations prévues en matière de paysage permettent une lecture relativement aisée de ce futur secteur d'entrée de ville qui constitue un ensemble cohérent avec le lotissement résidentiel déjà présent à l'ouest. **Néanmoins, l'implantation des futures constructions pouvant s'avérer différente de la simulation présentée, le projet de lotissement pourrait comprendre un plan d'épannelage<sup>4</sup> prescriptif, garantissant à la fois l'harmonie des constructions, leur conception bioclimatique<sup>5</sup> et la qualité paysagère d'ensemble du lotissement.**

## 3.3. Gestion des eaux pluviales

Le secteur de projet est bordé au sud et à l'est par le ruisseau de la Monniais et une zone humide est présente au nord-est. Le cours d'eau, affluent de la Vilaine, est le milieu récepteur des eaux pluviales. D'après les données de la station de mesure la plus proche (7 km à l'amont), le milieu aquatique récepteur est actuellement de qualité médiocre. La zone humide identifiée est constituée de sols remaniés et semble n'avoir qu'une fonctionnalité limitée.

4 Le plan d'épannelage définit les emplacements et les volumes maximum des futures constructions.

5 La conception bioclimatique d'un bâtiment met en œuvre des moyens architecturaux tels que l'orientation du bâtiment, ainsi que les énergies renouvelables disponibles sur le site en utilisant le moins possible d'énergies extérieures au site.



Illustration 8 : localisation du cours d'eau et de la zone humide

La préservation de la zone humide et du cours d'eau font partie des objectifs affichés du projet.

Lors des travaux, la zone humide sera mise en défens au moyen d'un balisage et une zone tampon d'environ 10 m sera appliquée, au sein de laquelle le passage d'engins de chantier sera interdit pour limiter le risque de pollution et de tassement. Des zones de décantation et d'infiltration provisoires seront mises en place pendant les travaux pour prévenir les risques de pollution, notamment pour les matières en suspension.

Les principes de gestion des eaux pluviales retenus pour le projet consistent à privilégier l'infiltration pour une pluie trentennale, conformément aux dispositions du PLUi de Rennes Métropole. Le cours d'eau est conservé en tant qu'exutoire principal.

Pour les emprises privées, la gestion des eaux pluviales se fera au moyen d'un ouvrage privatif sur chaque parcelle, de type massif ou puits d'infiltration. Pour les emprises publiques, deux ouvrages d'infiltration sont prévus, une noue au nord et une structure en grave poreuse au sud. Les eaux des emprises publiques ainsi que les trop plein de certains lots seront guidés vers ces ouvrages. **La noue d'infiltration au nord aura également un rôle pour maintenir l'alimentation de la zone humide.** Les ouvrages devront permettre un abattement supérieur à 80 % des matières en suspension.

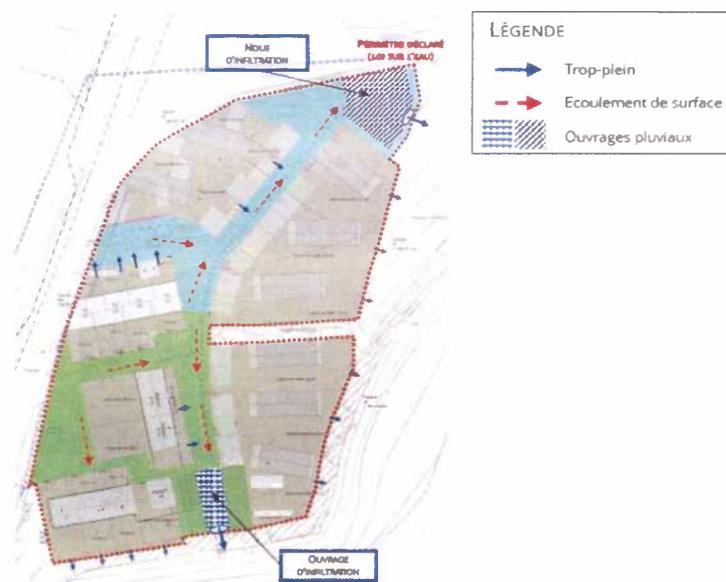


Figure 117 : Gestion pluviale du projet

Illustration 9 : Gestion des eaux pluviales du site après aménagement

**Les orientations prises en matière de gestion intégrée des eaux pluviales sont adaptées et proportionnées au projet, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.**

Le responsable de chantier sera chargé du suivi du fonctionnement des ouvrages hydrauliques, pour les petites pluies et les événements plus importants. En cas de mauvais fonctionnement, le dossier indique que des études pourront être réalisées pour dimensionner un rejet régulé qui ne dépasse pas 3 litres par seconde et par hectare. **Les modalités de cette mesure de suivi et de mise en place de mesure correctrice ne semblent pas constituer un engagement ferme.** Il serait nécessaire de préciser le nombre d'années pour lequel le responsable de chantier réalisera ce suivi, dans quel cas un hydraulicien sera consulté et de s'engager fermement sur la mise en place de mesures correctrices.

### 3.4. Nuisances

De par sa localisation, à proximité immédiate d'une déchetterie et à environ 150 m de la rocade de Rennes, le secteur de projet est potentiellement soumis à des nuisances sonores et olfactives.

#### Nuisances olfactives

D'après les éléments du dossier, les nuisances olfactives liées à la présence de la déchetterie devraient être limitées du fait de l'orientation des vents principaux dans une direction autre que celle du futur lotissement.



Figure 57 : Plan de situation de la déchetterie par rapport à la zone d'étude.

*Illustration 10 : localisation de la déchetterie vis-à-vis du projet et orientation des vents principaux*

## Nuisances acoustiques

Le secteur de la Monniais est situé dans la zone de bruit de la rocade de Rennes. Néanmoins, les études acoustiques réalisées concluent à une ambiance sonore modérée, le bruit routier étant notamment réduit par la présence d'un merlon.

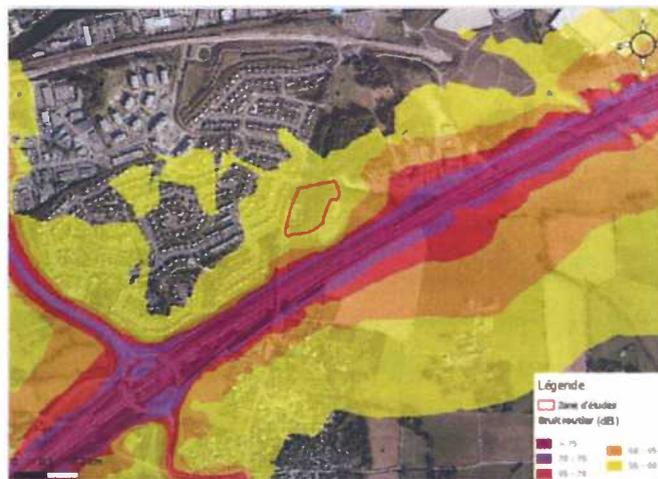


Figure 58 : Carte de bruit (Jour-soirée-Nuit) - Rennes métropole

Illustration 11 : carte de bruit des abords de la rocade

Les études ont cependant confirmé un effet cumulatif des nuisances sonores avec celles de la déchetterie, dont les émergences sonores sont estimées entre 3 dB(A)<sup>6</sup>. L'isolation prévue des futurs bâtiments correspond aux exigences réglementaires ( $DnT_{A,tr} \geq 30$  dB), sauf pour les façades exposées à la déchetterie qui feront l'objet d'un renforcement de l'isolation acoustique ( $DnT_{A,tr} \geq 33$  dB) pour prendre en compte l'émergence sonore de l'installation.



Illustration 12 : Prescriptions d'isolation acoustiques des futurs logements

6 Une valeur exprimée en dB (A) est l'évaluation en décibels d'un niveau sonore avec la pondération A (utilisée pour l'évaluation du volume sonore des bruits environnementaux).

7 Caractérisation de l'isolement acoustique entre un local et l'extérieur, exprimé en décibels

Concernant la prévention des nuisances sonores en phase travaux pour les résidents des lotissements voisins, il est prévu d'imposer des horaires de travail, les travaux de construction seront ainsi planifiés pour avoir lieu pendant des heures conventionnelles, en journée et en dehors des week-ends.

**D'après les éléments fournis par le dossier, les nuisances sonores et olfactives devraient être limitées pour les futurs résidents. Néanmoins, il apparaît pertinent, au vu des sources de nuisances potentielles aux abords du site, de prévoir de recueillir la perception des futurs habitants et de s'engager sur la mise en place de mesures correctrices en cas de gêne avérée.**

**L'exposition des habitants à une pollution atmosphérique routière est peu abordée dans le dossier. L'étude d'impact se limite à des généralités sans que des mesures spécifiques n'aient été faites sur site.**

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

*Signé*

Jean-Pierre Guellec

**Mémoire en réponse à l'avis délibéré de la mission  
régionale d'autorité environnementale de Bretagne  
sur le projet d'aménagement d'un lotissement dans le  
hameau de la Monniais à Cesson-Sévigné (35)**

(Avis délibéré n° 2023APB76 du 18 décembre 2023)



JANVIER 2024

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

**29 FEV. 2024**



*Le Maire*  
**Jean-Pierre SAVIGNAC**

Handwritten signature of Jean-Pierre Savignac.

## Préambule

En application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a été saisie pour rendre un avis sur l'étude d'impact relative au projet d'aménagement d'un lotissement dans le hameau de la Monniais sur la commune de Cesson-Sévigné (35). Le projet de lotissement est porté par la mairie de Cesson-Sévigné mais a été confié par concession à la société Viabilis Aménagement.

L'avis de la MRAe a été établi en application de l'article L. 122-1 et L. 122-4 du Code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, objet du présent dossier.

## Avis de la MRAe

Cet avis constitue l'Annexe 1 à ce document et peut également être retrouvé sur internet (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>).

Comme le précise cet avis, l'avis de l'autorité environnementale (Ae), soit la MRAe dans ce cas-ci, « ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet ».

Ainsi, cet avis fait l'objet d'une réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage sous forme de compléments ou de précisions qui sont regroupés dans ce présent mémoire en réponse.

# **1. Présentation du projet et de son contexte**

## **1.1 Présentation du projet**

La MRAe rappelle le contexte dans lequel s'insère le projet et présente, sous forme de synthèse en quelques lignes, les éléments principaux qui composent le projet.

## **1.2 Contexte environnemental**

La MRAe a synthétisé le contexte environnemental établi dans l'étude d'impact.

## **1.3 Procédures et documents de cadrage**

La MRAe rappelle les procédures auquel le projet est soumis et les documents de cadrage en vigueur dans lequel le projet s'insère.

## **1.4 Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

La MRAe identifie les mêmes grands enjeux que ceux présentés dans l'étude d'impact :

- La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques présentes sur le site ;
- L'amélioration de la qualité paysagère et du cadre de vie, notamment vis-à-vis de la position du projet en secteur d'entrée de ville ;
- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur le secteur ;
- La prévention des nuisances, notamment sonores, vibratoires et olfactives, en raison de la proximité de la rocade et de la déchèterie.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1 Observations générales

#### *Remarque de la VIRAE :*

*Le dossier est de qualité, à la fois clair et bien structuré. Il permet une compréhension rapide du projet et de ses enjeux par l'utilisation d'un vocabulaire simple et l'inclusion de nombreux schémas, illustrations et tableaux récapitulatifs. Le résumé non technique reprend correctement l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension de l'opération dans des termes accessibles à un public non spécialiste.*

*Certains éléments du projet doivent cependant être précisés pour assurer une bonne compréhension du public. Il s'agit notamment du nombre de stationnements prévus et de la division envisagée pour les futurs logements issus de la réhabilitation du manoir. Il convient de relever que l'îlot de stationnement PK 5, évoqué à de multiples reprises dans l'étude d'impact, n'apparaît pas sur les cartes et les tableaux de surfaces.*

#### **Réponse de Viabilis Aménagement :**

##### 2.2.1 Places de stationnement

Une erreur dans l'étude d'impact est en effet présente puisqu'il n'est pas prévu d'îlot de stationnement PK5 comme il peut l'être écrit dans le dossier. Les plans sont quant à eux corrects puisqu'ils ne présentent pas d'îlot PK 5, mais bien une place unique de stationnement public.



Figure 1 : Plan masse

## 2.2.2 Aménagement prévu dans les bâtiments du manoir

Le manoir fera l'objet d'une réhabilitation et d'une division en 2 logements dans le bâtiment central, d'une réhabilitation de l'annexe nord avec la création de 4 logements, d'une démolition/reconstruction de l'annexe sud avec la création de 3 logements ainsi qu'un lot construit à l'intersection du manoir et de l'annexe sud démolie.

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur.

## 2.2 Etat initial de l'environnement

La MRAe fait un bilan de la présentation de l'état initial de l'environnement et se satisfait du contenu.

## 2.3 Justification environnementale des choix, incidences résiduelles et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

### 2.3.1 Justification du projet

*Remarque de la MRAe : La justification du projet et du besoin en logements reste insuffisamment développée au regard de la faible densité et du faible nombre de logements prévus (18), en particulier en comparant avec les livraisons de logements prévus pour les ZAC de la commune [...]. Le nombre de lots pourrait être augmenté et la taille des parcelles plus différenciée, de même que la répartition des droits à construire.*

#### **Réponse de la ville :**

La justification de ce projet passe par une volonté politique d'avoir une opération très singulière, respectueuse de l'harmonie du site dans lequel elle prend place (château de la Monnaie et tissu pavillonnaire). Le projet d'aménagement prend ainsi place dans un écrin de verdure, à proximité du parc et du château de la Monnaie garantissant des prestations de haute qualité. Le projet répond donc à une demande de logement de ce type (parcelles supérieures à 400m<sup>2</sup>) en cœur de métropole tout en préservant le site. Une augmentation du nombre de parcelles ne permettrait pas d'augmenter substantiellement le nombre de logements proposés, sauf à passer à des formes urbaines en rupture avec le site.

Les autres opérations d'aménagement de la ville prennent place dans des secteurs différents (notamment à proximité de transports en commun à haute intensité : métro et futur Trambus) et sont le fruit d'une réflexion globale autre, limitant la possibilité d'une comparaison avec l'opération PA La Monnaie.

### 2.3.2 Présentation de scénarios intermédiaires

*Remarque de la MRAe : Bien que le dossier ne présente pas de scénario de substitution à proprement parler, il étudie l'évolution du site en fonction de la réalisation ou non du projet. Par ailleurs, le dossier indique, sans le détailler, que l'élaboration du projet a fait l'objet d'une démarche itérative intégrant les enjeux environnementaux. Il aurait été pertinent de présenter les scénarios intermédiaires de cette démarche pour comprendre de quelle manière les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans la définition du projet.*

**Réponse de Viabilis Aménagement :** En l'absence d'esquisses présentant l'aménagement de collectifs ou diverses formes urbaines, nous rappellerons le contenu de l'étude d'impact et les évolutions du projet qui ont pu être effectuées après intégration des enjeux environnementaux.

Tout d'abord, une première esquisse avait pu être réalisée en Avril 2022, présentant au nord-est du site un lot supplémentaire comparée à l'esquisse actuelle. La maîtrise d'ouvrage a en effet préféré, suite aux inventaires faune-flore réalisés en 2023, conserver une plus grande partie du boisement actuel à cet endroit, permettant ainsi la conservation d'une plus grande connexion écologique avec le boisement du parc de la Monnaie.



Figure 2 : Esquisse Avril 2022



Figure 3 : Plan masse final

Ensuite, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée, dès l'inventaire zones humides effectué, à préserver celle-ci en ne prévoyant aucun aménagement sur un large périmètre autour. La zone humide, délimitée le long du ruisseau et au nord-est de la zone d'étude.

Enfin, dans la même optique, une marge de recul de 5m le long du ruisseau (rive gauche) a été prise afin de préserver un corridor boisé, qui sera renforcé par la présence des jardins riverains. Il a également été convenu avec la ville, le renforcement du corridor écologique le long du cours d'eau grâce à la protection et au maintien en évolution libre de la zone située entre le ruisseau et la déchèterie.



Figure 4 : Préservation du corridor écologique le long du ruisseau

### 3. Prise en compte de l'environnement

#### 3.1 Biodiversité

*Remarque de la MRAe : Divers aménagements favorables aux chauves-souris et aux oiseaux nicheurs, dont la mise en œuvre nécessite encore d'être précisés (nombre de nichoirs, localisation...) sont prévus.*

**Réponse :** Ces éléments seront précisés dans le dossier de demande de dérogation espèces protégées.

*Remarque de la MRAe : D'une manière générale, les enjeux en matière de biodiversité sont globalement bien intégrés et ont été partie prenante dans la définition du projet. Des mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement pertinentes sont prévues et devrait permettre de limiter la perte de biodiversité. Malgré tout, la nécessité discutable d'urbaniser ce secteur et les impacts résiduels prévisibles conduisant à la nécessité de demander une dérogation à la destruction d'espèce protégée, ne permettent pas de conclure à une recherche suffisante de l'évitement des impacts.*

**Réponse :** Renvoie à la justification d'urbaniser le secteur (point 2.3.1)

#### 3.2 Paysage

*Remarque de la MRAe : Les orientations prévues en matière de paysage permettent une lecture relativement aisée de ce futur secteur d'entrée de ville qui constitue un ensemble cohérent avec le lotissement résidentiel déjà présent à l'ouest. Néanmoins, l'implantation des futures constructions pouvant s'avérer différente de la simulation présentée, le projet de lotissement pourrait comprendre un plan d'épannelage prescriptif, garantissant à la fois l'harmonie des constructions, leur conception bioclimatique et la qualité paysagère d'ensemble du lotissement.*

**Réponse :** Le projet architectural sur les constructions est en cours de réflexion, également porté par VIABILIS.

Il fera donc l'objet d'une réflexion d'ensemble pour un projet urbain et paysagé harmonisé et qualitatif, La réflexion sur les implantations des futures constructions sera pour favoriser au maximum une conception bioclimatique.

#### 3.3 Gestion des eaux pluviales

*Remarque de la MRAe : Le responsable de chantier sera chargé du suivi du fonctionnement des ouvrages hydrauliques, pour les petites pluies et les événements plus importants. En cas de mauvais fonctionnement, le dossier indique que des études pourront être réalisées pour dimensionner un rejet régulier qui ne dépasse pas 3 litres par seconde et par hectare. Les modalités de cette mesure de suivi et de mise en place de mesure correctrice ne semblent pas constituer un engagement ferme. Il serait nécessaire de préciser le nombre d'années pour lequel le responsable de chantier réalisera ce suivi, dans quel cas un hydraulicien sera consulté et de s'engager fermement sur la mise en place de mesures correctrices.*

**Réponse :** Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics et les prescriptions pour les gestions à la parcelle seront précisés dans le cadre du dossier de déclaration Loi sur l'eau. L'aménageur assurera également la construction des maisons et les ouvrages de gestions pluviales associées. Le suivi du chantier sera assuré par un hydraulicien afin d'assurer la bonne mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

### 3.4 Nuisances

*Remarque de la MRAe : D'après les éléments fournis par le dossier, les nuisances sonores et olfactives devraient être limitées pour les futurs résidents. Néanmoins, il apparaît pertinent au vu des sources de nuisances potentielles aux abords du site d'exiger de recevoir la perception des futurs habitants et de s'engager à la mise en place de mesures correctrices en cas de gêne avérée.*

**Réponse :**

L'aménageur et la collectivité s'engagent à consulter les futurs habitants sur leurs perceptions de la gêne sonore ou olfactive par rapport à la déchèterie potentiellement perçue, et si besoin à travailler avec la Métropole pour trouver des solutions adaptées.



Arrêté n°2023-47

## Participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis d'aménager de la société Viabilis Aménagement

Envoyé en préfecture le 21/11/2023  
Reçu en préfecture le 21/11/2023  
Publié le  
ID : 035-213500515-20231120-202347URBA-AR

Le Maire de la Commune de CESSON-SEVIGNE

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

29 FEV. 2024

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 423-57,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-19, R. 122-22 et son annexe (rubriques 6 et 47) et R. 123-46-1,

Vu les pièces du dossier de permis d'aménager référencé n° PA 035 051 23 A0002 soumis à participation du public par voie électronique,

ARRETE :



Le Maire  
Jean-Pierre SAVIGNAC

**Article 1 :** Conformément aux articles R. 423-57 du Code de l'Urbanisme et L. 122-1 du Code de l'Environnement, une participation du public par voie électronique portant sur le permis d'aménager déposé par la SAS VIABILIS AMENAGEMENT représentée par Monsieur DUMONT Erwan, domiciliée Rue de la Terre Adélie - Parc Edonia Bâtiment O à Saint-Grégoire, se déroulera sur le territoire de la commune de Cesson-Sévigné pour une durée de 36 jours, du vendredi 22 décembre 2023 au vendredi 26 janvier 2024 inclus.

**Article 2 :** Le permis d'aménager porte sur la création d'un lotissement comprenant 8 lots à bâtir et 3 ilots concernés par les bâtis existants sur site sur un terrain situé Route de Chantepie à Cesson-Sévigné.

**Article 3 :** L'avis relatif à l'organisation de cette participation sera publié par voie d'affiche à la mairie annexe, à l'espace citoyen, à la mairie principale de Cesson-Sévigné ainsi que sur le lieu concerné par le permis d'aménager, quinze jours au moins avant le début de la participation et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par le Maire.

Cet avis sera également inséré en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de la participation, soit le **samedi 8 décembre 2023**, dans les deux journaux suivants : "Ouest France édition Ille-et-Vilaine" et "7 Jours les Petites Affiches de Bretagne".

L'avis d'information du public sera également publié sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné : <https://www.ville-cesson-sevigne.fr/consultations-publiques.html>

**Article 4 :** Le dossier soumis à participation comprenant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera accessible sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné. Un exemplaire papier pourra être mis en consultation sur demande auprès du service urbanisme-foncier de la mairie de Cesson-Sévigné. Un rendez-vous sera alors organisé aux heures d'ouverture de la mairie annexe, située Place de la Chalotais à Cesson-Sévigné. Pendant ce délai, toute personne pourra consulter le dossier de participation et consigner ses observations, questions, et/ou demandes de précision par courriel à l'adresse : [viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr](mailto:viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr) gérée par le service urbanisme-foncier de la mairie de Cesson Sevigné

**Article 5 :** A l'issue de la période de participation, la rédaction d'une synthèse des observations et propositions sera réalisée sous un délai ne pouvant être inférieur à 4 jours à compter de la clôture de la consultation.

Au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée minimale de 3 mois, l'autorité administrative qui a pris la décision (Monsieur Le Maire) rend public, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

Ces documents seront disponibles pendant 3 mois sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné : <https://www.ville-cesson-sevigne.fr/consultations-publiques.html>

**Article 6** : A la suite de cette participation, le permis d'aménager, éventuellement rectifié au vu des résultats de la consultation, pourra être accordé par M Le Maire, autorité compétente avant l'expiration du délai d'instruction.

**Article 7** : Monsieur le Maire de Cesson-Sévigné est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera adressée à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.

Le présent arrêté sera affiché à la Mairie annexe et à la Mairie principale de Cesson-Sévigné pendant toute la durée de la participation.

Le présent arrêté sera également publié sur le portail des actes administratifs de la commune de Cesson-Sévigné.

Fait à CESSON-SEVIGNE

Le 20 novembre 2023

Le Maire,

Jean-Pierre SAVIGNON





Arrêté n°2023-48/URBA

## Participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis d'aménager de la société Viabilis Aménagement – Arrêté rectificatif

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

Le Maire de la Commune de CESSON-SEVIGNE

29 FEV. 2024

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 423-57,  
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-19, R. 122-22 et son annexe (rubriques 6 et 47) et R. 123-46-1,  
Vu les pièces du dossier de permis d'aménager référencé n° PA 035 051 23 A0002 soumis à participation du public par voie électronique (PPVE),  
Vu l'arrêté n° 2023-47/URBA en date du 20/11/2023,  
Considérant que le dossier soumis à PPVE doit comporter la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale en application de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement,  
Considérant qu'il y a lieu de décaler les dates initialement prévues afin de remplir les conditions réglementaires induites par la participation du public,

ARRETE :



Le Maire  
Jean-Pierre SAVIGNAC

**Article 1 :** Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté n°2023-47.

**Article 2 :** Conformément aux articles R. 423-57 du Code de l'Urbanisme et L. 122-1-1 du Code de l'Environnement, une participation du public par voie électronique portant sur le permis d'aménager déposé par la SAS VIABILIS AMENAGEMENT représentée par Monsieur DUMONT Erwan, domiciliée Rue de la Terre Adélie – Parc Edonia Bâtiment O à Saint-Grégoire, se déroulera sur le territoire de la commune de Cesson-Sévigné pour une durée de 31 jours, du vendredi 19 janvier 2024 au lundi 19 février 2024 inclus.

**Article 3 :** Le permis d'aménager porte sur la création d'un lotissement comprenant 8 lots à bâtir et 3 ilots concernés par les bâtis existants sur site sur un terrain situé Route de Chantepie à Cesson-Sévigné.

**Article 4 :** L'avis relatif à l'organisation de cette participation sera publié par voie d'affiche à la mairie annexe, à l'espace citoyen, à la mairie principale de Cesson-Sévigné ainsi que sur le lieu concerné par le permis d'aménager, quinze jours au moins avant le début de la participation et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par le Maire.

Cet avis sera également inséré en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de la participation, soit **le samedi 30 décembre 2023**, dans les deux journaux suivants : "Ouest France édition Ille-et-Vilaine" et "7 Jours les Petites Affiches de Bretagne".

L'avis d'information du public sera également publié sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné : <https://www.ville-cesson-sevigne.fr/consultations-publiques.html>

**Article 5 :** Le dossier soumis à participation comprenant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera accessible sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné. Un exemplaire papier pourra être mis en consultation sur demande auprès du service urbanisme-foncier de la mairie de Cesson-Sévigné. Un rendez-vous sera alors organisé aux heures d'ouverture de la mairie annexe, située Place de la Chalotais à Cesson-Sévigné. Pendant ce délai, toute personne pourra consulter le dossier de participation et consigner ses observations, questions, et/ou demandes de précision par courriel à l'adresse : [viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr](mailto:viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr) gérée par le service urbanisme-foncier de la mairie de Cesson Sévigné

**Article 6 :** A l'issue de la période de participation, la rédaction d'une synthèse des observations et propositions sera réalisée sous un délai ne pouvant être inférieur à 4 jours à compter de la clôture de la consultation.

Envoyé en préfecture le 30/11/2023

Reçu en préfecture le 30/11/2023

Publié le

ID : 035-213500515-20231127-202348URBA-AR

Au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée minimale de 3 mois, l'autorité administrative qui a pris la décision (Monsieur Le Maire) rend public, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision. Ces documents seront disponibles pendant 3 mois sur le site internet de la Ville de Cesson-Sévigné : <https://www.ville-cesson-sevigne.fr/consultations-publiques.html>

**Article 7 :** A la suite de cette participation, le permis d'aménager, éventuellement rectifié au vu des résultats de la consultation, pourra être accordé par M Le Maire, autorité compétente avant l'expiration du délai d'instruction.

**Article 8 :** Monsieur le Maire de Cesson-Sévigné est chargé de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera adressée à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.

Le présent arrêté sera affiché à la Mairie annexe et à la Mairie principale de Cesson-Sévigné pendant toute la durée de la participation.

Le présent arrêté sera également publié sur le portail des actes administratifs de la commune de Cesson-Sévigné.

Fait à CESSON-SEVIGNE

Le 27 novembre 2023

Le Maire

Jean-Pierre SAINTE-MARIE



29 FEV. 2024

## Synthèse des observations et propositions

### PPVE PA MONNIAIS VIABILIS



Le Maire  
Jean Pierre SAINGNAC

#### 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 Waltrop, 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](mailto: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<sup>er</sup> semestre 2025, et les travaux de construction au 2<sup>ème</sup> 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 400m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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](mailto: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](mailto: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](mailto:contact@viabilis.fr)), [viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr](mailto: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](mailto: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 des 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](mailto: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'Hallouvy, 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](mailto: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](mailto: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 ilots de verdure contre les ilots 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](mailto:viabilis.monniais.ppve@ville-cesson-sevigne.fr)

Objet: Consultation Viabilis

Monsieur Le Maire,

Habitants du lotissement de la Monniais au 36 rue de l'Étournel, 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,

29 FEV. 2024



Le Maire  
Jean-Pierre SAVIGNAC

**PPVE PA MONNIAIS VIABILIS**

**Motifs de la décision**

En application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement, un document présentant les motifs de la décision, suite à la participation du public par voie électronique, est rendu public par l'autorité publique organisatrice de la consultation du public.

8 observations et/ou propositions ont été recueillies.

Au vu des observations déposées par le public et des réponses apportées par l'aménageur, 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.

Mairie de Cesson Sévigné, le 28 février 2024

Le maire

Jean-Pierre SAVIGNAC

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du

29 FEV. 2024



Le Maire  
Jean-Pierre SAVIGNAC

Numéro	Mesure	Détails
<b>La biodiversité</b>		
MA1	«Accompagnement par un écologue en phase de chantier : visite préalable, visite lors du chantier et suivi en phase post-travaux.»	Voir «Accompagnement écologue», page 170
ME1	«Réalisation des travaux sur le boisement (abattages et débroussaillages) et les bâtiments (démolition) en-dehors des périodes de sensibilité pour les espèces concernées.»	Voir «Le dérangement de la faune», page 170
MR1	«Suppression des espèces invasives présentes au sein de la zone d'étude en parallèle des opérations de débroussaillage et d'abattage.»	Voir «Les espèces exotiques envahissantes», page 172
MR2	«Délimitation d'une zone tampon autour de la zone humide pour y interdire le passage d'engins de chantier et limiter le risque de pollution.»	Voir «La zone humide», page 173
MR3	«Préservation de bâtiments (manoir et annexe nord) avec création d'aménagements favorables aux espèces concernées ou potentiellement concernées.»	Voir «Perte d'habitats dans les bâtiments», page 174
MR4	«Préservation d'une partie du boisement (le long du cours d'eau et au sein du lotissement) afin de conserver des habitats d'espèces protégées (faisant également office de zones de report) et un corridor écologique selon un axe nord/sud.»	Voir «Perte d'habitats au niveau du boisement», page 180
MA2	«Création d'un nouveau boisement dans le Parc de la Monniais.»	Voir «Perte d'habitats au niveau du boisement», page 180
MR5	«Installation d'éclairage public adapté à une faune nocturne qui pourrait fréquenter/utiliser la zone d'étude et plus spécifiquement le corridor écologique conservé dans le cadre du projet.»	Voir «La pollution lumineuse», page 183

Numéro	Mesure	Détails
MR6	«Absence d'artificialisation de la zone humide et préservation d'une alimentation via la gestion pluviale du projet (infiltration).»	Voir «La zone humide», page 184
MA3	«Sensibilisation des futurs propriétaires à l'entretien des jardins en gestion différenciée et à la perméabilité des clôtures»	Voir «Sensibilisation à la biodiversité», page 185
<b>La gestion de l'eau</b>		
MR7	«Création de zone de décantation/infiltration provisoires aux exutoires de la voirie, avec pose de ballots de paille.»	Voir «Création de la voirie et des espaces publics», page 199
MR8	«Création de zone de décantation/infiltration provisoires aux points bas des lots, avec pose de ballots de paille.»	Voir «Aménagement des espaces privés», page 200
MR9	«Mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales via l'aménagement d'une zone d'infiltration, d'un aménagement sous voirie et d'espaces verts décaissés.»	Voir «Dimensionnement des ouvrages de gestion pluviale des espaces publics», page 201
MR10	«Mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales via l'aménagement d'ouvrages d'infiltration pour chaque lot.»	«Dimensionnement des ouvrages de gestion pluviale des espaces privés», page 203
<b>L'acoustique</b>		
MR11	«Adaptation des horaires de travail pour éviter le travail tôt le matin et tard le soir.»	«Les horaires de travail», page 207
MR12	«Renforcement de l'isolement des façades les plus exposées à la déchetterie.»	«La déchetterie», page 209