

OCDL



Projet immobilier Avenue des Peupliers

Commune de Cesson- Sévigné (35)

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 Boulevard Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

LA ROCHELLE
36ter rue Montcalm
Bâtiment b, bureau B104
17000 LA ROCHELLE
Tél. : 07 84 17 13 33
larochelle@ouestam.fr

Note de présentation du projet

JUIN 2025

Code. affaire : 25-0127

Resp. étude : Natacha BLANC-MARTEAU



Sommaire

1.	Contexte et situation du Projet.....	4
2.	Contexte environnemental	5
2.1.	Patrimoine naturel	5
2.2.	Zones humides.....	6
2.3.	Inventaire habitats, faune et flore	7
2.3.1	Flore et habitats	7
2.3.2	Faune.....	8
2.4.	Synthèse des enjeux biodiversité	9
3.	Contexte socio-économique	10
4.	Documents d'urbanisme et de programmation	12
4.1.	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	12
4.2.	Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi)	13
4.2.1	Zonage et règlement	13
4.2.2	Autres prescriptions.....	14
4.3.	Le PLUi en cours de modification	17
4.3.1	Zonage.....	17
4.3.1	L'OAP de quartier	17
4.4.	Servitudes diverses.....	19
4.5.	Programme local de l'habitat (PLH).....	20
4.6.	Le Risque inondation	22
5.	Réseaux	23
5.1.	Eaux usées	23
6.	Présentation du projet	26
6.1.	Aménagement de la parcelle.....	26
6.2.	Enjeux et orientations :	27
6.3.	Eléments techniques	27
7.	Conclusion	28

Ce document a été réalisé par :

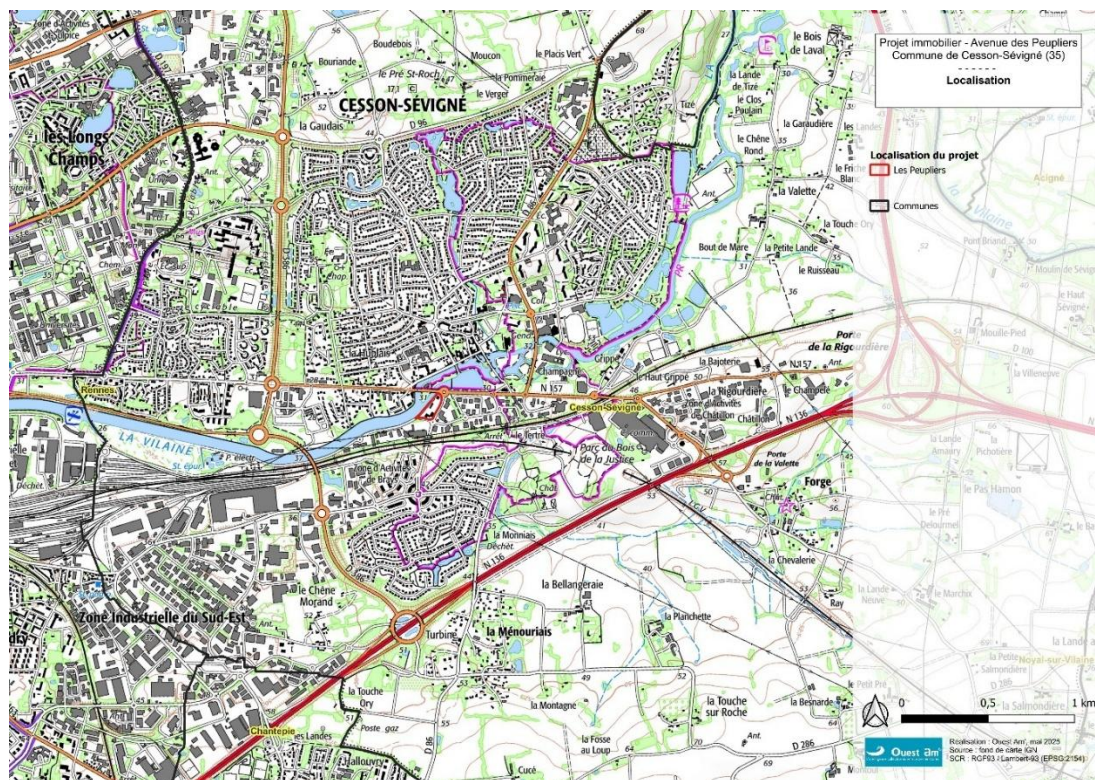
Natacha BLANC MARTEAU
(Chargée d'études Environnement)

Noémie WARNIER de WAILLY
(Assistante d'études)

1. CONTEXTE ET SITUATION DU PROJET

OCDL - Groupe Giboire prévoit une opération immobilière à Cesson-Sévigné, en bord de Vilaine, et ce sur une superficie d'étude d'environ 1,5 ha. Ce site se situe le long de l'avenue des Peupliers entre la voie ferrée au sud et la Vilaine et la rue de Paris au nord. Le centre-ville de Cesson-Sévigné est également situé au nord de la zone de projet.

Le site est actuellement occupé par des bâtiments, des parkings et quelques centaines de mètres carrés d'espace vert. Deux bâtiments en béton et un hôtel sont actuellement présents sur les terrains du site, ils sont destinés à être démolis.



Carte 1 : Localisation du site d'étude

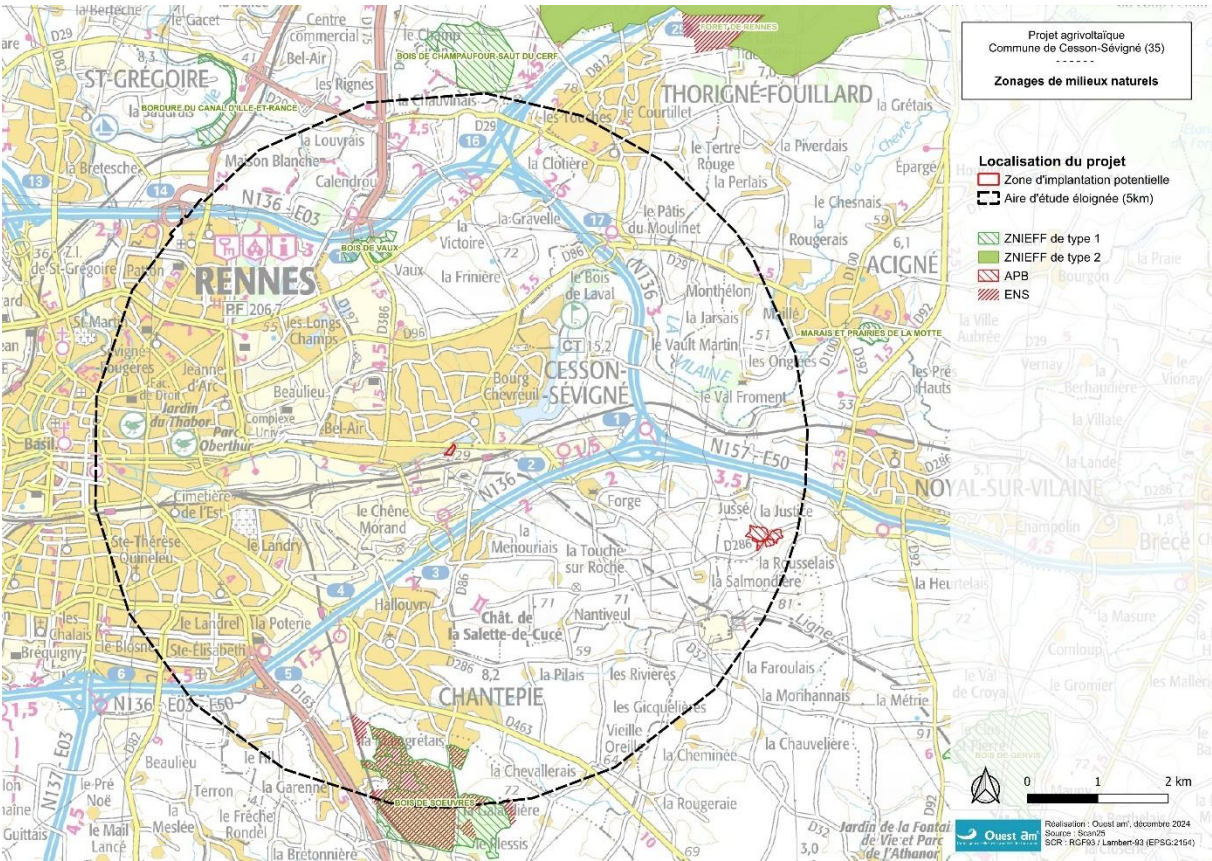
2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Les éléments présentés ci-après sont issus du pré-diagnostic écologique en période hivernale, réalisé par Ouest Am' en décembre 2024.

2.1. PATRIMOINE NATUREL

L'analyse porte sur les zonages réglementaires et d'inventaires présents dans un rayon de 5 km autour du projet. Ce rayon de 5 km a été choisi en considérant que les éventuels impacts du projet ne dépassaient pas cette limite.

On dénombre deux zonages d'inventaires et un zonage réglementaire dans un rayon de 5 km. Il s'agit de deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type I et d'un Arrêté de protection de biotope.



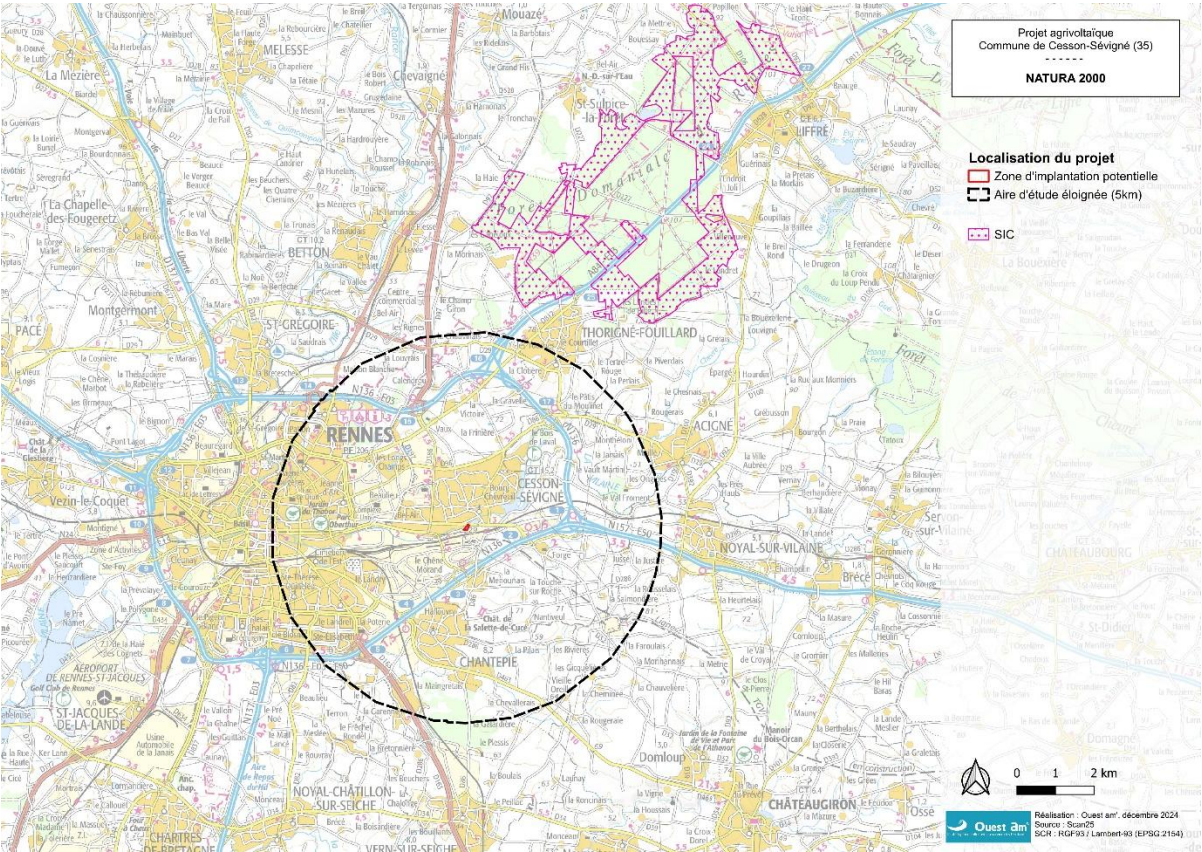
Carte 2 : Zonages de milieux naturels à proximité de la ZIP

Tableau 1 : Zonages réglementaires et d'inventaires situés dans un rayon de 5 km autour de l'aire d'étude

Code	Distance au site (en km)	Nom du site	Intérêt
ZNIEFF de type I			
530020127	2,8	BOIS DE VAUX	Ce bois est en partie inclus dans le parc du château de Vaux. Plusieurs stations d'espèces patrimoniales ont été notées, mais non retrouvées en 2009 ; il s'agit de <i>Dactylorhiza viridis</i> , <i>Helleborus viridis</i> L. subsp. <i>Occidentalis</i> et <i>Thelypteris palustris</i> . Ce bois présente un intérêt particulier pour la reproduction de <i>Corvus frugilegus</i> où une petite colonie à proximité du château de Vaux a été recensée. On observe également <i>Dendrocopos medius</i> , <i>Upupa epops</i> et <i>Athene noctua</i> dont la nidification est probable.
530020003	4,2	BOIS DE SOEUVRES	Massif boisé relativement homogène à flore d'humus neutre. Chênaie, chênaie-charmaie, bétulaie. Des parties inondées en hiver permettent la présence d'espèces végétales hygrophiles ou palustres. Intérêt ornithologique : indices de reproduction d'espèces rares : Pouillot siffleur, Pic mar, Roitelet triple bandeau, Lorient.

Code	Distance au site (en km)	Nom du site	Intérêt
Arrêté de protection de biotope			
FR3800747	4,5	Mares de Mottais, de L'Hourmel et de La Petite Lande	Biotope remarquable par la variété et la rareté des espèces d'amphibiens qui y vivent : Crapaud accoucheur, Crapaud commun, Grenouille agile, Grenouille rieuse, Grenouille rousse, Grenouille verte, Rainette verte, Salamandre tachetée, Triton alpestre, Triton crêté, Triton marbré, Triton palmé, Triton ponctué.

Le site d'étude se situe hors site Natura 2000.

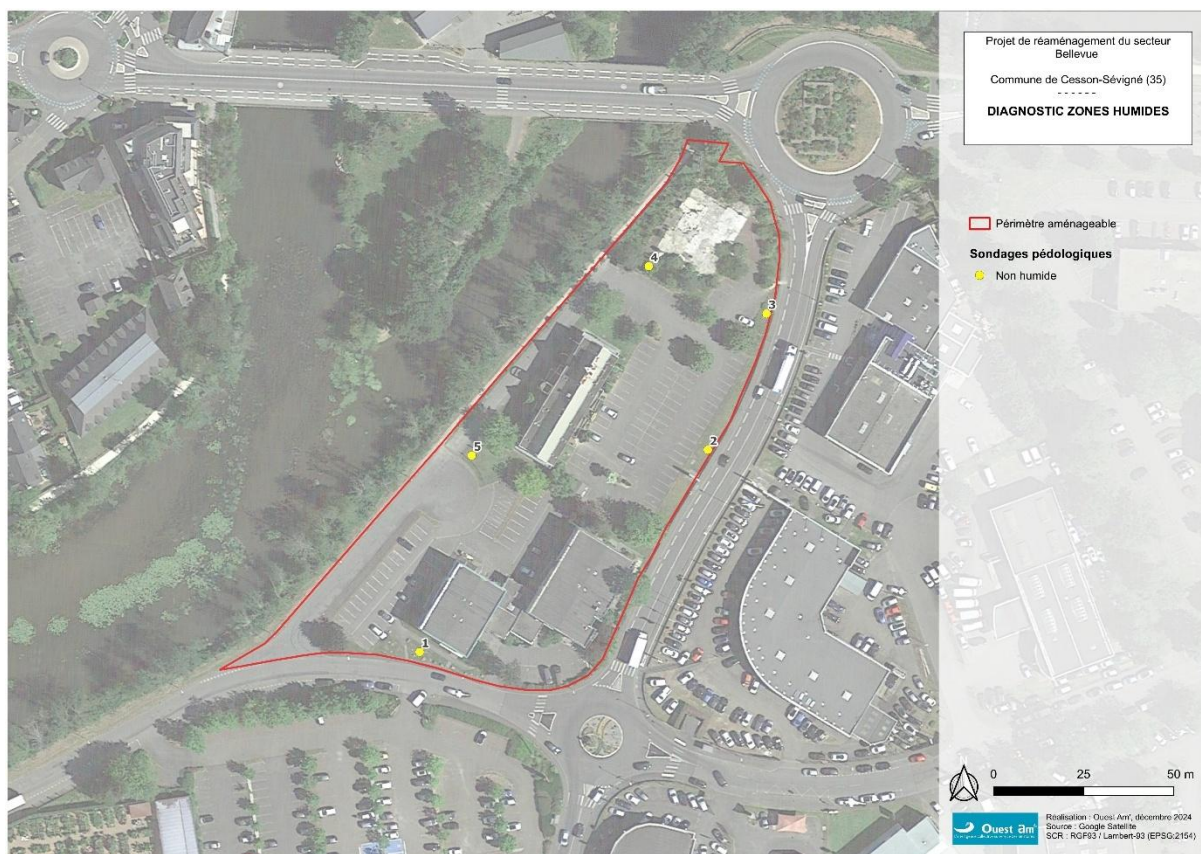


Carte 3 : Localisation des sites Natura 2000

2.2. ZONES HUMIDES

Un inventaire pédologique a été réalisé sur les zones d’espaces verts du site (seuls espaces où des sondages étaient réalisables), le 5 décembre 2024. Il comprend 5 sondages.

Celui-ci n’a révélé aucune zone humide selon les critères pédologiques. En effet les sondages montrent un premier horizon limoneux ou limono-caillouteux d’épaisseur variable avant un refus de tarière (la tarière bloque sur un obstacle) sur du remblai voir des altérites. Seul le premier sondage a permis de constater un sol profond sans refus de tarière : sol limoneux à limono-argileux et caillouteux en profondeur.



Carte 4 : Inventaire pédologique du site d'étude

Aucune zone humide floristique n'a été mise en avant par l'analyse de la flore et des habitats (cf. § 2.3.1 Flore et habitats).

Seule une espèce hygrophile (indicatrice de zone humide selon la réglementation) a pu être mise en avant : la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*). Elle est présente ponctuellement et ne peut nullement indiquer la présence d'une zone humide au vu de ses effectifs.

Bien qu'un passage en décembre ne soit pas optimal pour un inventaire exhaustif de la flore, l'analyse de la flore ne montre aucun potentiel pour la présence d'une zone humide floristique.

2.3. INVENTAIRE HABITATS, FAUNE ET FLORE

2.3.1 FLORE ET HABITATS

Un passage sur site a été réalisé le 5 décembre 2024 pour inventorier la flore et les habitats présents. Il ne s'agit pas d'une période optimale pour l'observation de la flore toutefois cet inventaire permet de réaliser un pré-diagnostic de flore et d'estimer les potentialités floristiques.

Trois habitats différents selon la nomenclature CORINE Biotopes ont été identifiés dans le site ainsi qu'une mosaïque d'habitats impliquant deux de ces habitats : habitats en mélange. Ils représentent un intérêt floristique faible.

Aucun habitat d'intérêt patrimonial ni indicateur de zone humide n'a été identifié.



Carte 5 : Carte des habitats

68 taxons de flore vasculaire ont été identifiés sur le site. Au vu de la date de passage, cet inventaire n'est pas exhaustif. Les espèces horticoles exotiques non invasives n'ont pas fait l'objet d'un référencement exhaustif.

Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée dans le site et le potentiel pour cette flore est faible.

Toutefois, 6 espèces classées comme invasives (aussi appelées espèces exotiques envahissantes) en Bretagne¹ sont listées sur le site.

2.3.2 FAUNE

La prospection faunistique réalisée le 13 décembre 2024 et n'a révélé aucune espèce protégée sur le site d'étude concernant l'avifaune les amphibiens et la faune vertébrée en général.

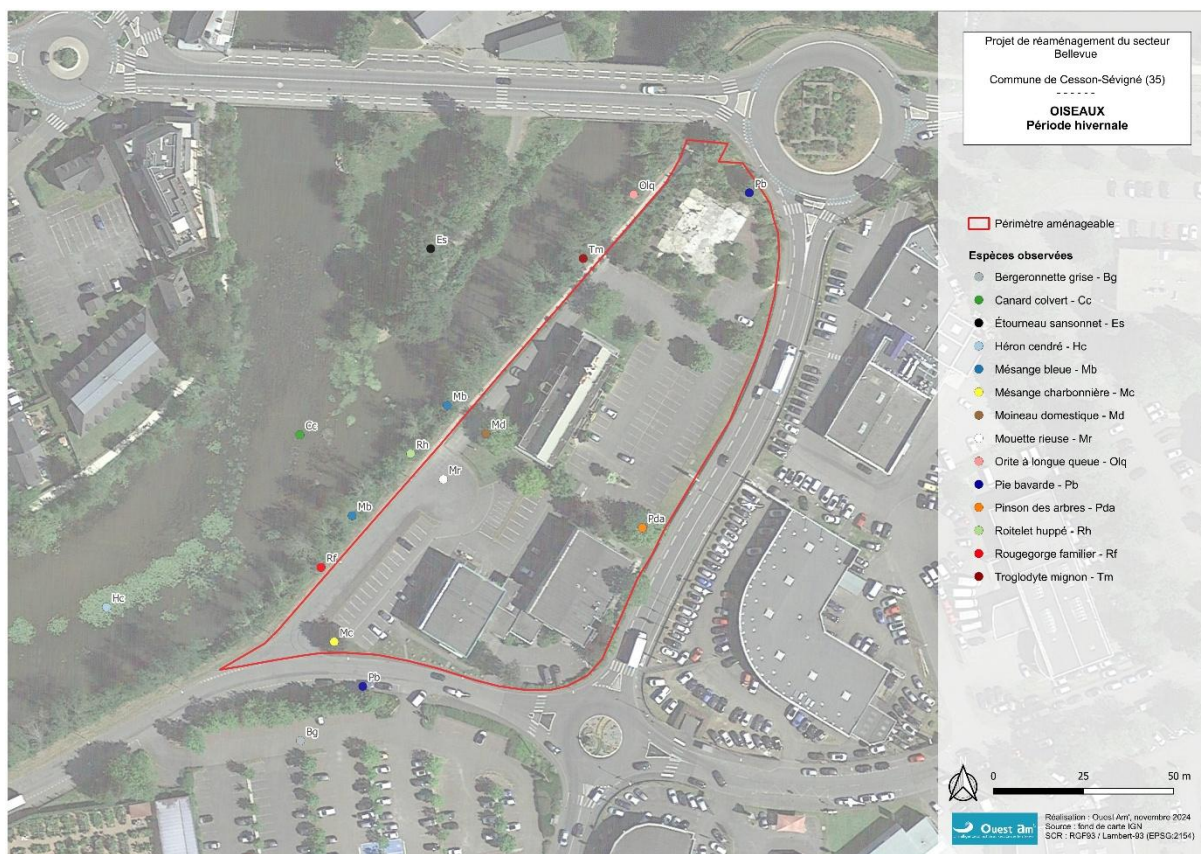
Treize espèces ont été recensées sur le site et à proximité.

Le périmètre aménageable comporte très peu d'arbres. De surcroît, il s'agit d'arbres assez jeunes et aucun ne comporte de cavité ou d'écorces décollées. Ainsi, les oiseaux ont été observés en majorité dans la ripisylve de la Vilaine. Le cortège d'oiseaux observé est typique des milieux urbains en bordure de cours d'eau.

Les quelques arbres et arbustes du périmètre aménageable sont potentiellement favorables à la nidification de seulement quelques espèces telles que le Pinson des arbres, le Rougegorge familier et le Pigeon ramier. Le Canard colvert, le Héron cendré et la Mouette rieuse sont liés à la Vilaine.

Les bâtiments ne sont pas favorables à la nidification du Moineau domestique. Aucun indice de présence n'a été identifié et aucune cavité n'est présente.

¹ Burguin E., 2024 - Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne. Mise à jour 2024. DREAL Bretagne / Région Bretagne. Brest : Conservatoire botanique national de Brest. 33 p. + 4 annexes.



Carte 6 : Carte de localisation des espèces d'oiseaux recensées lors du passage hivernal du 13 novembre 2024

Aucun gîte à chiroptères n'a été recensé.

D'autres groupes faunistiques ont été étudiés, en particulier les groupes suivants, pouvant trouver refuge au sein des bâtiments et des espaces verts : les mammifères terrestres, les reptiles et les amphibiens. La période de passage (13 novembre 2024) est défavorable à l'observation de cette faune.

Les bâtiments ne présentent pas d'anfractuosités susceptibles d'accueillir les espèces ciblées. Aucun indice de présence n'a été découvert à l'intérieur des bâtiments. Les espaces verts sont petits et fragmentés. Ils sont pollués avec de nombreux déchets, parfois toxiques. Le potentiel d'accueil est donc très limité.

2.4. SYNTHÈSE DES ENJEUX BIODIVERSITÉ

Sur la base des inventaires de la faune menés en période hivernale, nous avons pu constater que **le périmètre aménageable ne présente pas de sensibilités ni de potentialités notables pour la faune. Ainsi, des inventaires complémentaires ne sont pas nécessaires.**

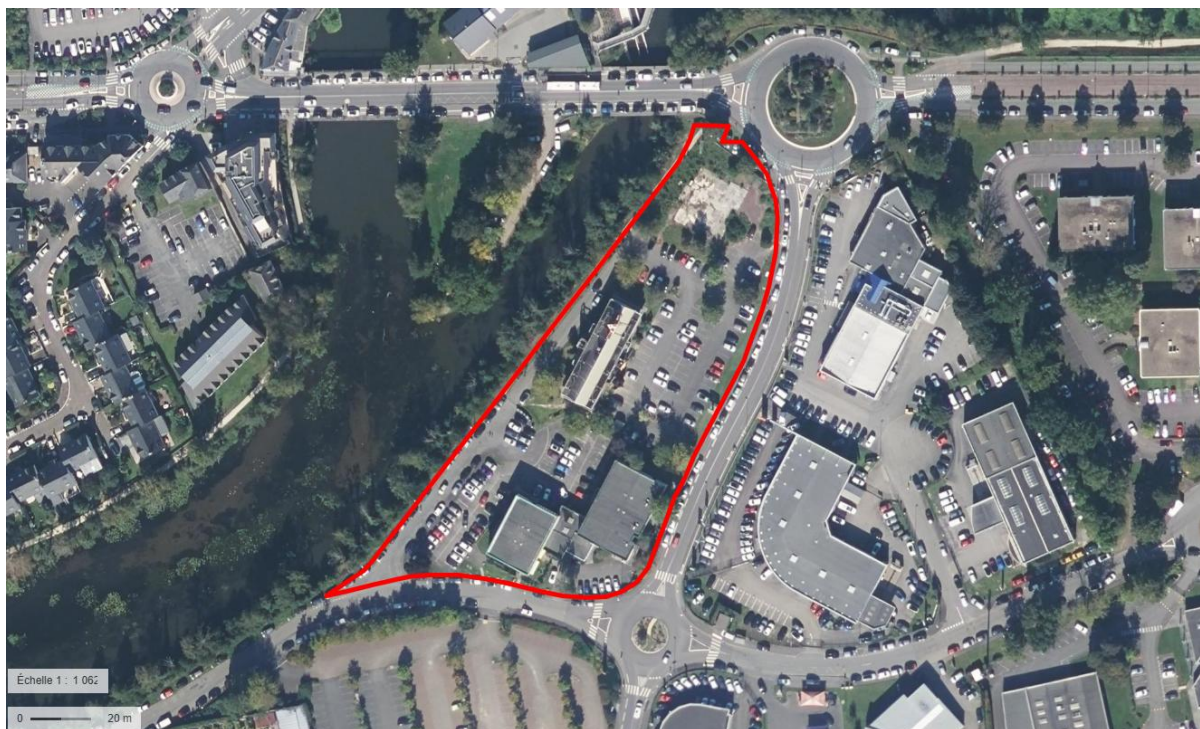
Seuls les arbres et arbustes présentent un enjeu de conservation en période de nidification concernant des espèces communes, mais protégées. Ils sont en effet favorables à la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux : Pinson des arbres et le Rougegorge familial. Cependant, les habitats favorables pour ces espèces sont situés principalement en bordure de Vilaine, donc en dehors du périmètre d'aménagement.

Aucune zone humide n'a été identifiée sur le critère pédologique ou floristique. Pour ce dernier critère, il n'a pas été identifié de potentialité pour la présence d'une zone floristique à une période plus favorable à l'observation de la flore.

Les inventaires floristiques n'ont pas montré d'espèce patrimoniale ou protégée ni d'habitat d'intérêt communautaire. Les potentialités de la présence de plantes patrimoniales sur la base du passage hivernal réalisé sont faibles.

3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

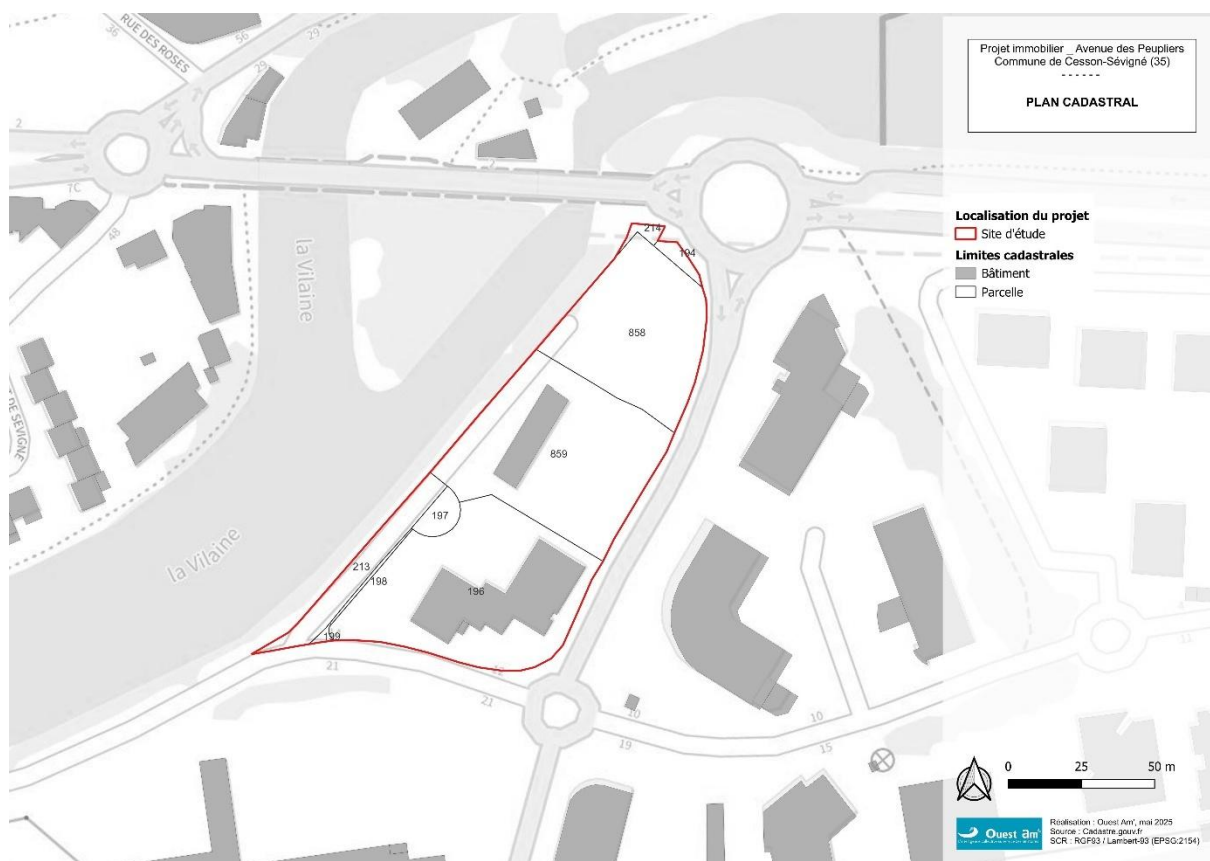
Le projet se situe sur la commune de Cesson-Sévigné en région Bretagne dans le département d'Ille-et-Vilaine. L'état actuel des terrains est représenté ci-dessous :



Carte 7 : Photographie aérienne – Géoportail

D'après le plan cadastral de la commune de Cesson-Sévigné, le projet concerne les parcelles suivantes :

Section cadastrale	Numéro de la parcelle	Contenance totale de la parcelle (m ²)
AZ	194	80
	196	3 495
	197	154
	198	19
	199	29
	213	586
	214	67
	858	2 207
	859	3 170
Total		9 807



Carte 8 : Parcelles cadastrales concernées par le projet

4. DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION

4.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui au vu d'un diagnostic et de prévisions sur les besoins d'un territoire, fixe les orientations de l'organisation de l'espace. Il détermine, à long terme, les grands équilibres de l'aménagement d'un territoire donné entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

La commune de Cesson-Sévigné est couverte par le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015. Précisons que, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes a lancé une la révision du SCoT en novembre 2022, pour une approbation prévue en 2027.

Le SCoT identifie la commune de Cesson-Sévigné comme appartenant au « Cœur de métropole ».

Le SCoT est construit à partir d'hypothèses de développement du territoire. Les principales sont précisées dans le tableau ci-dessous :

Démographie	Une vitalité démographique à pérenniser → Population 2030 : près de 570 000 habitants.
Construction neuve (habitat)	Un besoin en construction neuve en réponse à l'accueil de population attendu : 5 000 logements par an.
Activités	Une offre commerciale en lien avec l'armature urbaine : - Conforter et développer préférentiellement le commerce dans les centralités urbaines ; - Développer l'offre pour répondre aux besoins courants, prioritairement en proximité et en fonction de la croissance démographique.
Maillage urbain	Le Cœur de métropole, premier maillon de l'armature urbaine : - Cœur de métropole : espace à fort potentiel d'accueil de populations diversifiées, d'actifs et d'entreprises, disposant d'équipements majeurs et accessibles ; - Poids en population : 40 % de l'aire urbaine ; - Développement de l'offre de logements : préférentiellement dans le Cœur de métropole.
Consommation d'espace	Un pays économe en consommation d'espace : - Des plafonds pour le potentiel urbanisable communal → Cesson-Sévigné : 20 ha ; - Nombre de logements à produire par hectare → Cœur de métropole : 45 logements / ha.

Au vu de la démographie projetée sur le territoire, le développement du présent projet s'inscrit dans une logique d'accueil de nouvelles populations. Il s'inscrit également dans la logique de la limitation de consommation d'espace puisqu'il prévoit un nombre de logements par hectare moyen supérieur aux objectifs du SCoT :

OBJECTIF DU SCOT		
NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE PAR HECTARE : CŒUR DE METROPOLE = 45 logements / ha		
Surface approximative (ha)	Ce que le SCoT dit	Ce que le projet prévoit
1	45 logements	Environ 277 logements

4.2. PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en vigueur sur la commune de Cesson-Sévigné est celui de Rennes Métropole, dont la dernière procédure a été approuvée le 27 février 2025.

Toutefois, le PLUi de Rennes Métropole est, au moment de la rédaction de ce document, en cours de modification. L'approbation du document est prévue pour septembre 2025.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) identifient des projets de requalification de zones au sein de la commune de Cesson-Sévigné. Le secteur du projet n'appartient à aucune OAP. Notons toutefois que le site est situé à environ 250 m à l'ouest de l'OAP « Site de l'ancienne téléphonie centrale ». Il est indiqué que le secteur est destiné à une offre tertiaire, de formation et de logements en lien avec les autres activités (coliving ou logement étudiant géré).

4.2.1 ZONAGE ET REGLEMENT

Le zonage du PLUi indique le site d'étude est entièrement situé en **zone UI1b**.

De plus, la zone de projet est également concernée par un **secteur de constructibilité limitée**. Le règlement graphique précise :

« Cette servitude vise à figer l'évolution d'un secteur devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lequel la collectivité ne dispose pas encore des études nécessaires pour la réalisation de ce projet. Dans l'attente de cette évolution, des extensions () limitées pour les constructions existantes (*) sont toutefois possibles. (...) »*

L'effet de la servitude a une durée de cinq ans à compter de la date de création par approbation du PLUi. Au-delà de ce délai, la servitude est levée automatiquement. Elle peut également être levée à l'initiative de la collectivité, avant le délai de cinq ans, par une procédure de modification du PLUi. »

Concernant le périmètre sur la commune de Cesson-Sévigné, le PLUi précise sa date de création : 19/12/2019. L'effet de la servitude est donc levé.

D'après le règlement littéral du PLUi, le zone UI1b regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UI, correspondant à l'emprise du projet :

- **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées :**

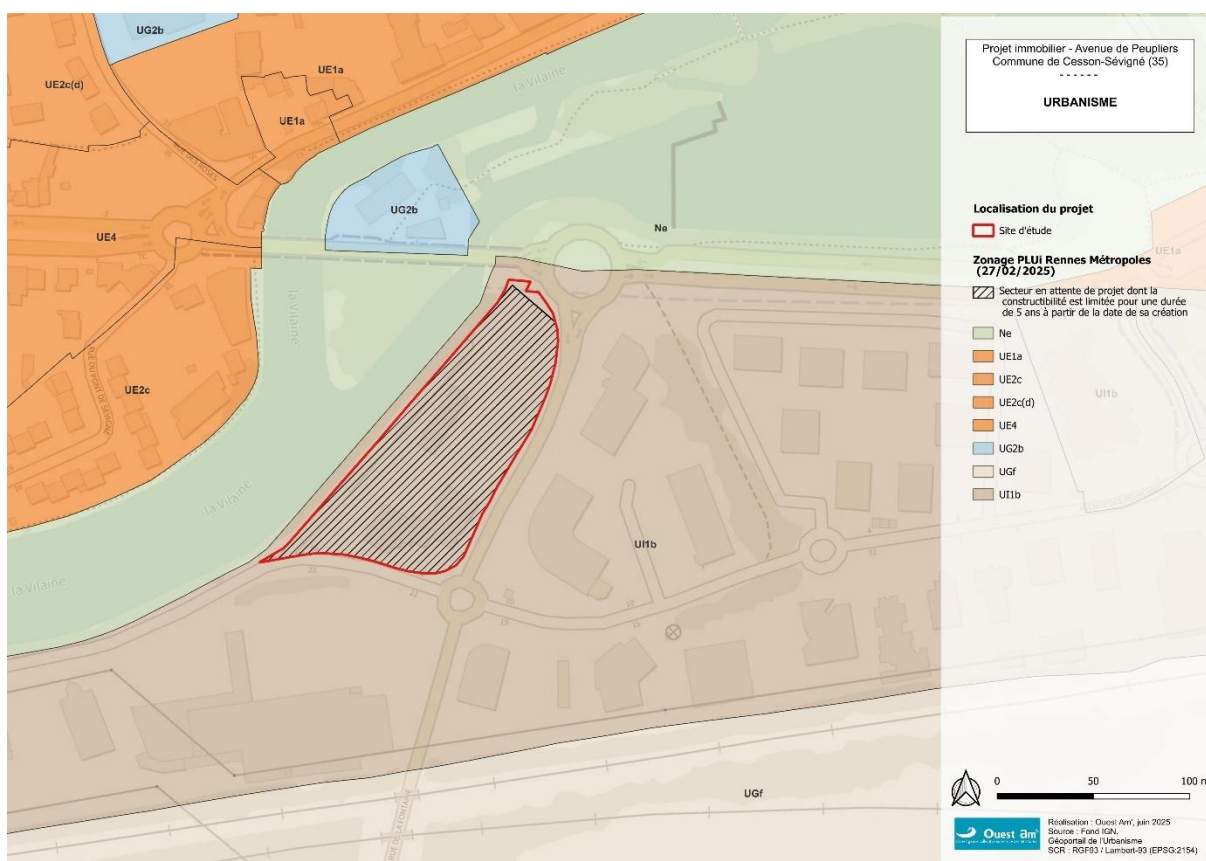
Les extensions (*) des constructions existantes (*) même si leur destination n'est pas autorisée dans les tableaux déclinés par zone ci-après, y compris par changement de destination pour le même usage ;

L'usage des sols et les natures d'activités qui ne sont pas interdites ou soumises à condition particulières dans les règles graphiques ci-avant ou dans les tableaux ci-après.

- Occupations ou utilisations du sol interdites :

- L'artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

- Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
 - Les logements nécessaires à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5^e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m²
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous trois conditions cumulatives
 - Activités du secteur secondaire : industrie, entrepôt, bureau (en-deçà de 300 m² de SP créée et les centres de congrès et d'exposition)
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf les salles d'arts et de spectacles et les équipements sportifs.



Carte 9 : Extrait zonage graphique (Source : PLUi Rennes Métropole, 27/02/2025)

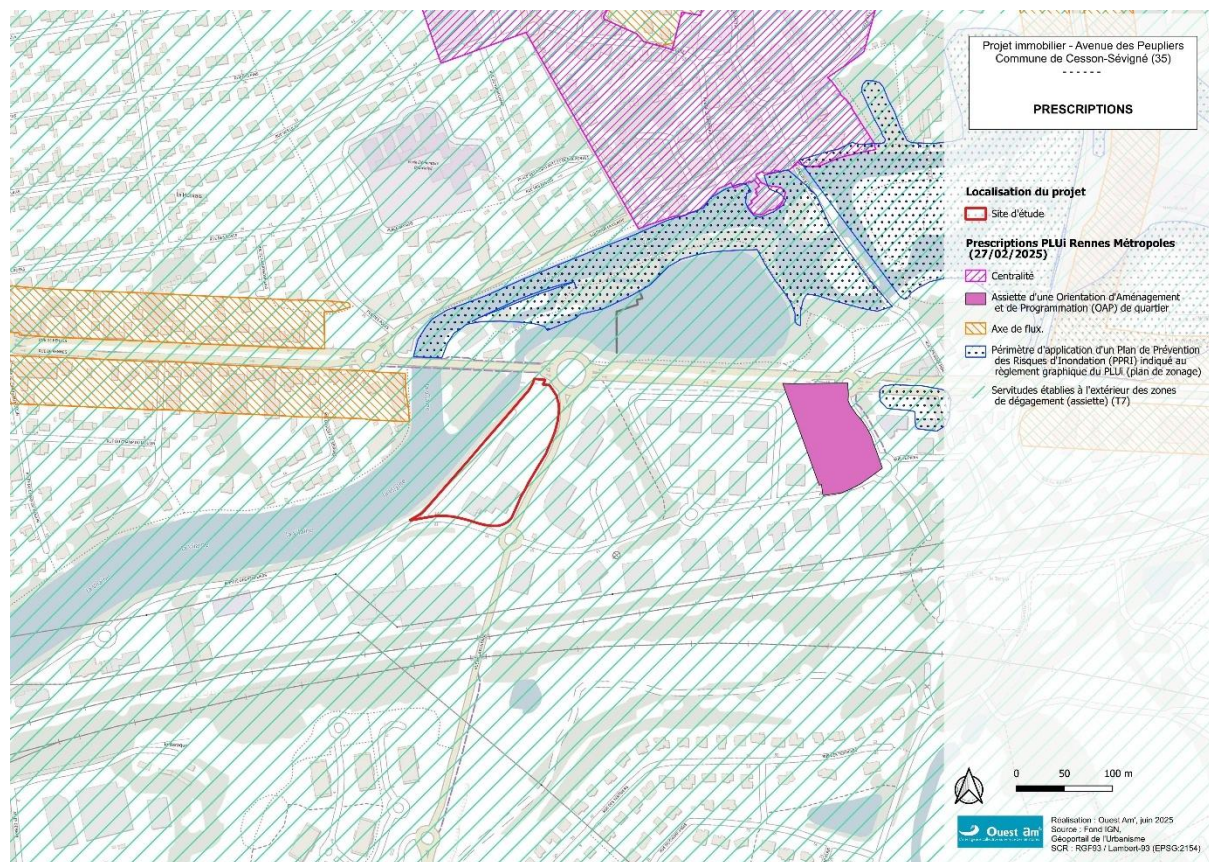
4.2.2 AUTRES PRESCRIPTIONS

D'une part, le règlement écrit précise la **hauteur** autorisée des constructions : « Pour les zones U et AU, la hauteur (*) maximale des constructions est portée au règlement graphique (plan thématique « hauteur ») à l'exception des constructions ci-après en 3.2 et de certaines dispositions spécifiques aux zones qui le précisent. »

Le plan thématique du règlement graphique indique sur le site du projet une **hauteur maximale autorisées de R+1**.

D'autre part, le PLUi précise des règles relatives à l'implantation des constructions, par rapport aux cours d'eau. Le PLUi précise que les constructions (hors constructions agricoles et forestières) doivent respecter un **recul minimum par rapport à la berge des cours d'eau de 5 mètres** en zone U et 1AU.

De plus, d'après le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales, la zone de projet se situe dans un secteur **non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales**. Dans ce secteur, le PLUi indique donc que la création d'un ouvrage de régulation – rétention est obligatoire. Un volume minimal de 28 l/ m3 imperméabilisé et un débit de fuite de 20 l/s/ ha imperméabilisé (minimum de 1 l/s) est requis.



Carte 10 : Extrait prescriptions (Source : PLUi Rennes Métropole, 27/02/2025)

Enfin, les prescriptions et informations données par le PLUi de Rennes Métropole, liées au bruit, sur le secteur d'étude sont présentés ci-dessous.

La voie ferrée passant au sud du projet est ainsi classée en voie bruyante² de catégorie 2. Tandis que la rue de la Fontaine à l'est du projet est classée en voie bruyante de catégorie 3 et la rue de Rennes au nord du projet de catégorie 4.

Concernant les nuisances sonores, le règlement écrit du PLUi indique :

« Pour les zones de vigilance aux abords des voies de catégorie 1 et 2 :

À l'intérieur des zones de vigilance, sont interdits la création d'équipements recevant des publics sensibles ainsi que les changements de destination vers ces équipements sensibles. Sont concernés :

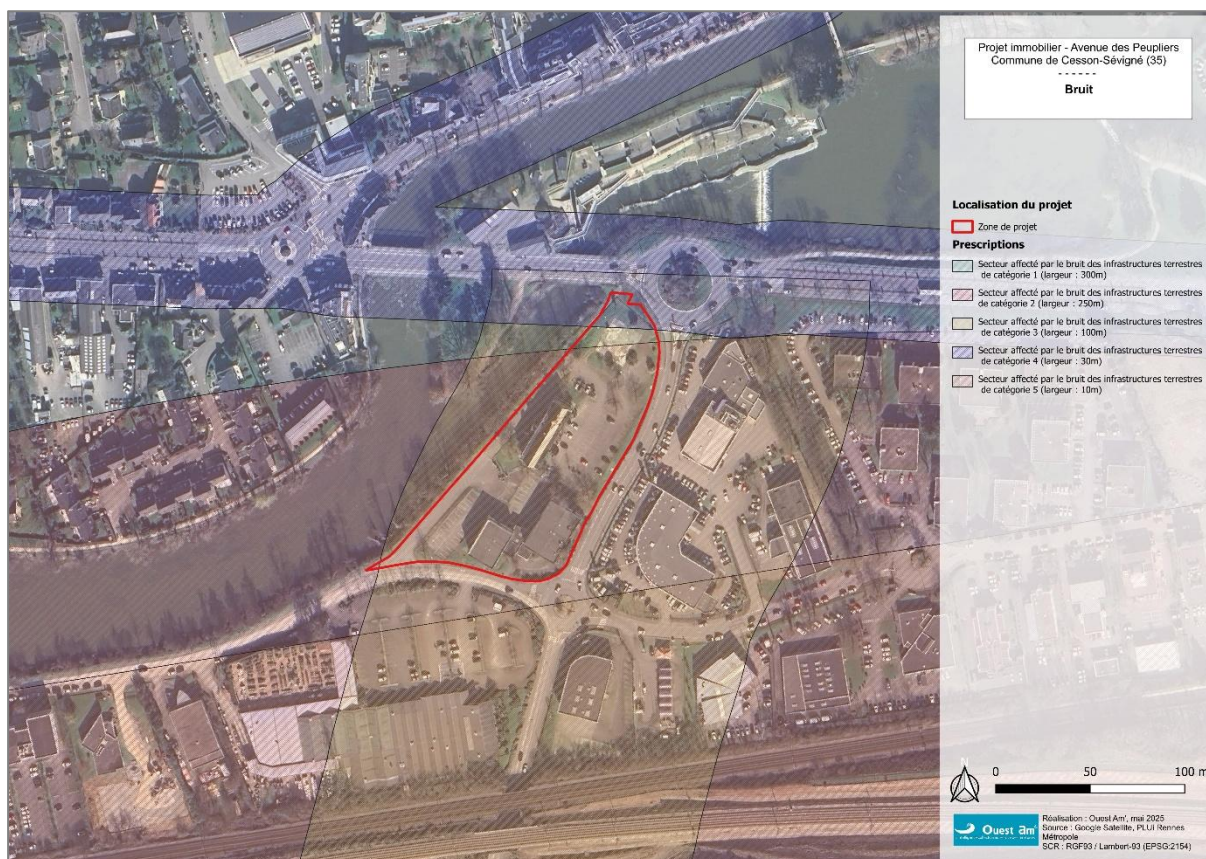
- *Les hébergements destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées*
- *Les établissements d'enseignement du premier et second degré, les établissements de santé hospitaliers (publics et privés) et les établissements d'action sociale à destination de la petite enfance*

Seules les constructions liées aux besoins de fonctionnement des équipements existants à la date d'approbation du PLUi de 2019 sont autorisées.

Pour les zones de vigilance aux abords des voies de catégorie 3 :

Des recommandations sont précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation "Santé-Climat-Énergie". »

² Arrêté préfectoral du 5 octobre 2001



Carte 11 : Classement sonores des infrastructures de transport terrestre (Source : PLUi Rennes Métropole, 27/02/2025)

4.3. LE PLUI EN COURS DE MODIFICATION

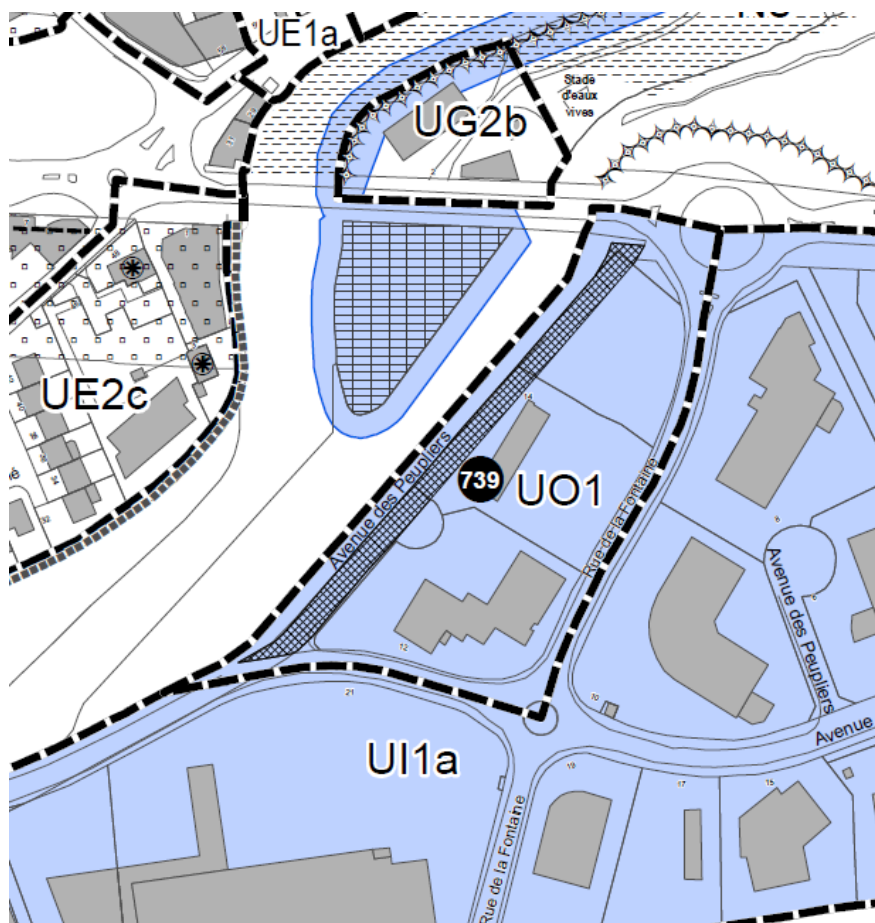
La modification n°2 du PLUI est en cours. Elle a été approuvée par le Conseil de Rennes Métropole du 19 juin 2025. Les nouvelles règles issues de cette modification seront exécutoires à partir du 18 septembre 2025.

Les éléments ci-après sont extraits du dossier d'enquête publique mis à disposition par Rennes Métropole en mai 2025.

4.3.1 ZONAGE

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUI, le zonage des parcelles du projet est modifié en UO1.

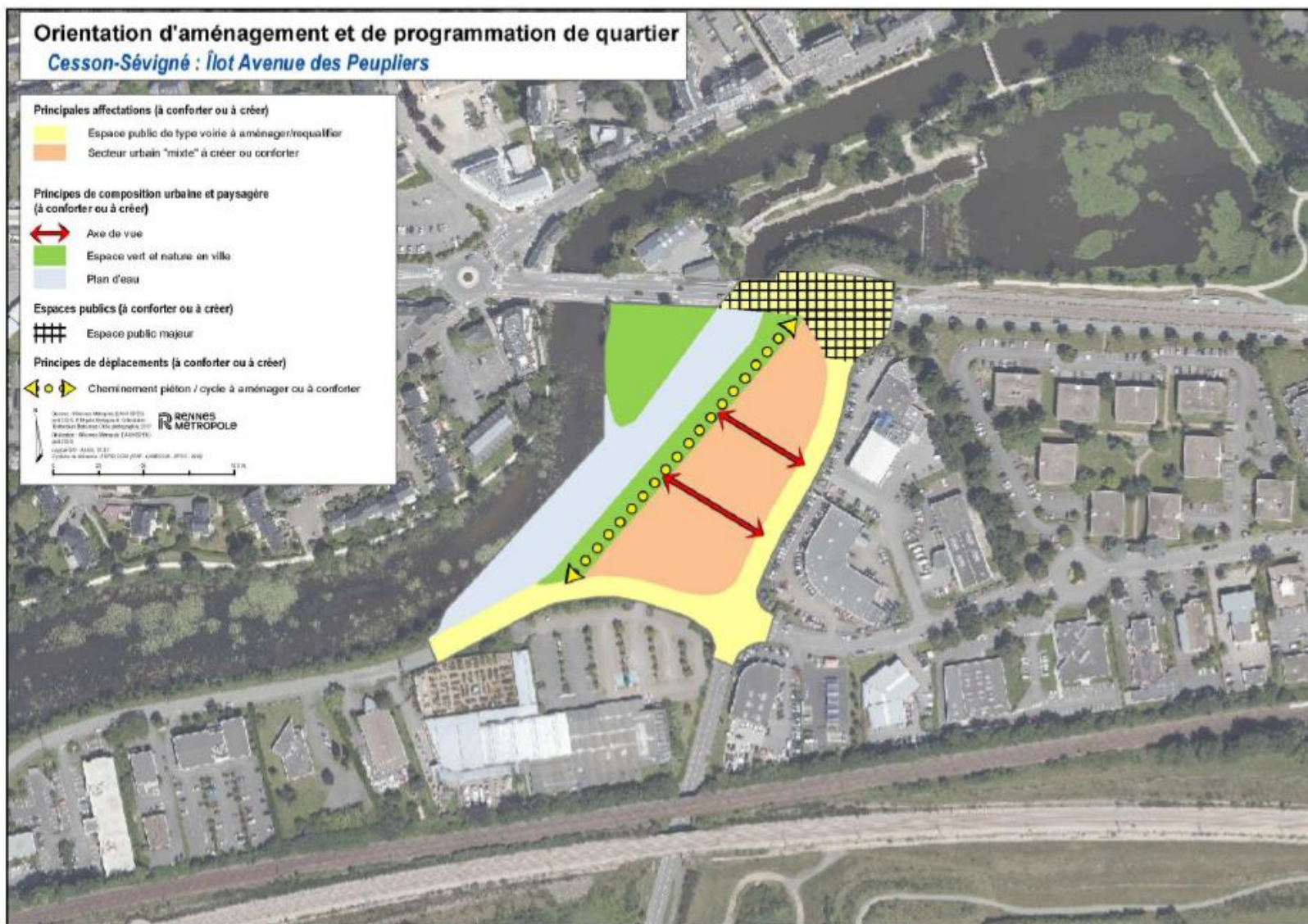
Dans ce cadre les hauteurs applicables au projet seront également adaptées à l'ambition de renouvellement urbain avec un maximum de R+7.



Carte 12 : Extrait zonage graphique futur dans le cadre de la modification en cours (Source : Rennes Métropole enquête publique)

4.3.1 L'OAP DE QUARTIER

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUI, une Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier a été élaborée sur le site du projet. Les principaux éléments en sont repris ci-après.



Vocation :

Le site est destiné à une programmation pouvant inclure notamment du logement, de l'hébergement, du bureau et des surfaces actives (commerces, services, équipements,).

La Surface de Plancher totale ne devra pas excéder 15 500 m² environ.

Mixité fonctionnelle :

Le programme doit développer une mixité à l'échelle de l'îlot et si possible du bâti.

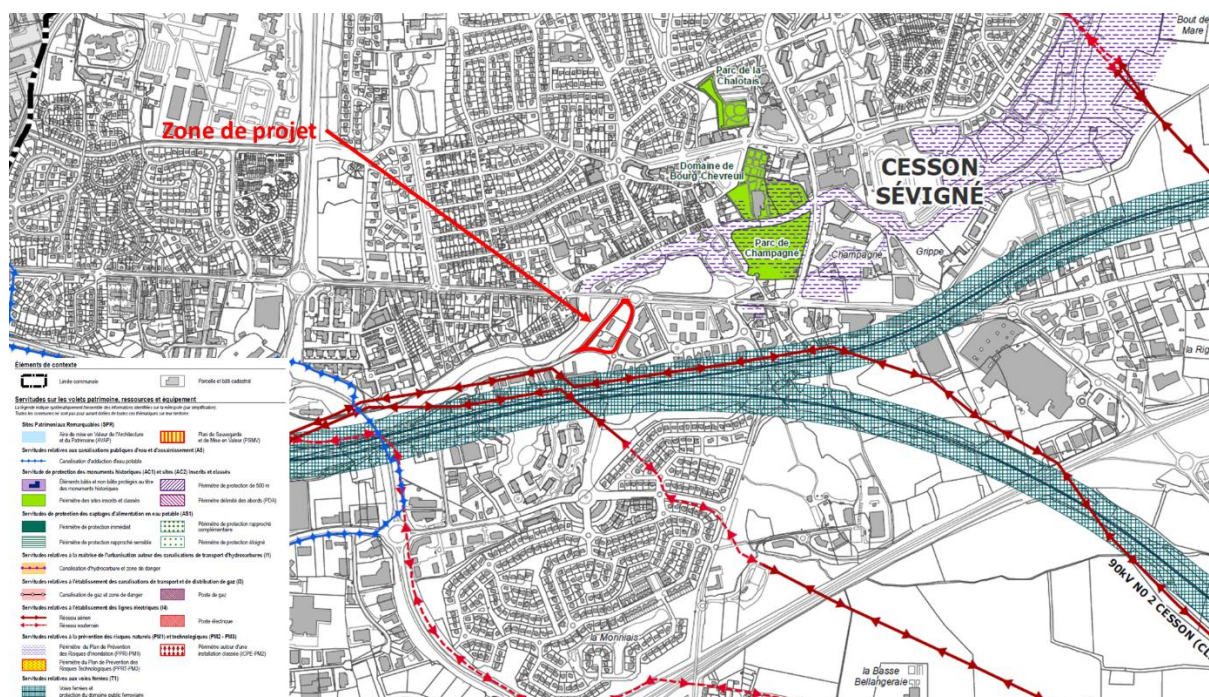
Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue : 100 logements par hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio précisé dans l'OAP.

4.4. SERVITUDES DIVERSES

Comme en témoigne la figure ci-après, le site d'étude n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique (SUP) relative aux équipements ou au patrimoine.



Carte 14 : Extrait plan des servitudes d'utilité publique (Source : PLUi Rennes Métropole, 27/02/2025)

Soulignons toutefois, que la zone de projet est concernée par la servitude T7 : « Servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement ». Elle s'applique sur l'ensemble du territoire de Rennes Métropole en dehors de secteurs concernées par les servitudes T4 et T5, relatives à la thématique aéronautique.

4.5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le territoire communal de Cesson-Sévigné est concerné par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole 2023-2028 adopté par le Conseil métropolitain le 21 décembre 2023.

Le PLH donne des orientations et des actions. On peut par exemple citer :

ORIENTATION STRATEGIQUE 2 : LOGER pour répondre à l'ensemble des besoins

ACTION 8 : Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier.

L'objectif de cette action est de pouvoir répondre aux besoins de la métropole. Cette offre sera pour la première fois constituée à la fois de la construction de nouveaux logements, mais aussi d'une offre nouvelle issue du recyclage immobilier et de la réhabilitation/ restructuration de logements existants, à hauteur de 10 % de l'offre nouvelle totale.

La répartition de ces nouveaux logements entre 2023 et 2028 sera la suivante :

- 10 200 logements sur la ville de Rennes
- **6 600 logements sur les communes du « Cœur de métropole » hors Rennes**
- 6 000 logements sur les communes « pôle »
- 7 200 logements sur les communes « pôle de proximité »

Cesson-Sévigné fait partie des communes concernées. En effet, la commune appartient au « cœur de Métropole »

Mise en œuvre pour Cesson-Sévigné :

Logements locatifs sociaux	30 %
Accession sociale	15%
Produits encadrés	20%
Produits libres	35%



CŒUR DE MÉTROPOLÉ

Cesson-Sévigné



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEQ, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :
1999

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :
2128

Dont logements
locatifs aidés :
13 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera à minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	17 233	17 316	+ 0.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.14	1.95	- 9.1 %
Indice de jeunesse	0.94	0.74	- 21.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	7 715	8 424	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	888	1 036	+ 2.2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.5 %	12.3 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements AudiAR

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production annuelle
moyenne

385

production globale

2 310

Dont 2100 en
production neuve
et 210 en recyclage
immobilier



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
67 log./ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
100 log./ha
- Densité min. du PLH
dans un rayon de 200 m
de part et d'autre des
lignes TramBus : **100 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accession
encadrés

35 %
Produits
libres

- Promotion
immobilière
- Lots libres

Figure 1 : Programme Local de l'Habitat Rennes Métropole (Source : PLH Rennes Métropole 2023-2028)

4.6. LE RISQUE INONDATION

Concernant le risque inondation, la commune de Cesson-Sévigné est identifiée, par le DDRM 35 et le site Géorisques, comme étant soumise à ce risque.

Plus particulièrement la commune est couverte par :

- ✓ **Le Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin Rennais**, approuvé le 10 décembre 2007.
- ✓ **L'Atlas des Zones Inondables (AZI) PHEC 95** qui vise à faciliter la connaissance des risques inondations par les collectivités territoriales, les services de l'Etat et le public.
- ✓ **Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Vilaine III**. Il couvre les aléas et sous aléas inondation par crue à débordement lent de cours d'eau, par ruissellement et coulée de boue et par submersion marine.

Toutefois, comme l'illustre la carte suivante, notons que le projet est situé en dehors des zones d'aléas définies par le PPRI du bassin rennais.

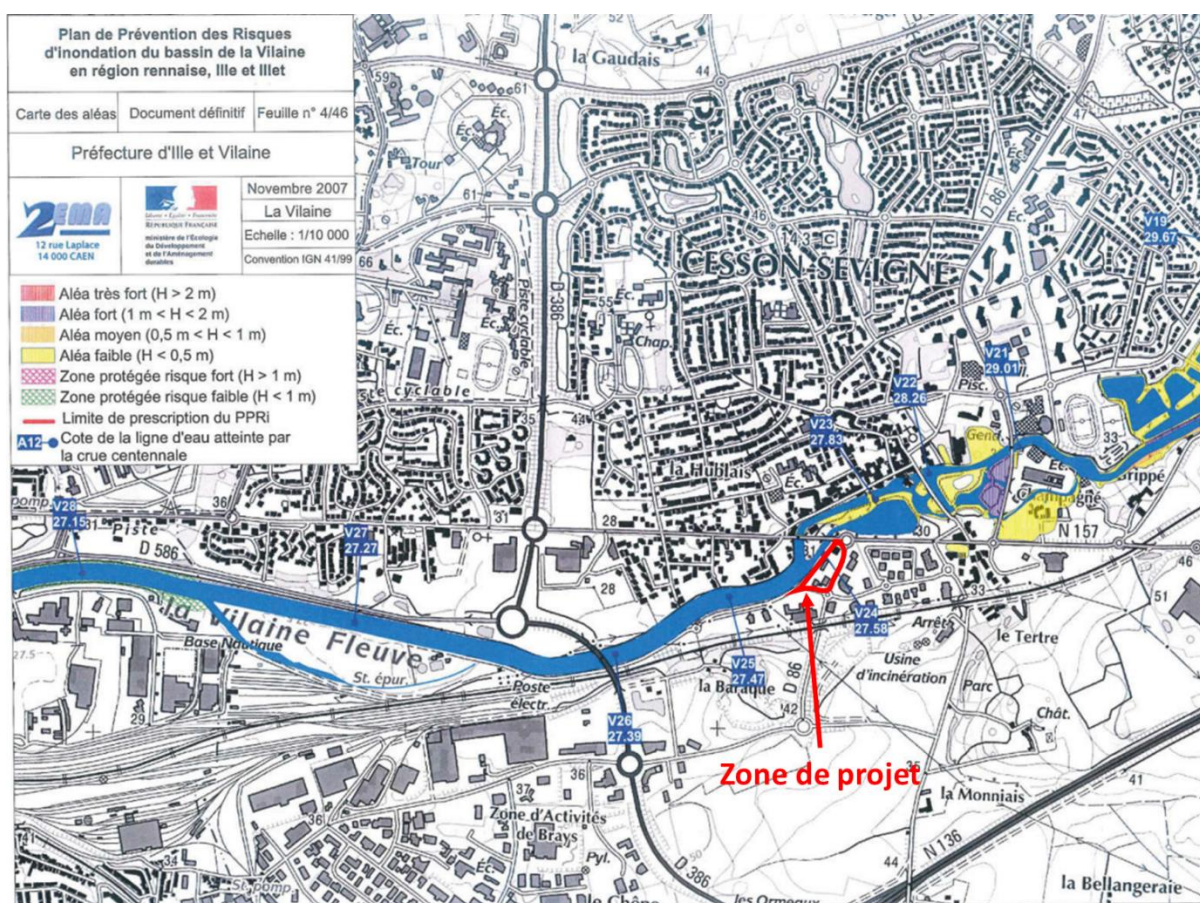
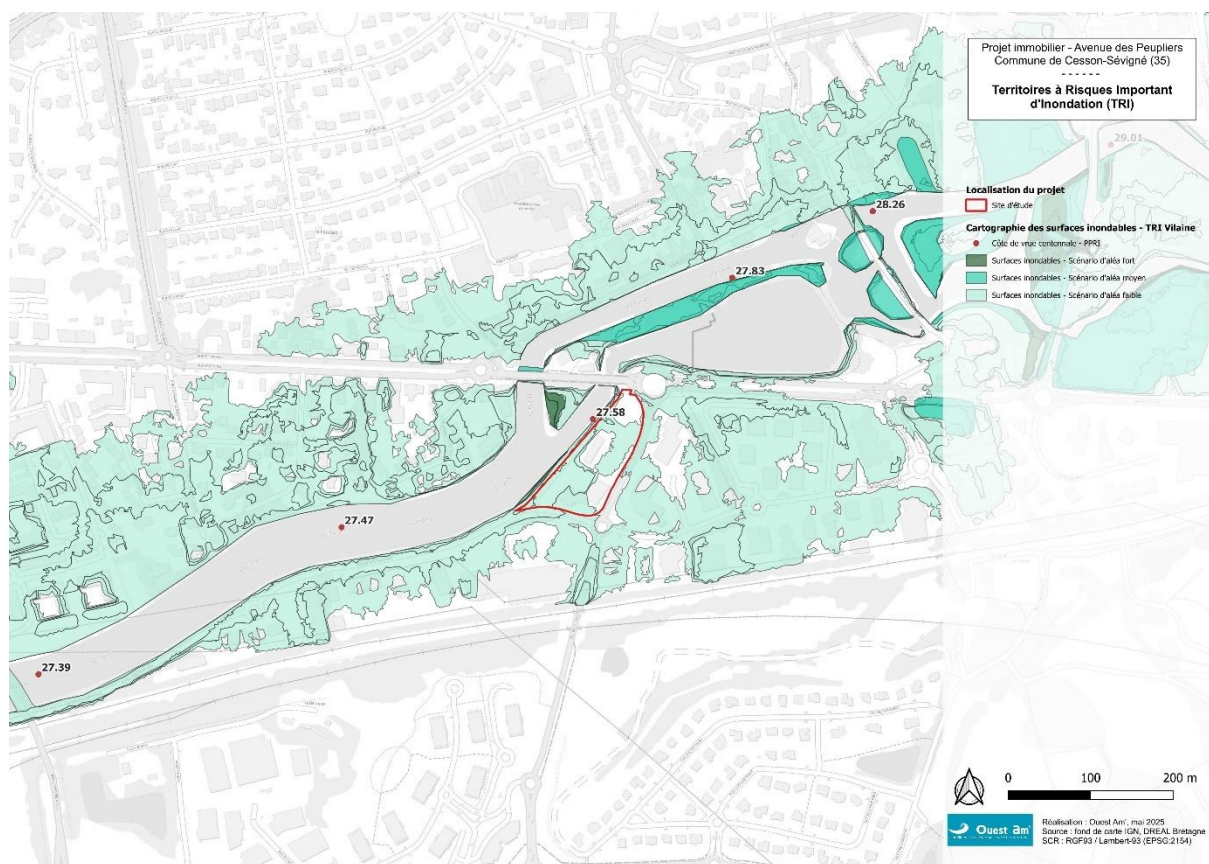


Figure 2 : Carte extrait du PPRI bassin Rennais

Enfin, soulignons que la zone de projet est concernée par les cartes de surfaces inondables et des risques des territoires à risques important d'inondation du secteur de la Vilaine de Rennes à Redon (arrêté préfectoral du 25 juillet 2014).

Le zone de projet est située en **Territoire à Risque Important d'inondation (TRI)**. Toutefois, il est concerné par un scénario d'aléa faible.



Carte 15 : Carte des Territoires à Risque Important d'Inondation Vilaine de Rennes à Redon

Afin d'anticiper ce risque, le projet ne prévoit la création d'aucun logement en rez-de-chaussée, à l'exception d'un hébergement libre, conçu sur une dalle surélevée de 80 cm. De plus, le sous-sol sera cuvelé et étanche afin de garantir sa pérennité.

Il est également envisagé de prévoir la possibilité de mettre une pompe dans le sous-sol (a minima réseaux en attente) pour pouvoir gérer une éventuelle crue exceptionnelle.

5. RESEAUX

De par sa localisation, sur un site déjà urbanisé, tous les réseaux nécessaires existent à proximité du projet.

5.1. EAUX USEES

Rennes Métropole dispose de la compétence assainissement et a la charge de l'exploitation des ouvrages sur le territoire communal.

Les eaux usées de la Métropole rennaise sont traitées, selon leur provenance, par différentes stations d'épuration.

Les eaux usées de Cesson sont ainsi traitées par trois stations d'épuration :

- La station d'épuration de Rennes – Beaurade.
- La station d'épuration Cesson-Sévigné – Route de Domloup (Forges)
- La station d'épuration Cesson-Sévigné - Chemin de Bray

D'après la carte suivante, la zone d'étude appartient au bassin de collecte de la STEP de **Cesson-Sévigné – Chemin de Bray**.

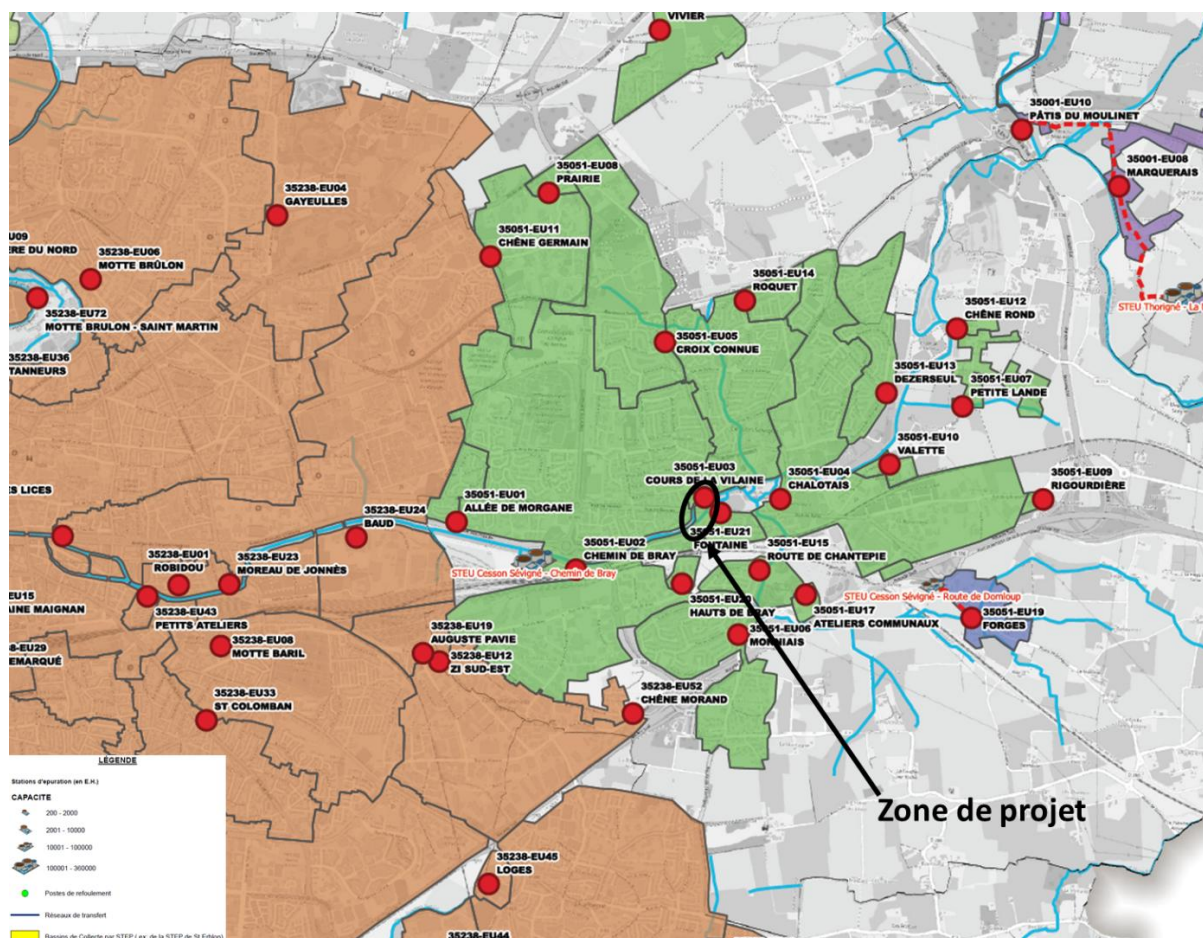


Figure 3 : Extrait des bassins de collecte des eaux usées des stations d'épuration en janvier 2022 (source PLUi Rennes Métropole, 27/02/2025)

La station d'épuration de Cesson-Sévigné – Chemin de Bray a été mise en service en 1980. Elle est de type boues activées. Elle possède une capacité nominale de 30 000 équivalent-habitants (EH) soit 5 925 m³/j (débit de référence). Le milieu récepteur est la Vilaine.

En 2023, la station a traité un volume total de 893 de m³ d'eau épurées par jour. La charge entrante maximale a été de 25 501 EH. La station présente donc un taux de saturation de **85 % de sa capacité organique** (au maximum).

Le débit moyen en entrée de station a été en moyenne de 3 733m³/j en 2023. Cela représente un **taux de saturation hydraulique de 63 %** (comparaison au débit journalier de référence).

La station est conforme en équipement et en performance en 2023.

Les rendements épuratoires moyens de la station en 2019 sont donnés dans le tableau suivant :

Tableau 2 : performances moyennes de la station d'épuration pour 2019 - Moyenne de l'ensemble des mesures réalisées (Source : Bilan d'activité sur la régie assainissement de Rennes Métropole - 2019)

Paramètre	DCO	DBO5	NTK	PT	MES
Rendement (%)					
Moyenne de l'ensemble des mesures réalisées en 2017	96,5	98,6	95,6	96	98,6
Conformité selon l'exploitant par paramètres	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui

En 2023, la capacité résiduelle de station serait donc de 4 499 EH et la station présente donc un taux de saturation de **85 % de sa capacité organique** (au maximum).

A raison de 1,95 habitants par logement³, nous avons estimé à 776 le nombre de nouveaux habitants qui s'installeront sur le projet d'aménagement à son terme. Cette hausse de la population correspondra à une production d'eau usée supplémentaire d'environ 780 EH (équivalent-habitant) soit, environ 2,6 % de la capacité nominale de la station.

La station d'épuration possède donc actuellement **une capacité d'accueil suffisante pour traiter cet apport supplémentaire** sans impact significatif sur la qualité des eaux.

³INSEE, 26/06/2025

6. PRESENTATION DU PROJET

6.1. AMENAGEMENT DE LA PARCELLE

Le projet prévoit la construction de cinq bâtiments, positionnés en limite de propriété. Sur la façade ouest, les constructions sont reculées de 7,3 mètres pour permettre l'aménagement d'un large espace paysager en bordure de la Vilaine, comprenant un nouveau cheminement piéton.

Cette implantation libère un cœur d'îlot ouvert et paysager. Les bâtiments sont disposés en quinconce afin de garantir à chacun des vues sur la Vilaine, tout en préservant des perspectives visuelles depuis la Rue de la Fontaine vers le paysage fluvial.



Figure 4 : Plan de masse prévisionnelle du projet

Les hauteurs varient de R+4 à R+7, selon les emplacements. L'ensemble est construit sur un sous-sol commun d'environ 200 places de stationnement, qui suit l'emprise des bâtiments et évite la zone inondable.

La programmation du projet est mixte :

- ✓ Au nord, un bâtiment accueillera des bureaux et des commerces en rez-de-chaussée ;
- ✓ A l'est et au sud, deux bâtiments seront dédiés à l'hébergement de jeunes actifs, en logement libre et social ;
- ✓ A l'ouest, deux bâtiments de logements familiaux bénéficieront d'une vue directe sur la Vilaine.

Afin d'anticiper les risques d'inondation, aucun logement n'est prévu en rez-de-chaussée, à l'exception de l'hébergement libre, conçu sur dalle surélevée de 80 cm. Le sous-sol sera cuvelé et étanche, pour garantir sa pérennité.

- **Programme et surfaces (données approximatives) :**

Bâtiment	Programmation	Surface de plancher	Logement	Parking
A	Tertiaire/ Commerce	1 650 + 650 m ²		60
B	Hébergement social	2 950 m ²	111	26
C&D	Hébergement libre	6 900 m ²	241	55
E	Logements familiaux libres	1 425 m ²	23	29
F	Logements familiaux libres	1 425 m ²	23	29
Total		15 000m²	398	199

La réalisation de l'opération est prévue en une phase soumise à un permis d'aménager.

6.2. ENJEUX ET ORIENTATIONS :

Les enjeux et orientations de projets majeurs sont :

- ✓ Au vu de la démographie projetée sur le territoire, le développement du présent projet s'inscrit dans une logique d'accueil de nouvelles populations.
- ✓ Le projet vise aussi à respecter les orientations stratégiques fixées par le PLH de Rennes Métropole en répondant aux besoins de la métropole en termes de nouveaux logements. Le projet respecte également la volonté affichée de voir cette offre à la fois par de la construction de nouveaux logements, mais aussi issue du recyclage immobilier et de la réhabilitation/ restructuration de logements existants (à hauteur de 10 % de l'offre nouvelle totale).
- ✓ Il s'inscrit également dans la logique de la limitation de consommation d'espace puisqu'il prévoit un nombre de logements par hectare moyen supérieur aux objectifs du SCoT (Nombre de logements à produire par hectare en cœur de métropole : 45 logements / ha), en renouvellement urbain.
- ✓ Privilégier la place du paysage et de la nature dans le projet en confortant l'existant et/ou en les créant. Les perspectives visuelles depuis la rue de la Fontaine vers le paysage fluviales sont conservées. Sur la façade ouest, les constructions sont reculées pour permettre l'aménagement d'un large espace paysager en bordure de Vilaine. L'implantation retenue libère aussi un cœur d'îlot ouvert et paysager.
- ✓ Assurer et renforcer la continuité des circulations douces (nouveau cheminement piéton).

6.3. ELEMENTS TECHNIQUES

Une première approche a été réalisée par le cabinet Okaré Ingénierie, sur la gestion des eaux pluviales grâce à l'outil Végét'eaux de Rennes Métropole.

La surface collectée par le projet est de 9 895 m² et le projet présente un coefficient de végétalisation futur de 35,65% (Objectif de 15,00% atteint).

Il s'avère que l'aménagement prévu désimperméabilisera le site comme le montre le tableau ci-dessous, réalisé sur la base de l'esquisse du projet. Seul un ouvrage permettant de stopper d'éventuelles pollutions serait donc nécessaire.

Ce point sera affiné avec les services métropolitains dans la suite du projet.

Surfaces éco-aménagées	Actuel en m ²	Après projet en m ²
Surface imperméable - se1 (m ²)	7184,00	4194,00
Surface pleine terre - se2 (m ²)	2711,00	3144,00
Espaces extérieurs ou semi-perméable - se3 (m ²)	0,00	766,00
Épaisseur de terre $\geq$ à 8 cm et $\leq$ à 60 cm- se4 (m ²)	0,00	1791,00
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1, $\geq$ à 60 cm et $<$ à 120 cm - se5 (m ²)	0,00	0,00
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1, $\geq$ à 120 cm - se6 (m ²)	0,00	0,00
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2, $\geq$ à 20 cm - se7 (m ²)	0,00	0,00
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2, $\geq$ à 60 cm - se8 (m ²)	0,00	0,00

Tableau des surfaces du projet - Végét'eaux (source Okaré ingénierie)

7. CONCLUSION

Au vu de l'analyse de l'état initial, on constate que :

- ✓ Le projet ne s'inscrit pas dans une zone de protection réglementaire pour la biodiversité ;
- ✓ Le site de projet ne présente pas d'enjeu vis-à-vis de la biodiversité ni des zones humides ;
- ✓ Les arbres et arbustes à enjeu situés le long de la Vilaine (hors périmètre d'aménagement) seront évités et protégés si besoin pendant les travaux ;
- ✓ Le projet s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain avec une forte densité limitant la consommation d'espace ;
- ✓ Le projet sera conforme au futur PLUi, opposable à compter de septembre 2025 et répond aux objectifs du PLH pour la commune de Cesson-Sévigné ;
- ✓ La gestion de la proximité de la Vilaine (hors PPRI) a été anticipée par le porteur de projet, de même qu'une adaptation éventuelle à une crue exceptionnelle ;
- ✓ Le projet désimperméabilisera le site.

En phase travaux, quelques impacts temporaires peuvent être observés concernant le dérangement, le bruit, la circulation (trafics) et la qualité de l'air notamment. Ces impacts sont caractéristiques des phases travaux de tous projets. De plus, sur la base des inventaires de la faune menés en période hivernale, le périmètre aménageable ne présente pas de sensibilités ni de potentialités notables pour la faune. Seulement les arbres et arbustes présentent un enjeu de conservation en période de nidification concernant des espèces communes, mais protégées.

En phase exploitation, en raison de sa localisation et de sa nature le projet conserve les espaces naturels à enjeux et met en place des mesures liées à la gestion quantitative et qualitative de l'eau.

De ce fait, le projet porté par OCDL sur le site des Peupliers n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables, justifiant la réalisation d'une évaluation environnementale.