



Objet : Bruz - Mise en compatibilité du PLU – Requalification de l'entrée de ville par création d'un front bâti

Présents :

- M. LOUAPRE, Maire, ville de BRUZ ;
- Mme LEPANNETIER RUFFAULT, Service Urbanisme, ville de BRUZ ;
- M. MIGNARD, Pays de Rennes ;
- Mme FERRE, Chambre d'agriculture ;
- M.SALMON, Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- M. PEAN, Chargé d'études, service Planification et Études Urbaines, Rennes Métropole.

Absents :

- M. le Préfet ou son représentant (DDTM);
- Mr le Président ou son représentant du Conseil Régional de Bretagne ;
- Mr le Président ou son représentant du Conseil Départemental d'Ille et Vilaine ;
- Mr le Président ou son représentant de la Chambre des métiers

Présentation du projet, de ses évolutions – M. PEAN

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruz a été approuvée le 13 juillet 2007.

La procédure visée est la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet d'une opération d'aménagement d'intérêt général, au titre des articles L. 153-54 et R. 153-15, 2° du Code de l'Urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU doit se faire sur le fondement d'un projet d'intérêt général.

Dans le cas présent, il s'agit de la requalification de l'entrée de ville des Portes de Ker Lann par la création d'un front bâti composé de :

- Trois plots bâtis posés sur un socle commun de stationnement présentant les fonctions urbaines telles que :
 - o trois restaurants au rez de chaussée : environ 1 600 m² de surface de plancher,
 - o un niveau de bureau au-dessus : environ 1 600 m² de surface de plancher.

Les restaurants bénéficieront de la clientèle du campus de Ker Lann et des différents évènements du parc des expositions. Ces installations sont d'intérêt général notamment par la création d'emplois engendrée par ce projet en assurant le développement économique de ce secteur d'activités de la Ville de Bruz, et en engageant une réelle requalification urbaine de cette entrée de ville.

Adaptations du PLU – M. PEAN

- **Le rapport de présentation et ses annexes** avec la création d'un additif présentant la présente procédure,
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** afin de traduire les intentions exprimées dans l'étude loi Barnier (le parti d'aménagement et les conditions d'aménagement ainsi que la programmation restaurants et bureaux)
- **Le règlement graphique** avec création d'un secteur 1AUbO de la zone 1AUb et réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m
- **Le règlement littéral** avec la création de règles pour le secteur 1AUbO de la zone 1AUb

Information sur l'avis de l'Autorité Environnementale – M. PEAN

Rennes Métropole a adressé à l'autorité environnementale un dossier de saisie d'examen au cas par cas. Il a été reçu par l'AE le 1 août 2016.

Par décision en date du 24 septembre 2016, après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne a dispensé d'évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLU de Bruz avec la déclaration de projet de la requalification de l'entrée de ville par la création d'un front bâti sur les portes de Ker Lann.

Remarques de M. DURAND, Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) :

Au travers du mail de M. DURAND en date du 28 juin, plusieurs interrogations ont été transmises :

- l'étude loi Barnier qui est jointe au dossier répond aux dispositions du code de l'urbanisme. En revanche, son secteur d'étude concerne l'entrée du parc d'activités (parcelle BK 52) et non pas la ZA dans toute sa longueur, étant précisé qu'un bâtiment est situé plus au sud de la ZA le long de la RD 177 avec un parking situé dans les limites de la marge de recul ;

- d'autre part, les adaptations prévues pour permettre un projet dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme doivent en principe être strictement nécessaires à la réalisation de celui-ci, ce qui a priori n'est pas le cas de la réduction de la marge de recul au droit du bâtiment situé plus au sud de la ZA qui pourrait éventuellement être étendu.

Remarques de M. MIGNARD, Pays de Rennes :

M. MIGNARD appelle à appuyer le dossier sur une approche plus globale, à l'échelle du site stratégique, justifiant le choix de la localisation et du dimensionnement du projet au regard des besoins et du fonctionnement du site, notamment au travers du campus de Ker Lann (qui regroupe activités, enseignements / formations et logements).

M. MIGNARD s'interroge sur la très grande surface de la zone de restauration avec plus de 1500m² accordés.

M. MIGNARD fait part de l'inquiétude du Pays de Rennes sur la possibilité d'installer du commerce de détail dans ces zones de restauration, ce qui est proscrit dans le SCOT qui rappelle bien qu'il est interdit d'implanter des commerces de détail dans les axes de flux.

Remarque de Mme FERRE, Chambre d'Agriculture :

Pour la Chambre d'Agriculture il n'y a aucun impact sur l'agriculture, le projet se situant sur une zone urbaine de la commune. Mme FERRE donne donc un avis favorable au projet.

Remarque de M.SALMON, Chambre de Commerce et d'Industrie :

Pour M. SALMON le projet porte une attention à l'approche qualitative dans la rédaction du dossier (Atelier Loyer).

Néanmoins, ce projet entraîne plusieurs interrogations :

- Quelle est la viabilité et la pérennité d'un tel projet notamment pour l'activité de restaurations ?
- Comment faire en sorte de fluidifier le trafic que le projet engendrera ?

Réponses de M.LOUAPRE, Maire de BRUZ :

En réponse à M. SALMON : Ce projet est un projet à long terme et fait l'objet d'une réflexion globale de tout le secteur Ker Lann. Le projet permettra de revaloriser l'entrée de ville de Ker Lann et donnera un effet de réponse urbaine aux autres projets immobiliers actuellement en cours sur le campus de Ker Lann. Le projet d'aménagement et de construction répondra aussi à un besoin en restaurants sur la zone de Ker Lann étant donné sa proximité avec le campus et l'attractivité de la RD 177. Aujourd'hui, il n'y a qu'un seul restaurant (restauration rapide) dans le secteur.

En réponse à M. MIGNARD : Le dossier sera rectifié pour l'enquête publique en vue d'intégrer une approche stratégique du projet à différentes échelles géographiques.

Le site des Portes de Ker Lann est un site stratégique au carrefour de nombreux secteurs et jouit d'une visibilité sur autant de temporalité, que la diversité des activités qui l'entourent notamment à travers le campus Ker Lann, le site de la Janais (PSA) ou encore le parc des expos. Ce fort potentiel de clientèle justifie le besoin d'avoir, pour le projet, une surface de restauration plus importante.

La commune de Bruz comprend l'inquiétude du Pays de Rennes sur la possibilité du porteur de projet d'installer du commerce de détails dans ces zones de restauration. La modification du règlement littéral pour cette Mise en Compatibilité vient appuyer le fait de n'accorder sur ces espaces que des bureaux et des restaurants.

De plus, la commune a eu un accord de la part du porteur de projet pour n'y installer que des activités de restaurants et de bureaux sur le site des Portes de Ker Lann ; l'activité de commerce de détails étant proscrite pour la commune.

En réponse à Mr DURAND : Ses interrogations seront prises en compte lors de la version approuvée du PLU de BRUZ.