

Conseil du 27 septembre 2018

DAUH/SPEU/PYD/JJ
Rapporteur : M. Gaudin

RAPPORT

N° C 18.137

Aménagement du Territoire – Bruz – Plan Local d'Urbanisme
– Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n° 2 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 49.

La séance est suspendue de 20 h 57 à 21 h 35.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré, Barbier, Bellanger, MM. Bernard, Berroche, Besnard, Mme Besserve, M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bourcier, Breteau, Mmes Briand, Brossault, MM. Careil, Chardonnet, Chiron, Chouan, Mme Coppin, MM. Cressard, Crocq, Crouzet, Mmes Danset, Daucé, MM. De Bel Air (jusqu'à 20 h 57), De Oliveira, Mmes De Villartay, Debroise (jusqu'à 20 h 57), MM. Dehaese, Dein, Mmes Desbois (jusqu'à 20 h 57), Dhalluin (à partir de 19 h 06), Ducamin, MM. Duperrin, Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Faucheux, M. Froger, Mme Ganzetti-Gemin (à partir de 19 h 21), M. Gaudin, Mme Gautier (jusqu'à 22 h 30), MM. Gautier, Geffroy, Gérard (à partir de 20 h 38), Goater (jusqu'à 23 h 12), Guiguen (à partir de 19 h 45), Mme Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Jégou (jusqu'à 20 h 57), Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé, MM. Kerdraon, Kermarrec, Lahais (à partir de 19 h 00), Le Bihan (à partir de 19 h 22), Le Brun (à partir de 19 h 04), Mmes Le Couriaud (jusqu'à 20 h 57), Le Galloudec, M. Le Gargasson, Mmes Le Men, Lebœuf, MM. Legagneur, Letort, Mmes Letourneux (à partir de 20 h 43), Lhotellier (à partir de 19 h 06), MM. Louapre (jusqu'à 22 h 34), Maho-Duhamel (à partir de 19 h 08), Mmes Marie (à partir de 19 h 49), Moineau, Pellerin, Pétard-Voisin, MM. Pinault (jusqu'à 22 h 57), Prigent, Puil (jusqu'à 20 h 57), Mmes Rault, Remoissenet, MM. Richou, Ridard, Mme Rolandin, MM. Rouault, Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mme Salaün (à partir de 19 h 15), M. Sémeril, Mme Séven, M. Sicot, Mme Sohier (à partir de 20 h 43), MM. Theurier (à partir de 19 h 06), Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : M. Béchara, Mme Blouin, M. Bouloux, Mmes Bouvet, Briéro, M. Caron, Mmes Condolf-Ferec, Durand, Gouesbier, M. Houssel, Mme Krüger, MM. Le Blond, Le Bougeant, Le Gentil, Le Moal, Marchal, Mme Marchandise-Franquet, M. Monnier, Mme Noisette, M. Nouyou, Mme Parmentier, MM. Pelle, Plouhinec, Plouvier, Mme Robert, M. Thébault.

Procurations de votes et mandataires : Mme Blouin à M. Gaudin, M. Bouloux à Mme Pétard-Voisin, Mme Briéro à Mme Eglizeaud, Mme Condolf-Ferec à M. Besnard, Mme Debroise à M. Chardonnet (à partir de 21 h 35), Mme Gautier à M. Richou (à partir de 22 h 30), Mme Gouesbier à M. Rouault, Mme Krüger à M. Berroche, M. Le Blond à Mme Brossault, M. Le Bougeant à M. Lahais (à partir de 19 h 00), M. Le Gentil à M. Hamon, Mme Letourneux à M. Hervé Marc (jusqu'à 20 h 43), Mme Marchandise-Franquet à Mme Rougier, M. Monnier à M. Yvanoff, Mme Noisette à M. Careil, M. Nouyou à Mme Séven, Mme Parmentier à M. Kerdraon, M. Plouhinec à M. Louapre (jusqu'à 22 h 34), M. Plouvier à M. Cressard, M. Puil à Mme Le Men (à partir de 21 h 35), Mme Robert à Mme Briand, M. Thébault à Mme Salaün (à partir de 19 h 15), M. Theurier à Mme Rault (jusqu'à 19 h 06).

M. Hervé Marc est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 20 septembre 2018) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 20 juin 2018 est lu et adopté.-

La séance est levée à 23 h 31.



Conseil du 27 septembre 2018

RAPPORT (suite)

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-57, L. 5217-2, L. 5217-5 ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-54 à L153-59 ;
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée "Rennes Métropole" ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2018-23196 du 4 juin 2018, portant statuts de la métropole "Rennes Métropole" ;
Vu la délibération n° C 07.246 du 5 juillet 2007 approuvant le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 14.325 du 25 septembre 2014 relative aux orientations et au cadre d'intervention de la métropole ;
Vu la délibération n° C 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé par le Syndicat Mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruz approuvé le 13 juillet 2007, sa dernière adaptation, la modification n°11 approuvée le 30 mars 2017 ;
Vu la délibération du Conseil municipal de Bruz du 2 juillet 2018 émettant un avis à l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU.*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bruz a été approuvé le 13 juillet 2007. Diverses procédures d'adaptation ont été menées depuis, la dernière étant la modification n° 11, approuvée le 30 mars 2017. Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du PLU par la voie d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité (articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme), afin de prendre en compte un projet d'intérêt général. C'est le cas de la présente procédure.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Rennes Métropole, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du Conseil Municipal prévu par l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du PLU de Bruz.

OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité porte sur la création d'une unité de restauration et de bureaux sur le parc d'activités des portes de Ker Lann. Ce projet s'implantant le long de la RD 177, une étude relative à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été menée et permet de justifier une réduction de la marge de recul de 70m le long de cet axe routier (marge de recul dite "Loi Barnier"). Ce projet d'intérêt général, par la création d'emplois engendrée et le développement économique de ce secteur d'activités de la Ville de Bruz, permet également d'engager une requalification urbaine de cette entrée de ville.

Évolutions des pièces du PLU de Bruz

Rapport de présentation

Un additif exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du PLU. Il comporte l'étude relative à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté avec création d'un secteur 1AUb "o" de la zone 1AUb et réduction de la marge de recul de 75 m à 35 m, suite à l'étude dite "Loi Barnier".



Conseil du 27 septembre 2018 **RAPPORT (suite)**

Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées, avec la création de règles pour le secteur 1AUb "o" de la zone 1AUb.

Orientations d'aménagement et de programmation

Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée, 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).

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole en date du 18 août 2017 et s'est déroulée du 2 octobre 2017 au 6 novembre 2017 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France les 16-17 septembre 2017 (1^{er} avis) et 7-8 octobre 2017 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches les 15-16 septembre 2017 (1^{er} avis) et 6-7 octobre 2017 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 29 septembre 2017 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Bruz et à l'Hôtel de Rennes Métropole, à partir du 14 septembre 2017, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Observations des personnes publiques associées

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 26 septembre 2017.

Une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées s'est tenue le 5 juillet 2017 ; étaient représentés le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Certaines personnes publiques associées ont formulé des remarques dans le cadre de l'enquête publique :

- Le Conseil Régional par courrier du 6 novembre 2017 : le projet n'appelle pas de remarque particulière de leur part.
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, par courrier du 2 novembre 2017, a formulé plusieurs remarques notamment sur le principe que des équipements commerciaux associant boulangerie et restauration rapide s'installant sur des axes de flux automobiles importants fragiliseront les commerces de centre bourg. => *Les activités de commerce de proximité sont clairement interdites dans cette zone. La modification du règlement littéral pour cette procédure de Mise en Compatibilité vient appuyer le fait de n'accorder sur ces espaces que de l'activité de bureaux et de restaurants.*

Observations du public

Durant cette enquête publique, une personne a déposé des remarques au commissaire-enquêteur avec plusieurs interrogations et remarques sur le projet :

- Interrogation portant sur la réalisation d'une telle procédure pour un opérateur privé => Le PLU est un document réglementaire qui traduit le projet urbain de la commune. Ce n'est pas un document figé. Il peut être modifié pour s'adapter à l'évolution des projets. Une opération d'aménagement, même privée, peut faire l'objet d'une procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet dès lors que l'intérêt général est justifié, au titre des articles L. 153-54 et R. 153-15, 2° du Code de l'Urbanisme. La création d'emplois est un motif d'intérêt général au bénéfice du développement économique de la métropole.



Conseil du 27 septembre 2018 **RAPPORT (suite)**

- Observation sur la desserte en transport commun du secteur et sur les flux engendrés par ce projet => L'amélioration de la desserte bus de Kerlann est envisagée pour la ZAC de Kerlann et l'ensemble de la zone artisanale des Portes de Kerlann. Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un projet d'aménagement sur le moyen et long terme en lien avec la ZAC de Kerlann. La passerelle piétonne est d'ailleurs prévue par cette opération. Le projet d'aménagement est susceptible d'engendrer une augmentation de trafic étant donné que la capacité d'accueil par rapport au restaurant actuel sera augmentée. Ce trafic sera donc reporté, à la fois sur la voie de desserte Rue Charles Coudé, mais également sur le giratoire d'accès de la RD 34.
- Remarque sur la viabilité et la pérennité d'un projet de cette importance => Le projet se situe à la confluence de plusieurs secteurs, tels que le parc des expositions, la Zone Artisanale de la Janais, la Zone d'activité des Portes de Kerlann ou encore avec la ZAC de Kerlann, avec son campus et ses entreprises, qui comportent peu de restaurants. Ce site jouit donc d'une visibilité et d'un potentiel de clientèle lié à la diversité des activités qui l'entourent.

Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis, sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, **un avis favorable**. Il est assorti d'une réserve :

- La réduction de la marge de recul à 35 m devra être limitée au règlement graphique du PLU et dans l'OAP à la façade de la zone 1AUlb "o" => *La longueur de la marge réduite à 35 mètres est conservée telle que prévue au dossier d'enquête publique et justifiée par l'étude dite "Loi Barnier" par la mise en œuvre d'un aménagement global sur les Portes de Ker Lann.*

AVIS DE LA COMMUNE

Par délibération de son Conseil municipal du 2 juillet 2018, la commune de Bruz a :

- émis, au titre de l'article L. 5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Cet avis est assorti d'une réserve quant à la prise en charge financière des travaux de voirie extérieurs au périmètre du projet et à réaliser sur le domaine public par Rennes Métropole.

Sur ce point, la métropole précise que les équipements de voirie nécessaires à l'opération seront financés par le porteur de projet. Les travaux liés à la circulation des bus seront réalisés et financés par Rennes Métropole, sans impacter les projets fléchés par la Ville de Bruz dans le cadre du PPI secteur sud. La réserve émise par la commune peut donc être considérée comme levée.

DÉCISION DE RENNES METROPOLE

Au vu des pièces du dossier et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé de confirmer l'intérêt général du projet et d'approuver, par la présente délibération, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruz, telle que contenue dans le dossier joint à la présente délibération.

La présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Rennes Métropole et affichée au siège de Rennes Métropole, ainsi qu'en Mairie de Bruz durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.



Envoyé en préfecture le 02/10/2018
Reçu en préfecture le 02/10/2018
Affiché le
ID : 035-243500139-20180927-C18_137-DE

Conseil du 27 septembre 2018 **RAPPORT (suite)**

Après avis favorable du Bureau du 13 septembre 2018, le Conseil est invité à :

- approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruz, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

o O o

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

- approuve la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bruz, tel que le dossier est présenté au Conseil de Rennes Métropole.

Pour le Président et par délégation,
La Directrice Générale des Services

SIGNÉ

Laurence QUINAUT