

**Conclusions et Avis du commissaire enquêteur  
suite à l'Enquête publique  
relative à la demande de modification du Plan Local  
d'Urbanisme n°11 de BRUZ (ILLE et VILAINE)**

Enquête du 14 novembre au 16 décembre 2016  
dossier E1600324/35

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU  
Commissaire enquêteur



## Table des matières

I.	La forme du dossier et la procédure .....	4
II.	Le fond du dossier .....	5
II-1.	Prise en compte des évolutions législatives et modifications du règlement littéral.....	5
II-2.	Les modifications liées au renouvellement urbain .....	6
II-2.1.	Le secteur des services techniques.....	7
II-2-2.	Modification sur le site de l'avenue de Cézembre .....	12
II-2-3.	Modification sur le site de la Herverie.....	12
II-2-4.	Modification sur le secteur avenue du Général de Gaulle/ rue Duguesclin .....	14
II-2-5.	Modification sur le secteur des Rosiers.....	14
II-2-6.	Modifications sur le secteur de Ker Lann (rue Maryse Bastié).....	15
II-2-7.	Modification sur le terrain situé au 28-30 avenue Alphonse Legault .....	16
II-3.	Le passage au format Arcopole et la modification des annexes graphiques .....	17
	En conclusion, je considère : .....	20

L'enquête porte sur le projet de modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bruz, dont la dernière révision a été approuvée le 13 juillet 2007. Cette modification concerne le passage au format « Arcopole » de tous les plans, des adaptations du règlement littéral destinées à le simplifier, à le rendre plus lisible et à modifier les règles liées aux implantations des constructions et au stationnement, les adaptations du règlement graphique en lien avec le renouvellement urbain sur les secteurs des services techniques, de l'avenue de Cézembre, de la Herverie, de l'avenue du général De Gaulle, rue Duguesclin, du chemin du Rosier, de la rue Maryse Bastié à Ker Lann et de l'avenue Alphonse Legault.

La commune de Bruz est située au sud de Rennes et appartient à Rennes Métropole.

## **I. La forme du dossier et la procédure**

Concernant la forme, j'ai assuré 3 permanences comme prévues par l'article 5 de l'arrêté du Président de Rennes Métropole à la mairie de Bruz : lundi 14 novembre 2016 de 9h à 12h, jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2016 de 14h à 17h, vendredi 16 décembre 2016 de 9h à 12h. La publicité a été faite de façon conforme, comme le montre notamment le nombre de visites à chacune de mes permanences. Un total de 10 observations et 4 courriers a été déposé dans le registre.

Le dossier est clair et lisible et présente bien les différents enjeux liés à l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs concernés.

Globalement, après discussion avec les personnes venues se renseigner et /ou ayant déposé des observations dans le registre, j'ai demandé quel avait été le processus de concertations (voir O10 *Par ailleurs, compte tenu des différentes modifications proposées (10 ou 11), et des sites concernés et devant les réactions du public, on regrette qu'il n'y ait pas eu une réunion publique d'information sur ces points.*).

- ↳ Le pétitionnaire répond que la procédure a fait l'objet des mesures de publicité légale. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas la nécessité d'une concertation dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

J'estime que même si la concertation n'est pas rendu obligatoire dans le code de l'urbanisme, une information préalable aux riverains concernés par un projet relativement impactant pour leur cadre de vie ne nuit pas au projet. La présentation des projets aux riverains concernés, voire leur implication dans la construction de ces projets, comme cela a été fait en 2009 (courrier 4) permet une meilleure acceptabilité des projets, d'autant plus que les riverains semblent demandeurs d'information comme en témoigne le nombre d'observation et de visite lors des permanences.

## **II. Le fond du dossier**

### **II-1. Prise en compte des évolutions législatives et modifications du règlement littéral**

La demande présentée en enquête est justifiée par les évolutions législatives ainsi que par l'« usage » du PLU qui a révélé des difficultés d'interprétation de certains termes (comme façade par exemple ». A ce titre le dossier présenté permet de répondre à ces objectifs.

Une observation propose de rajouter une modification au règlement de la zone UE :

*O4, demande, pour la construction d'un abri de jardin que la distance par rapport à l'habitation principale sur un même terrain évolue. Il souhaite qu'elle passe de 3,00 m, suivant le PLU règlement de la zone UE, article UE8, alinéa 2.3, à 2,5m. En effet il ne possède que 5 m de dégagement de son habitation à la limite arrière de sa propriété.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que l'article UE8 dispose que les abris de jardin peuvent se situer à 3,00m minimum des autres constructions. Passer ce minimum à 2,50m va dans le sens de l'optimisation de l'utilisation du terrain. La remarque est prise en compte : il est proposé d'ajouter cette modification des dispositions règlementaires zone UE article 8

J'estime que la demande est justifiée et que la réponse est cohérente. Je note l'engagement du pétitionnaire à apporter la modification demandée.

M. Le Maire fait part de corrections à amener au règlement littéral.

*Courrier 3 : concernant la modification du règlement littéral, constate une erreur de rédaction pour la modification de l'article 11 de la zone UG. Le dernier paragraphe relatif à l'aspect extérieur des « autres constructions » avant dernière phrase, le mot « en » devant cohérence a été omis. La phrase devra donc être rédigée ainsi « le coloris choisi sera en cohérence pour l'ensemble des menuiseries (ouvrant dormant de porte d'entrée et de garage, fenêtres, volet roulant et coffre, ...).*

- ↳ Le pétitionnaire répond que les modifications seront faites.

J'estime que la demande est justifiée et je note que le pétitionnaire s'engage à apporter les modifications nécessaires.

Une observation demande une modification de zonage :

*O1 propriétaire des parcelles BO103 (zone N) et BO176 (zone A) souhaite que la parcelle BO176 passe constructible afin de commencer un projet.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que les terrains sont hors secteurs objets de la présente

modification. La procédure de modification n'est pas adaptée pour un passage de zone A et N en terrain constructible. Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

J'estime également que cette observation est hors sujet de l'enquête présente.

Une autre observation demande une modification du zonage PPRi.

*O8 tient à faire remarquer et modifier le zonage PPRi concernant sa parcelle 2K203 classée en aléa moyen et faible comme l'indique les cartes des aléas de la Vilaine et de la Seiche de la Préfecture d'Ille et Vilaine, datée de 2007 et 2016. En effet, cette parcelle qui est en terre agricole n'a jamais été inondée au contraire de la parcelle 2K90. Cette dernière qui à chaque inondation subit les crues de la Seiche et de la Vilaine n'est même pas classée ni répertoriée comme zone inondable. De plus, concernant la parcelle 2K92, classée en zone bleue avec des aléas allant de faible à fort, M. Crosnier ne comprend pas comment ces cartes ont été réalisées. Cette parcelle avec les constructions de M et Mme Rouault est surélevée de plus de 1 m et en retrait de la route et de la construction située dans la parcelle 2K90, celle-ci n'étant pourtant pas cartographié comme zone inondable. Ces éléments contredisent la réalité des crues passées et vécues. Aussi, M. Crosnier demande à ce que ce zonage de PPRi soit modifié et que son terrain ne soit plus classé en zone inondable. Dans un deuxième temps, il aimerait que la possibilité de construire sur ce terrain soit étudié. En effet, il s'agit d'un terrain en dent creuse, situé entre des constructions et non exploité par un agriculteur.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que la modification du PPRi pour erreur matérielle doit être justifiée sur la base d'un plan topographique, établi par un géomètre expert, qui doit démontrer que les cotes de référence portées au PPRi et les côtes du TN sont discordantes. Les services de l'Etat émettent ensuite un avis pour que puisse se mettre en œuvre la correction pour erreur matérielle. La demande de M Crosnier doit donc être étayée et ne peut être prise en considération dans la présente procédure. La remarque n'est pas prise en compte car elle doit être étayée d'éléments techniques de justification de l'erreur matérielle

J'estime également que la demande ne rentre pas dans le cadre de l'enquête et que par ailleurs elle doit être étayée par un plan topographique mettant en évidence une éventuelle erreur.

## **II-2. Les modifications liées au renouvellement urbain**

Une observation regrette la politique générale de renouvellement urbain sur la commune de Bruz.

*O2 demande toujours que le centre historique de Bruz soit circonscrit, soit respecté et redit une fois encore que les modifications qui se sont glissées après le PLU dans les plans, en même temps que le plan d'épannelage (voir 3 dossiers envoyés à Rennes Métropole) servent*

*de postulats à la série de projets abusifs bâtis sans concertations avec les personnes concernées depuis 2014 (voir journal du 5-6 novembre 2016), où il n'est question que de maîtrise total d'espace sans que l'on ait eu aucun contact avec les décideurs. Elle a constaté que le renouvellement urbain correspondait à la destruction de « Reconstruction » qui doit être totalement préservée sur 20 hectares, où la tragédie de Bruz, ville Martyre a eu lieu. Elle demande d'arrêter ces harcèlements. Enfin elle estime que le dernier vote du conseil municipal où il est question de renouvellement urbain est incompréhensible et demande ce qu'il veut dire.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que la remarque est d'ordre général et relative à l'évolution du centre-ville. La ville de Bruz est en plein développement. La densification et le renouvellement urbain doivent être mis en œuvre pour répondre aux besoins en logement. Les projets sont examinés avec attention quant à leur impact sur le cadre bâti existant.

J'estime que la remarque a beau être effectivement d'ordre général elle intéresse quand même la présente enquête puisqu'il s'agit d'un avis sur la politique de renouvellement urbain. Je note les contraintes liées à la densification et l'attention portée aux projets mais il me semble utile qu'une concertation ait lieu sur les choix fait en termes de renouvellement afin de respecter le patrimoine architectural existant (cf. aussi paragraphe précédent).

## II-2.1. Le secteur des services techniques

La zone est actuellement classée UG. La commune projetant de déplacer les services techniques dans des locaux plus importants et sur un terrain de superficie plus faible, la modification a pour objet de supprimer l'emplacement réservé n°54 qui était destiné à une extension des services techniques et de changer le classement pour une zone UD2o et d'y ajouter un polygone d'implantation. Ce site pourrait accueillir 140 logements.

Un total de 7 observations concerne le secteur des services techniques.

*O3 Les parcelles à proximité sont toutes classées UE3, UE2 et UE4. Il demande pourquoi la parcelle ne passe pas en UE. Il indique que la route est petite et sans trottoir. Elle devra donc être dimensionnée surtout si le classement retenu reste UD.*

*O5 tient à préciser l'importance de préserver les haies qui entourent aujourd'hui les services techniques. Elles sont composées notamment de chênes centenaires et d'arbres fruitiers. Ces haies permettront de bien intégrer le projet dans le quartier actuel du Grand Patis qui est un lieu privilégié pour les promeneurs bruzois. L'impression d'être à la campagne est importante pour les nombreux promeneurs qui aiment venir cueillir des mures, des prunes et promener leur chien.*

*O7 : concernant l'urbanisme que le passage des services techniques en zone UD2o n'est pas cohérent avec l'habitat existant. En effet, toutes les parcelles autour sont classées « pavillonnaires ». Le projet annoncé comporterait 120 à 140 logements, engendrant 150 à*

200 véhicules provoquant 400 à 500 passages par jour sur les voies d'accès. La route pour accéder aux services techniques ne permet aujourd'hui pas à 2 voitures de se croiser. Comment pourrait-elle absorber les nouveaux flux ? Il faut aussi rappeler que la route sud vers le manoir est inondable de même que les parcelles environnantes. Le manoir est classé monument historique et tout projet doit intégrer la proximité de cet édifice classé. Concernant l'impact social, la route qui longe les services techniques est un lieu de promenade pour les malades de l'hôpital CASSIN atteints de pathologies lourdes ainsi que les pensionnaires handicapés de l'Olivier. Le classement futur des services techniques doit intégrer les usages. De même de nombreux bruzois courent, marchent ou se promènent en famille sur les rues et chemins qui bordent les services techniques. Le futur classement doit autoriser la poursuite de ces activités dans des conditions de sécurité et de calme satisfaisants. Concernant l'environnement, M et Mme LAUNAY estiment avoir la chance d'avoir entre l'hôpital Cassin et les services techniques une haie bocagère qui constitue une richesse à conserver impérativement en l'état : 3 branchettes plantées dans le parc de l'an 2000 ne remplaceront jamais un chêne de 50 ans. De plus c'est une zone de vie de nombreuses espèces : écureuils roux, chouettes, hiboux, salamandres tachetées (espèces protégées). Tous ces éléments sont à prendre en compte.

O9 concernant la zone des services techniques note qu'à ce jour 140 logements sont prévus : combien d'immeubles, nombre d'étages, quelles voies ? Rien n'est mentionné dans le dossier donc il est impossible de se faire un avis. Pour information, ce secteur est très verdoyant, est un lieu de promenade des handicapés de l'Olivier et de familles de malades de la résidence René Cassin. Ils ont recensés plus de 100 arbres de plus de 70 ans (90% de chênes) et des haies bocagères. Que restera-t-il après l'urbanisation ? Dans ce secteur l'implantation d'une simple serre est soumise aux bâtiments de France. Quel respect pour l'environnement ?

O10 indique que pour le secteur des services techniques, la modification pose le problème du changement de destination au PLU en vigueur, de zone UG ayant autorisée des constructions à vocation d'équipement collectif d'intérêt général. Après modification en zone UD, les zones d'habitats seront autorisées. Outre que des personnes ont choisi de s'installer dans cet endroit en connaissance de la destination de la zone et que ses usages s'y sont installés (lieu de promenade pour les handicapés mais aussi nombreux randonneurs), le changement de destination aura des impacts sur la circulation. Ainsi des perspectives oscillant entre 120 et 140 logements, ce sont plus de 200 navettes quotidiennes à faire passer par des accès peu adaptés. Il n'y a pas d'orientations d'aménagement associées à cette modification et c'est regrettable. C'est la deuxième enquête publique concernant ce lieu sans qu'il ne soit fait état d'un projet, sinon précis, établi dans ses grandes lignes.

Courrier 2 : Il est prévu de classer les parcelles en zone UD, comme le sont actuellement la zone du boulevard Pasteur. Les parcelles des services techniques jouxtent les parcelles du boulevard Pasteur, cependant, les parcelles des services techniques sont accessibles uniquement en traversant le quartier du Grand Patis. Ce quartier a les caractéristiques suivantes : il est occupé par quelques pavillons et anciennes fermes, il est classé en UE (sauf la parcelle de l'Hôpital Cassin), il est très végétalisé (« c'est la campagne » avec des chênes, des haies bocagères, de la verdure ...), il est assez proche de la Seiche et proche d'une zone



*inondable, il est accessible via une unique route qui fait une boucle et où il très difficile de se croiser (sans éclairage et sans trottoir). M et Mme Tempereau proposent donc de logiquement classer les parcelles des services techniques en zone UE pour garder une homogénéité avec le quartier du Grand Patis, de limiter le nombre de logements afin de favoriser une bonne circulation des personnes (voitures, vélos, piétons...), d'apporter une attention particulière aux espaces verts (conserver au maximum les existants et en créer) pour garder une homogénéité ans le quartier et pour diminuer au maximum les surfaces imperméables afin de limiter les risques d'inondations. Par ailleurs, l'avis du commissaire enquêteur de septembre 2016 concernant le déclassement de cette zone indiquait « Il est nécessaire de prescrire aux futurs opérateurs le rétablissement des accès aux parcelles limitrophes compte tenu de leur antériorité. Il en est de même pour les différents réseaux existants ». Afin de conserver un cheminement pour les riverains et aussi pour les promeneurs (liaisons verte entre le boulevard Pasteur et le parc de l'an 2000), ne serait-il pas plus pertinent de modifier la classification de la partie Nord-Est de la parcelle (dans l'emprise du chemin existant) pour créer une zone de voirie publique pour conserver le chemin existant ? Si la solution de ma servitude de passage est retenue, cela compliquera beaucoup la gestion de ce chemin dans l'avenir (la gestion de l'entretien du cheminement et des réseaux, le passage des promeneurs... °. Selon M et Mme Tempereau, il semblerait pertinent que ce soit la ville de Bruz qui possède et entretienne ce chemin.*

*Courrier 4 : estime qu'il doit exister sans doute une bonne raison, mais se demande pourquoi avoir supprimé l'emplacement réservé n°54 qui permettait à la ville de se porter acquéreur de ce terrain enclavé dans la zone rendue constructible ? Le droit de préemption serait-il suffisant pour une maîtrise foncière permettant un projet d'ensemble ?*

↳ Concernant la demande d'un zonage UE et non UD2o, le pétitionnaire répond que le zonage UD2o est adapté au renouvellement urbain permettant une densification nécessaire pour répondre aux besoins en logements sur la ville de Bruz. Les politiques supra communales, avec lesquelles les politiques d'aménagement de la ville de Bruz doivent être compatibles fixent des règles de rationalisation et d'économie du foncier. Le zonage UE correspondant à un aménagement type pavillonnaire et n'est pas adapté. La proximité des services techniques avec le centre-ville et la forme architecturale du Centre René Cassin permettent l'insertion d'un programme dense de logements collectifs.

J'estime que la demande de modification de zonage est cohérente au regard du changement de destination de la zone. Toutefois, les propositions des riverains sont justifiées par la crainte d'une altération de leur cadre de vie par la présence de collectifs. Toutefois, j'estime également que la réponse du pétitionnaire est cohérente avec la volonté de densification et avec le projet urbain général, nécessité par la volonté d'économie de foncier obligatoire sur tout le Pays de Rennes. Par ailleurs, il est possible en travaillant l'architecture d'avoir des collectifs qui s'insèrent de manière harmonieuse dans le paysage urbain.

↳ Concernant les accès à la zone, le pétitionnaire répond que la configuration de l'accès actuel n'est pas appropriée à l'augmentation des flux véhicules et piétons. Un réaménagement et un élargissement de la voie devront être particulièrement étudiés et prévus concomitamment à l'opération de logements. La parcelle propriété de la ville sera cédée à un aménageur. Le terrain ne sera cédé que lorsque le projet aura été validé par la ville.

J'estime que les demandes des riverains sont justifiées au vu de la configuration du site. La réponse du pétitionnaire est de nature à rassurer les riverains et à assurer un aménagement cohérent en termes de circulation.

↳ Concernant le cadre paysager, le pétitionnaire répond que celui-ci est remarquable. La parcelle propriété de la ville sera cédée à un aménageur et la ville pourra de ce fait imposer le respect des arbres dans la définition du projet. Pour apporter une garantie supplémentaire, un repérage des sujets remarquables va être effectué. Une disposition "préservation des haies et boisements existants" (espace d'intérêt paysager) sera portée au règlement graphique.

J'estime que le site présente un fort environnemental et que la proposition de rajout d'une disposition au règlement graphique est de nature à renforcer la préservation des arbres existants. Je note également l'engagement de la commune à faire un inventaire des sujets d'intérêt afin d'en demander une conservation à l'aménageur.

↳ Concernant la demande d'accès pour les parcelles limitrophes et les accès aux réseaux depuis l'opération future, le pétitionnaire estime que la demande n'est pas explicite, mais qu'il s'agit très probablement des parcelles du lotissement au Nord. Aujourd'hui, ces parcelles n'ont pas d'accès au site des services techniques et disposent d'un accès Boulevard Pasteur. La demande ne peut pas être prise en compte.

Le pétitionnaire indique que la demande n'est pas claire. Pourtant, l'enquête de déclassement de ces terrains date de 2016. Le commissaire enquêteur dans son rapport indiquait en aout 2016 « La Communauté d'Agglomération de Rennes étant devenue Métropole. Cela entraîne un transfert de compétence de la voirie communale vers la métropole. A compter du 1er janvier 2017, les locaux des services techniques ne seront plus adaptés aux missions devant rester communales. L'objectif pour la commune est de déclasser l'accès, les espaces verts et de retirer l'usage et l'affectation à un service public de l'ensemble du site. Le déclassement porte sur une surface totale de 18 750 m<sup>2</sup> incluant les parcelles BY 9, BY 10, BY 11, BY 12 et BY 14. Ce site après déménagement du centre technique deviendra une friche. Son urbanisation correspond aux objectifs fixés par le PLU et le SCoT du Pays de Rennes qui demandent qu'avant toute extension sur les espaces agricoles, il soit procédé à un repérage des friches afin de reconstruire la commune sur elle-même. Afin d'établir un projet

d'aménagement cohérent il est nécessaire que soit compris dans cette emprise tous les espaces disponibles, y compris les liaisons douces et espaces boisés. **Il sera également nécessaire que cet aménagement apporte une réponse aux usages actuels permettant d'accéder aux propriétés limitrophes.** » Dans son avis, il indique « Ce projet de déclassement répond aux objectifs du PLU et du SCoT, lesquels demandent qu'il soit procédé en priorité à l'extension de l'urbanisation par une utilisation des friches. En intégrant l'ensemble de l'espace disponible, plantations et liaisons douces, il sera possible de créer un aménagement cohérent dans le respect de la loi ALUR : urbanisme rénové intégrant toutes les liaisons douces depuis les zones d'habitat vers le centre-ville et les pôles de centralité (services et commerces). Il est nécessaire de prescrire aux futurs opérateurs le rétablissement des accès aux parcelles limitrophes compte tenu de leur antériorité. Il en est de même pour les différents réseaux existants ». J'estime donc que c'est à cette prescription que font allusion les riverains et je rejoins l'avis du commissaire enquêteur : le rétablissement des accès, y compris les accès réseau doivent être rétablis. La demande doit donc être prise en compte.

↳ Concernant la demande que soit ouvert au public un cheminement piéton permettant la connexion du Boulevard Pasteur vers le parc de l'an 2000, le pétitionnaire répond que le chemin existant et situé à l'ouest de la parcelle n'est pas concerné par le projet et sera conservé. La demande pour rejoindre depuis le Bd Pasteur les cheminements au Sud en empruntant le cheminement au nord de la parcelle est prise en considération. La parcelle propriété de la ville sera cédée à un aménageur. Le terrain ne sera cédé que lorsque le projet aura été validé par la ville.

J'estime que la demande des riverains est cohérente et que le pétitionnaire y répond pleinement. Elle s'inscrit dans l'aménagement global durable du site.

↳ Concernant le Manoir Saint Armel, le pétitionnaire répond que sa protection permettra d'associer l'architecte des bâtiments de France au projet. Une attention particulière sera portée à l'insertion de ce projet immobilier. La parcelle est aujourd'hui classée en zone UG, ce qui permet la réalisation d'équipement conséquent et structurant. L'urbanisation est donc déjà autorisée sur cette parcelle, seule la destination des constructions est modifiée puisqu'il s'agit d'autoriser de l'habitat par le zonage UD2o.

J'estime que la protection du Manoir Saint Armel est effectivement déjà intégrée dans le projet, la réponse du pétitionnaire conforte cette prise en compte. Le changement de zonage ne change pas la protection.

↳ Concernant la suppression de l'emplacement réservé, sa vocation étant " Le Grand Pâtis – Extension des services techniques 3 205 m<sup>2</sup> bénéficiaire : Commune », le pétitionnaire estime qu'il n'a plus lieu d'être.

J'estime également que la suppression de cet espace réservé est en cohérence avec le projet.

## II-2-2. Modification sur le site de l'avenue de Cézembre

Cet espace à proximité immédiate de la gare et dans le secteur d'étude de la future extension de la ZAC de Vert Buisson est classé UE3. En cohérence avec ce projet et en anticipation du PLUi, la commune souhaite passer en phase opérationnelle et passer ce secteur en UD1o. Un polygone d'implantation est envisagé.

Une observation concerne ce secteur.

*Courrier 4 : Concernant le quartier de la gare, pourquoi la modification ne concerne-t-elle que la partie ouest de la voie ferrée ? La partie du quartier est où la ville possède la maîtrise foncière sur de nombreux terrains ne devrait-elle pas faire l'objet d'une même modification ? Ou alors cela signifie-t-il que l'idée d'un projet urbain cohérent sur l'ensemble du secteur est abandonnée ? Quelles perspectives dans le cadre du futur PLUI ? Toutes ces informations auraient été utiles pour juger de la pertinence de cette modification.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que la modification du zonage sur le secteur Ouest uniquement est jugée restrictive. Ce changement de zonage est prévu par anticipation du projet de ZAC dans lequel est intégrée la partie Est. Il s'agit de disposer d'un zonage opérationnel pour les objectifs de l'extension de la ZAC de Vert Buisson. Le périmètre de cette partie Ouest étant déjà identifiable vu sa mitoyenneté avec l'actuel périmètre de la ZAC existante et vu la présence de la ligne de chemin de fer qui constitue une barrière tangible de l'urbanisation. La partie Est de la gare pourra évoluer soit par une mise en compatibilité du PLU, soit dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal et lorsque le projet de ZAC aura déterminé le périmètre exact à l'Est et les conditions de l'urbanisation.

J'estime que la demande de précision était nécessaire et que les réponses permettent de conforter la justification du choix fait par le pétitionnaire de modification de zonage de ce secteur. Il semble effectivement cohérent de pouvoir disposer d'un zonage opérationnel pour poursuivre une extension de ZAC.

## II-2-3. Modification sur le site de la Herverie

Le terrain est actuellement classé en zone UD1o à vocation d'habitat, avec possibilité de commerces et de bureaux. A l'intérieur figurent 3 polygones, dont les deux pus à l'est sont séparés par une bande de 8 à 12 m, pour une surface de 750 m<sup>2</sup>. La modification proposée est de fusionner ces deux polygones afin d'appliquer les mêmes règles sur l'ensemble du site.

Une observation de M. le Maire concerne ce secteur, demandant des corrections graphiques.

*Courrier 3 : Concernant la modification du polygone d'implantation La Herverie, l'affichage du polygone d'implantation dans le cadre de la modification n'épouse par la limite préalable, un léger décalage apparait. Il conviendra de reprendre précisément ce polygone, sur la base des limites existantes avant modification et n'ayant pas fait l'objet de changement dans le cadre de la présente procédure. La modification a pour objet la réunion de 2 polygones préalables. Il conviendra là aussi de reprendre la limite sud qui présente un léger décalage.*

↳ Le pétitionnaire répond que la demande sera prise en compte.

J'estime que les demandes sont justifiées et je note que le pétitionnaire s'engage à apporter les modifications nécessaires.

Une observation concerne le défaut d'information sur le projet.

*Courrier 4 : Concernant la Herverie, depuis 4 ans, ce site a fait l'objet d'études de composition urbaine, s'articulant autour du parc, du site AUREA, du programme NEOTOA à l'ouest et du projet de logements sur l'ancien site de l'école. Notamment il avait été imaginé une continuité paysagère et piétonne sécurisées (sans croisement de véhicules et aux normes PMR) entre le monument aux morts et « l'amphithéâtre » devant AUREA. La modification du polygone d'implantation privatise cet espace de jonction (puisque'il pourra être construit), sans que le public n'ait aucune information sur la configuration future du site. Il convient de rappeler que le parc est un lieu reconnu pour sa qualité de « calme », qu'il est très fréquenté par les familles les assistantes maternelles et en général les bruzois jeunes et âgés. Une liaison directe vers UAREA, où se situent le pôle petite enfance, le pôle social et emploi, l'école de musique, les salles de danse et d'autres activités sociales ou culturelles semblait une évidence pour une qualité de l'espace urbain. Il assurait un espace de respiration végétal et apaisé en contrepoint de la place Joly et de ses abords, très minéraux. Sans informations sur le projet de restructuration de ces espaces publics, Mme Déchar ne voit pas comment approuver cette modification. Elle indique également que les conseillers municipaux n'ont eu aucune information sur le contenu de ces enquêtes avant qu'elles ne soient ouvertes au public.*

↳ Le pétitionnaire répond que le rapprochement des 2 polygones ne permet pas de garantir le passage "public" entre les 2 opérations. Les études préalables de composition urbaine n'étaient pas suffisamment fines lorsque les 2 polygones ont été portés au PLU. Aussi la phase de projet définitif actuel nécessite la fusion des 2 polygones pour optimiser la réalisation du projet. Le principe de passage ouvert entre les 2 opérations est bien maintenu. Les espaces communs (dont cette coulée piétonne) seront rétrocédés à la collectivité, aussi son ouverture au public sera maintenue. Ce point a été présenté à la commission aménagement du 1er septembre 2016, comme tous les points des demandes de modifications 10 et 11 du PLU.

J'estime que le dossier présente effectivement peu d'élément sur le projet pressenti pour ce secteur. Toutefois la modification demandée, la fusion des 2 polygones pour créer un projet d'ensemble, semble cohérente quelque soit le projet. La réponse du pétitionnaire est de nature à éclairer sur le projet et. Je note également que le pétitionnaire indique que les conseillers municipaux ont été informés.

#### II-2-4. Modification sur le secteur avenue du Général de Gaulle/ rue Duguesclin

Le secteur donnant sur la rue Victor Hugo sont actuellement classées UA avec une polarité commerces et services. Afin de réaliser un projet d'ensemble la commune propose de passer 5 parcelles voisines actuellement en UE2d également en UA.

Une observation de M. le Maire fait état de correction à apporter au niveau graphique.

*Courrier 3 : Concernant la modification de zonage sur le secteur Avenue du Général de Gaulle, M. le Maire indique que la représentation graphique « polarité commerces et services » sur le plan après modification comporte une erreur sur le bâti situé au n°5 de la rue Duguesclin et non concerné par la présente modification. En effet, le plan graphique après modification a mois de reporter la représentation graphique « polarité commerces et services » sur ce bâti. Il demande que cette erreur soit corrigée.*

↳ Le pétitionnaire répond que la demande sera prise en compte.

J'estime que les demandes sont justifiées et je note que le pétitionnaire s'engage à apporter les modifications nécessaires.

Par ailleurs, Mme Déchar (courrier 4) *estime qu'elle facilitera le renouvellement urbain autour de projets déjà annoncés sur les terrains acquis par la ville.*

J'estime que la modification est justifiée.

#### II-2-5. Modification sur le secteur des Rosiers

Une parcelle en zone UE4 acquis par l'établissement public foncier pour le compte de la commune est située à proximité des parcelles concernées par la modification 10 et destinées à changer de classement vers une zone 1AUD2o. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, la commune souhaite faire passer ces parcelles en UD2o.

Une observation concerne ce secteur.

*Courrier 4 : Concernant les Rosiers, cette modification pourrait paraître logique, si on accepte le fait d'urbaniser dès maintenant, sans soucis de cohérence avec les projets urbains*

*du sud de Ker Lann (cf modification 10). Mme Déchar pense que le PLUI est le document qui pourra établir cette cohérence urbaine et qu'il est donc raisonnable d'attendre.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que la remarque conforte la modification proposée et la remarque sur le lien avec la ZAC de Ker Lann a reçu une réponse dans le cadre du mémoire sur modification n° 10 « Le secteur des Rosiers concourt à l'objectif global d'accueil de nouveaux habitants, répond au besoin d'une offre de logements diversifiés. Sa localisation en tissu résidentiel est en cohérence avec l'organisation du développement de la ville de Bruz. Ces 2 éléments justifient la demande d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ».

J'estime que la modification est justifiée notamment par la modification n°10. L'option d'attendre le PLUi est effectivement une option mais le phasage des opérations d'urbanisation est de la responsabilité du pétitionnaire en accord avec le SCoT et le PLH.
---

## II-2-6. Modifications sur le secteur de Ker Lann (rue Maryse Bastié)

La parcelle concernée est actuellement classée en 1AUGe5. Elle était destinée à un équipement sportif d'intérêt départemental. Le projet ayant été abandonné, la commune souhaite permettre l'implantation d'activités et donc passer la parcelle en 1AUGe4.

Une observation concerne ce secteur.

*Courrier 1 : en tant qu'aménageur de la ZAC de Ker Lann. En préambule il indique que la SADIV a été désignée attributaire de la concession d'aménagement de la ZAC de Ker Lann en 2007 par le département. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la collectivité concédante est Rennes Métropole à la suite de la dissolution du Syndicat Mixte d'Aménagement. En effet, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC prévoient l'aménagement d'une zone d'activités économiques et de formation, sur laquelle des constructions à destination d'hébergements d'étudiants ou du personnel des établissements de formation peuvent être programmées. C'est pourquoi des programmes de logements étudiants ont déjà été construits dans la ZAC dans les années 1990 et jusqu'au début des années 2000. Aujourd'hui, la SADIV est sollicitée par certaines de ces résidences pour présenter des projets d'extension ou de développement. Cependant, depuis l'approbation du PLU du 13 juillet 2007, le règlement littéral des zonages UGe1 et UGe2 ne permet plus que « Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ». C'est pourquoi, la SADIV demande à l'occasion de la présente enquête que le règlement littéral des zonages UGe1 et UGe2 puissent autoriser les constructions à destination de logements ou résidences étudiantes et de personnes en formation d'alternance, conformément aux objectifs de la ZAC de Ker Lann.*

- ↳ Le pétitionnaire répond que la demande est en cohérence avec les objectifs de la ZAC de

Ker Lann et propose la modification.

J'estime que la demande concerne plutôt la partie sur la modification du règlement littéral. Elle est en cohérence avec l'aménagement global de la ZAC et je note que le pétitionnaire s'engage à la prendre en compte.

Par ailleurs, Mme Déchar (courrier 4) estime l'ajustement nécessaire pour permettre la poursuite du développement de Ker Lann.

J'estime que la demande de modification est cohérente et nécessaire pour le développement de la zone de Ker Lann.

## II-2-7. Modification sur le terrain situé au 28-30 avenue Alphonse Legault

Ce terrain, en UDd pourrait faire l'objet d'opération de renouvellement urbain plus dense que celle autorisée actuellement par le plan d'épannelage. La modification propose de faire évoluer une partie de ce terrain en UAo qui correspond au zonage du centre-ville et de l'exclure du plan d'épannelage.

Une observation, demandant des corrections graphiques concerne ce secteur (celle de M. le Maire).

*Courrier 3 : Concernant la modification de zonage rue A. Legault, M. le Maire indique qu'une erreur matérielle s'est produite sur le plan modifiant le zonage en ce qui concerne la représentation graphique de la « polarité commerces et services ». Dans le plan après modification, cette dernière apparaît en perpendiculaire et sur la voie. Ce point doit être corrigé, la représentation « polarité commerces et services » n'est pas changée par la présente modification et doit donc être reportée à l'identique du PLU avant modification.*

↳ Le pétitionnaire répond que la demande sera prise en compte.

J'estime que les demandes sont justifiées et je note que le pétitionnaire s'engage à apporter les modifications nécessaires.

Une observation remet en cause la modification, notamment en raison des hauteurs permises par la modification.

*Courrier 4 : Concernant le terrain 28-30 avenue Legault, lors de l'élaboration du PLU en 2007, le traitement de l'avenue Legault avait été mis « en attente » de la définition du plan d'épannelage. Ce qui a été fait en 2009 après une démarche de « co-construction » avec les habitants dont l'exemplarité avait à l'époque été souligné par le commissaire enquêteur chargé de l'enquête. Un véritable travail, avec l'appui de l'expertise de l'AUDIAR avait aussi permis d'identifier les différentes formes urbaines et de définir leurs possibilités d'évolution*



*dans un projet instaurant une rythmicité du bâti, préservant des espaces de respiration, des bâtiments remarquables par leur représentativité des différents types d'architecture développés à Bruz. Mais aussi en se souciant de l'ensoleillement (les maisons au nord de la rue ont aussi droit de poser des panneaux solaires sur leur toit). D'où notamment des hauteurs variant de R+C à R+2+C soit 9 m à l'égout du toit et 15 m au faitage. En appliquant ces règles, et au vu des polygones d'implantation, on ne peut actuellement construire sur ces parcelles « que » 4000m<sup>2</sup> de surface plancher pour une surface de 3000m<sup>2</sup> de terrain, soit environ 50 logements et une densité de 150 logements à l'hectare (pour mémoire, le PLH impose au moins 35 logements à l'hectare). La modification propose, pour un seul propriétaire des différentes parcelles qui composent l'unité foncière, de lui permettre de déroger à ces règles et de valoriser davantage son terrain, sans nécessité pour une densification déjà permise. Il est vrai que la modification du projet Pagnol a créé à l'ouest immédiat un bâtiment de R+6+ attique, en rupture avec le dessin urbain, créant sur le terrain une ombre non négligeable (pour mémoire, le projet initial était limité en hauteur au droit de cette propriété). Alors pourquoi pas une surenchère dans les hauteurs ? En face de ce terrain, il existe des maisons qui se verront gênées par les constructions nouvelles qui pourront être aussi hautes que l'immeuble Pagnol en cours de construction. A ce propos, pourquoi n'est-il pas proposé une marge de recul de 10 m comme c'est le cas aux Rosiers ? Mme Déchar pense que cette modification ne se justifie pas : la densification est déjà possible et elle casserait le fragile équilibre trouvé avec les habitants pour le dessin urbain de l'avenue Legault.*

- ↳ La pétitionnaire répond que le plan d'épannelage fixe la hauteur à 9m à l'égout et 15 m au faitage et la zone d'implantation du bâti en limite de la rue. La modification proposée porte la hauteur maxi à un étage supplémentaire afin d'assurer une cohérence et une transition entre les immeubles place Pagnol et le petit collectif situé à l'Est des terrains objet de la modification. La zone d'implantation du bâti imposée au plan d'épannelage est supprimée pour permettre une meilleure optimisation du foncier. Le plan d'épannelage auquel fait référence Mme Déchar n'avait pas prévu de recul de 10m. Par contre, un recul de 3,00 m continuera de s'imposer du fait de l'emplacement réservé maintenu au droit des terrains.

J'estime que la modification proposée est effectivement impactante en terme de hauteur mais peut paraître cohérente au regard de l'environnement immédiat, qui n'était pas le même qu'en 2009. En revanche je note qu'il n'est pas fait allusion à la participation des riverains pour la mise en place de ce projet (voir également mon avis sur la concertation).

### **II-3. Le passage au format Arcopole et la modification des annexes graphiques**

Il s'agit de pouvoir avoir une vision communale et intercommunale de l'ensemble de données du PLU, et qui puisse être intégrée au PLUi.

M. le Maire a présenté un certain nombre de remarques et demandé des corrections.

Courrier 3 : Concernant le passage ArcOpole des plans du PLU, M ; le Maire indique que dans le cadre de la modification n°11, l'ensemble des plans a été passé au format ArcOpole.

*Ils sont soumis à enquête publique dans l'objectif de relever d'éventuelles erreurs de retranscription liées à la numérisation du PLU et au changement de format. Il a constaté que le plan de servitude n'était pas lisible. Il s'avère que l'affichage des servitudes applicable ne permet pas une lecture aisée des dispositions et comporte des erreurs, notamment la servitude T8-PT2 est incomplète (cote NGF manquantes), la servitude PT2-Secetru 5250 m quant à la présentation graphique (erreur de symbole). Les informations concernant les hauteurs maximales autorisées et en plein avec le polygone d'implantation ne sont pas lisibles et/ou décalées du polygone. Il demande que cet affichage soit retiré. Il constate que lors du report, les polygones d'implantation sont décalés et n'épousent pas les périmètres existants avant modification. Il demande que ce point soit corrigé. Seul le polygone d'implantation du secteur de la Herverie est modifié du fait de la présente procédure (voir remarques ci-dessus). Il constate également que les « polarités commerces et services » présentent des décalages ou omissions lors du report sur les plans ArcOpole, alors qu'elles ne sont concernées par la présente procédure. Il demande que ce point soit corrigé. Pour faciliter la lecture des plans et les dispositions applicables, il demande que les plans graphiques soient édités en couleur.*

*Concernant le règlement graphique, sur le plan n°1, il manque une haie classée en Espace Boisé Classé (EBC) sur le secteur « Petit Cicé », deux zones NP sont séparées au Nord au lieu de former une unique zone sur le secteur « Le Reynel ». Enfin, il manque un morceau de haie classée au niveau du zonage IAUGe4 sur le secteur « La Raveriais ». Sur le plan n°2 les bâtiments repérés au PBIL sont de couleur anthracite au lieu d'être noir. Sur le plan n°4, il faut réajuster l'échelle de référence. Il manque les numéros des emplacements réservés sur l'ensemble du plan. Il faut repositionner les symboles Hmax pour plus de lisibilité. Il faut ajouter le nom des rues. Au niveau de la zone IAUD2 tout au nord du plan, le polygone d'implantation est à revoir, son dessin ne correspond pas tout à fait à celui d'origine (valable également pour le plan 2). Il subsiste des erreurs de retranscription dans le linéaire commercial (valable également pour le plan 2). Il manque le symbole correspondant au principe de voirie d'amorce de voirie au niveau du zonage IAUD1o dans le secteur Mons Rouaudière (valable également pour le pan 2). Pour le plan n°5, il y a un trait au nord du plan à supprimer (lié à l'ancien positionnement de la légende). L'emplacement des noms des voies est à reprendre. Il manque l'indication hors périmètre sur deux parcelles. Pour le plan n°6, il manque les étiquettes des surfaces de plancher et il y a un problème de cadrage au nord. Pour l'ensemble des plans, il y a une erreur de la légende des plans concernant la dénomination du « sous-secteur constructible » correspondant au secteur de Ker Lann. La légende de symbole doit être remplacée par « tènement foncier à vocation ZAC Ker Lann ».*

*Concernant les annexes, l'annexe 2 est difficile à lire : il faudrait prévoir de séparer les servitudes en plusieurs plans.*

↳ Le pétitionnaire répond que la demande sera prise en compte.

<p>J'estime que les demandes sont justifiées pour une meilleure cohérence du dossier et je note que le pétitionnaire s'engage à apporter les modifications nécessaires.</p>
---

Concernant les annexes, une observation porte sur l'annexe 9.

*Courrier 4 : Concernant l'annexe 9, étude pollution des sols, elle présente les résultats bruts de l'étude des prélèvements. Or les services de l'Etat (notamment les services de santé) en avaient fait une interprétation quant aux risques pour la santé et aux précautions à prendre par les habitants des secteurs concernés. Ces conclusions avaient été présentées lors d'une réunion publique. Pourquoi ces éléments ne figurent pas au dossier ? Ils constitueraient une meilleure information pour le grand public, transcrivant en notions concrètes des données scientifiques dans lesquelles seuls des médecins spécialistes peuvent s'y retrouver.*

↳ Le pétitionnaire répond qu'il joindra cet élément au dossier.

J'estime que la demande de précision était justifiée et je note que le pétitionnaire la prendra en compte.
--

**En conclusion, je considère :**

- que le projet de modification n°10 du PLU de Bruz est justifié
  - o pour ce qui est des adaptations réglementaires et du règlement littéral par les évolutions législatives et une meilleure lisibilité du règlement littéral,
  - o pour ce qui est des opérations de renouvellement urbain par la nécessité de faire évoluer les projets et ou de les passer en phase opérationnelle, de les rendre plus cohérent dans leur ensemble et dans leur environnement,
  - o pour ce qui est du passage au format Arcopole et en conséquence de la modification des annexes graphiques par la nécessité de disposer d'une base de données commune à toute la communauté de communes,
- que le projet de modification n°11 du PLU de Bruz doit permettre une densité d'habitat compatible avec le PLH et le SCoT Pays de Rennes
- que les inquiétudes des riverains concernant le secteur des services techniques ont été prises en compte notamment concernant la protection de l'environnement et du patrimoine bâti,
- qu'une meilleure information, voire concertation sur les choix en termes de renouvellement urbain pourrait permettre une meilleure acceptabilité des projets par les riverains, même si globalement les projets ne sont pas réellement remis en cause par les observations.

**En conséquence, l'enquête s'étant déroulée dans des conditions satisfaisantes, j'émet un avis favorable au projet de modification n°11 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bruz. Je recommande d'intégrer les riverains au plus tôt dans les projets d'aménagement afin qu'ils soient acceptés au mieux et qu'ils permettent la prise en compte de l'ensemble des enjeux, notamment au niveau patrimoine naturel et bâti.**

Le commissaire enquêteur, le 16 janvier 2017

