

DAUH/SPEU/PYLC
Rapporteur : M. Gaudin

Conseil du 30 mars 2017

RAPPORT

N° C 17.069

Aménagement du Territoire – Bruz – Plan Local d'Urbanisme
– Modification n° 10 – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18 h 47.

La séance est suspendue de 20 h 05 à 20 h 47.

Présents : M. Couet, Président, Mmes Andro, Appéré, Barbier, MM. Béchara, Bernard, Berroche, Mmes Besserve, Blouin (jusqu'à 22 h 25), M. Bohuon, Mme Bougeard, MM. Bouloux (jusqu'à 18 h 54), Bourcier (à partir de 19 h 28), Mme Bouvet, M. Breteau (jusqu'à 20 h 05), Mmes Briand, Briéro, Brossault (à partir de 18 h 56), MM. Caffin, Chardonnet (à partir de 19 h 01), Chiron, Chouan, Mme Condolf-Ferec (à partir de 20 h 47), MM. Cressard, Crocq, Cruzet, Mmes Danset, Daucé (à partir de 20 h 47), MM. De Bel Air, De Oliveira, Mme De Villartay (jusqu'à 20 h 05), MM. Dehaese, Dein, Mmes Dhalluin, Ducamin, M. Duperrin, Mme Durand (à partir de 20 h 47), M. Ech-Chekhchakhi, Mmes Eglizeaud, Faucheux, MM. Froger, Gaudin (à partir de 19 h 43), Mme Gautier, MM. Gautier, Goater (à partir de 19 h 06), Mmes Gouesbier (à partir de 18 h 56), Guitteny, MM. Hamon, Hervé Marc, Hervé Pascal, Jégou (jusqu'à 20 h 05), Mmes Joalland, Jouffe-Rassouli, Jubault-Chaussé (à partir de 19 h 41), Krüger (jusqu'à 19 h 55), MM. Le Bihan (à partir de 19 h 07), Le Blond, Mmes Le Couriau (à partir de 20 h 47), Le Galloudec, MM. Le Gargasson, Le Gentil (à partir de 20 h 47), Mme Le Men, M. Le Moal (à partir de 18 h 56 et jusqu'à 20 h 05), Mme Lebœuf (à partir de 19 h 12), MM. Legagneur, Letort (à partir de 19 h 02), Mmes Letourneux, Lhotellier, MM. Louapre, Maho-Duhamel (à partir de 19 h 06), Marchal, Mmes Marchandise-Franquet (à partir de 19 h 28), Marie (à partir de 19 h 33), Moineau, M. Monnier, Mmes Noisette, Parmentier, Pellerin, Pétaud-Voisin, MM. Pinault (jusqu'à 21 h 35), Plouhinec, Plouvier (à partir de 18 h 52), Prigent, Puil, Mme Rault (à partir de 19 h 30), MM. Richou, Ridard, Mme Rolandin (à partir de 20 h 47), MM. Rouault (à partir de 18 h 56), Roudaut, Mmes Rougier, Roux, M. Ruello, Mme Salaün (à partir de 19 h 25), M. Sémeril, Mme Séven (à partir de 19 h 51), M. Sicot, Mme Sohier, MM. Thébault, Theurier, Thomas, Yvanoff.

Absents excusés : Mme Bellanger, MM. Besnard, Careil, Caron, Mmes Coppin, Desbois, Ganzetti-Gemin, MM. Geffroy, Gérard, Guiguen, Houssel, Kerdraon, Lahais, Le Bougeant, Le Brun, Nouyou, Pelle, Mmes Remoissenet, Robert, Saoud.

Procurations de votes et mandataires : M. Besnard à Mme Appéré, M. Bouloux à Mme Pétaud-Voisin (à partir de 18 h 54), M. Breteau à M. Le Blond (à partir de 20 h 47), M. Careil à Mme Noisette, Mme Condolf-Ferec à M. Chardonnet (à partir de 19 h 01 et jusqu'à 20 h 05), Mme Coppin à M. Legagneur, Mme De Villartay à Mme Dhalluin (à partir de 20 h 47), Mme Desbois à M. De Bel Air, M. Geffroy à Mme Joalland, M. Jégou à Mme Eglizeaud (à partir de 20 h 47), M. Kerdraon à Mme Danset, Mme Krüger à M. Berroche (à partir de 19 h 55), M. Lahais à Mme Bougeard, M. Le Bougeant à Mme Briéro, M. Le Gentil à M. Theurier (jusqu'à 20 h 05), M. Le Moal à M. Maho-Duhamel (à partir de 20 h 47), Mme Marchandise-Franquet à Mme Rougier (jusqu'à 19 h 28), M. Nouyou à Mme Séven (à partir de 19 h 51), Mme Robert à Mme Briand, Mme Rolandin à M. Cressard (jusqu'à 20 h 05), Mme Saoud à M. Bourcier (à partir de 19 h 28).

M. Theurier est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 23 mars 2017) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 2 mars 2017 est lu et adopté.-

La séance est levée à 23 h 02.



Conseil du 30 mars 2017 **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.153-36 à L.153-44 ;
Vu le décret n° 2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Rennes Métropole » ;
Vu l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015 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 la délibération n° C 16.206 du 22 septembre 2016 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs des Coudrais et des Rosiers ;
Vu la délibération du conseil municipal de Bruz du 27 février 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 10 du PLU.
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 approuvée le 17 décembre 2015 ;*

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme de Bruz a été approuvé le 13 juillet 2007. Depuis, ce dernier a fait l'objet d'une révision simplifiée le 8 février 2008, de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 15 octobre 2015, d'une mise en compatibilité approuvée le 17 décembre 2015 et de plusieurs mises à jour dont la dernière par arrêté du 12 décembre 2013.

Le Code de l'Urbanisme permet l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la voie d'une modification (articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme), notamment lorsque l'on ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas les protections ou n'induit pas de graves risques de nuisances.

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'art. L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

De même, la commune est amenée à donner un avis sur la modification des règles à l'intérieur du périmètre de la ZAC dont elle est à l'initiative (article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme).

Ces conditions étant remplies, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°10 du PLU de Bruz.

Objet de la modification du PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur Des Coudrais ;
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur les Rosiers.

Évolutions des pièces du Plan Local d'Urbanisme de Bruz

Rapport de présentation

Un additif exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

Règlement Graphique

Le règlement graphique est adapté pour prendre en compte l'avancement de divers projets.

Règlement Littéral

Le règlement littéral est adapté pour prendre en compte les évolutions proposées.



Conseil du 30 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

Orientations d'aménagement

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est adaptée pour prendre en compte les évolutions proposées.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Président de Rennes Métropole en date du 21 octobre 2016 et s'est déroulée du 14 novembre 2016 au 16 décembre 2016 inclus.

Le public a été informé, par l'insertion de l'avis d'enquête publique, dans l'édition du journal Ouest-France des 29-30 octobre 2016 – (1^{er} avis) et le 18 novembre 2016 (2^{ème} avis), dans l'édition du journal 7 jours les Petites Affiches le 29 octobre 2016 (1^{er} avis) et le 19 novembre 2016 (2^{ème} avis), sur le site internet de Rennes Métropole à partir du 27 octobre 2016 et durant toute la durée de l'enquête publique, ainsi que par voie d'affichage en mairie de Bruz, à l'Hôtel de Rennes Métropole à partir du 27 octobre 2016, et durant toute la durée de l'enquête publique.

Préalablement à l'enquête publique, le dossier a été notifié aux personnes publiques associées le 9 novembre 2016.

- Observations des personnes publiques associées

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

- Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes a émis un avis par courrier du 12 décembre 2016. Il conclut que le projet ne pose pas de problème de compatibilité avec le SCoT et n'appelle aucune remarque particulière.
- Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine a émis un avis favorable par courrier du 01 décembre 2016.

- Observations du public

Durant cette enquête publique, 35 personnes ont déposé des remarques au commissaire-enquêteur. 32 concernent le secteur des Coudrais, 2 concernent les deux secteurs et la dernière est une demande d'ajustement de la part de M. Le Maire de Bruz. Les observations peuvent donc être classées par thème.

Concernant le secteur des Coudrais :

- Le premier thème concerne les déplacements et notamment le lien avec le lotissement existant des Louvrais, l'accès à l'opération et l'impact sur les voies existantes, le devenir du chemin de Châtillon, et la circulation sur la route départementale.

=> L'ensemble de ces points est traité dans l'orientation d'aménagement créée dans le cadre de la modification n°10 du PLU. Elle prévoit que ne seront autorisées que des liaisons piétonnes entre le lotissement existant et la nouvelle opération. Les véhicules de service (incendie et/ou répurcation) pourront éventuellement utiliser ces connexions. Par ailleurs, la circulation sur la RD et la connexion vers le nouveau quartier devront être traités et dimensionnés dans le cadre de l'opération pour répondre à l'augmentation du trafic.

Un accès unique au futur lotissement est autorisé, il emprunte le chemin rural n° 18 qui sera réaménagé dans le cadre de l'opération qui devra prévoir une amorce de voirie au Sud Est permettant à terme de connecter les opérations futures au sud et s'inscrire dans une organisation élargie des flux.

Le chemin de Châtillon quant à lui ne supporte aucun accès direct aux lots du futur lotissement. À ce titre il ne fera l'objet d'aucune modification d'usage.



Conseil du 30 mars 2017 RAPPORT (suite)

- Le deuxième thème concerne l'insertion du projet dans son environnement et plus précisément les hauteurs, la présence et le positionnement de collectifs et la densité.

=> *L'orientation d'aménagement traite ces questions : les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m et une limitation des hauteurs est imposée en franges nord et ouest. Sur ces franges les hauteurs seront limitées. En franges nord et ouest, en limite avec les habitations existantes seront prévues des maisons individuelles. Il est donc proposé de compléter l'orientation d'aménagement dans ce sens : « Le futur règlement du lotissement fixera alors cette hauteur en adéquation avec de l'habitat individuel ».*

Concernant la densité et la présence de collectifs, il convient de rappeler que la gestion économe du foncier est une préoccupation constante des politiques publiques d'aménagement. La loi ALUR de mars 2014 lui a consacré une grande partie de ses dispositions et elle se traduit dans les documents cadres tels que le SCoT du Pays de Rennes et le PLH de Rennes Métropole qui prévoient des règles de densité et de mixité sociale.

Par ailleurs, les riverains s'inquiètent du positionnement de ces collectifs en frange nord et ouest ou en entrée d'opération. Pour une meilleure prise en considération des remarques, notamment concernant l'entrée de l'opération, l'orientation d'aménagement sera complétée comme suit : « les petits collectifs seront placés en partie centrale de l'opération, en aucun cas ils ne pourront s'implanter à l'entrée de l'opération ni sur les franges nord et ouest ». Le positionnement des collectifs en partie centrale permettra également une meilleure intégration vis-à-vis de la construction repérée au patrimoine bâti d'intérêt local à proximité de l'opération.

- Le troisième thème concerne les aménagements paysagers et le cadre de vie, la gestion des eaux pluviales, des réseaux et le devenir de l'aire de jeux

=> *Pour préserver le cadre de vie, l'orientation d'aménagement présente un certain nombre de garanties. Le verger en partie nord du terrain et le rideau arboré en partie sud seront préservés. Pour une meilleure préservation de ces éléments, il est proposé d'ajouter un classement au règlement graphique du PLU (espace d'intérêt paysager).*

Concernant la prise en compte de l'environnement, le projet a été dispensé d'étude d'impact par l'autorité environnementale par arrêté préfectoral du 27/04/2016 suite à un examen au cas par cas. Par ailleurs, le lotissement devra répondre aux exigences de la loi sur l'eau et un dossier de déclaration devra être déposé.

L'aire de jeux adossée à l'ouvrage de gestion des eaux pluviales fera l'objet d'un traitement spécifique. Il est proposé de compléter l'orientation d'aménagement à ce propos. Cet espace récréatif devra conserver son caractère d'aire naturelle."

Enfin, plusieurs riverains ont fait part d'une demande de raccordement aux réseaux d'eaux usées du fait des travaux de viabilité futurs pour le lotissement. Concernant l'extension du réseau d'eaux usées, le projet technique est en cours d'études. S'il s'avère techniquement possible et/ou moyennant participation pour extension du réseau afin de desservir les maisons existantes, les propriétaires seront informés et sollicités, le cas échéant.

Concernant les deux secteurs :

- La première interrogation porte sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation et le choix de ces 2 secteurs.

=> *La ville de Bruz est identifiée comme commune pôle dans le SCoT du Pays de Rennes. L'urbanisation de ces 2 secteurs s'inscrit dans les objectifs fixés par ce dernier, sans toutefois se limiter au PLH 2015-2020. La ville de Bruz mène une politique volontariste en matière de renouvellement urbain, l'ouverture à l'urbanisation permet de répondre au besoin d'une offre diversifiée de produits logements. Pour le PLUi en cours d'élaboration, le projet communal de Bruz, en cours de discussion s'oriente vers une production annuelle d'environ 200 logements/an et vers une confirmation du secteur MONS ROUAUDIERE comme secteur de développement futur de Bruz pour répondre aux besoins en logements et en équipements. L'opération projetée et objet de la présente modification s'insère dans cette réflexion globale, raison pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est demandée. 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*



Conseil du 30 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

l'organisation du développement de la ville de Bruz. Ces deux éléments justifient la demande d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

- La deuxième interrogation concerne la question pré et post enquête.
=> *Le code de l'urbanisme ne prévoit pas la nécessité d'une concertation dans le cadre de la procédure de modification du PLU. Aussi, la procédure n'a pas fait l'objet de concertation. Une présentation aux riverains sera organisée par la commune à l'issue de la procédure de modification du PLU et sur la base d'un projet plus avancé.*
- M. le Maire a déposé un courrier souhaitant des compléments : à l'orientation d'aménagement des Coudrais, afin de distinguer la gestion des eaux pluviales (en s'appuyant sur le bassin de temporisation existant) de l'aménagement de l'aire de jeux, ainsi qu'à l'orientation d'aménagement des Rosiers concernant les liaisons douces. Il a également souhaité des corrections sur le règlement graphique où il manque les polygones d'implantation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces polygones étant évoqués dans la note de présentation mais n'apparaissaient pas dans les plans présentés à l'enquête
=> *Les modifications souhaitées par M. le Maire sont prises en compte.*

- **Bilan de l'enquête publique et adaptation du dossier**

À l'issue de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU assujéti de deux recommandations :

- La prise en compte des propositions des riverains concernant les formes urbaines et les densités d'habitats.
=> *Il est proposé de prendre en compte cette recommandation en complétant l'orientation d'aménagement et le règlement graphique sur le secteur des Coudrais. Par ailleurs, les services de la ville de Bruz seront particulièrement vigilants à la qualité du projet et à son insertion dans le cadre environnant lors de l'instruction du permis d'aménager.*
- L'intégration des riverains au projet d'aménagement afin d'en faciliter l'acceptation.
=> *Une présentation aux riverains sera organisée par la commune à l'issue de la procédure de modification du PLU et sur la base d'un projet plus avancé.*

Plusieurs modifications seront donc apportées au dossier soumis à enquête publique :

L'orientation d'aménagement du secteur des Coudrais sera complétée concernant :

- La distinction entre la gestion des eaux pluviales, qui pourra s'appuyer sur le bassin de temporisation existant, et la préservation de l'aire de jeux et de son caractère naturel ;
- L'implantation des collectifs au centre de l'opération ;
- L'obligation de limitation des hauteurs dans le règlement de lotissement pour les franges nord et ouest de l'opération.

L'orientation d'aménagement du secteur des Rosiers relative aux liaisons douces est complétée en précisant qu'une liaison douce doit aussi être prévue vers le centre-ville.

Le règlement littéral est complété : articles 2, 3 et 4 de la zone AU par des dispositions relatives aux 1AU des Coudrais et 1AU des Rosiers.

Le règlement graphique est complété concernant :

- L'ajout d'éléments paysagers à conserver sur le secteur des Coudrais ;
- L'ajout de polygones d'implantation sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.



Conseil du 30 mars 2017 **RAPPORT (suite)**

AVIS DE LA COMMUNE DE BRUZ

Par délibération de son conseil municipal du 27 février 2017, 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 modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme.

DECISION DE RENNES METROPOLE

Au vu des pièces du dossier et notamment des conclusions de l'enquête publique, il est proposé d'approuver, par la présente délibération, la modification n° 10 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.

Après avis favorable du Bureau du 16 mars 2017, le Conseil est invité à :

- approuver la modification n° 10 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 modification n° 10 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,
Le Directeur Général des Services

SIGNÉ

Joël BOSCHER