

DAUH/SPEU/PYLC
Rapporteur : M. Gaudin

Conseil du 30 mars 2017

RAPPORT

N° C 17.070

Aménagement du Territoire – Bruz – Plan Local d'Urbanisme – Modification n° 11 – 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, Crouzet, 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), Guittény, 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 Leboeuf (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, Pétard-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 Pétard-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 du conseil municipal de Bruz du 27 février 2017 émettant un avis à l'approbation de la procédure de modification n° 11 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.

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°11 du PLU de Bruz.

Objet de la modification du PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- Des adaptations du règlement littéral destinées notamment à le simplifier, le rendre plus lisible, à prendre en compte les dernières évolutions législatives et à modifier les règles liées aux implantations des constructions et au stationnement ;
- La modification du règlement graphique en lien avec le renouvellement urbain sur les secteurs des services techniques, de l'Avenue Cézembre, de la Herverie, de l'avenue Général de Gaulle / Rue Duguesclin, du chemin du Rosier de la rue Maryse Bastié à Ker Lann et de l'Avenue Alphonse Legault ;
- Le passage au format "Arcopole" de tous les plans y compris les plans des annexes. Des mises à jour sont présentées pour information.

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)**

Annexes

Tous les plans des annexes sont soumis à enquête publique dans le cadre du passage au format Arcopole et des mises à jour sont présentées pour information.

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, 14 personnes ont déposé des remarques au commissaire-enquêteur. Les observations peuvent être classées par site et par thème.

Sur le secteur des services techniques :

- Le premier thème concerne le règlement, notamment le choix du zonage, les riverains souhaitant un zonage UE et non UD2o et le choix de retirer l'emplacement réservé n°54.
=> L'emplacement réservé était destiné à l'extension des services techniques, dans la mesure où un projet de renouvellement urbain sur ce secteur est envisagé, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Concernant le choix du zonage, le secteur UE destiné à de l'habitat pavillonnaire ne peut être effectif en renouvellement urbain car il ne permet pas de satisfaire aux règles de rationalisation de l'économie du foncier imposée par le SCoT.
- Le deuxième thème concerne la circulation, la voirie actuelle n'étant pas appropriée à l'augmentation des flux de véhicules et piétons. Des demandes concernent l'accès aux parcelles limitrophes par la future opération.
*=> Un réaménagement et un élargissement de la voie devront être particulièrement étudiés et prévus concomitamment à l'opération de logements.
La possibilité d'accès aux parcelles limitrophes dans le cadre de la future opération sera étudiée dans la phase opérationnelle du projet d'aménagement.*



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

- Le troisième thème concerne le cadre de vie : la préservation des végétaux, les liaisons douces en frange du site, la protection du Manoir Saint-Armel.
=> *Concernant le cadre paysager, la ville de Bruz a fait un inventaire des sujets à conserver sur ce secteur qu'il est proposé de classer au règlement graphique. La liaison douce existante est située à l'ouest de la parcelle et n'est pas concernée par l'opération. Elle sera préservée. Enfin, le Manoir Saint-Armel est protégé au titre des monuments historiques, ce qui permettra d'associer l'architecte des bâtiments de France au projet. Une attention particulière sera portée à l'insertion de ce projet immobilier. Le projet n'est pas défini à ce stade. Une attention particulière sera portée par la commune aux conditions de desserte, au respect des riverains et au maintien des continuités piétonnes existantes.*

Sur le site de l'avenue de Cézembre :

Des précisions sont demandées concernant le passage en UD1o dans le secteur d'étude de la future extension de la ZAC de Vert Buisson qui, aujourd'hui, est classé UE3.

=> Ce changement de zonage est prévu par anticipation pour les objectifs de l'extension de la ZAC de Vert Buisson. Le périmètre de cette partie Ouest, faisant objet de la modification est 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.

Sur le site de l'avenue de la Herverie :

La modification a pour objet la réunion de deux polygones d'implantation préexistants. Une pétitionnaire regrette le fait que la réunion des deux polygones d'implantation privatise l'espace.

=> 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 l'opération du programme Neotoa à l'ouest et du projet de logements sur l'ancien site de l'école est bien maintenu. Les espaces communs (dont cette coulée piétonne) seront rétrocédés à la collectivité. Aussi, son ouverture au public sera maintenue.

Sur le site de Ker Lann :

Dans le cadre des modifications du règlement littéral de Ker Lann, l'aménageur souhaite que soit rendue possible la réalisation de logements ou résidences pour étudiants et personnes en formation d'alternance.

=> Compte tenu des objectifs de la ZAC de Ker Lann et de la présence du campus, le règlement littéral est modifié en ce sens.

Modification sur le terrain situé au 28-30 avenue Alphonse Legault :

Une remarque a été effectuée sur la suppression de cette parcelle du plan d'épannelage. Ceci permettra d'augmenter sa constructibilité, en hauteur et en surface de plancher.

=> 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.

Remarques concernant le règlement littéral et graphique :

- Un pétitionnaire souhaite qu'il soit permis d'implanter des abris de jardins à 2,50m d'une habitation (contre 3,00m) en secteur UE afin de faciliter l'implantation sur de petites parcelles.
=> *Cela va dans le sens de l'optimisation de la parcelle, l'article 8 de la zone UE est corrigé en ce sens.*



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

- M. le Maire a déposé un courrier afin d'effectuer plusieurs corrections au dossier soumis à enquête :
 - Une erreur de rédaction de l'article 11 de la zone UG est à corriger ;
 - La modification sur le secteur de la Herverie vise à regrouper 2 polygones d'implantation préexistants. Il y a un léger décalage sur le périmètre existant au sud du polygone d'implantation soumis à l'enquête ;
 - Il y a une erreur sur le bâti situé au n°5 de la rue Duguesclin sur lequel est supprimée à tort, suite à la modification, la représentation graphique « polarité commerces et services » ;
 - Il y a une erreur matérielle de représentation de la polarité commerces et services sur le secteur A. Legault. La polarité apparaît en perpendiculaire de la voirie.
 - Quelques erreurs ont été relevées dans le cadre du passage au format Arcopole de tous les plans. Par ailleurs l'annexe 2 manque de lisibilité, il faudrait la séparer en plusieurs plans.
- => *Les modifications souhaitées sont prises en compte dans le dossier soumis à approbation.*

Remarque relative à l'annexe 9 (étude pollution des sols)

- Il est demandé que l'annexe 9 (étude pollution des sols) soit complétée par une note non technique présentant les précautions à prendre pour le grand public.
- => *Les modifications souhaitées sont prises en compte dans le dossier soumis à approbation.*

- 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 assujetti d'une recommandation :

- L'intégration des riverains au projet d'aménagement afin d'en faciliter l'acceptation.
- => *Les riverains seront informés de l'avancée des projets et de leur contenu par la commune.*

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

Le règlement littéral est modifié sur les points suivants :

- L'article 8 de la zone UE est complété pour abaisser la distance obligatoire entre les abris de jardins et les habitations à 2,50m
- L'article 2 zone UGe1 et UGe2 est complété pour autoriser les constructions à destination de logements ou résidences étudiantes et de personnes en formation d'alternance
- L'article 11 de la zone UG est corrigé pour une erreur d'écriture.

Le règlement graphique est modifié concernant :

- L'ajout d'éléments paysagers à conserver sur le secteur des services techniques ;
- La correction des diverses erreurs de représentation graphique relevées par M. le Maire.

L'annexe 9 (étude pollution des sols) :

- Ajout de la note non technique à destination du grand public.

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°11 du Plan Local d'Urbanisme.



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

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°11 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° 11 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° 11 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