



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

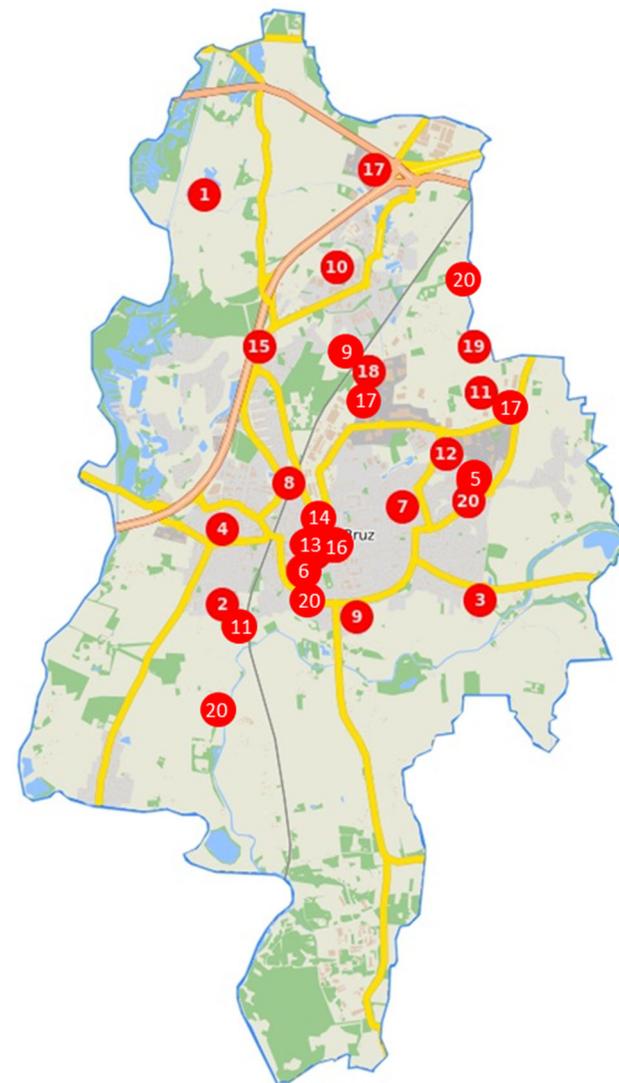
A - RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Modifications envisagées sur le territoire des communes
Bruz**

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

Sommaire

1.	Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur Cicé.....	5
2.	Prendre en compte les projets récents : Lotissement Domaine du Verger	7
3.	Optimiser le foncier : secteur La Vigne.....	11
4.	Optimiser le foncier : rue de la Rabine	14
5.	Favoriser le renouvellement urbain : secteur Haye de Pan.....	17
6.	Favoriser le renouvellement urbain : secteur de la Noë	21
7.	Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations	25
8.	Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare.....	29
9.	Optimiser le foncier : secteurs Les Rosiers et Grand Pâtis	32
10.	Prendre en compte l'avancement du projet : ZAC de Ker Lann.....	34
11.	Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais	37
12.	Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel	43
13.	Corriger et adapter les plans masse	46
14.	Corriger et adapter les plans de détail	51
15.	Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson	52
16.	Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres	54
17.	Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage Portes de Ker Lann	55
18.	Suppression et compensation d'une zone humide : Zone d'Activités de l'Eperon	59
19.	Permettre la diversification agricole : lieu-dit le Clos Renaud	61
20.	Protéger le patrimoine bâti	63



Pour une meilleure lisibilité de la carte, les sujets concernant plusieurs sites ne sont pas tous localisés (patrimoine bâti d'intérêt local et patrimoine végétal à protéger notamment).

Pour plus de détails se référer à chaque fiche ci-après.

En complément des évolutions présentées dans les fiches ci-après, la commune est concernée par les dispositions développées dans le document « Exposé des évolutions envisagées sur tout le territoire métropolitain » ; en particulier, des évolutions spécifiques sont mises en œuvre sur les sujets suivants :

- Renforcer les outils de mixité sociale (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Répondre aux besoins d'accueil diversifiés des Gens du Voyage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat »)
- Adapter les dispositions concernant le stationnement (se référer à la fiche « Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture »)
- Adapter les dispositions liées au retrait-gonflement des sols argileux (se référer à la fiche « Renforcer l'atténuation et l'adaptation au changement climatique »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Milieux Naturels d'Intérêt Écologique (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les Sites Naturels de Compensation (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Compléter la protection et renforcer la compensation pour les haies Breizh Bocage (se référer à la fiche « Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole »)
- Mettre en cohérence le plan thématique relatif à la gestion des eaux pluviales (se référer à la fiche « Procéder à des ajustements divers »)

De plus, la commune et les personnes publiques associées peuvent avoir fait des observations sur les modifications concernant la commune. Ces avis sont consultables dans le dossier administratif du présent dossier d'enquête publique.

1. Conforter l'activité agricole et les espaces naturels : secteur Cicé

Localisation

Le secteur de Cicé se trouve aux abords de la Vilaine. C'est un lieu qui a fait l'objet de longue date d'extraction de matériaux de constructions : il était exploité par la société Lafarge Granulats depuis 2003, sur une superficie de plus de 40 ha.



Présentation de la modification

La modification consiste à faire évoluer le plan de zonage afin de faire disparaître le zonage spécifique dédié à la carrière en passant d'un secteur Nc à une zone N.

Justification

L'autorisation d'exploitation du site par la société Lafarge Granulats est arrivée à échéance et la remise en état du site a commencé.

Il est donc proposé de réintégrer ce site dans un zonage "de droit commun", en cohérence avec les zonages limitrophes, afin de garantir sa préservation sur le long terme.

L'actuel secteur Nc est bordé par des zones A et NP, ainsi que ponctuellement des zones/secteurs 2AU et Ness.

Dans le cadre d'une modification du PLUi, les changements de zonages ne peuvent pas réduire une protection, donc évoluer d'une zone N à une zone A.

C'est pourquoi il est proposé de passer le secteur de la carrière de Nc à N.

Les modifications proposées sont les suivantes : le plan de zonage est adapté pour passer du secteur Nc à la zone N.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°142, 151
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 30, 32, 33, 45

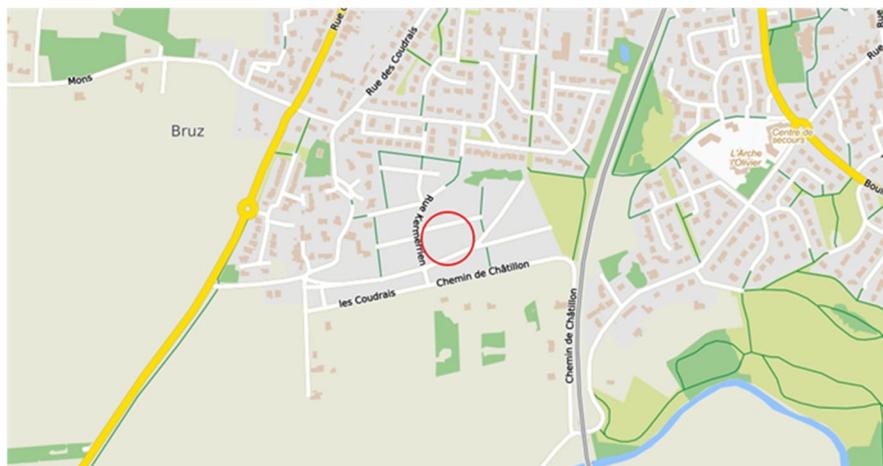
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°142, 151		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°28, 30, 32, 33, 45		

2. Prendre en compte les projets récents : Lotissement Domaine du Verger

Localisation

Le Domaine du Verger a été réalisé en continuité des tissus urbains constitués, le quartier des Coudrais, au sud-ouest de la zone agglomérée de Bruz, sur une superficie d'environ 6 ha. L'aménagement de ce secteur a débuté en 2019 et sera prochainement finalisé.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'intégrer le Domaine du Verger dans le droit commun et de modifier :

- le plan de zonage, afin de passer d'une zone "de projet" 1AUO1 en deux zonages distincts : UE2a sur le secteur pavillonnaire et UD2b sur le secteur accueillant de l'habitat collectif ; il est également proposé un EIPE sur l'espace vert au nord du projet afin de garantir son maintien dans la durée.

- le plan thématique des hauteurs en distinguant le secteur UE2a ($H = R+1+A/C$) et UD2b ($H = R+2+A/C$ – inchangé).
- le plan thématique "Coefficient de végétalisation", pour lequel il est proposé de passer ce secteur en $V = T3$ (B) et non plus en RL.
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de quartier est supprimée et sur les différents plans (zonage, hauteurs, coefficient de végétalisation, plan de périmètre des OAP) le périmètre de l'OAP de quartier est supprimé.

Justification

Ce projet arrivant à son terme, il est donc proposé de le réintégrer dans un zonage "de droit commun", en cohérence avec les zonages limitrophes. Il est également proposé de protéger les espaces verts existants ou aménagés dans le cadre du lotissement afin d'assurer leur pérennité.

Conséquence sur le PLUi

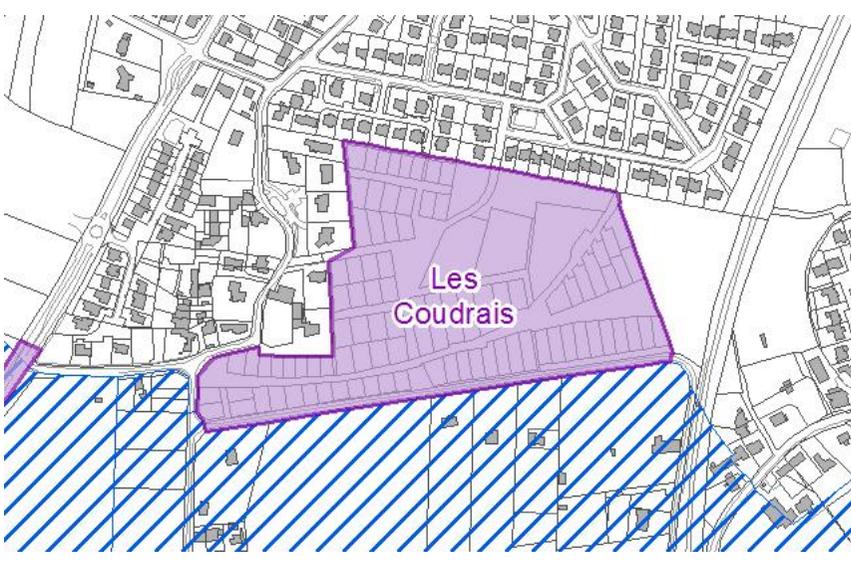
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45		

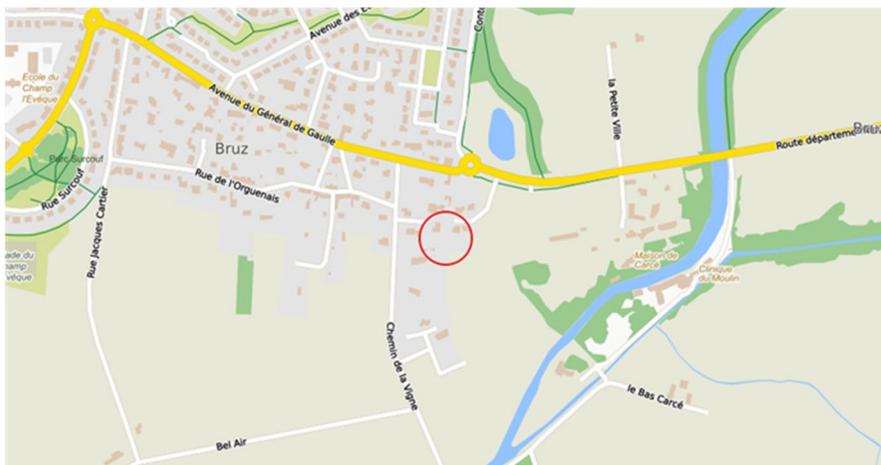
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21	 <p>The map shows a residential area with a purple shaded polygon labeled 'Les Coudrais' and a blue hatched area below it. The purple area is irregularly shaped and covers a significant portion of the residential blocks.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the current PLUi, but the purple shaded area is now smaller and more rectangular, indicating a change in the perimeter of the 'Les Coudrais' zone.</p>

3. Optimiser le foncier : secteur La Vigne

Localisation

Le secteur de La Vigne est situé à l'extrême sud-est de la zone agglomérée de Bruz, à proximité du quartier de Carcé. Son aménagement a été amorcé il y a plusieurs dizaines d'années. Il accueille des grands terrains (entre 700 m² à plus de 5 000 m²).



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les règles applicables sur le secteur de La Vigne et de modifier les plans de zonages et plans thématiques "Hauteurs".

Ainsi, il est proposé :

- Une évolution du zonage pour passer d'un zonage UE2a à un zonage UE2b, autorisant les constructions en second rang,
- Une évolution du plan thématique "Hauteurs" afin d'autoriser une variation du sommet en "étage partiel", en plus des combles et attiques déjà autorisés.

Justification

L'importance de la recherche d'une économie de foncier, affirmée depuis plus de 20 ans, et renforcée dans le contexte actuel du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), amène à réinterroger l'utilisation du foncier dans ces quartiers.

C'est pourquoi il est envisagé de faire évoluer le zonage sur ce secteur afin de permettre une densification des parcelles.

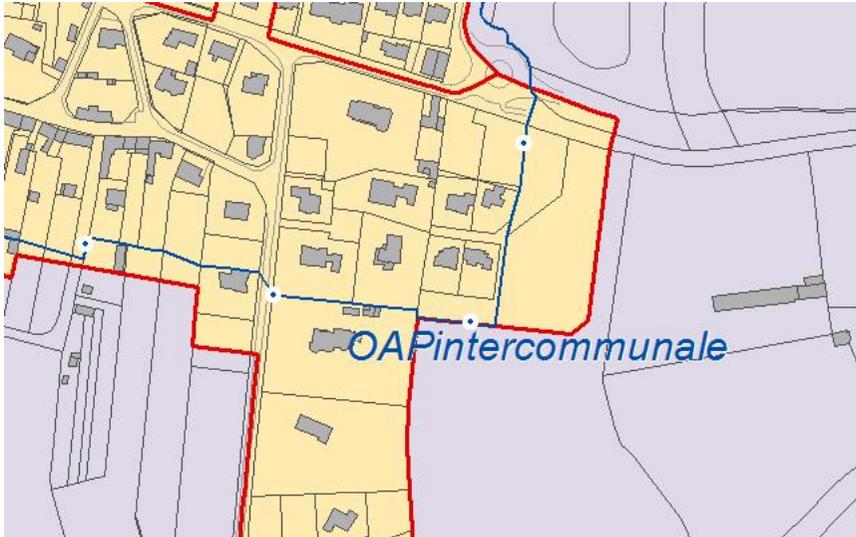
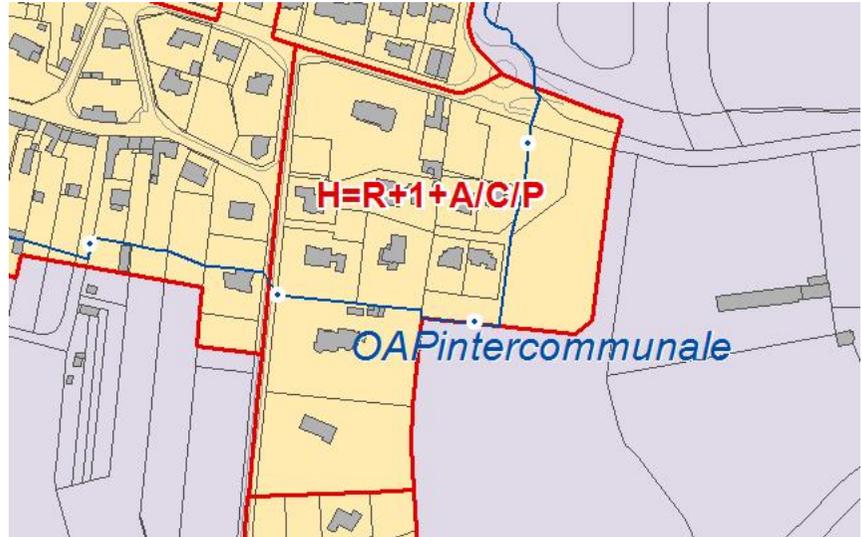
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°172
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

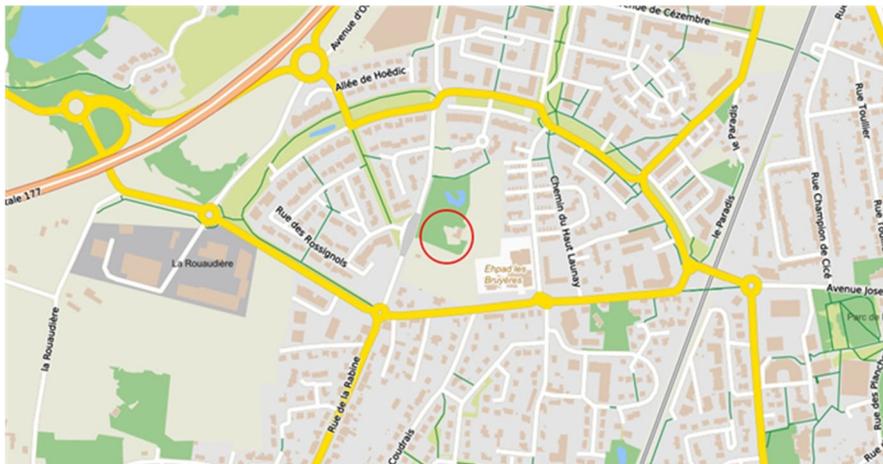
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°172		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 41, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30	 <p>Map extract from the current PLUi showing a yellow urban zone and a blue 'OA Pintercommunale' area.</p>	 <p>Map extract from the proposed modification showing the same urban zone and 'OA Pintercommunale' area, but with a red 'H=R+1+A/C/P' label added to the yellow zone.</p>

4. Optimiser le foncier : rue de la Rabine

Localisation

Le secteur de la Rabine est situé en plein cœur du Vert-Buisson. Le terrain sur lequel porte la concertation était compris dans l'emprise d'une entreprise d'horticulture, ce qui lui permet de bénéficier d'un cadre paysager de qualité, tout en étant peu bâti.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les règles applicables sur le secteur de La Rabine et de modifier les plans de zonages et plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation" tel que :

- évolution du zonage pour passer d'un zonage UE3 sur la totalité de la parcelle à zonage UE3 en front de voie tel qu'actuellement et à un zonage UO1 en fond de parcelle,
- recensement des espaces paysagers et arbres d'intérêt au titre des Espaces d'Intérêt Paysagers ou Écologiques (EIPE),

- évolution du plan thématique "Hauteurs" afin d'autoriser une hauteur de $H = R+3+A/C/P$ (au lieu de $R+1+A/C$) sur le nouveau secteur UO1,
- évolution du plan thématique "Coefficient de Végétalisation" afin d'autoriser une hauteur de $H = R+3+A/C/P$ (au lieu de $R+1+A/C$) sur le nouveau secteur UO1.

Justification

Afin de valoriser ce foncier situé en cœur de zone agglomérée et à proximité de nombreux services urbains, il est proposé de faire évoluer le zonage tout en préservant l'aspect paysager du site.

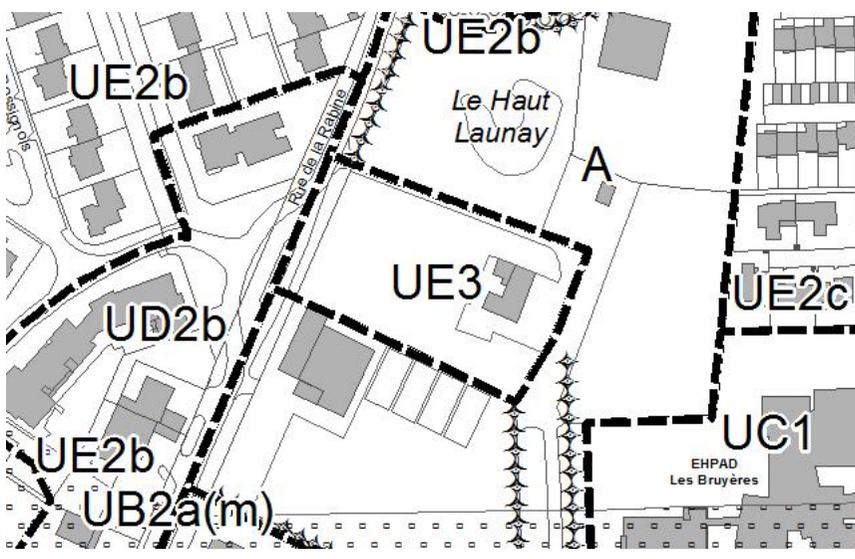
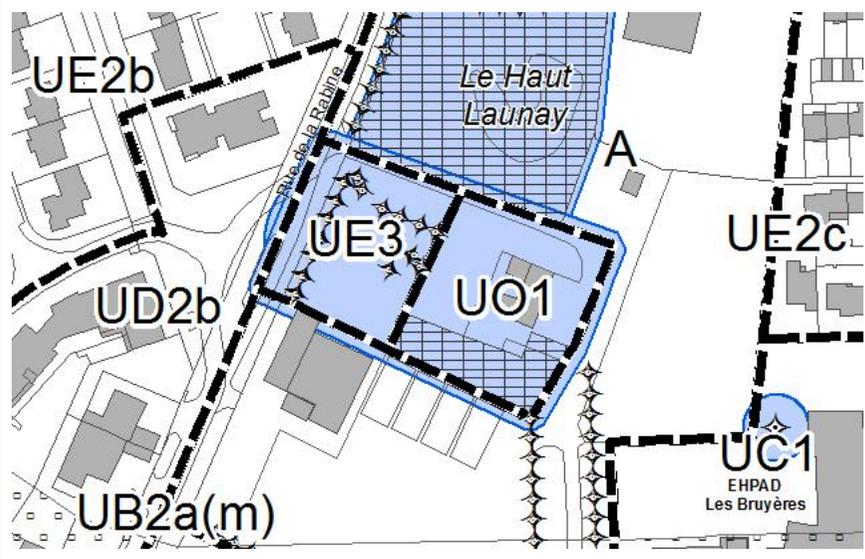
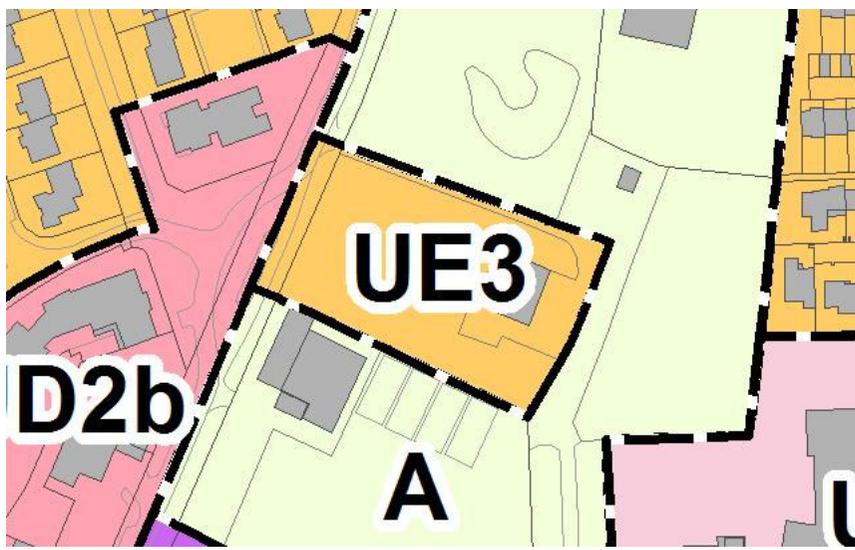
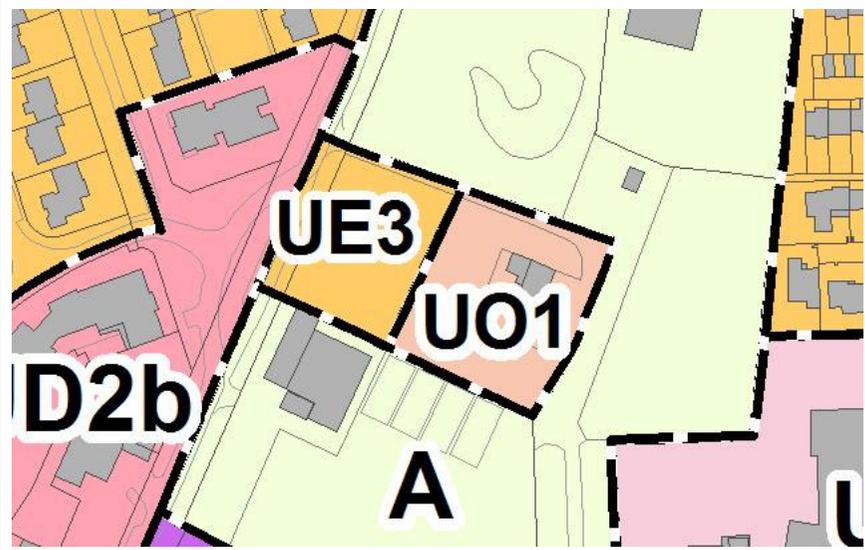
C'est pourquoi il est envisagé de faire évoluer le zonage sur ce secteur afin de permettre une densification des parcelles.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

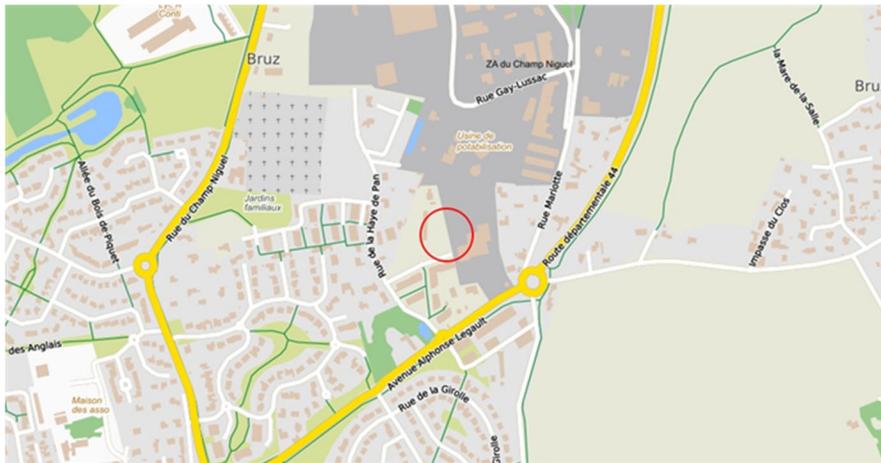
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30</p>		

5. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Haye de Pan

Localisation

Le secteur de la Haye de Pan se trouve en entrée de ville est de la commune de Bruz, et annonce l'amorce de la zone agglomérée de la commune.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les règles applicables sur le secteur de La Haye de Pan et créant une OAP de quartier "Haye de Pan" (et définition d'un périmètre d'OAP de quartier) et en modifiant les dispositions réglementaires adaptées à ce secteur (plan de zonage, plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation").

Ainsi :

- une Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP) de quartier est créée (texte et schéma) impliquant la définition d'un périmètre d'OAP de quartier sur les

différents plans réglementaires ("Hauteurs", "Coefficient de Végétalisation", "Périmètre des OAP"),

- le plan de zonage est modifié afin de définir un zonage adapté au projet de renouvellement urbain (UD2b que tout le secteur de projet en remplacement et de supprimer le périmètre de constructibilité limitée identifié sur ce secteur,
- Les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation" sont adaptés sur le périmètre de l'OAP de quartier créée.

Justification

Le secteur de la Haye de Pan, urbanisé de longue date, accueille aujourd'hui des occupations diverses, mixant de l'habitat, des activités artisanales et industrielles, ainsi que des activités commerciales.

Son positionnement en entrée de ville en fait un secteur "vitrine" qu'il est souhaité valoriser au mieux. L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain. C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires.

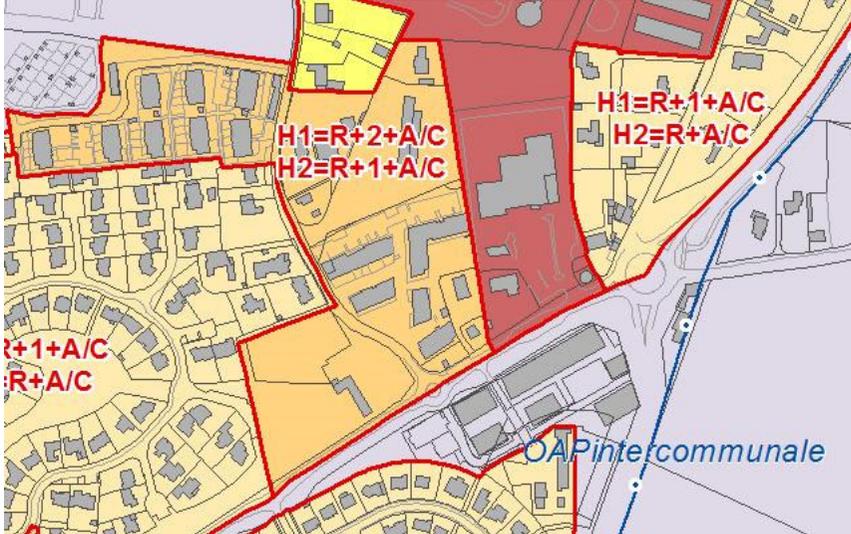
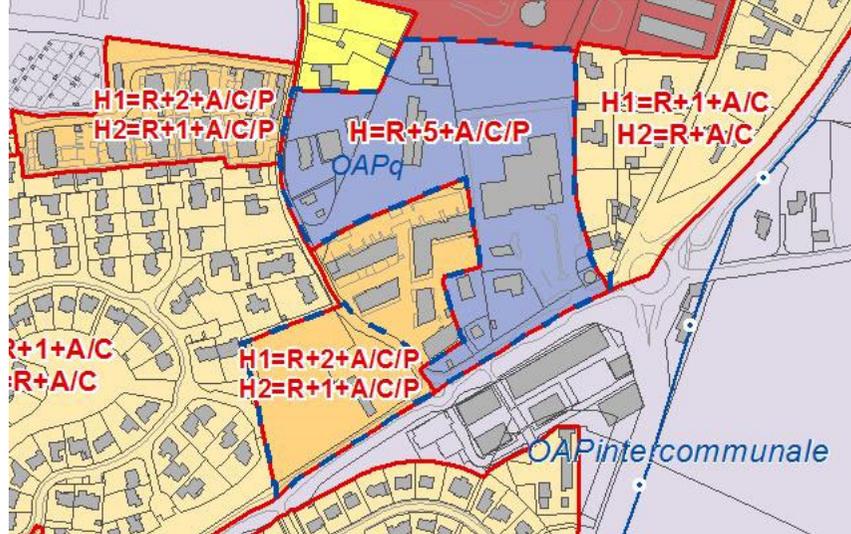
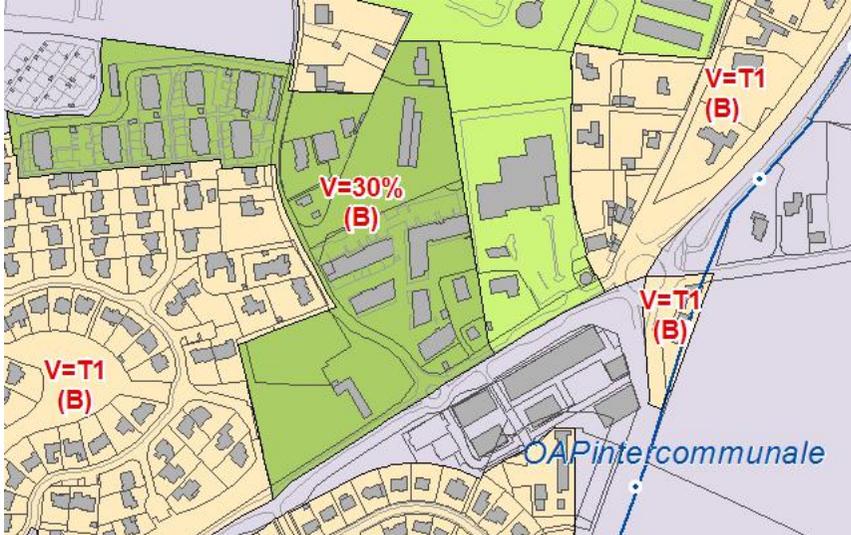
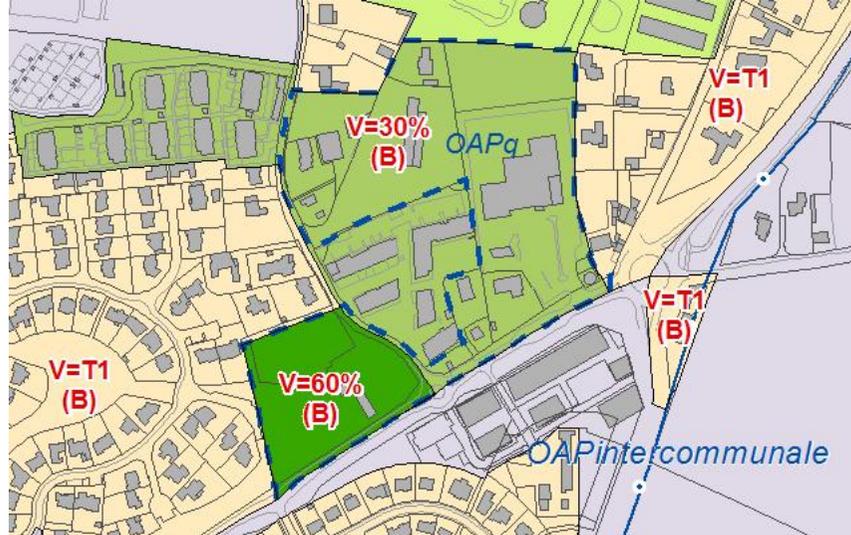
Conséquence sur le PLUi

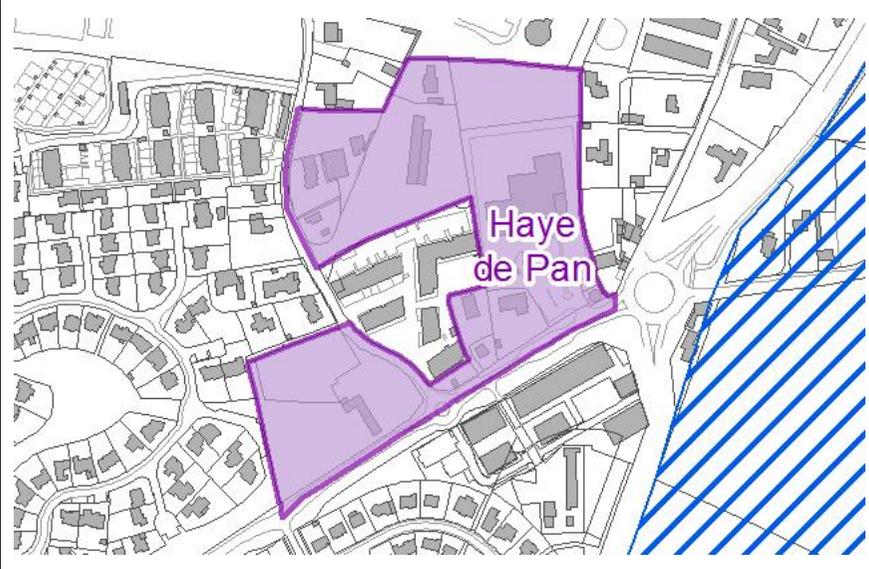
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21, 23

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 45		

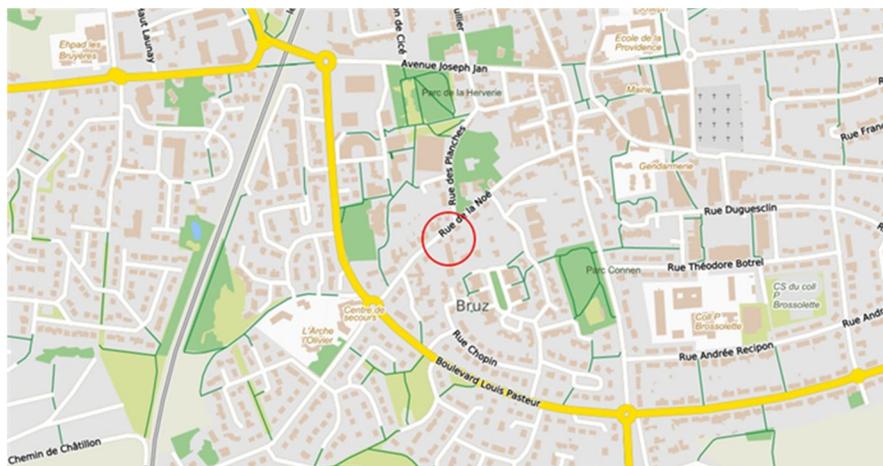
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21, 23		

6. Favoriser le renouvellement urbain : secteur de la Noë

Localisation

Le secteur de la Noë est situé au sein de la zone agglomérée de Bruz, en proximité immédiate du centre-ville, au sud-ouest. Le secteur concerné porte sur une superficie d'un peu plus de 2 ha. Il se trouve au sud-ouest de la place de la Mairie et est bordé au nord-ouest par le pôle d'équipement public administratif et associatif Simone Veil et le parc de la Herverie.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les règles applicables sur le secteur de La Noë et créant une Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) de quartier "La Noë" (et définition d'un périmètre d'OAP de quartier) et en modifiant les dispositions réglementaires adaptées à ce secteur :

- une OAP de quartier est créée (texte et schéma) impliquant la définition d'un périmètre d'OAP de quartier sur les différents plans réglementaires ("Hauteurs", "Coefficient de Végétalisation", "Périmètre des OAP"),

- le plan de zonage est modifié afin de définir un zonage adapté au projet de renouvellement urbain (passage de UE2c et UC2 en UO1 et UE2c) et de supprimer le périmètre de constructibilité limitée identifié sur ce secteur,
- les plans thématiques "Hauteurs" (passage de "RL" et "H=R+4" à "RL", "H1=R+3+A/C/P" et "H2=R+2+A/C/p" et "H=R+3+A/C/P"),
- les plans thématiques "Coefficient de végétalisation" (passage de "RL" et "T1 (B)" à "RL" et "V=30% (B)").

Justification

Le secteur de La Noë est un quartier de faubourg, qui s'est développé en continuité de la place centrale. Il intègre des tissus pavillonnaires ainsi que quelques grandes propriétés, représentant des capacités d'optimisation foncière.

Son positionnement à proximité immédiate du centre-ville en fait un secteur privilégié qu'il est souhaité valoriser au mieux. L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain. C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires.

Conséquence sur le PLUi

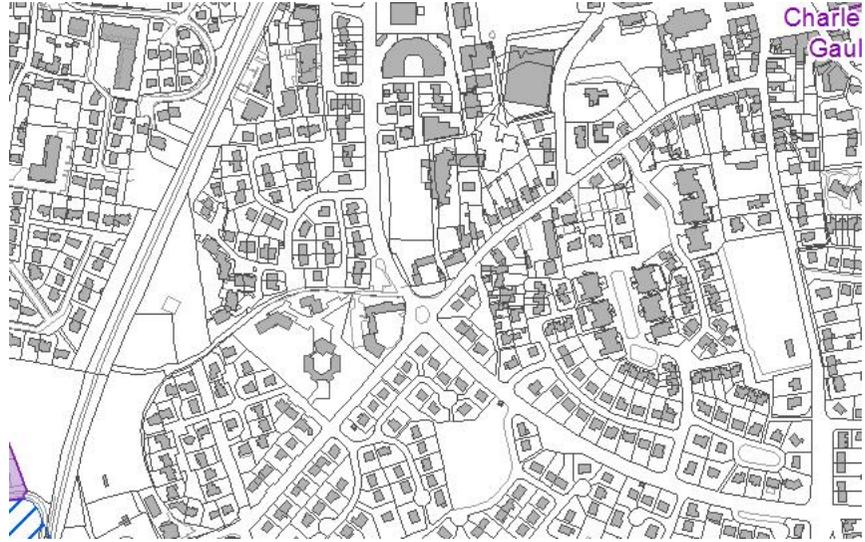
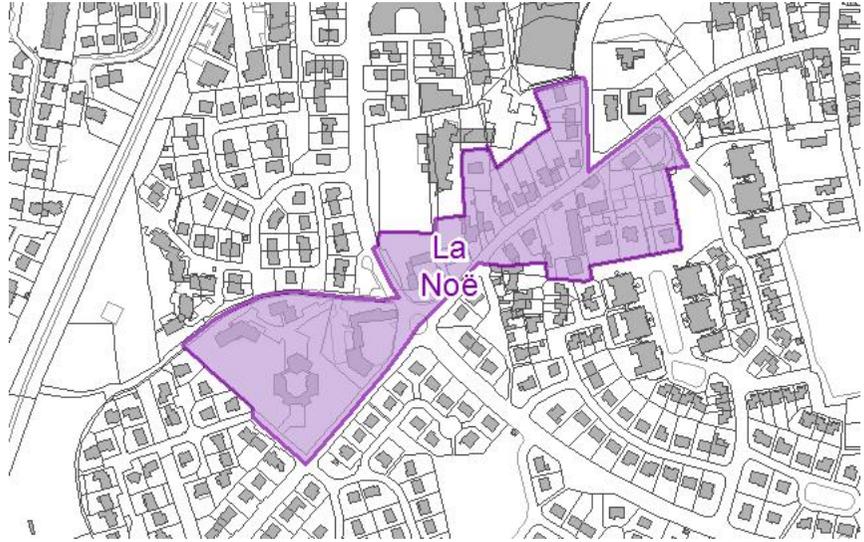
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- A Rapport de présentation Tome 5
- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171, 172
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171, 172		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45		

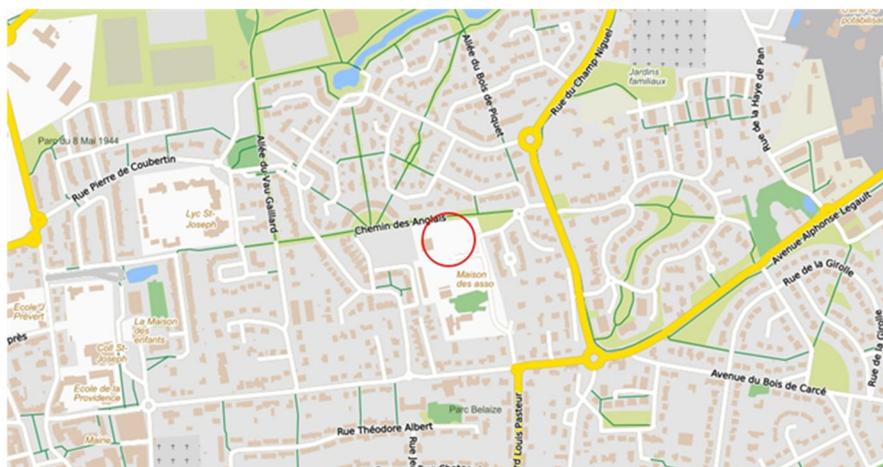
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30</p>		
<p>D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30</p>		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21	 <p>The map shows a residential area with a road network. A small area in the upper right is highlighted in purple and labeled 'Charlé Gaul'.</p>	 <p>The map shows the same residential area. A larger area in the center-right is highlighted in purple and labeled 'La Noë'.</p>

7. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations

Localisation

Le secteur de la Maison des Associations est situé au sein de la zone agglomérée de Bruz, en proximité immédiate du centre-ville, à l'est, en bordure d'un axe structurant, la rue Alphonse Legault et entouré par l'avenue des Romains, le chemin des Anglais et la rue du Champ Niguel. Le secteur concerné porte sur une superficie d'un peu plus de 1 ha. Il se situe en tissu urbain constitué, bordé par des petits collectifs et des quartiers pavillonnaires.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les règles applicables sur le secteur de la Maison des Associations tel que :

- création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier est créée (texte et schéma) impliquant la définition d'un périmètre d'OAP de quartier sur les différents plans réglementaires ("Hauteurs", "Coefficient de Végétalisation", "Périmètre des OAP"),
- modification du plan de zonage afin de définir un zonage adapté au projet de renouvellement urbain (UO1 en remplacement de UC2 et UG2b) ainsi que la

suppression de l'emplacement réservé n°718 au profit d'une servitude de localisation d'une largeur de 3 m (afin de disposer de plus d'agilité pour adapter l'accès au contexte urbain de la parcelle),

- l'adaptation du plan thématique "Hauteurs" (passage de l'ensemble de l'emprise de projet en "RL").

Justification

Le secteur de la Maison des Associations est aujourd'hui dédié à une occupation d'équipement public. Il intègre des espaces bâtis, d'autres dédiés aux circulations et stationnement et des espaces non bâtis. Il borde des tissus pavillonnaires.

Son positionnement à proximité du centre-ville et des services urbains en fait un secteur d'optimisation foncière qu'il est souhaité valoriser au mieux. L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 a donc conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain. C'est pourquoi il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires.

Conséquence sur le PLUi

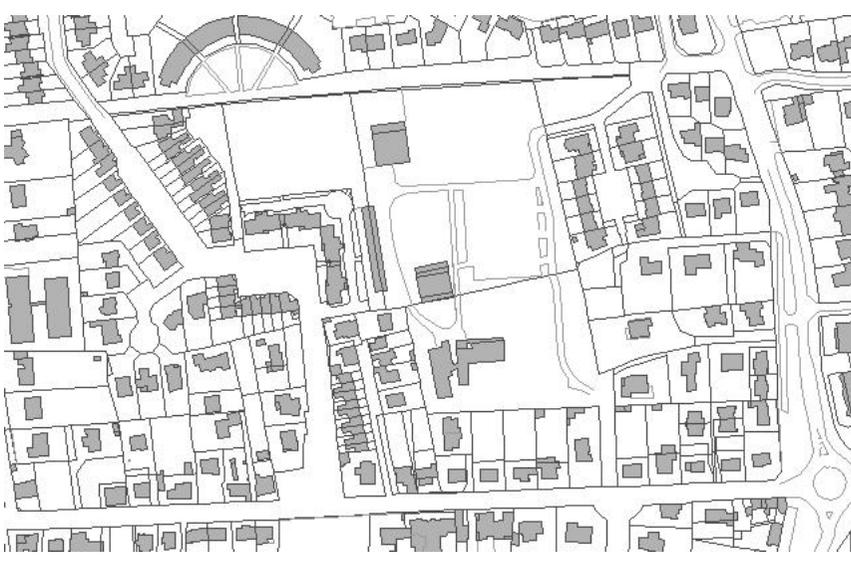
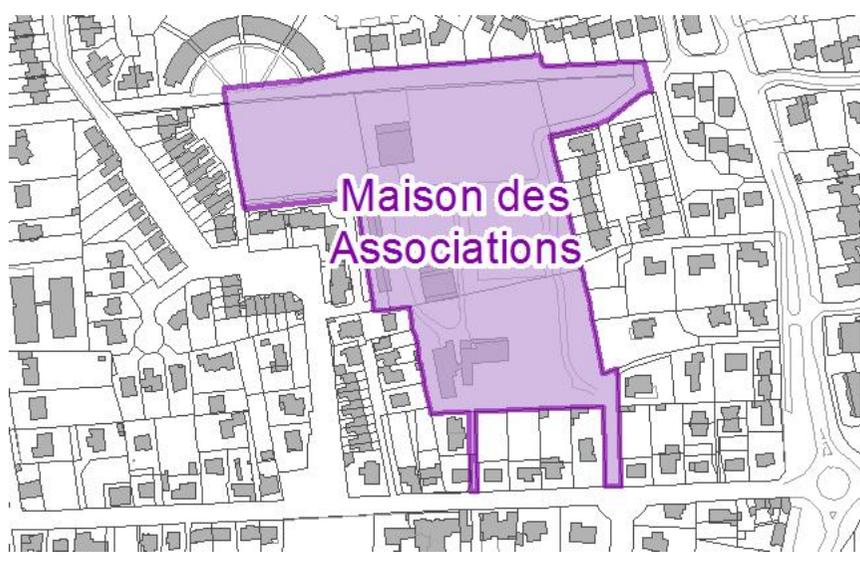
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n° 158, 159, 172
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21, 23
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés
- D-2-3-4-3 Liste des servitudes de localisation

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158, 159, 172		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45		

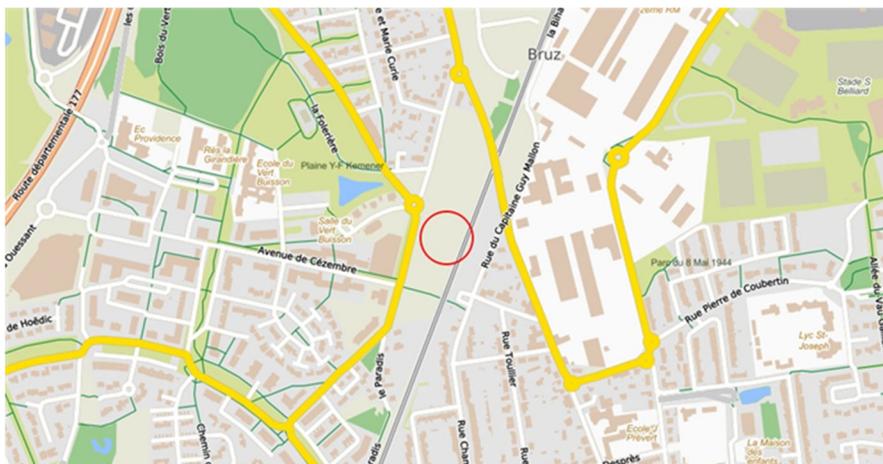
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21, 23		 <p>Maison des Associations</p>

8. Favoriser le renouvellement urbain : secteur Gare

Localisation

Le secteur de la Gare de Bruz est situé au centre de la zone agglomérée, à l'interface entre le centre-historique et le récent quartier du Vert-Buisson.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter l'OAP de quartier "Gare" : actualisation du périmètre (impactant les plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation"), texte (densité) et schéma.

Justification

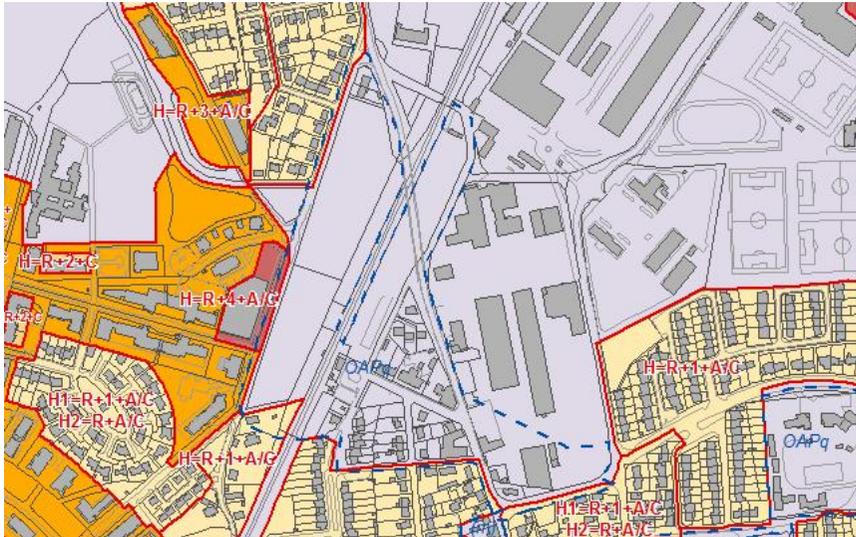
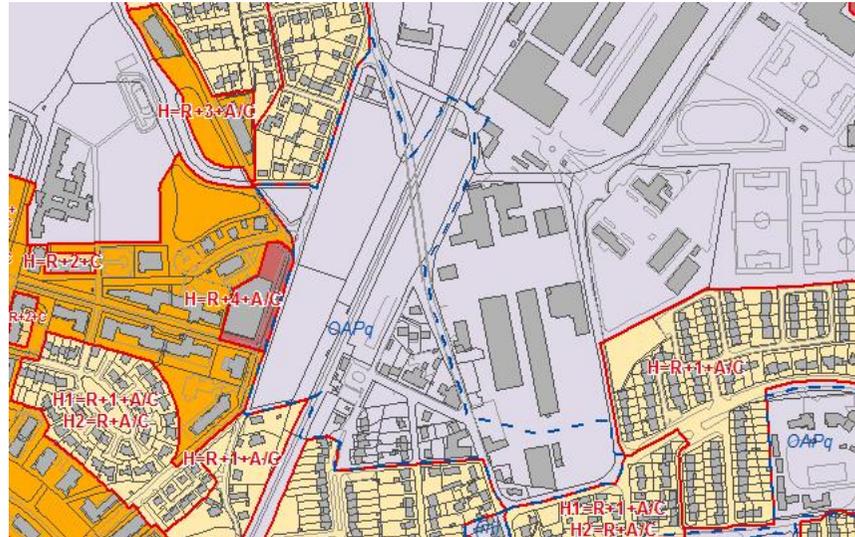
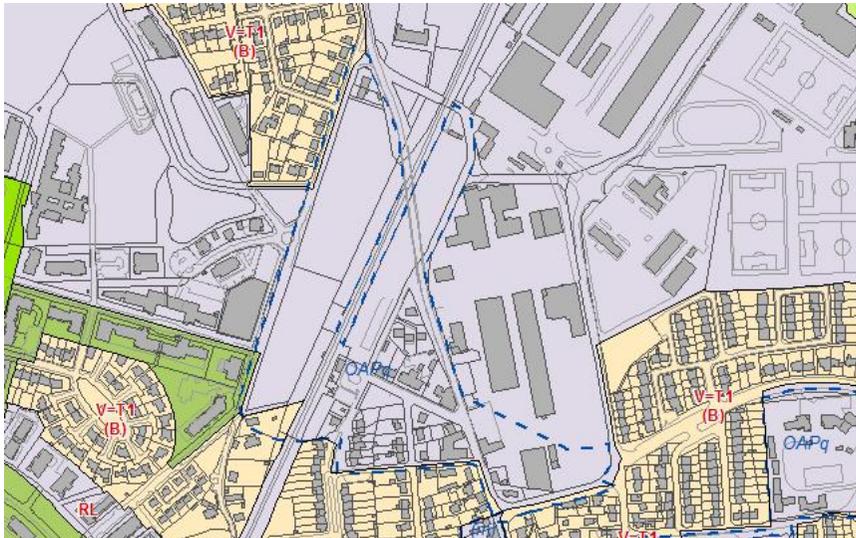
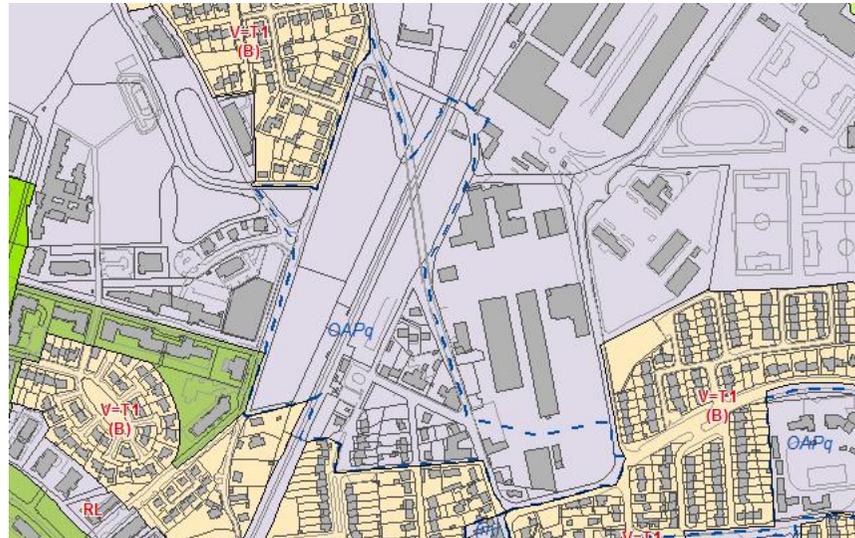
Une étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier ce secteur comme secteur de renouvellement urbain, permettant de préserver les espaces agricoles et naturels. Elle a identifié un potentiel de logements pouvant s'implanter au sein de ce secteur, d'environ 500 logements, qui pourra accueillir une densité de 60 logements / ha. Il est proposé de revoir la formulation de l'OAP de quartier afin de prendre en compte les réflexions récentes. Les dispositions réglementaires précédemment définies n'ont pas besoin d'être adaptées.

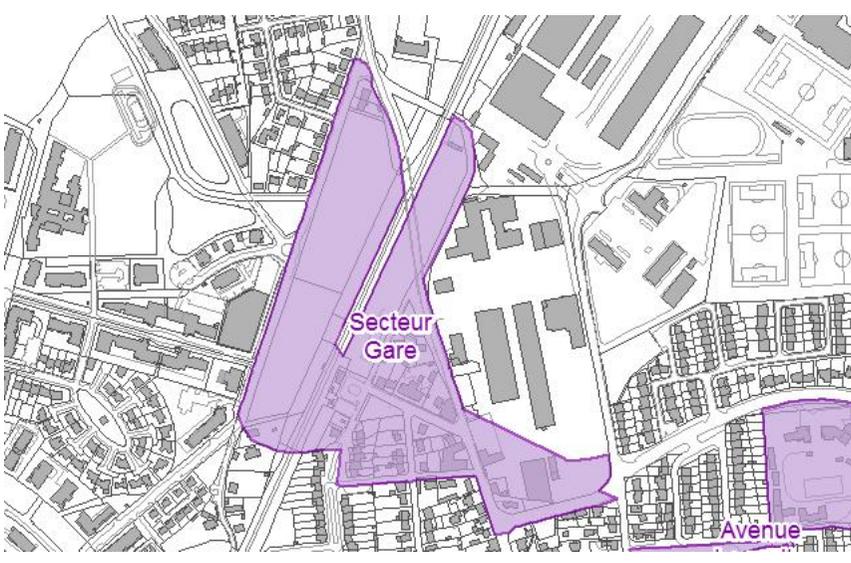
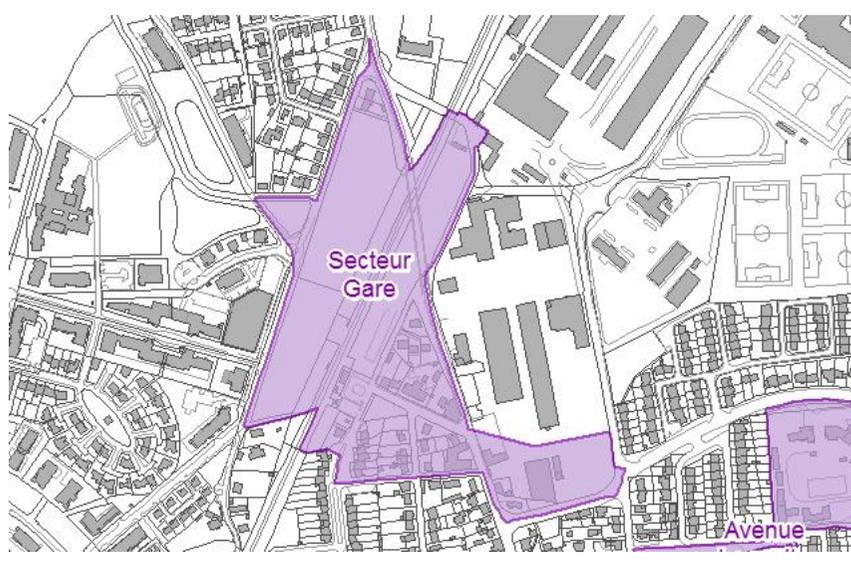
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

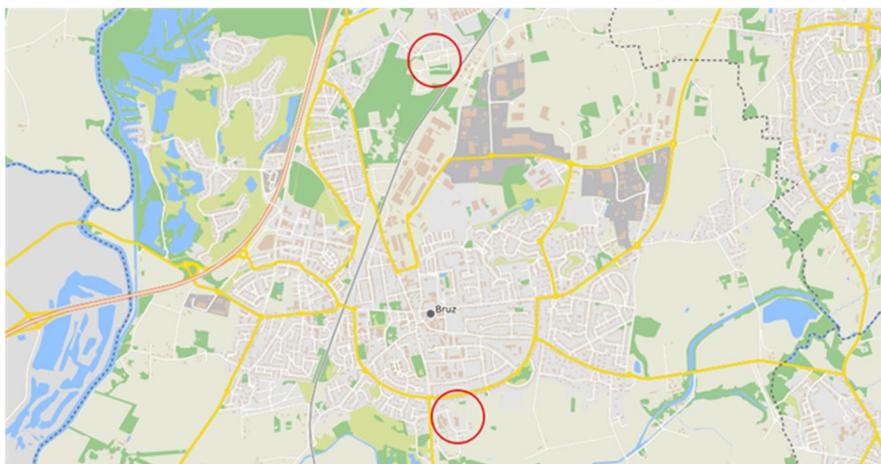
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30		
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-7 Plan(s) thématique(s) des Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°16, 17, 21		

9. Optimiser le foncier : secteurs Les Rosiers et Grand Pâtis

Localisation

Les secteurs des Rosiers et du Grand Pâtis sont situés aux pourtours de la zone agglomérée de Bruz, l'un au nord à l'interface avec Ker Lann (Les Rosiers) et l'autre au sud en limite des espaces agro-naturels.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier "Grand Pâtis" et "Rosiers" (texte et schéma) ainsi que les plans thématiques "Hauteurs" correspondants (passage de "R+2+A/C" à "RL").

Justification

Une étude urbaine menée en 2021 / 2022 a conduit à identifier différents secteurs comme lieux privilégiés d'optimisation foncière. Certains d'entre eux avaient déjà été prévus comme secteurs d'intensification urbaine lors de l'élaboration du PLUi. C'est le cas des deux secteurs "Les Rosiers" et "Grand Pâtis".

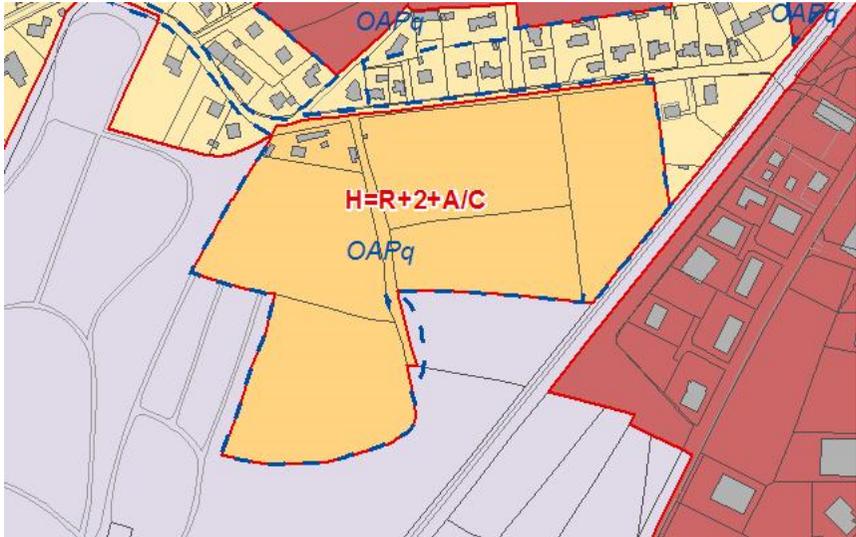
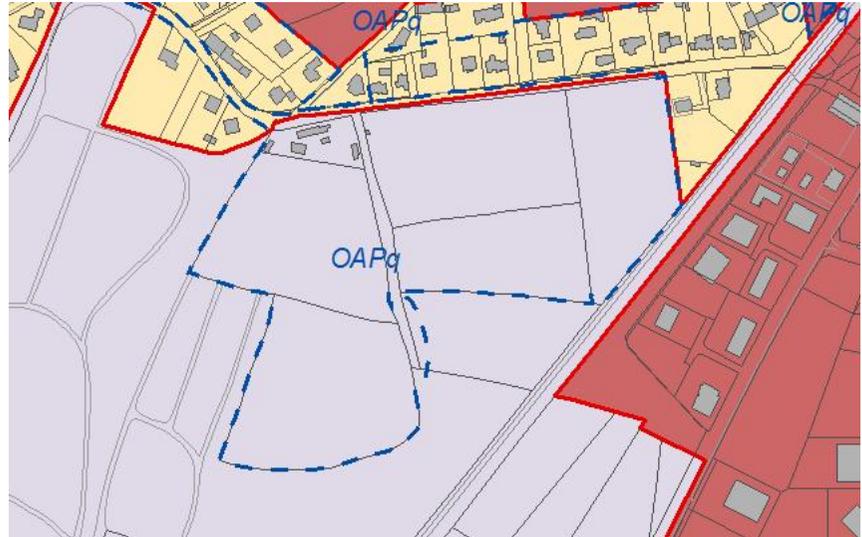
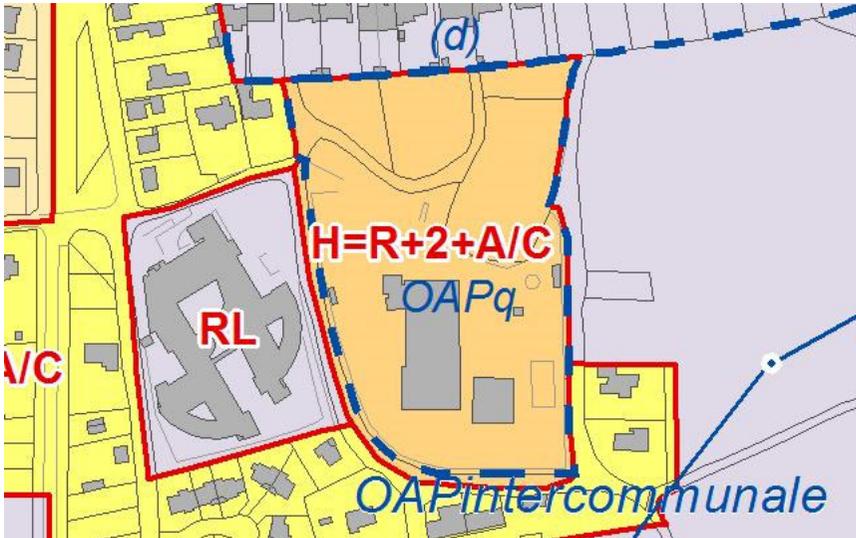
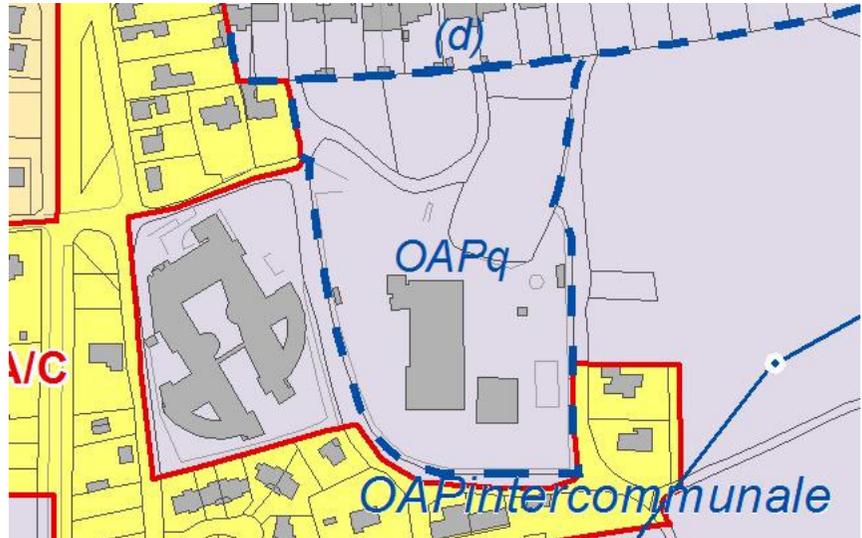
Au regard des études menées, il est proposé de revoir la formulation des OAP de quartier concernées ainsi que des plans thématiques Hauteurs afin de les adapter aux objectifs portés aujourd'hui sur le territoire communal.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30

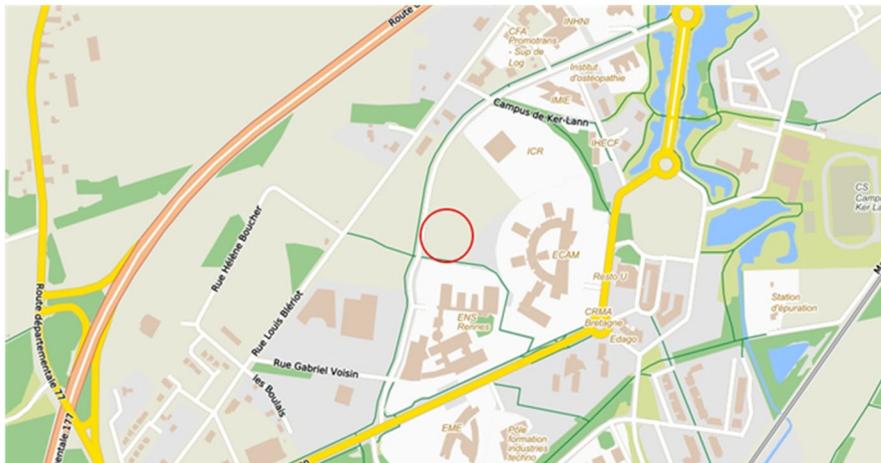
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30	 <p>The map shows a yellow-shaded area with a red boundary. Inside the area, the text H=R+2+A/C and OAPq are written in red. A blue dashed line outlines a portion of the area. The surrounding area is light grey.</p>	 <p>The map shows the same area as the current PLUi, but the yellow area is now light grey. The text OAPq is written in blue. The blue dashed line remains.</p>
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30	 <p>The map shows a detailed view of the yellow area. It contains a grey building footprint labeled RL. The text H=R+2+A/C and OAPq are in red. A blue dashed line is labeled OAPintercommunale. A blue dashed line with a circle is labeled (d). The surrounding area is light grey.</p>	 <p>The map shows the same detailed view as the current PLUi, but the yellow area is now light grey. The text OAPq is in blue. The blue dashed line is labeled OAPintercommunale. The blue dashed line with a circle is labeled (d).</p>

10. Prendre en compte l'avancement du projet : ZAC de Ker Lann

Localisation

La ZAC de Ker Lann est située au nord de la commune au sud de la RD 34 et RD 177. Implanté dans un cadre naturel de qualité, le campus de Ker Lann (165 ha) accueille des écoles d'enseignement supérieur, la Faculté des Métiers et autres écoles de formation professionnelle, ainsi que des entreprises de haute technologie.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les règles applicables sur le secteur de la ZAC de Ker Lann : modification de l'OAP de quartier (texte et schéma), adaptation ponctuelle de quelques règles (plans de zonage) :

- l'OAP de quartier est modifiée (texte et schéma) afin d'actualiser les règles au regard de l'avancement de la réalisation de la ZAC,

- la modification du plan de zonage permet d'intégrer en zone "U" les secteurs déjà aménagés et de corriger certaines localisation d'Espaces d'Intérêt Paysagers et Ecologique (EIPE).
- le livret du plan de détail est modifié afin de supprimer le paragraphe concernant les muret d'adressage, du fait des difficultés d'application de celui-ci.

Justification

L'importance de la recherche d'une économie de foncier, affirmée depuis plus de 20 ans, et renforcée dans le contexte actuel du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), amène à réinterroger l'utilisation du foncier dans ces quartiers. Créé il y a 30 ans, Rennes Métropole poursuit le développement de ce campus impulsé par le département d'Ille-et-Vilaine. De nouvelles implantations, de nouveaux projets concrétisent cette ambition. La rencontre entre le monde de l'entreprise et celui de la formation fait du campus un lieu où l'innovation est permanente. De même, le renforcement des relations entre le campus et la ville est recherché, avec un travail particulier sur la frange sud du campus (renforcement de la mixité fonctionnelle). Pour inscrire ce campus dans les préoccupations environnementales actuelles, une attention particulière est portée aux capacités d'optimisation du foncier et d'intensification de l'usage du site.

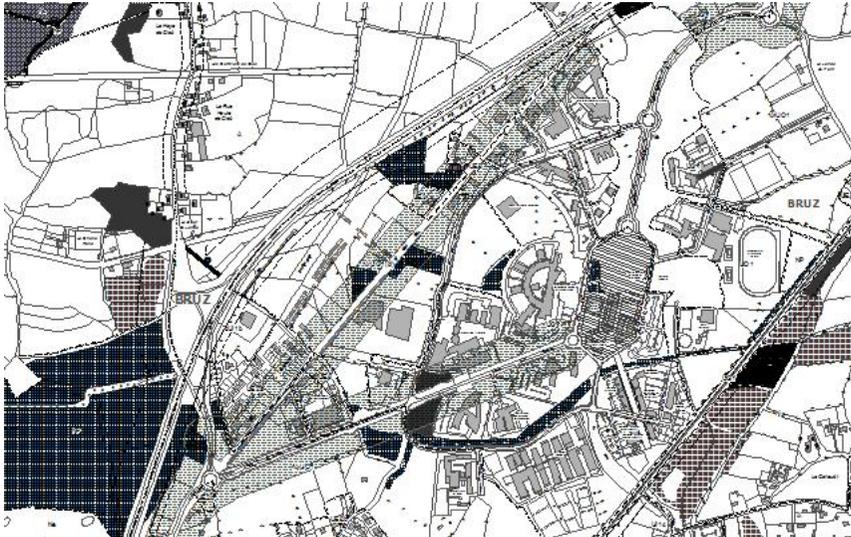
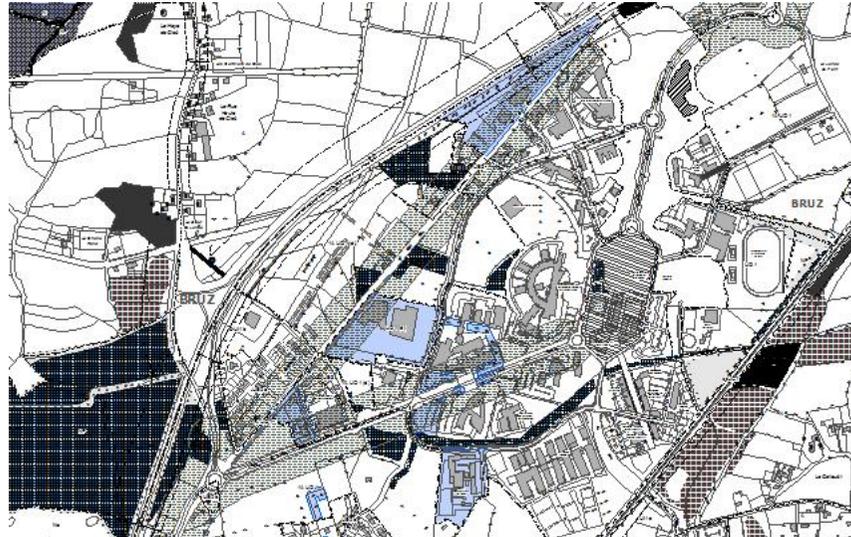
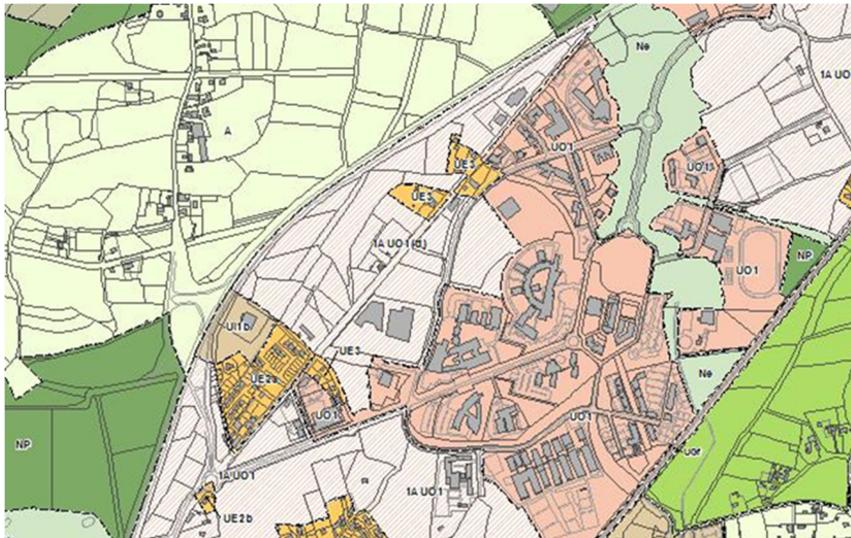
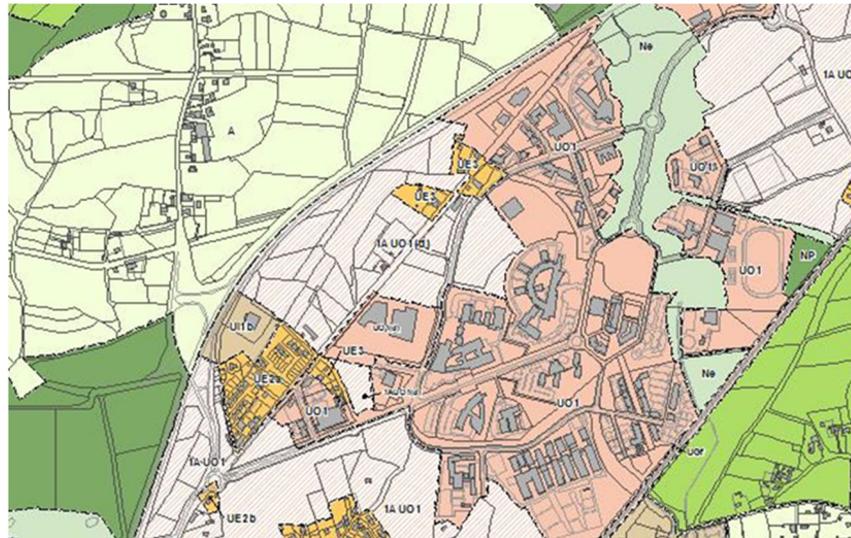
C'est pourquoi, il est proposé d'adapter le PLUi pour permettre la mise en œuvre du projet actualisé, tout en assurant la préservation des caractéristiques paysagères de ce campus.

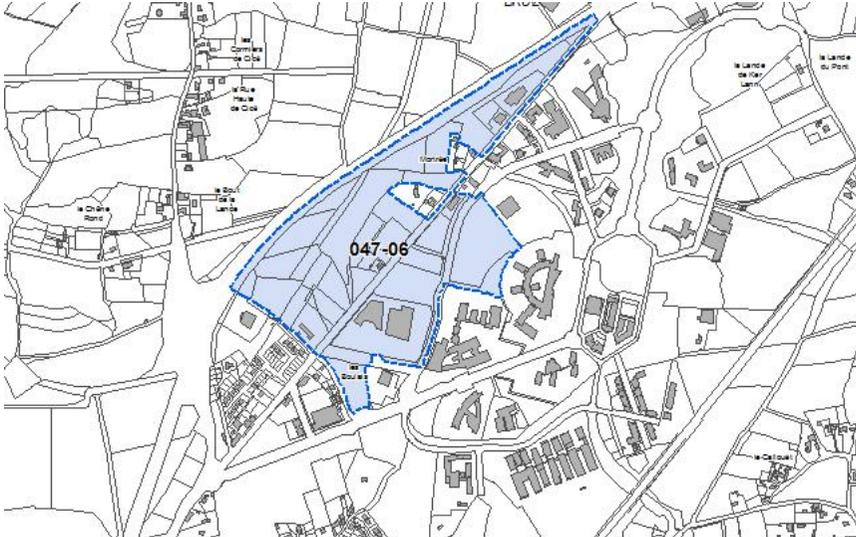
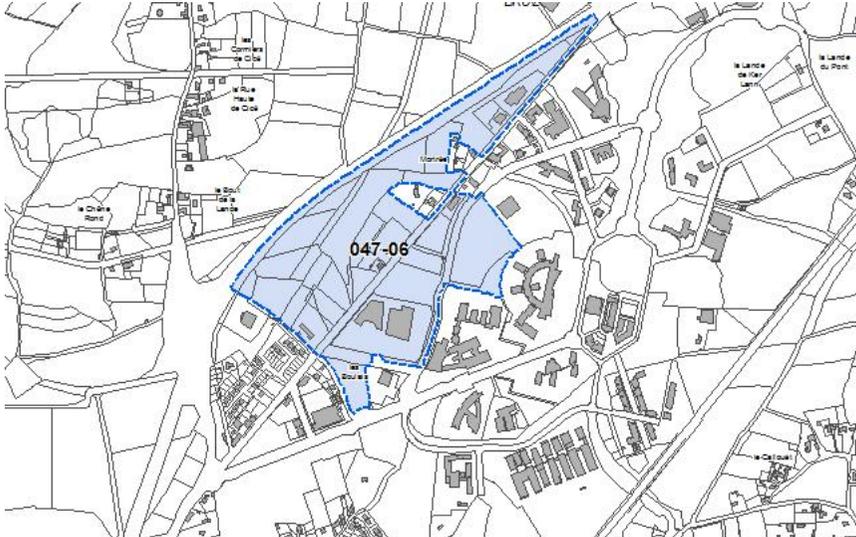
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-2 Orientation d'aménagement et programmation communale
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n°047-01

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

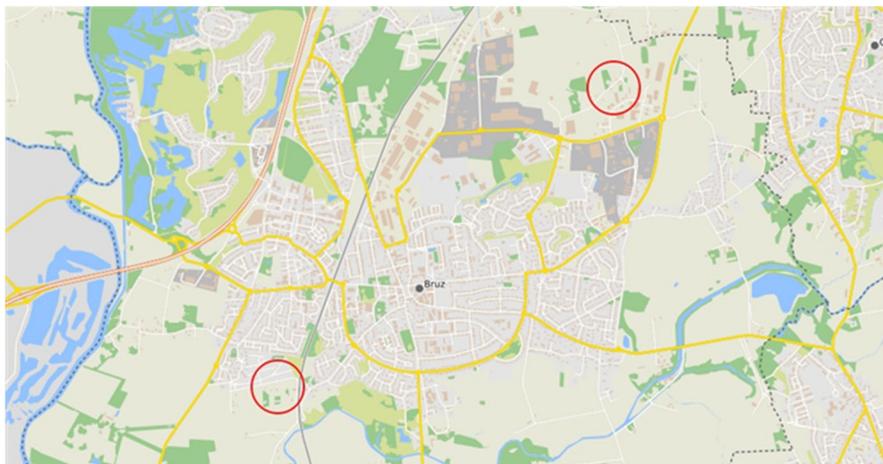
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-1 Plan(s) de détail n°047-01	 <p>Map showing the current PLUi plan for parcel 047-06. The parcel is highlighted in light blue with a blue dashed boundary. The map includes surrounding streets and buildings.</p>	 <p>Map showing the proposed modification for parcel 047-06. The parcel is highlighted in light blue with a blue dashed boundary. The map includes surrounding streets and buildings.</p>

11. Adapter la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais

Localisation

Le secteur de la Massue est situé à l'extrémité nord-ouest de la zone agglomérée de Bruz, entre la zone d'activités de la Massue / Bihardais et le secteur agricole de Callouët. Le secteur des Coudrais est situé au sud-ouest de la commune et est bordé au nord par les développements pavillonnaires, à l'est par la voie ferrée et au sud et à l'ouest par des espaces agro-naturels.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires pour les secteurs La Massue et Les Coudrais et de modifier les plans de zonages et plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de végétalisation".

La présente modification propose de faire évoluer les dispositions réglementaires concernant les deux secteurs évoqués :

- Secteur La Massue :
 - o évolution du plan de zonage pour passer d'une zone UE2b à une zone N,
 - o adaptation des plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation" pour passer des règles actuelles aux règles qualitatives définies au sein du Règlement Littéral (RL).

- Secteur Les Coudrais, partie ouest :
 - o évolution du plan de zonage pour passer d'une zone UE3 à une zone UE2a (pas de second rang),
 - o adaptation du plan thématique "Coefficient de Végétalisation" pour passer des règles actuelles à des règles spécifiques permettant de préserver la dominante paysagère du site (T4).

Justification

Le secteur de La Massue est éloigné des services urbains, qu'il s'agisse des équipements, services, commerces et transports collectifs. L'actuel zonage UE2b permet une densification du secteur par division parcellaire, ce qui n'est pas adapté au contexte urbain du site, tant en ce qui concerne l'éloignement des services urbains que l'adaptation des différents réseaux (voirie, eaux pluviales, etc.). En outre, il est souhaité préserver le contexte paysager du secteur. Il est donc proposé de revoir les règles d'urbanisme afin de les adapter au contexte urbain.

Le secteur des Coudrais est également éloigné des services urbains et à la charnière avec une zone d'urbanisation future (2AU). La zone 2AU en continuité du secteur des Coudrais ne sera pas ouverte à l'urbanisation dans un avenir proche, c'est pourquoi il est souhaité encadrer l'évolution de ces parcelles, afin de permettre une optimisation mesurée du foncier. Ainsi, il est proposé de faire évoluer le secteur Ouest vers une zone UE2a afin de limiter les possibilités de construction en fond de parcelle et d'augmenter le coefficient de végétalisation. En partie Est, il est proposé de maintenir le UE3 car l'évolution de ce secteur est possible mais dans une ampleur limitée du fait notamment des EIPE recensés sur le site.



Conséquence sur le PLUi

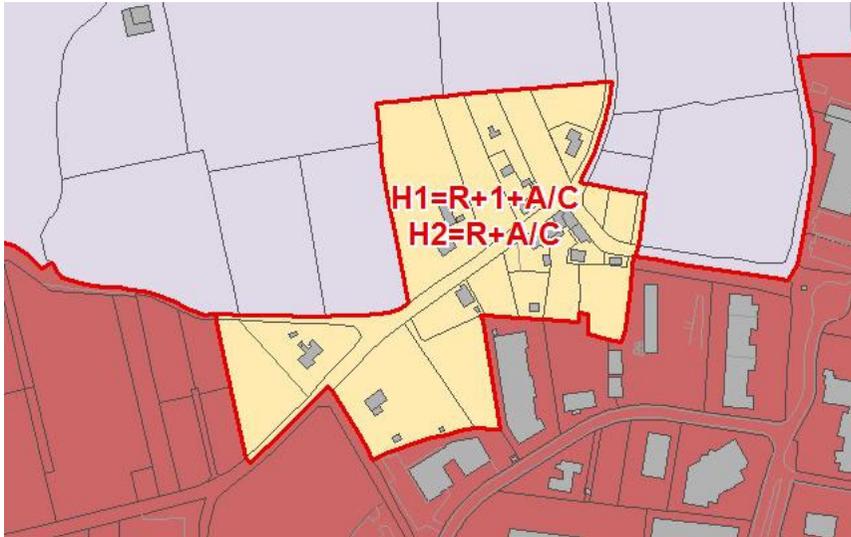
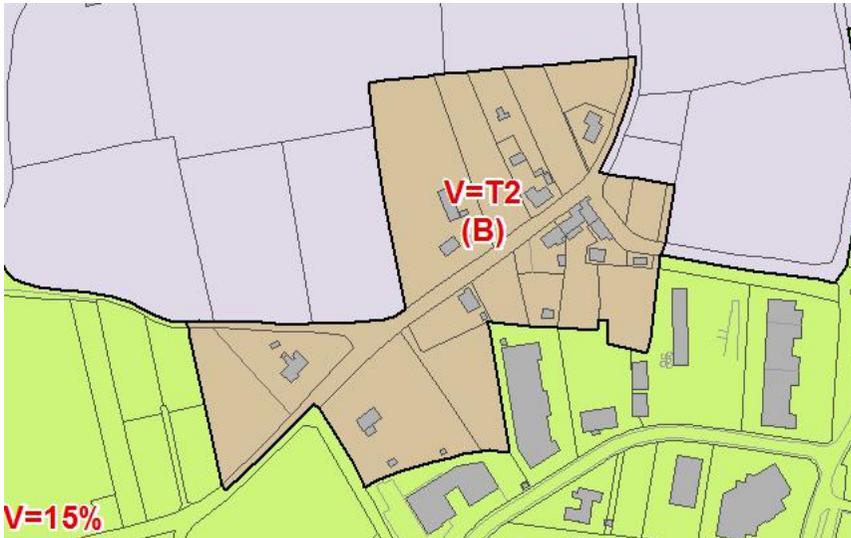
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

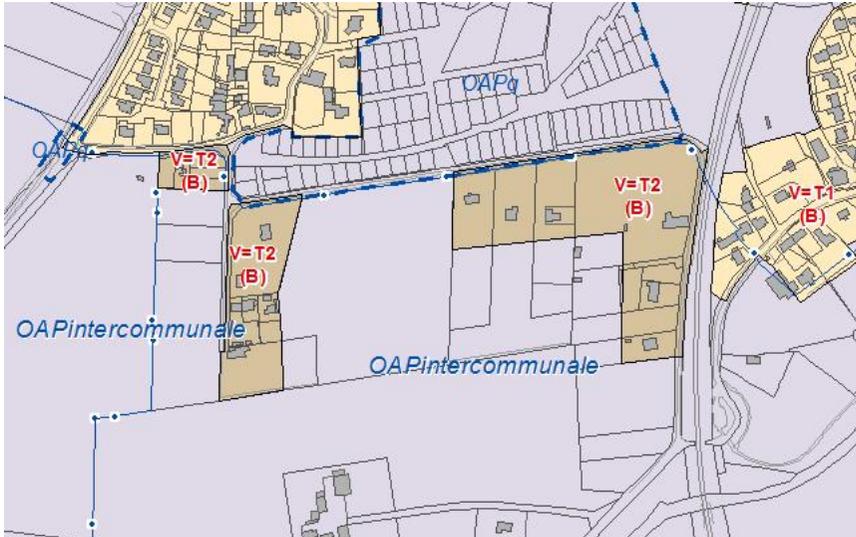
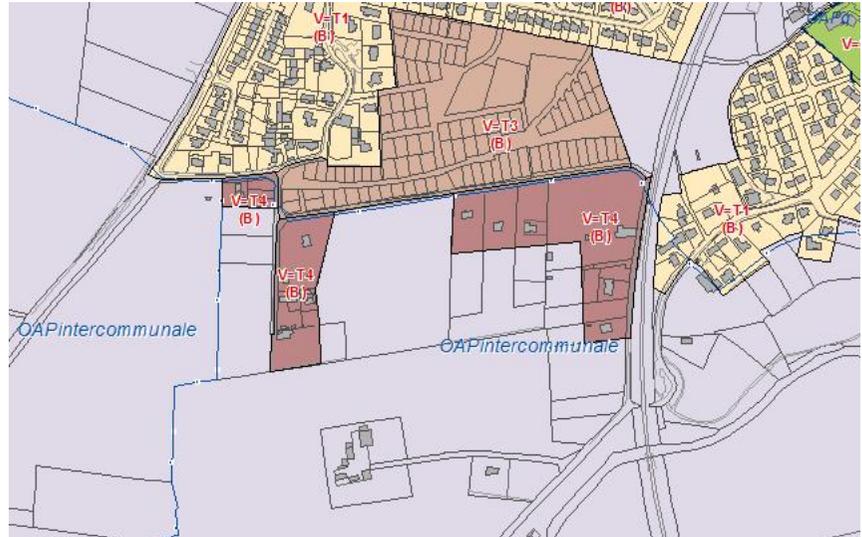
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159, 171
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 41, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45</p>	<p>This map shows the current zoning plan. Area A is light green, UE2b is orange, UI1a is light brown, and UI1d is light green. A dashed line outlines a specific area.</p>	<p>This map shows the proposed modification. Area A remains light green, but the central area is now green (N) and a small area is yellow (Ag). UI1d remains light green. A dashed line outlines the same area as in the current plan.</p>
<p>D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 41, 45</p>	<p>This map shows the current zoning plan with various areas: UE2b (orange), 1AU01 (hatched), UE3 (orange), 2AU (hatched), N (green), Ne (light green), and UGf (light green).</p>	<p>This map shows the proposed modification. It introduces a new pink area labeled UD2b. Other areas like UE2b, UE2a, UE3, 2AU, N, Ne, and UGf are shown in their respective colors.</p>

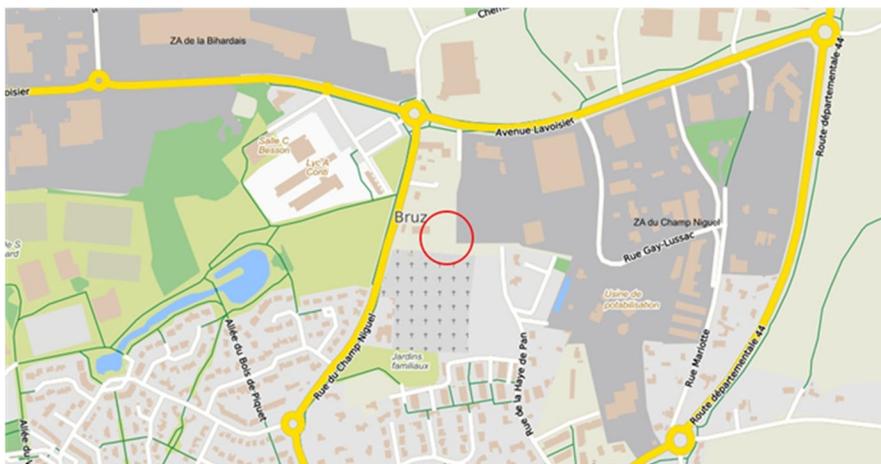
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30	 <p>H1=R+1+A/C H2=R+A/C</p>	
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30	 <p>V=T2 (B)</p> <p>V=15%</p>	 <p>V=15% (R)</p> <p>V=15%</p>

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30	 <p>The map shows a residential area with several plots. The central and right-hand plots are colored yellow and orange, labeled with 'V=T2 (B)' and 'V=T1 (B)' respectively. A blue dashed line outlines a specific area, and the text 'OAPintercommunale' is written in blue across the lower part of the map. A label 'DAPg' is visible in the upper right quadrant.</p>	 <p>The map shows the same residential area as the current PLUi, but with updated vegetation coefficients. The central and right-hand plots are now colored brown and red, labeled with 'V=T3 (B)' and 'V=T4 (B)' respectively. The text 'OAPintercommunale' is written in blue across the lower part of the map. The 'DAPg' label is no longer present.</p>

12. Permettre l'extension du cimetière : secteur du Champ Niguel

Localisation

Le cimetière du Champ Niguel se trouve au nord-est de la zone agglomérée de Bruz, à la limite avec la zone d'activités de La Massue.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires applicables aux abords du cimetière du Champ Niguel afin de permettre son extension au nord de l'emprise actuelle :

- évolution du zonage actuel vers un zonage dédié aux équipements (UG2b) et création d'un emplacement réservé,
- adaptation des plans thématiques "Hauteurs" et "Coefficient de Végétalisation" afin de les mettre en cohérence avec le nouveau zonage (passage de a hauteur en "RL").

Justification

Le cimetière du Champ Niguel a été créé en 1985. Arrivé à saturation en 2014, il a fait l'objet d'un agrandissement vers l'est en 2015.

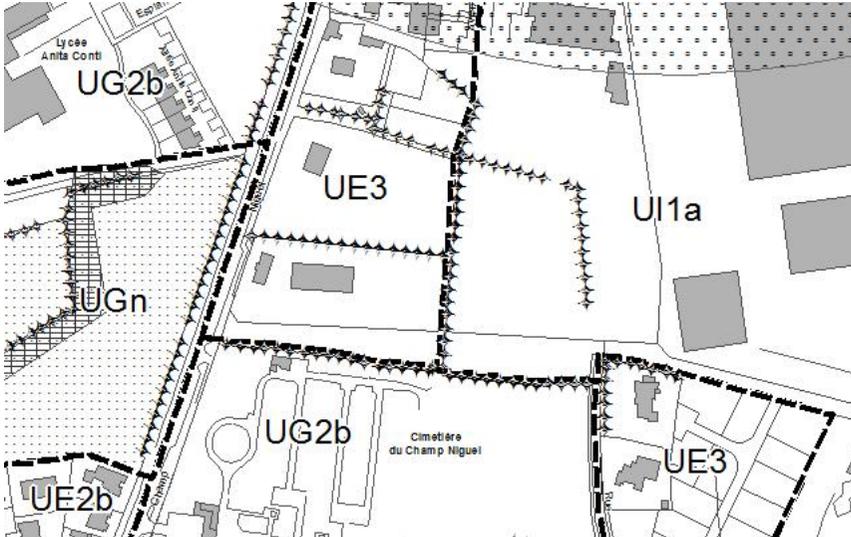
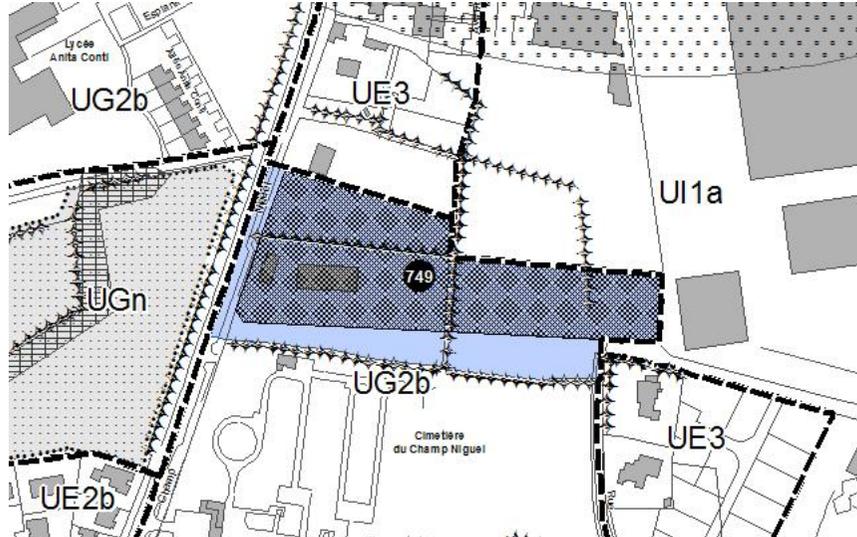
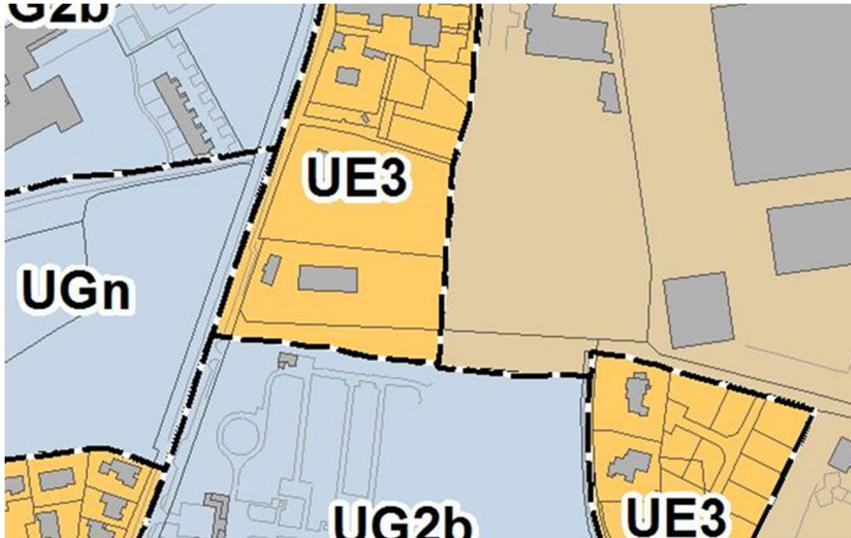
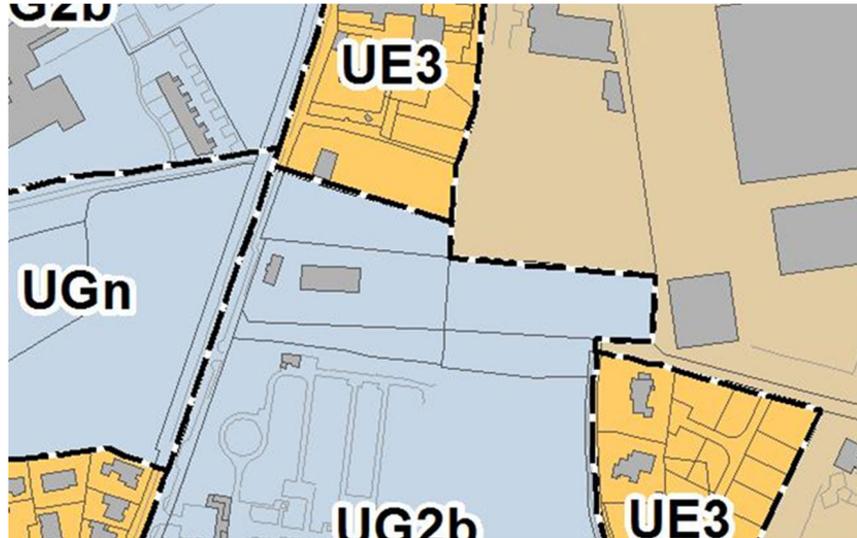
Depuis, le site a continué à répondre aux besoins, mais il s'avère que son extension future est d'ores-et-déjà anticipée, afin de laisser le temps de réaliser les procédures nécessaires (réglementaires et foncières).

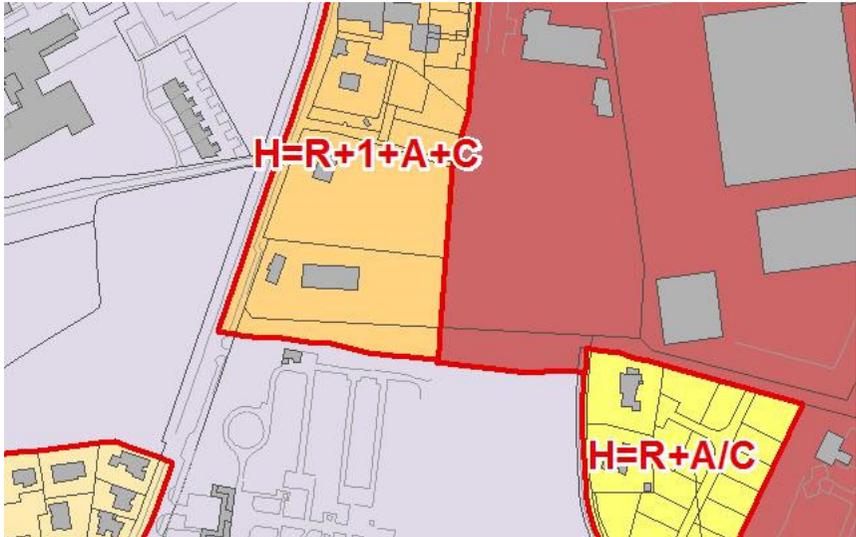
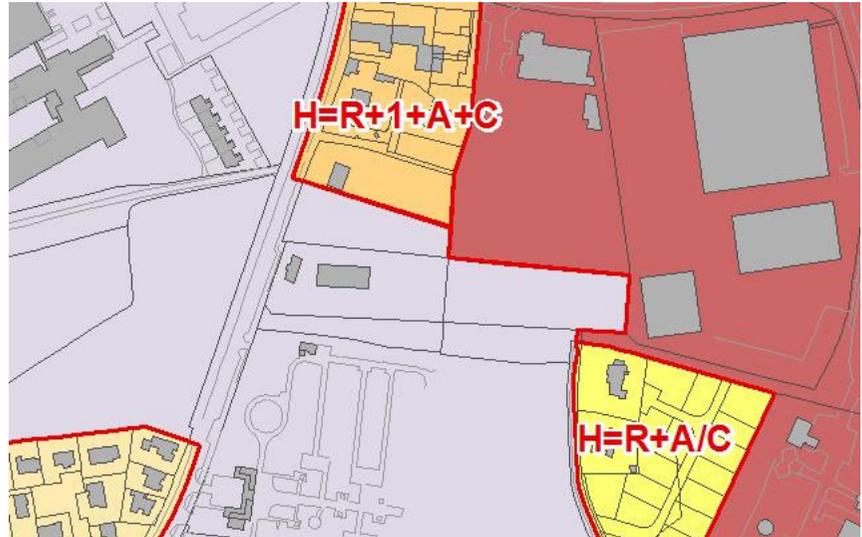
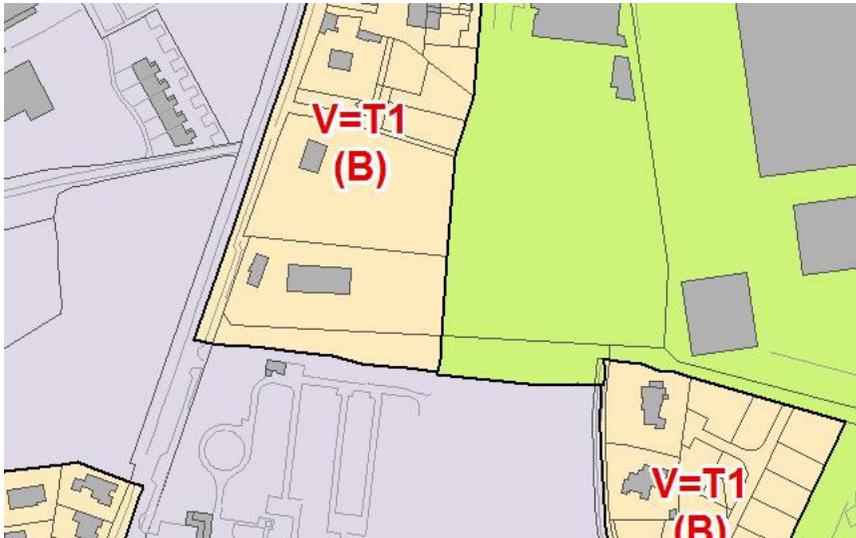
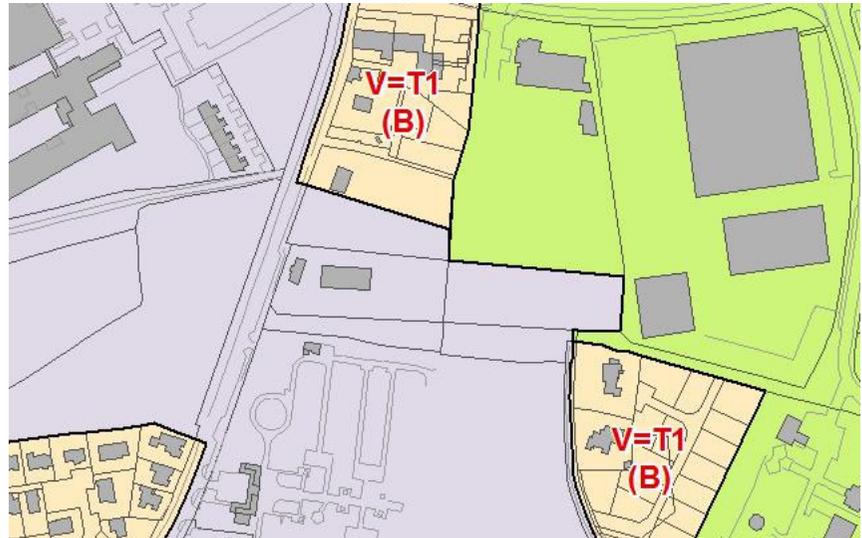
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45
- D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30
- D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-2-1 Plan(s) thématique(s) Hauteurs n°30	 <p>$H=R+1+A+C$</p> <p>$H=R+A/C$</p>	 <p>$H=R+1+A+C$</p> <p>$H=R+A/C$</p>
D-2-2-2 Plan(s) thématique(s) Coefficient de végétalisation n°30	 <p>$V=T1 (B)$</p> <p>$V=T1 (B)$</p>	 <p>$V=T1 (B)$</p> <p>$V=T1 (B)$</p>

13. Corriger et adapter les plans masse

Localisation

Les secteurs de plans masse ont été définis le long de certains axes historiques de la commune : avenues Legault et Jan et rues de la Rabine et Tricault.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires applicables au sein des secteurs de plans-masse concernant les avenues Legault et Jan et les rues de La Rabine et Tricault. Les adaptations proposées portent sur les plans-masses (modification des plans et légendes) et le plan de zonages :

- 12 avenue Joseph Jan : adaptation du plan-masse afin d'autoriser une hauteur de R+3+Combles,
- 14 avenue Joseph Jan : adaptation du plan-masse afin d'étendre l'emprise constructible et de mieux traiter l'angle avenue Jan / rue Toullier,
- 16 avenue Joseph Jan : adaptation du plan-masse afin de supprimer la protection (tout en conservant celle existante au plan de zonage), définir une emprise constructible

plus large que l'actuelle emprise bâtie mais n'empiétant pas sur la protection initialement identifiée, autoriser une hauteur à R+3+Combles

- 45 avenue Alphonse Legault : au plan-masse, adapter l'espace vert à l'occupation actuelle en identifiant l'arbre (le reste de la parcelle est soit déjà bâti / imperméabilisé ou sans valeur paysagère particulière),
- 13 avenue Legault : suppression de l'emplacement réservé n°720 (plan de zonages et tableau "Liste des emplacements réservés"), étendre l'emprise constructible définie au plan-masse sur l'ensemble de la parcelle et définir une hauteur différenciée de R+2+Combles en front de rue et R+1+Combles en fond de parcelle.

De plus, il est souhaité pouvoir être plus souple sur les autres types de toitures au-delà de 50% la superficie, tout en ayant une toiture principale traditionnelle entre 40° et 45°. Le livret est donc adapté en ce sens.

Enfin, il est souhaité pouvoir laisser la possibilité de réaliser des espaces de stationnements sur les espaces verts identifiés au plan-masse, à la condition que les aménagements ainsi réalisés soient perméables.

Justification

Certains secteurs nécessitent des précisions supplémentaires à celles indiquées aux plans de zonage en raison des enjeux de cohérence urbaine à assurer. Les plans masse définis au regard de l'article R151-40 du code de l'urbanisme définissent des emprises, des hauteurs de construction et parfois des perméabilités à assurer en lien avec les caractéristiques du parcellaire. Ces plans masse relèvent de zonage indicés (m).

Les secteurs de plan masse identifiés sur le territoire de la commune de Bruz répondent à un objectif de préservation de la morphologie des tissus bâtis : hauteur, implantation, architecture et profondeur des nouvelles constructions, afin de garantir leur insertion urbaine le long de voies structurantes de la commune.

A la pratique de ces plans masse, ont été constatées des erreurs de règles ou des besoins de précisions de certaines rédactions. Il est donc proposé d'ajuster les plans masse existants (livret et documents graphiques – emprises constructibles et hauteurs), ainsi que les plans de zonages (suppression d'un emplacement réservé).



Conséquence sur le PLUi

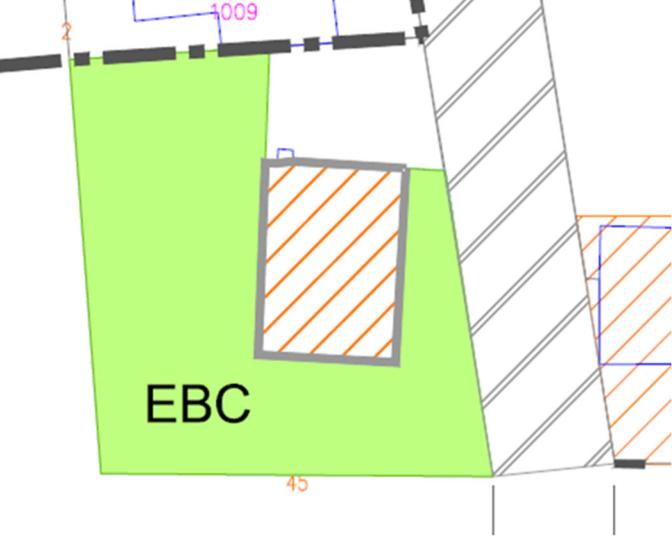
Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158, 172
- D-2-3-2 Plan(s) masse n°047-01, 047-02
- D-2-3-4-2 Liste des autres emplacements réservés

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
<p>D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°158, 172</p>		
<p>D-2-3-2 Plan(s) masse n°047-02 Parcelles AS 51 / 52</p>		

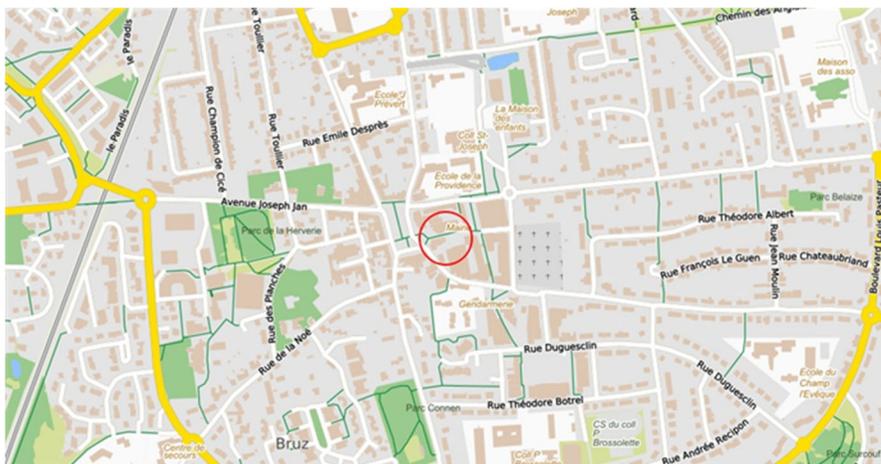
Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-2 Plan(s) masse n°047-03 Parcelles AT 956 / 74 / 75 / 76		
D-2-3-2 Plan(s) masse n°047-03 Parcelles AT 14 / 15		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-3-2 Plan(s) masse n°047-02 Parcelle AS 866	 <p>The diagram shows a parcel AS 866 with a green area labeled 'EBC'. A hatched rectangular area is located within the parcel. Dimensions 2, 1009, and 45 are indicated.</p>	 <p>The diagram shows a parcel AS 866 with a green circle labeled 'EBC'. A hatched rectangular area is located within the parcel. Dimensions 2, 1009, 866, and 45 are indicated.</p>

14. Corriger et adapter les plans de détail

Localisation

Les secteurs de plan de détail ont été définis sur certains quartiers (centre-ville, Ker Lann et portes de Ker Lann).



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires applicables au sein des secteurs de plans de détail. Les adaptations proposées portent sur le livret : l'écriture "PLUi en vigueur" est remplacée par "PLUi approuvé le 19.12.19".

Justification

Les plans de détail ont été créés sur des secteurs nécessitant de compléter certaines dispositions du règlement graphique relatives à la composition urbaine (emprises constructibles, emprises des extensions, hauteurs, implantations...) ou de compléter ou remplacer certaines dispositions du règlement littéral (calcul des hauteurs, norme de stationnement, règle de clôtures...). Les plans de détail permettent d'assurer la cohérence de l'aménagement d'un îlot, d'un secteur ou d'un quartier. Ils peuvent donner des informations graphiques et/ou littérales.

A la pratique, il a été constaté un manque de précision dans la rédaction du livret, qu'il est donc proposé de clarifier.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

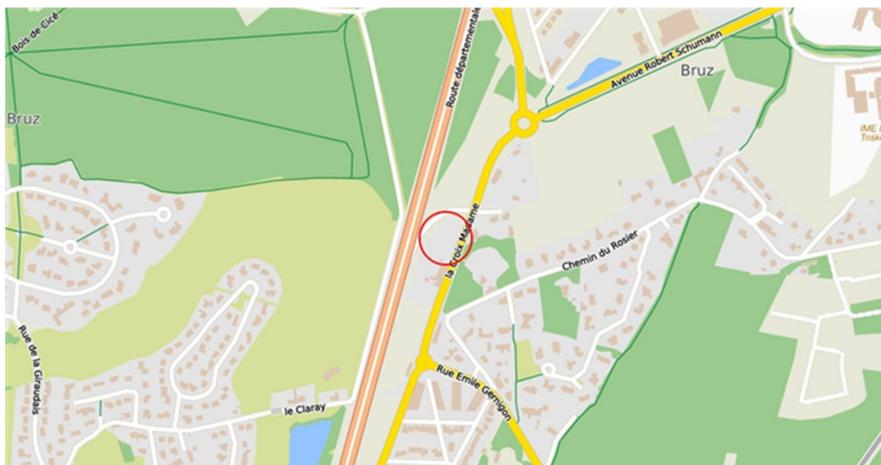
- D-2-3-1 Plan(s) de détail n° 047.02 - livret

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

15. Rectifier une erreur matérielle : Vert-Buisson

Localisation

Le quartier du Vert-Buisson se trouve à l'ouest de la zone agglomérée de Bruz, et assure la liaison entre le centre historique et ses faubourgs et la ZAC de Ker Lann. Le terrain en question est situé au nord du quartier du Vert-Buisson.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires applicables au règlement graphique afin de rectifier une erreur matérielle de recensement d'un Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) : un linéaire de haie a été identifié sur le plan de zonage en tant qu'Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) alors qu'aucune haie n'est présente sur le terrain.

Justification

Le PLUi peut identifier des Espaces d'Intérêt Paysager et Écologique (EIPE) existants et ainsi les préserver. Néanmoins, il arrive que les EIPE identifiés lors de l'élaboration du PLUi ne correspondent pas à des éléments paysagers effectivement recensés sur le terrain. Dans ce cas, il est proposé de rectifier l'EIPE pour tenir compte de la réalité.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151		

16. Mieux prendre en compte le paysage : recensement des arbres

Localisation

Le recensement des arbres concerne le centre-ville de Bruz, les quartiers pavillonnaires limitrophes (Bois de Carcé, Champ Niguel, Haye de Pan, Gernigon et Paradis, Haut Launay, Les Coudrais), ainsi que Pont-Réan.



Présentation de la modification

La présente modification propose d'adapter les dispositions réglementaires applicables au sein de différents quartiers de la commune : identification d'Espaces d'Intérêt Écologiques et Paysagers (EIPE) et Espaces Boisés Classés (EBC).

Il est donc proposé de faire évoluer le PLUi en classant ces arbres en Espaces Boisés Classé (EBC) ou en Espaces d'Intérêt Paysagers et Écologiques à préserver (EIPE).

Justification

L'étude urbaine menée en 2021 / 2022 par la Ville de Bruz a conduit à identifier différents secteurs de la zone agglomérée favorables à une optimisation du foncier, afin de limiter les extensions urbaines dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le PLUi peut identifier des Espaces d'Intérêt Paysagers et Écologiques à préserver (EIPE) existants et ainsi les préserver.

C'est pourquoi, en accompagnement des objectifs d'optimisation foncière en zone agglomérée, il est proposé de garantir la préservation de la trame verte existante afin de favoriser les capacités de rafraîchissement du tissu bâti et de préserver le cadre de vie.

Une étude spécifique du recensement des arbres remarquables et des espaces boisés présentant un intérêt paysager a été menée sur plusieurs secteurs de la ville de Bruz.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

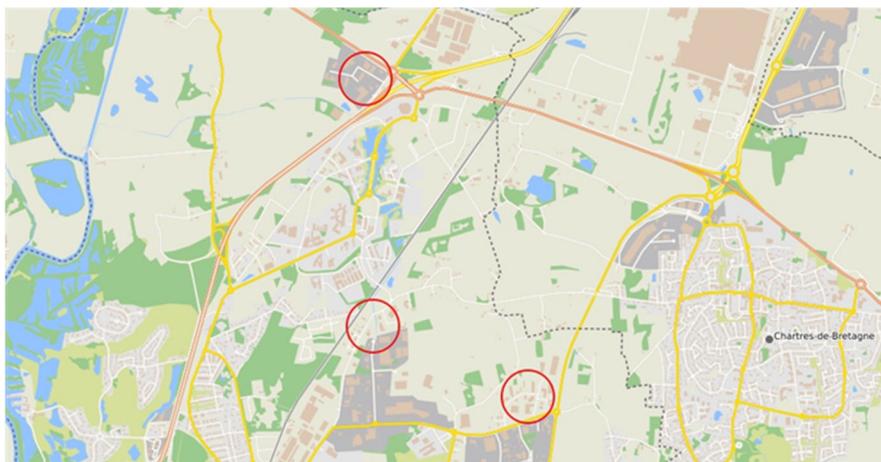
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151, 158, 159, 171, 172, 180

Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles pour être insérés ci-dessous, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

17. Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique : modification zonage Portes de Ker Lann, Eperon et La Massue

Localisation

La commune de Bruz accueille plusieurs zones d'activités d'importance, dont les zones d'activités du Reynel, des Portes de Ker Lann et de la Haie Gautrais. Ces zones d'activités se situent au nord de la commune, à proximité du Parc des Expositions.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte les réflexions menées dans le cadre du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) de Rennes Métropole et l'adaptation des fonciers à destination économique sur la Métropole. Ainsi, il est proposé d'adapter les zonages afin de prioriser la pérennisation de foncier pour l'accueil d'activités productives : zonage UI1a ponctuellement complété par du UI1b permettant une diversification de

l'occupation de la zone sur des secteurs accueillant déjà des activités autres que productives :

- renforcement des zones UI1a (secteur Portes de Ker Lann, de l'Eperon et de La Massue),
- diversification de l'usage des sols en restreignant tout de même cette diversification à un usage économique (voir fiche thématique « Mettre en application les objectifs du PLAE ») avec une zone UI1b sur le secteur Haie Gautrais.

Justification

Conformément aux orientations définies par le Programme Local d'Aménagement Économique de Rennes Métropole, la zone d'activités des Portes de Ker Lann est classée majoritairement UI1d afin de permettre l'implantation de bureaux. Les zones d'activités de l'Eperon et de La Massue font également l'objet de zonages spécifiques (respectivement UI1c, zone mixte "services" et UI1d, zone mixte "bureaux"). Le secteur de La Haie Gautrais accueille des activités variées et est localisé à une charnière entre différents usages, notamment équipement d'intérêt métropolitain. Il convient donc de laisser une ouverture quant à l'occupation du site.

L'occupation du secteur des Portes de Ker Lann révèle des usages diversifiés comprenant des bureaux et des activités dites productives que la Métropole souhaite pérenniser sur son territoire.

Les secteurs de L'Eperon et de La Massue accueillent quant à eux une majorité d'activités productives.

C'est pourquoi il est proposé, conformément aux objectifs du Programme Local d'Aménagement Économique (PLAE) d'adapter le PLUi.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°142, 143, 151, 152, 158, 159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 38, 45

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°142, 143, 151, 152		
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151, 152, 158, 159		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°30, 33, 34, 45		

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 38, 45		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 45		

18. Suppression et compensation d'une zone humide : Zone d'Activités de l'Éperon

Localisation

La commune de Bruz recense un certain nombre de zones humides, dont l'une d'elle avait été recensée au sein de la ZA de l'Éperon, rue de l'Éperon Doré.



Présentation de la modification

La modification consiste à prendre en compte un arrêté préfectoral autorisant la suppression de la zone humide qui avait été recensée sur les parcelles BO 154 et 178 rue de l'Éperon Doré. Ainsi, il est proposé de supprimer la représentation de cette zone humide au plan de zonage et au plan de l'annexe dressant l'inventaire des zones humides. La zone humide créée en compensation est délimitée au plan de zonage en tant que site naturel de compensation.

Justification

Le projet d'aménagement de la Zone d'Activités de l'Éperon a fait l'objet, pour sa mise en œuvre, d'un arrêté préfectoral de prescriptions spécifiques en date du 3 février 2020. Celui-ci a validé la suppression de la zone humide précédemment recensée sur les parcelles BO 154 et 178, et sa relocalisation sur une parcelle adaptée, dans le cadre d'un programme de compensation défini dans l'arrêté préfectoral (parcelle BN 35).

Ces mesures ont été mise en œuvre sur la parcelle BN 35.

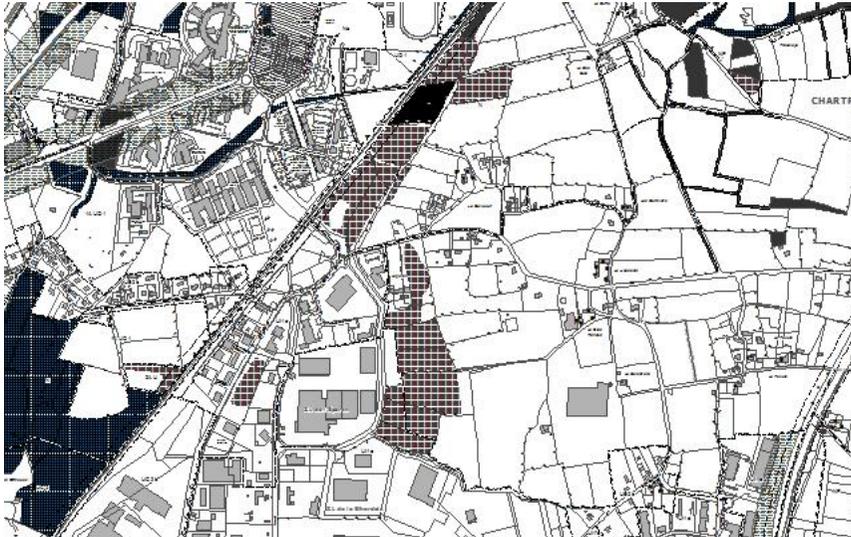
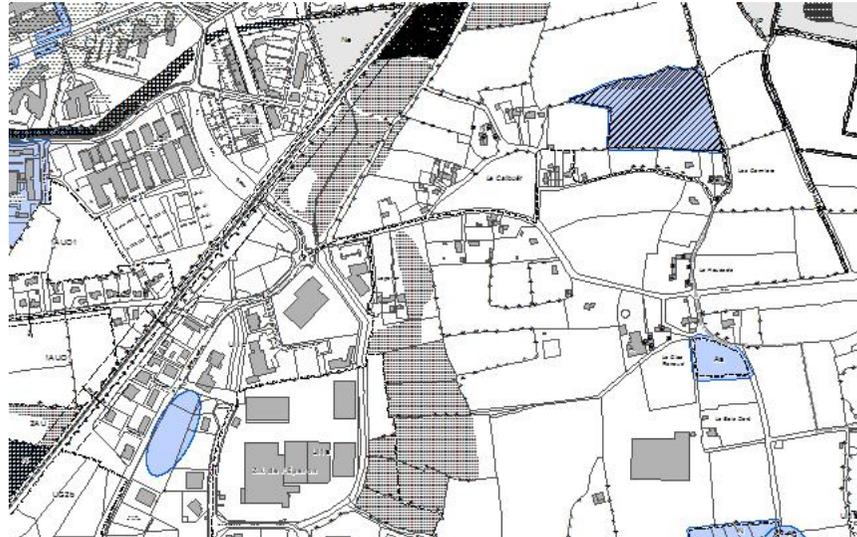
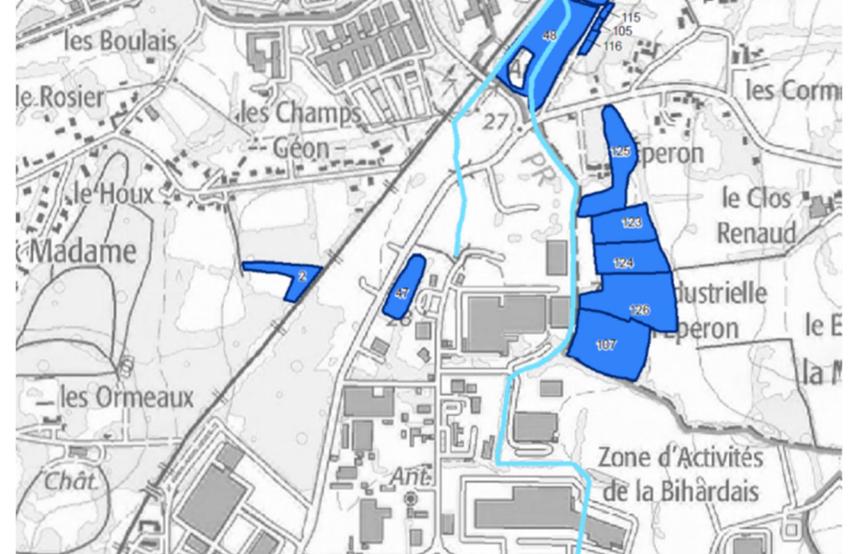
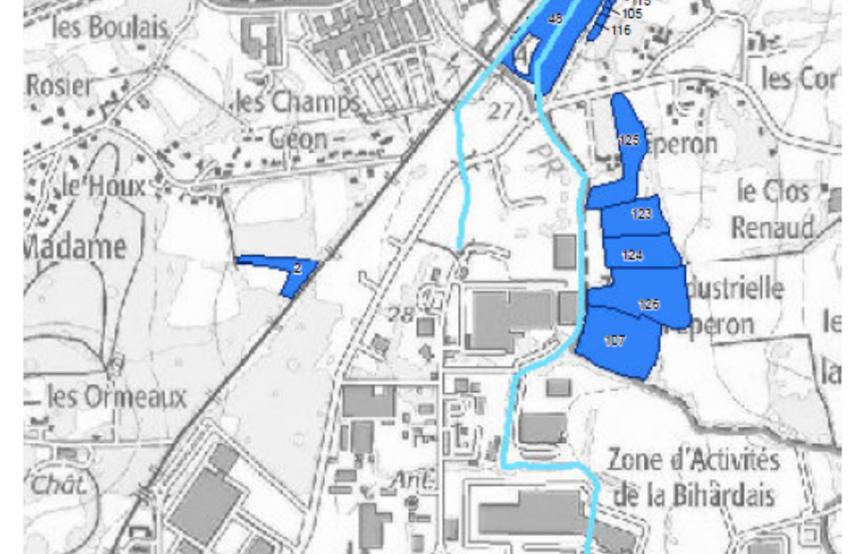
Le recensement de la zone humide sur les parcelles BO 154 et 178 n'a plus lieu d'être et, dans l'attente de la validation de cette nouvelle zone humide par la commission locale de l'eau, elle est mentionnée au plan de zonage par une trame site naturel de compensation. Ainsi, une modification du plan de zonage est proposée.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151, 152, 158, 159
- E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau n°21

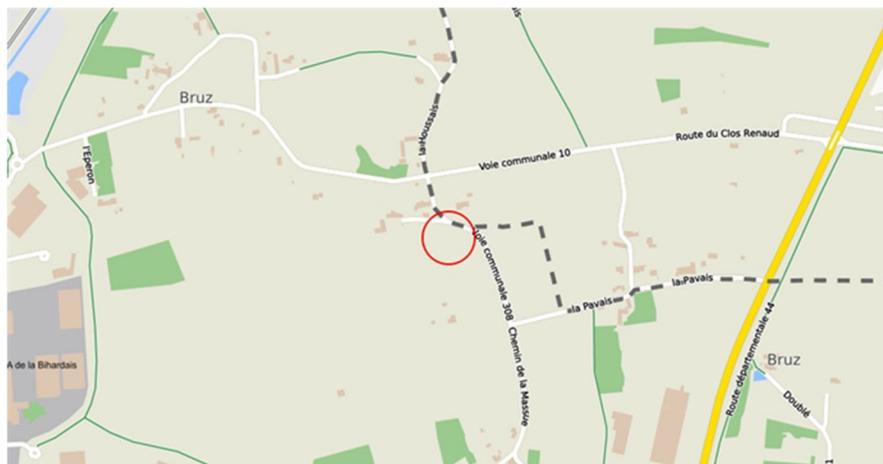
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°151, 152, 158, 159		
E-8 Inventaire des zones humides et cours d'eau Plan n°21	 <p>les Boulais le Rosier les Champs Geon le Houx Madame les Ormeaux Chât Ané Zone d'Activités de la Bihardais peron le Clos Renault industrielle le E la M</p>	 <p>les Boulais Rosier les Champs Geon le Houx Madame les Ormeaux Chât Ané Zone d'Activités de la Bihardais peron le Clos Renault industrielle peron le la</p>

19. Permettre la diversification agricole : lieu-dit le Clos Renaud

Localisation

Le secteur du Clos Renaud se trouve au nord de Bruz, entre la ZI de l'Éperon / Bihardais et le site naturel des Lormandières.



Présentation de la modification

L'exploitation agricole installée au Clos Renaud depuis 2011 s'étend sur environ 6 hectares.

Afin de valoriser les activités développées sur ce site, il est proposé d'autoriser la diversification des activités sur le site, imposant une adaptation du PLUi encadrant les évolutions possibles, de manière à garantir la préservation de l'environnement : création d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée – STECAL sur le plan de zonage (zone Aa) et mention de celui-ci dans le règlement littéral (emprise au sol maximal de 500 m²).

Justification

La commune de Bruz accueille depuis 2011 sur le secteur du Clos Renaud une exploitation agricole qui a développé des cultures respectueuses de l'environnement et a souhaité pouvoir développer un lieu permettant de faire connaître les produits cultivés sur places ainsi que différents savoir-faire et artisans locaux.

Le PLUi approuvé en 2019 a permis de développer 8 types de Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL), dont un spécifique dédié à la diversification des activités agricoles.

Ainsi, des secteurs constructibles spécifiques au confortement, à la reprise ou à l'émergence de sites d'exploitation agricole souhaitant développer des projets sur leur site d'exploitation qui ne peuvent pas être considérés comme le prolongement de l'activité agricole existante ont été créés en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Les différentes activités autorisées sont toutefois encadrées en intégrant une condition de transformation de produits agricoles issus d'une production locale afin d'éviter de créer des micro zones d'activités en campagne. Ce type de STECAL conforte le maintien de l'agriculture sur le territoire métropolitain en permettant une diversification répondant à une demande sociétale des agriculteurs et des habitants.

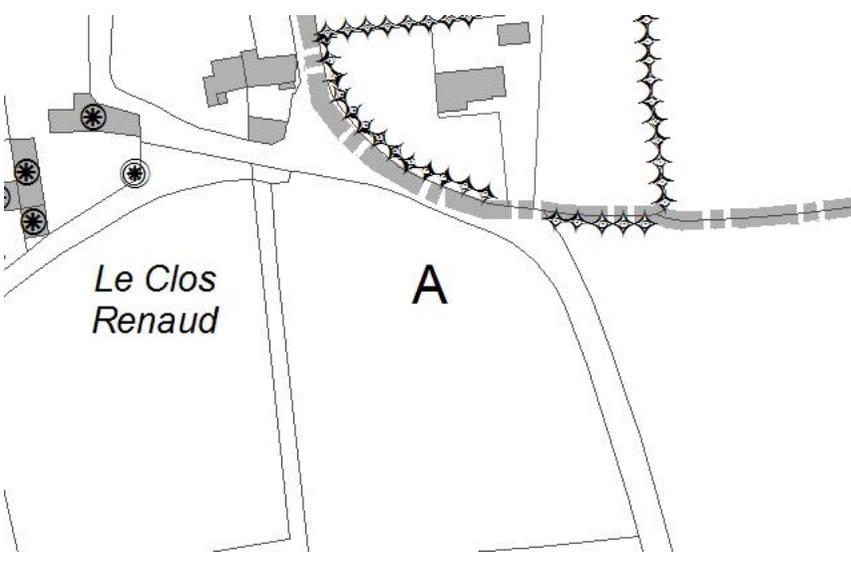
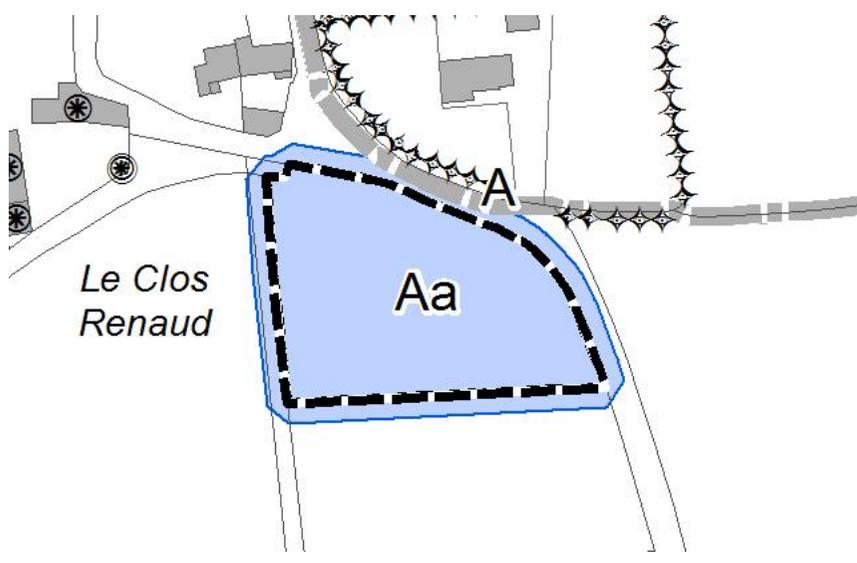
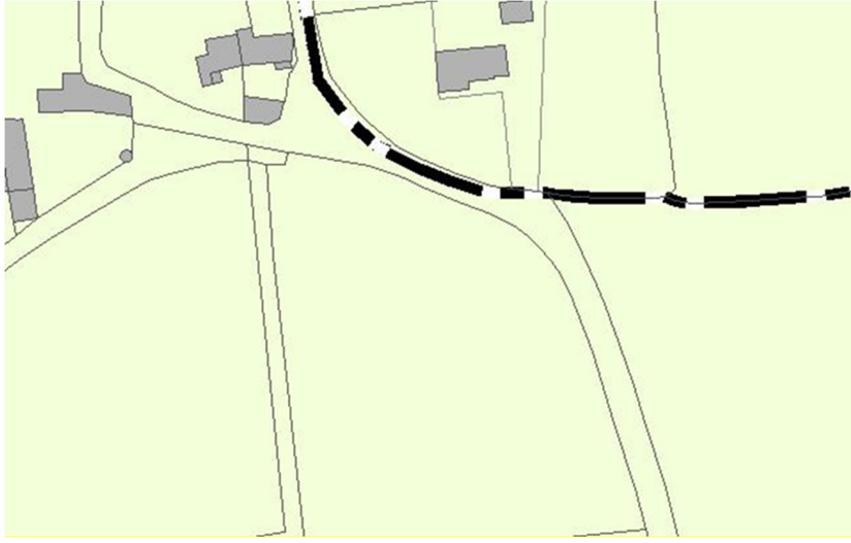
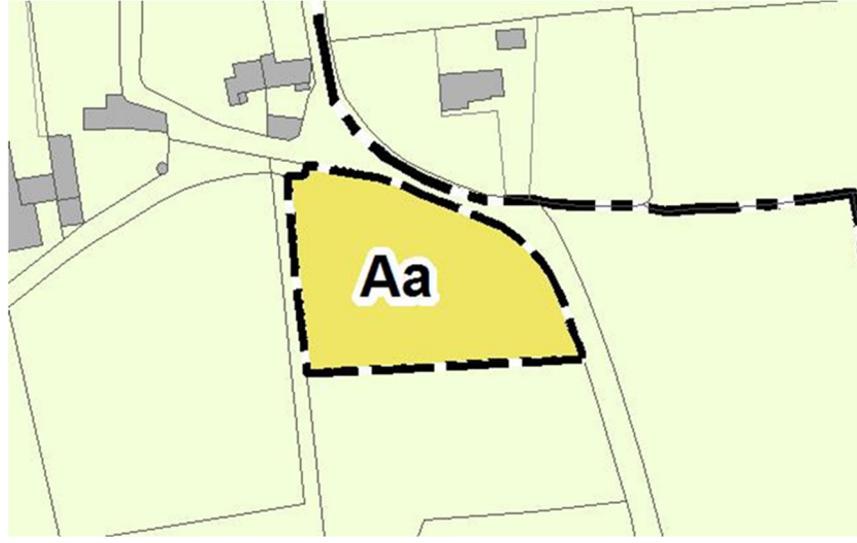
Ces projets, très spécifiques, nécessitent des approches qualitatives au cas par cas. Les règles de densité concernant ces projets sont gérées par l'emprise au sol et sont définies au cas par cas dans l'objectif de limiter les constructions nouvelles et favoriser le maintien de la végétalisation. L'objectif est d'utiliser les constructions existantes sur le site.

Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 159
- D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45

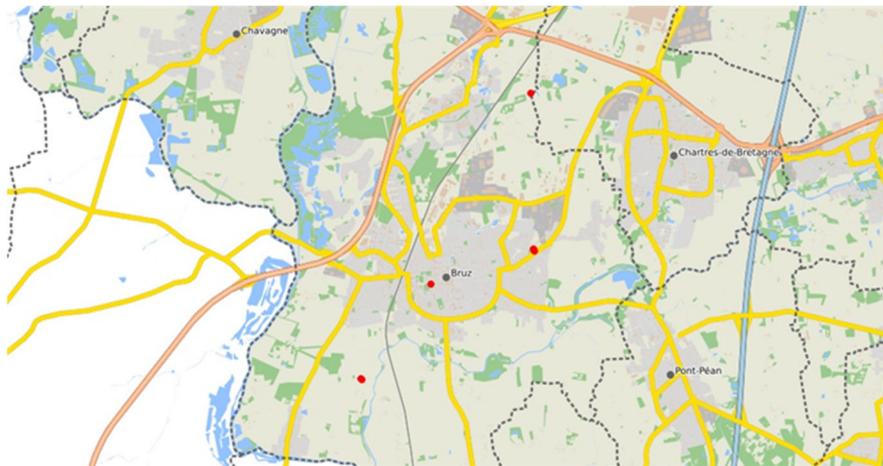
Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 159		
D-2-1-2 Plan(s) de synthèse du zonage communal n°33, 34, 45		

20. Protéger le patrimoine bâti

Localisation

Les adaptations concernent des éléments classés au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) ou des sites à caractère patrimonial en secteur urbain : avenue Alphonse Legault, Place du Chanoine Roullin et/ou en secteur rural : lieu-dit La Barre, lieu-dit Le Bas-Bois.



Présentation de la modification

La modification consiste à intégrer ponctuellement de nouvelles protections au titre du PBIL :

- 110 La Barre et 112 La Barre :
 - o alignement de logis évalué en 1 étoile - n°63468,
 - o mur évalué en 3 étoiles - n°63469
- 101 avenue Alphonse Legault :
 - o logis mixte évalué en 2 étoiles - n°63472,
 - o puits évalué en 3 étoiles - n°63473,
 - o four évalué en 3 étoiles - n°63474

La modification consiste à faire évoluer le niveau de classement de certains éléments déjà identifiés au titre du PBIL en fonction de leur intérêt patrimonial :

- 102 Le Bas Bois : ferme n°4418 réévaluée de 1 étoile en 2 étoiles

La modification consiste à corriger certaines erreurs d'identification du patrimoine, entraînant l'ajustement de l'emprise des bâtiments identifiés au titre du PBIL (fusion/division/relocalisation de bâtiments) :

- 18 place du Chanoine Roullin : presbytère n°6371 et 63741
- 102 Le Bas Bois : ferme n°4418

Justification

Compte tenu de l'intérêt patrimonial d'édifices listés précédemment, de nouvelles protections au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local ont été intégrées au PLUi. Les classements retenus ont été établis à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

Compte tenu du niveau d'intérêt patrimonial d'édifice listé précédemment, la protection existante au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local a été réévaluée au PLUi. Le classement retenu a été établi à partir des critères d'analyse inscrits dans le PLUi correspondant à une approche croisant enjeux patrimoniaux et projet communal.

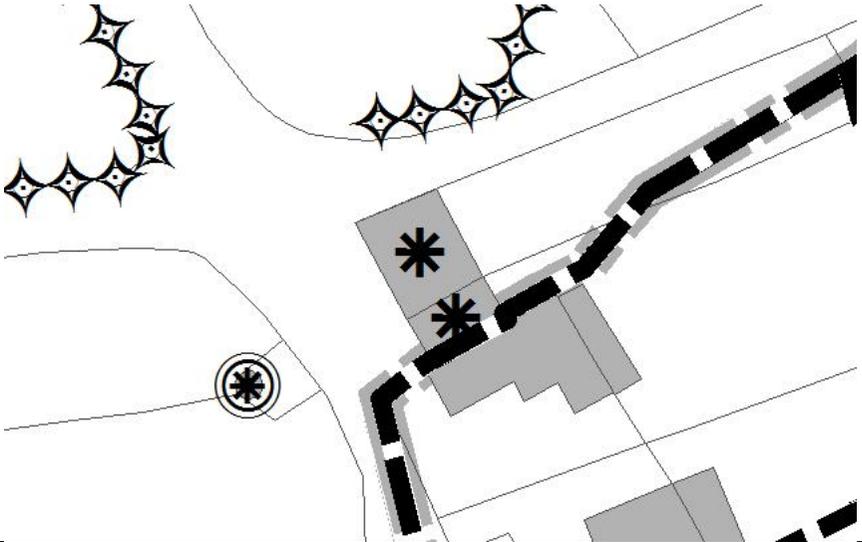
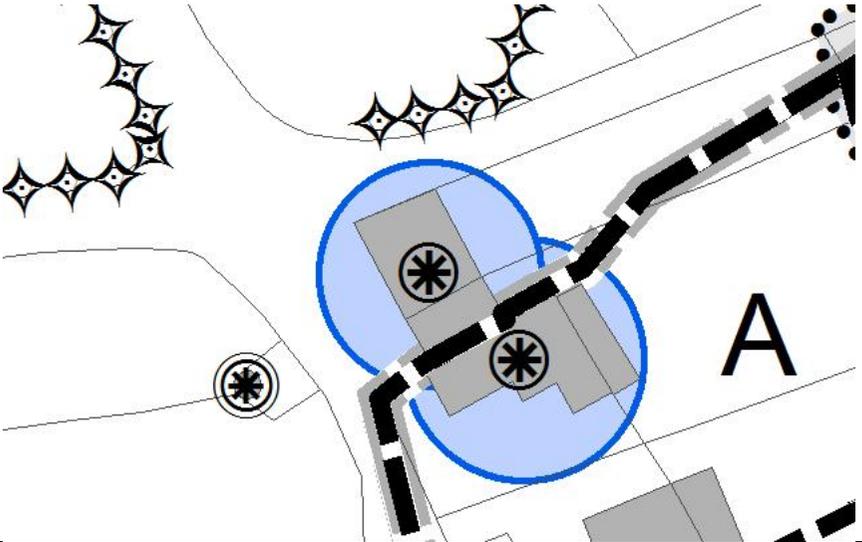
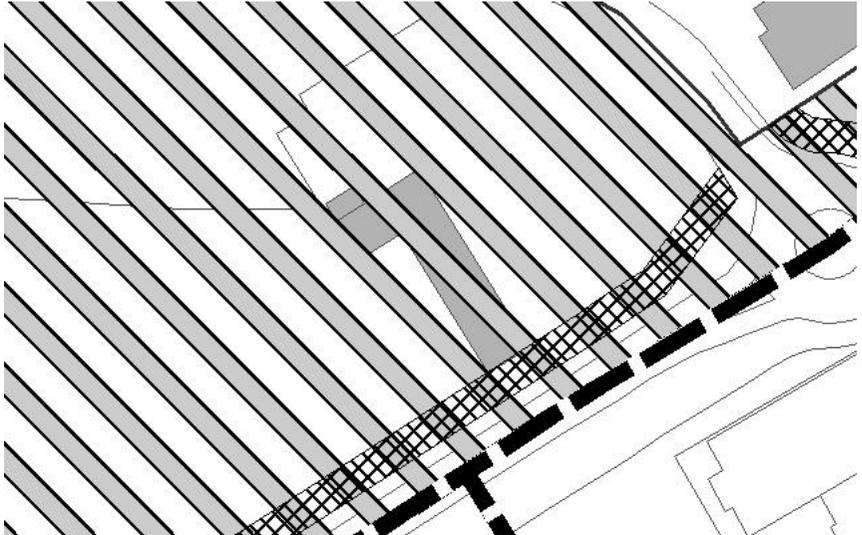
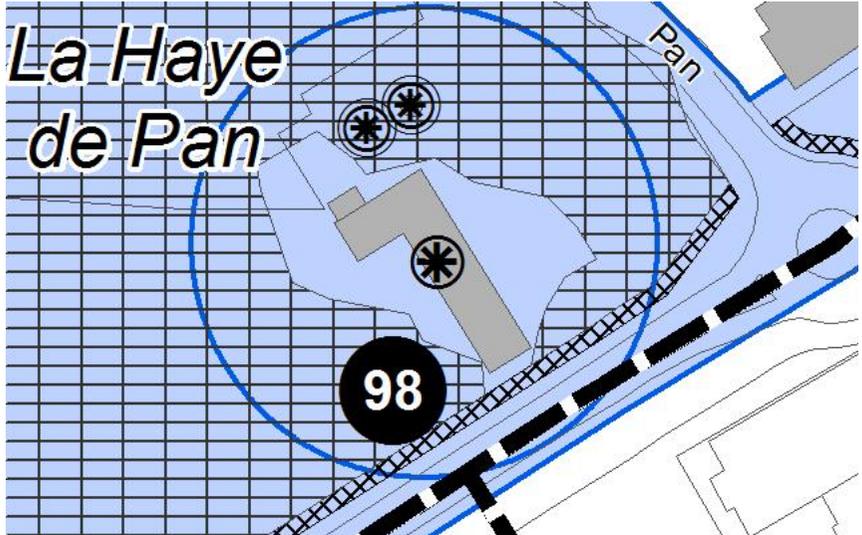
Compte tenu des erreurs matérielles d'identification du patrimoine listées précédemment, l'emprise de bâtiments identifiés au titre du PBIL a été ajustée afin de bien protéger les bâtiments ou parties de bâtiments présentant une unité dans leur composition architecturale et patrimoniale.

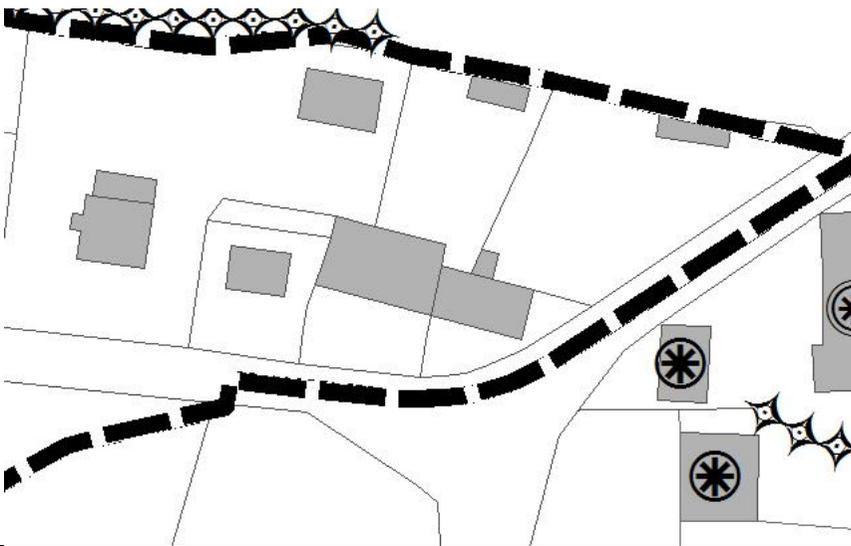
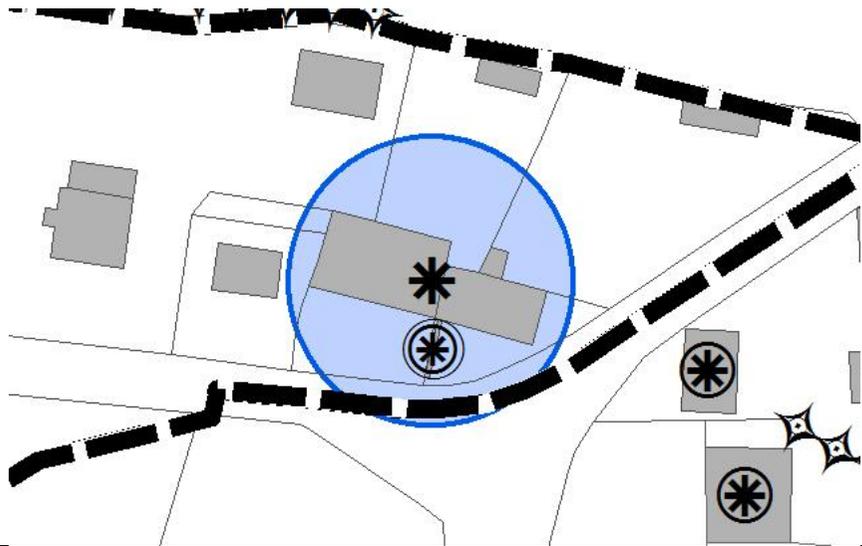
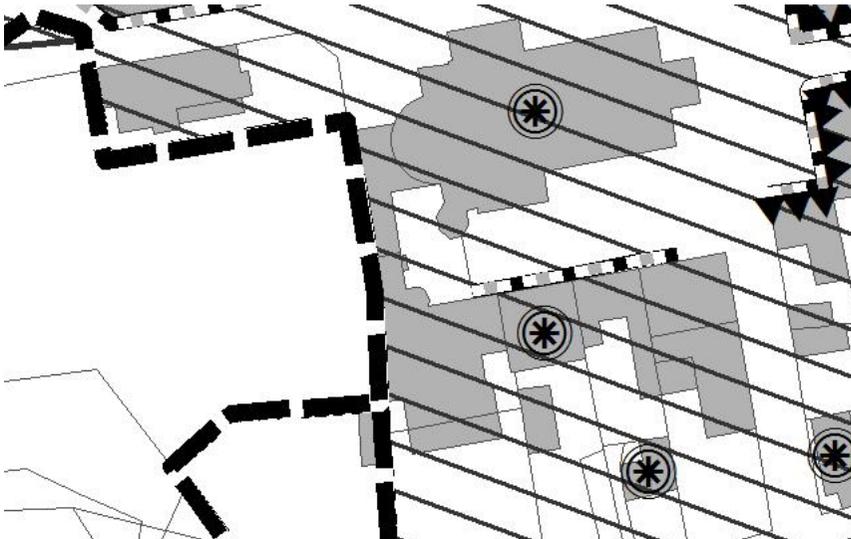
Conséquence sur le PLUi

Cette modification suppose de faire évoluer les pièces suivantes du PLUi :

- C-1-1 Projet Patrimonial, paysager, trame verte et bleue et les axes de développement de la ville archipel
- D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152, 159, 171
- D-2-3-5 Liste du patrimoine bâti d'intérêt local
- E-10-2 Patrimoine bâti d'intérêt local (fiches)

Des extraits de plans sont insérés ci-après. Pour les pièces écrites ou lorsque les plans de zonage sont insuffisamment lisibles, il convient de consulter les pièces du PLUi modifiées mises à disposition dans leur intégralité.

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°152	<p><i>lieu-dit Le Bas-Bois</i></p> 	<p><i>lieu-dit Le Bas-Bois</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°159	<p><i>avenue Alphonse Legault</i></p> 	<p><i>avenue Alphonse Legault</i></p> 

Pièces concernées	Extrait du PLUi en vigueur	Extrait de la modification proposée
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°171	<p><i>lieu-dit La Barre</i></p> 	<p><i>lieu-dit La Barre</i></p> 
D-2-1-1 Plan(s) de zonage n°172	<p><i>Place du Chanoine Roullin</i></p> 	<p><i>Place du Chanoine Roullin</i></p> <p>UD2b</p> <p>Église Saint-Martin</p> <p>Place du Chanoine Roullin</p> <p>Rue Jules Simonneau</p> 