

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT d'ILLE & VILAINE

ARRONDISSEMENT

de RENNES

CANTON

de BRUZ

COMMUNE

de BRUZ

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL - N° 24-11-25

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi vingt-cinq novembre, le Conseil municipal de la Commune de BRUZ s'est réuni salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SALMON, Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le dix-neuf novembre deux mille vingt-quatre, conformément à l'article L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRESENTS	Philippe SALMON, Marie-Cécile PINARD, Gwenaël HERVE, Gaëlle PIERRE, Bertrand LEROY, Gwénaëlle SECHER, Alain KERMARREC, Marie-Pierre DURAND, Bernard RAVAUX, Marion CHEVALIER, Jean-Baptiste CHEVE, Gérard JOLY, Sylvie MARCHAIS, Jean BOUTIN, François SALES, Corine ORHANT, Jean-Michel LAFOND, Magalie PETEL, Hervé LE CAM, Marylène LETORT, Gilles GAUTIER, Vincent SAULNIER, Sylvie LERUSSARD, Jean-Patrick DESGUERETS, Jean-René HOUSSIN, Patrick ROULLE et Françoise LOTTON
ABSENTS EXCUSES	Bruno DELAUNAY (pouvoir à Marie-Cécile PINARD), Ronan MICHEL (pouvoir à Gérard JOLY), Isabelle ORY (pouvoir à Gwenaël HERVE), Jean BOUTIN (pouvoir à Jean-Baptiste CHEVE), Aurélie GAUCHER (pouvoir à Marion CHEVALIER), Olivier ATHANASE (pouvoir à Vincent SAULNIER)
ABSENTS	Nicolas KLUTCHNIKOFF

Madame Marion CHEVALIER est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et prend place au Bureau en qualité de Secrétaire.

24-11-7. AMÉNAGEMENT_AVIS MODIFICATION N°2 PLUI

Vu le rapport de présentation des modifications envisagées sur la ville de Bruz,

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ville de Bruz du dossier d'enquête publique,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en conseil métropolitain le 19 décembre 2019 définit le projet d'aménagement et de développement durables du territoire métropolitain à l'horizon de 2035. Ce document de planification permet la mise en œuvre du projet communal en cohérence avec les enjeux métropolitains.

Une deuxième modification du PLUi est en cours. Après une phase de concertation préalable du public fin 2023/début 2024 qui a permis d'expliquer les enjeux et objectifs communaux et métropolitains de cette procédure, le projet s'est précisé en collaboration entre les communes et Rennes Métropole.

Les enjeux métropolitains de cette modification visent à :

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2023-2028
- Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique
- Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU

- Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
- Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique
- Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole
- Encadrer le développement des constructions en campagne
- Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine
- Procéder à des ajustements divers

Le dossier comprend aussi des modifications spécifiquement sur la commune :

- Adaptations pour accompagner la mise en œuvre du projet urbain communal suite à la réalisation de l'étude urbaine et en lien avec les études préalables à la création d'une ZAC multisites : création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs Haye de Pan, Rue de la Noë, Maison des Associations et mise à jour des OAP sur les secteurs Gare, Grand Pâtis et Les Rosiers
- Confortation de l'activité agricole et des espaces naturels sur le secteur de Cicé
- Optimisation du foncier sur les secteurs de la Vigne et de la rue de la Rabine
- Prise en compte du projet récent de Lotissement du Domaine du Verger et de l'avancement des projets sur Ker Lann
- Adaptation de la constructibilité aux services urbains : La Massue et secteur Coudrais
- Adaptation et correction ponctuelles sur les plans masses et plan de détail
- Rectification d'une erreur matérielle
- Prise en compte du paysage par l'ajout de protections paysagères suite à l'étude de recensement des arbres et espaces paysagers
- Mise en application du Programme Local d'Aménagement Economique aux Portes de Ker Lann
- Suppression et compensation d'une zone humide dans la zone d'activité de l'Eperon
- Ajustement de protection sur le bâti patrimonial
- Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) au lieu-dit Le Clos Renaud

Le projet de modification a été notifié par Rennes Métropole aux personnes publiques associées (Préfet, Région, Département, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Syndicat mixte du Pays de Rennes et SNCF) et chacune des 43 communes membres de la métropole pour avis avant d'être soumis à enquête publique fin 2024/début 2025. Ce dossier faisant l'objet d'une évaluation environnementale, la mission régionale de l'Autorité environnementale a également été saisie pour avis.

L'enquête publique sera organisée concomitamment à la procédure de suppression de certains plans d'alignement sur la commune de Bruz et Rennes et de création ou modification de périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques sur 8 communes. Sur la commune, il s'agit de la suppression des plans d'alignement à la Gressaudière et sur la rue des Coudrais.

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain prendra une délibération pour approuver cette modification n°2 du PLUi, ainsi que la suppression des plans d'alignement, et le Préfet prendra un arrêté pour approuver les nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques. Des évolutions, par rapport au dossier soumis à enquête publique, seront éventuellement décidées par le conseil métropolitain pour la modification du PLUi et la suppression des plans d'alignement ou par le Préfet pour les périmètres délimités des abords au vu des observations formulées par le public lors de l'enquête, par les personnes publiques associées et consultées, par les communes membres ou par la commission d'enquête publique.

L'article L. 153-39 du code de l'urbanisme prévoit que, préalablement à l'approbation du dossier par Rennes Métropole, les communes concernées donnent un avis sur le projet de modification dès lors que des règles ont pour objet ou pour effet de modifier les règles applicables à l'intérieur des périmètres de ZAC créées à l'initiative des communes. Le dossier de modification tel que Rennes Métropole l'a préparé en collaboration avec notre commune correspond globalement aux besoins formulés par la commune. Les modifications des

règles qui s'appliquent collectivement sur l'ensemble du territoire (mixité sociale, climat, stationnement, biodiversité et eau, ...) n'appellent pas de remarques.

Toutefois, certains ajustements des règles graphiques sont nécessaires :

- Correction d'une erreur matérielle dans le rapport de présentation des modifications envisagées sur la ville de BRUZ sur le sujet « Optimiser le foncier – rue de la Rabine » : il est indiqué par erreur une hauteur en référence à l'évolution du plan thématique « coefficient de végétalisation » alors qu'il s'agit d'un coefficient à 40% (B)
- Correction d'erreurs matérielles sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Haye de Pan :
 - Elargir le périmètre du secteur urbain mixte sur le schéma de l'OAP pour intégrer l'ancien garage, le parking et la station essence,
 - Retirer le sous-secteur 3 car aucune opération d'aménagement n'est envisagée en raison de la protection de cette propriété boisée
- Ajout d'une modification sur le sujet « Favoriser le renouvellement urbain : secteur Maison des Associations » :
 - Définir un périmètre de règle particulière n° 2 sur le plan thématique stationnement correspondant au périmètre de l'OAP Maison des Associations pour laisser une liberté opérationnelle sur le nombre de stationnements à créer
 - Ajout de cette information dans le dossier dans le rapport de présentation des modifications envisagées sur la ville de BRUZ
- Correction d'erreurs matérielles sur le plan masse avenue Alphonse Legault :
 - 13 avenue Alphonse Legault :
 - étendre l'emprise constructible sur l'ensemble de la parcelle
 - supprimer le linéaire d'alignement imposé sur 50% à l'Est du terrain suite à la suppression de l'emplacement réservé et le prolonger en front de rue coté avenue Alphonse Legault et rue des Peupliers jusqu'à la limite de propriété Est.
 - 53 avenue Alphonse Legault : reporter la servitude de localisation de voie n° C00082 d'une largeur de 3m suite à la suppression de l'emplacement réservé et étendre l'emprise constructible en limite de cette servitude de localisation de voie
 - Mise à jour de ces informations dans le rapport de présentation des modifications envisagées sur la ville de BRUZ
- Correction du plan de masse avenue Joseph Jan :
 - 12 avenue Joseph Jan : adaptation du plan masse pour autoriser une hauteur R+3+attique conformément à la construction réalisée
 - 14 avenue Joseph Jan : autoriser une hauteur R+3+attique pour harmoniser le gabarit réglementaire à la construction de l'immeuble récemment édifié au 12 avenue Joseph Jan
 - 16 avenue Joseph Jan : autoriser une hauteur R+3+attique pour harmoniser le gabarit réglementaire à la construction de l'immeuble récemment édifié au 12 avenue Joseph Jan
 - Mise à jour de ces informations dans le rapport de présentation des modifications envisagées
- Correction d'une erreur matérielle sur le périmètre de compensation d'une zone humide sur la parcelle BN 35. L'annexe à l'arrêté préfectoral en date du 03/02/2020 présente l'entièreté du site en compensation alors que la compensation s'est effectuée uniquement sur la partie Ouest du terrain conformément au dossier loi sur l'eau
- Correction d'erreurs matérielles sur le recensement des arbres :
 - 18b/18c avenue du bois de Carcé : retirer les linéaires Eléments d'Intérêts Paysagers ou Ecologiques (EIPE) en l'absence d'arbre
 - 38/40/46/47 rue de la Genétais : retirer les EIPE surfaciques en l'absence d'arbre d'une qualité avérée
 - 45 rue de la Genétais : retirer l'EIPE surfacique à l'arrière du terrain en l'absence d'arbre d'une qualité avérée

- 3/5 rue le Landanier : retirer l'EIPE surfacique à l'arrière du terrain qualité avérée
- 22 rue de l'Orguenais : ajouter deux linéaires EIPE sur les arbres existants à l'entrée du terrain
- Correction d'erreurs matérielles sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Rosiers : retirer les principes de déplacements

De plus, la commune prend acte des informations relatives à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme sur le secteur Mons-Rouaudière figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine – Axes de développement de la Ville-Archipel. La commune rappelle sa volonté qu'une partie du secteur Mons-Rouaudière soit effectivement ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi afin de répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat tout en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 7 voix Contre et 25 voix Pour :

- **Émet** un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLUi y compris à l'intérieur des ZAC d'initiative communale, assorti des demandes d'ajustements susvisées.
- **Émet** un avis favorable sur la suppression des plans d'alignement sur le secteur de la Gressaudière et la rue des Coudrais
- **Confirme** la volonté d'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur Mons-Rouaudière à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUi

Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire
Philippe SALMON, Maire de BRUZ

Délibération publiée le : 27/11/2024

Délibération transmise le : 27/11/2024

