

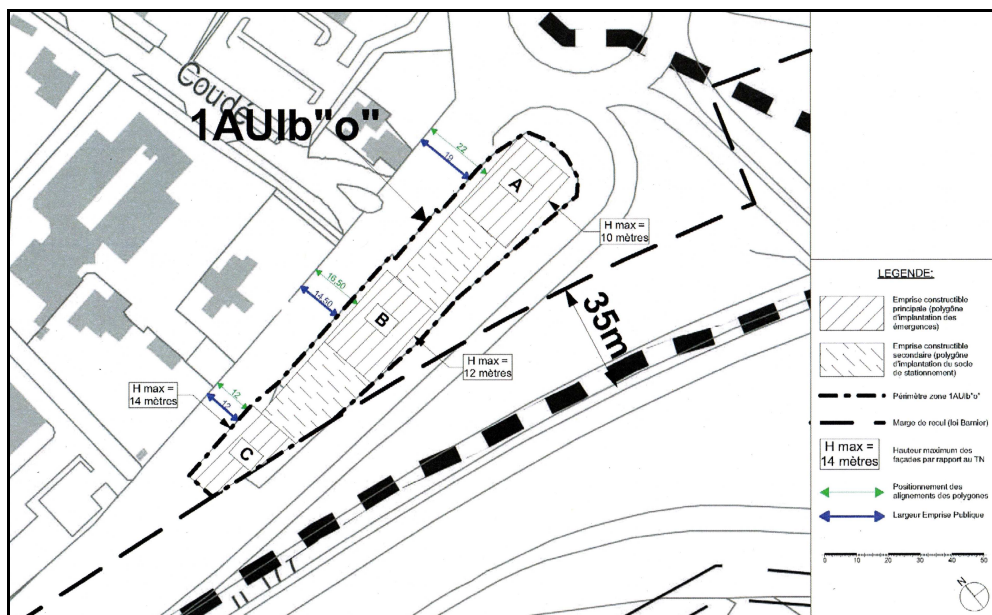
## DECLARATION DE PROJET

Relative à la création d'une

Unité de restauration et de bureaux  
Sur le parc d'activités des portes de Ker Lann  
Emportant

MISE EN COMPATIBILITE n° 2 du PLU de la commune de BRUZ

# ENQUÊTE PUBLIQUE



## CONCLUSIONS et AVIS

Arrêté métropolitain : A 17.1014 du 18 Août 2017  
Période d'enquête : 2 octobre 2017 au 6 novembre 2017  
Référence TA : E17000206/35  
Commissaire enquêteur : Jean Charles BOUGERIE

# A - PRESENTATION DU PROJET

## PROJET

La parcelle BK 52 située en bordure du parc d'activités des Portes de Ker Lann (Commune de Bruz, banlieue sud de Rennes) comprend actuellement une activité de restauration. Afin de remplacer et d'étendre cette activité il est nécessaire de libérer une emprise foncière grevée par la marge de recul de la RD 177 (Loi Barnier).

Le projet vise à construire trois bâtiments (type R+1) dans la topographie existante pour une gestion optimale des stationnements. Un seul socle de stationnements sera construit sous l'ensemble des trois bâtiments, ce socle sera totalement enterré au Nord et présentera la hauteur complète d'un niveau côté Sud. Le restaurant actuel sera démoli. Le nouvel ensemble bâti sera dédié à la restauration (RDC) et aux bureaux (niveau R+1).

La ZA est bordée par la bretelle d'accès à la RD 177 à l'Est, par des champs agricoles à l'Ouest, par la RD 34 au Nord et par des champs agricoles et haies bocagères au Sud.

L'espace compris dans la marge de recul de 75 m (par rapport à l'axe de la RD) est actuellement occupé par, outre le restaurant, un secteur de stationnement et le parking d'une entreprise. La ZA limitrophe est occupée par des activités industrielles, artisanales et tertiaires (dont restauration et hôtellerie). Trois habitations sont dispersées entre les entreprises du parc d'activités.

Des aménagements paysagers seront réalisés en bordure de la RD 177 et de la voirie interne du parc d'activités existant.

## INTERET GENERAL

Le maître d'ouvrage rappelle que le projet présenté répond à plusieurs objectifs d'intérêt général :

- Urbanisme : Créer une véritable entrée de ville sur un paysage actuellement peu qualifié.
- Economie : Créer environ 60 à 70 emplois (restauration) et environ 80 emplois (bureaux).
- Circulation : Améliorer les conditions de circulation et l'organisation des stationnements.
- Architecture : Engager un véritable projet architectural innovant.
- Paysage : Développer une structure végétale intégrée au projet global
- Dynamique commerciale : Développer une offre de restauration sur un secteur accueillant des emplois.

## MISE EN COMPTABILITE

- SCoT de Rennes : Le projet, selon le maître d'ouvrage est conforme au SCoT.
- Plan Local d'Urbanisme : Le PADD évoque au chapitre 2.2 la nécessité de requalifier ou de créer de véritables entrées de ville. Le PLU permet la constructibilité de la zone inscrite à urbaniser (1AUIb) mais le projet est rendu irréalisable par la présence d'une servitude.

### 1. Marge de recul liée à la RD 177 (Loi Barnier)

Le site est impacté par une marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD. Celle-ci rend la quasi-totalité de la parcelle BK 52 inconstructible. Il est envisagé de réduire cette marge à 35m.

### 2. Evolutions à apporter au règlement

#### Règlement graphique

- Création d'une nouvelle zone 1AUIb « o » limitée au projet, au sein de la zone actuelle 1AUIb.
- Définition d'un secteur de plan masse avec des polygones d'implantation du bâti.
- Remplacement de la ligne de recul de 75m à 35m
- Définition des hauteurs de façades par rapport au terrain naturel.

#### Règlement littéral :

- Adaptation du règlement littéral de la zone 1AU
- Evolution du règlement littéral du secteur UIb
- Définition d'une limite de sous secteur UIb « O »

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Définition de polygones d'implantation
- Définition de règles en matière d'architecture et volumétrie. Fixation d'une hauteur maximale de 14m.
- Traitement paysager du site, sécurisation et fluidification du trafic.

## B - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### ORGANISATION

Monsieur le Président de Rennes Métropole par arrêté n° A-17.1014 du 18 août 2017 (annexe 2) a ouvert et organisé une enquête publique d'une durée de 36 jours du lundi 2 octobre 2017 au lundi 6 novembre 2017 inclus.

Il s'agit d'une déclaration de projet de création d'une unité de restauration et de bureaux sur le parc d'activités des portes de Ker Lann emportant mise en compatibilité n°2 du PLU.

### PUBLICITE DE L'ENQUETE

#### 1<sup>er</sup> avis et 2<sup>nd</sup> avis dans la presse

Ouest-France - Ille-et-Vilaine :	16/17 septembre 2017	et	7/8 octobre 2017
7 Jours Petites Affiches :	15/16 septembre 2017	et	6/7 octobre 2017

### AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE

#### Mairie :

- Vitrine située à proximité de l'entrée dans le hall d'accueil. Cet avis était visible de l'extérieur, tombé au sol le 2 octobre 2017, il a été remis en place par la commune.

#### Sur site : Trois affiches aux endroits suivants de la rue Charles Coudé :

- A gauche de la rue au droit du parking privatif du restaurant actuel sur support de lampadaire.
- A droite de la rue près de l'entrée de l'hôtel Best Western sur support de panneau de signalisation.
- A gauche de la rue au droit du parking gravillonnée sur support de panneau publicitaire.

#### Affichage Rennes Métropole

- Une affiche a été apposée à la vitre extérieure de Rennes Métropole durant toute la période de l'enquête.

### MISE EN LIGNE DE L'AVIS ET DU DOSSIER D'ENQUETE SUR LES SITES INTERNET

L'avis d'enquête était consultable sur les deux sites Internet suivants :

L'avis d'enquête était consultable sur les deux sites Internet suivants :

- Rennes Métropole <http://metropole.rennes.fr/>
- Commune de Bruz <http://www.ville-bruz.fr/>

### MISE À DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

#### Version papier :

- Un exemplaire du dossier d'enquête et du registre, étaient tenus à la disposition du public à la mairie de Bruz.

#### Version numérisée :

- Le dossier était téléchargeable à partir du site Internet de Rennes Métropole.
- Le site Internet de la commune de Bruz renvoyait au site de Rennes Métropole pour la consultation du dossier d'enquête numérisé.
- Un poste informatique dédié permettait de consulter le dossier d'enquête depuis les locaux de Rennes Métropole (accueil du service « droits des sols » aux horaires d'ouverture habituels).

### PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public a peu participé à cette enquête (2 observations). J'ai rappelé en E3 et E4, les dispositions mises en place par la collectivité pour faire connaître l'existence de l'enquête.

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre d'enquête et annexer un courrier pendant toute la durée de celle-ci, aux heures d'ouvertures habituelles de la mairie. Il pouvait adresser ses observations par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Mairie de Bruz). Il n'y avait pas de registre dématérialisé ni d'adresse de messagerie Internet dédiés à l'enquête.

### PV DE SYNTHESE ET REPONSE

Le PV de synthèse des observations a été remis le 8 novembre 2017 au Maître d'Ouvrage (Rennes Métropole) et à la Commune de Bruz. J'ai reçu la réponse le 23 novembre 2017.

## C - CONCLUSIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- Avantages du projet à prendre en compte dans le bilan
- Inconvénients nécessitant soit des précisions soit une modification du projet
- Observations du public pour lesquelles j'émet un avis défavorable, ou sont hors sujet, ou ne peuvent être retenues au titre des avantages ou inconvénients.

### THEME A : DECLARATION DE PROJET

#### A1 GENERALITES

- Rennes Métropole a-t-elle la compétence pour engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ?
- La requalification de la voie d'accès à la ZA des Portes de Ker Lann et de la totalité du site compris entre la ZA et la RD 177 est-elle nécessaire ?
- Le projet pourra t-il être partiellement engagé sur une partie du domaine public sans qu'il y ait une procédure de déclassement partiel de la voirie ?

Le projet a pour objectif de répondre à la demande du groupe LE DUFF, relative à la création d'un équipement immobilier de type restaurants et bureaux devant être accueilli sur la parcelle BK 52. Rennes Métropole et la Commune de Bruz sont favorables à la mise en œuvre de ce projet qui a pour objectif principal de valoriser un espace délaissé, intégré à la ZA des Portes de Ker Lann. Ce projet n'est pas conforme au PLU en raison de la présence d'une marge de recul de 75m en bordure de la RD 177 et des conséquences liées aux dispositions de la loi Barnier.

La compétence urbanisme ayant été transférée à Rennes métropole, il est logique que l'organisateur de l'enquête et la maîtrise d'ouvrage du projet de mise en compatibilité du PLU soient assurés par Rennes Métropole.

Le maître d'ouvrage ne pouvait pas engager préalablement la procédure de désenclavement partiel du domaine public, celle-ci devra cependant intervenir avant l'engagement des travaux. ?

La requalification de ce secteur intégré en 1AUb est nécessaire en raison de sa localisation stratégique en bordure immédiate de la RD 177, de sa bretelle d'accès et de ses dépendances routières.

#### CONCLUSION

- La requalification du secteur compris le long de la RD 177, à l'intérieur de la zone 1AUb des Portes de ker Lann nécessite une mise en compatibilité du PLU.
- La compétence urbanisme ayant été transférée à Rennes Métropole, il est logique que celle-ci assure la maîtrise d'ouvrage de la mise en compatibilité et son Président l'organisation de l'enquête.
- Le déclassement partiel du domaine public ne pouvait intervenir avant que le projet ne soit éventuellement déclaré d'intérêt général.

#### A2 ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

##### A21 CONTEXTE DU PROJET

##### A22 OBJECTIFS

- Le contexte du projet est-il suffisamment justifié ?
- Les objectifs sont-ils suffisamment développés ?

La commune de Bruz constitue l'une des composantes importantes de la Métropole tant par son poids démographique qu'économique. Elle accueille aujourd'hui un nombre important d'entreprises. Parmi ceux-ci la ZA des Portes de Ker Lann, un campus universitaire et technologique et un parc d'expositions de renommée nationale

voire internationale (SPACE).

J'estime qu'au-delà des objectifs principaux (besoin en matière de bureaux et restauration, développement de la dynamique commerciale, création d'emplois) les enjeux fixés par la collectivité sont suffisamment développés.

- Créer une véritable entrée de ville sur un paysage actuellement peu qualifié,
- Améliorer l'organisation des stationnements sur cet espace,
- Engager un réel projet architectural innovant sur cet espace,
- Développer une structure végétale intégrée au projet global,

### **CONCLUSION**

- Le projet se trouve dans un contexte qui permet à un investisseur de répondre à un objectif de requalification de cet espace inscrit au SCoT et au PLU.
- L'opportunité de disposer d'une demande de création de restaurants et de bureaux en complément des services déjà existants est à saisir.
- Les objectifs de la Collectivité sont de nature à améliorer ce délaissé d'ancienne route départementale par un aménagement urbain et paysager de nature à requalifier la perception visuelle des abords de la ZA des Portes de Ker Lann.

---

### **A23 CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

- L'interdiction d'implanter des activités commerciales en annexe à la restauration est-elle suffisamment précise ?
- Le projet est-il compatible avec le DOO du SCoT sur les autres sujets ?
- Le projet est-il compatible avec le PADD du PLU ?
- Le projet est-il compatible avec le règlement graphique et littéral du PLU ?

-----

Le DOO du SCoT du Pays de Rennes localise ce secteur parmi ceux qui doivent faire l'objet d'un aménagement paysager continu et cohérent. Le SCoT prend aussi en compte les activités existantes telles que le parc des expositions, le campus de Ker Lann et les nombreuses autres implantations économiques situées à proximité. Le PADD du PLU de Bruz précise que la zone 1AUIb autorise la création et le développement d'activités économiques.

Cependant l'existence d'une marge de recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 177 et les dispositions de la Loi Barnier nécessitent une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU (réduction de la marge de recul).

Les dispositions du SCoT, précisant la localisation prioritaire des commerces dans les périmètres de centralité, imposent une mise à jour du règlement du PLU afin d'interdire l'accueil des activités commerciales autres que la restauration.

Il est souhaitable de créer une OAP afin de contenir l'impact des emprises bâties et de garantir leur intégration dans un cadre paysager de qualité.

### **CONCLUSION**

- Le projet est compatible avec le DOO du SCoT concernant l'aménagement paysager le long de la RD 177
- Le projet est compatible avec le PADD du PLU concernant le développement d'activités économiques en zone 1AUIb et UIb.
- Le projet n'est pas compatible avec le SCoT qui interdit l'accueil d'activités commerciales hors des centralités.
- Le projet n'est pas compatible avec le PLU en raison de l'existence d'une marge de recul de 75m en lien avec la loi Barnier.

## **A24 PROJET ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **A241 PRESENTATION**

- Le projet aborde-t-il l'ensemble des dispositions environnementales prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement ?

-----

La nécessité de se conformer aux prescriptions de la Loi Barnier (marge de recul) a conduit la maîtrise d'ouvrage à présenter un document au titre de cette loi.

Compte tenu de ce fait et malgré l'exonération accordée par la MRAE, relative à la production d'une évaluation environnementale (cas par cas), l'annexe de l'additif n° 15 « Loi Barnier » présente de manière documentée (photos et photos montage) les impacts notamment visuels du projet depuis les RD 177 et RD 34 et les espaces environnants (échangeurs).

Cette annexe « Loi Barnier » est qualifiée par le MO d'étude paysagère et urbaine préalable à l'aménagement du site à vocation économique ayant pour conséquence de réduire au droit du projet la marge de recul de 75m inscrite au PLU, à 35m de l'axe de la voie (RD 177).

Je n'ai pas d'observation sur la présentation générale des incidences du projet sur l'environnement.

#### **CONCLUSION**

- Le dossier « Loi Barnier » présente de manière documentée (photos et photos montage) les impacts notamment visuels du projet depuis les RD 177 et RD 34 et les espaces environnants (échangeurs).

---

### **A242 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE**

- La réalisation d'un front bâti peut-elle améliorer l'image de l'ensemble du secteur ?
- Un aménagement paysager sera-t-il bénéfique à l'ensemble de la ZA des Portes de Bretagne ?

-----

Le site du projet présente depuis le pont qui franchit la RD 177 et les deux giratoires situés à l'Est et à l'Ouest de cet ouvrage une vue dévalorisante d'aires de stationnement délaissées, y compris pour les quelques habitations anciennes qui s'y trouvent. L'aspect visuel lointain ou rapproché du site, depuis les RD 177 et RD 34 est également pénalisant.

La réalisation d'un front bâti délimitera l'espace urbain et contribuera à améliorer pour l'ensemble des usagers, l'entrée de la zone d'activité des Portes de Ker Lann.

#### **CONCLUSION**

- L'aspect visuel du site en vue lointaine ou rapprochée, depuis les RD 177 et RD 34 ou depuis les abords immédiats de l'échangeur sera nettement amélioré grâce à l'accompagnement paysager programmé le long des voies et la requalification des espaces bâtis.

---

### **A243 INCIDENCES SUR L'EAU ET LA BIODIVERSITE**

- Le projet aura-t-il une incidence sur l'eau et la biodiversité ?

-----

Le site n'est compris dans aucun périmètre de protection (captage d'eau potable, NATURA 2000, ZNIEFF ou MNIE. Il n'a aucune incidence sur l'eau et la biodiversité.

Il existe uniquement une servitude de passage de réseau « Eaux Usées » et « Eaux pluviales » qui seront utiles au projet.

#### **CONCLUSION**

- Il existe une servitude de passage des réseaux « Eaux Usées » et « Eaux pluviales » qui seront utiles au projet.
- Le site n'est compris dans aucun périmètre de protection (captage d'eau potable, NATURA 2000, ZNIEFF ou MNIE. Il n'a aucune incidence sur l'eau et la biodiversité.

#### **A244 INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS**

- Le site est-il soumis à un risque naturel remettant en cause le projet ?

Le site n'est concerné par aucune incidence en lien avec les risques naturels et plans de protection suivants : PPRI, SEVESO, risques miniers et technologiques.

Il y a un aléa moyen au titre du retrait - gonflement des sols argileux. Cela n'a pas de conséquence sur le projet, ce risque sera toutefois pris en compte pendant les travaux.

#### **CONCLUSION**

- ➡ Le site n'est concerné par aucune incidence en lien avec les principaux risques naturels à l'exception du gonflement d'argiles.
- ➡ L'aléa moyen au titre du gonflement des sols argileux sera pris en compte pendant les travaux.

---

#### **A245 NUISANCES**

- La desserte par le réseau de bus de la métropole rennaise est-elle suffisante ?
- La desserte routière est-elle suffisamment dimensionnée ?
- Le nombre de places de stationnement est-il suffisant ?
- Le projet comprend-il des risques qui remettent en cause sa faisabilité ?

Le site est desservi en bus par la ligne n°57 qui dispose d'un arrêt avec abri rue Charles Coudé face au projet. Il appartiendra à l'AOT (Rennes Métropole) d'adapter la desserte de la ligne au flux des usagers.

Le projet est situé à proximité immédiate de l'échangeur de la RD 177 avec la RD 34. La rue Charles Coudé a accès au giratoire Ouest. Même si à certaines heures il y a un risque d'encombrement, cet accès est approprié.

Le projet intègre 105 places de stationnement sous ouvrage, il sera nécessaire de les compléter à l'extérieur par quelques places de parking dans la partie sud sur les espaces publics. Les usagers de la restauration en provenance des activités économiques environnantes et du campus de Beaulieu pourront utiliser les liaisons douces. En cas d'usage de la voiture, ils pratiqueront le covoiturage sur de courtes distances.

La mutualisation des places de stationnement avec les activités économiques et commerciales environnantes ne justifient pas la mise à disposition d'un nombre démesuré de places de parking.

Compte tenu de sa localisation au cœur d'une zone d'activité, les nuisances éventuelles du projet tant sur sa desserte que sur ses capacités de stationnement ne sont pas de nature à remettre en cause sa faisabilité.

#### **CONCLUSION**

- ➡ La desserte en transports en commun est assurée, les fréquences et horaires seront à adapter.
- ➡ Le projet est parfaitement desservi à partir d'un giratoire, aux abords immédiats d'un échangeur.
- ➡ Les 105 places de stationnement créées pourront être complétées par quelques places extérieures.
- ➡ La mutualisation des places de stationnement avec les activités économiques présentes sur le site sera possible.
- ➡ Les risques mesurés de nuisances ne sont pas de nature à remettre en cause la faisabilité du projet.

---

#### **A246 INCIDENCES SUR L'ECONOMIE**

- Le projet aura-t-il pour conséquence de bouleverser le tissu économique local ?
- Le projet apportera-t-il sa contribution financière aux aménagements extérieurs ?

Le projet n'aura pas d'impact économique sur l'agriculture, mais il aura un impact positif par la création d'environ 140 à 150 emplois.

Les nouvelles activités de restauration n'ont pas pour ambition de répondre à la demande de tout le potentiel existant sur le secteur (C02), elles permettent d'élargir l'offre en la diversifiant. Elles ne porteront pas atteinte aux activités de restauration déjà existante. Il faudra de s'assurer de la pertinence quant à la programmation de l'ouverture des nouvelles restaurations.

Le projet, par l'apport d'une contribution financière, participera à l'aménagement des espaces publics.

Je partage les craintes du Pays de Rennes concernant le risque d'évasion commerciale depuis les centralités vers ce secteur périphérique. La réponse apportée par Le MO devrait être plus explicite en interdisant l'accompagnement de la restauration par des activités commerciales annexes. Il subsistera toujours un risque lors de la revente ultérieure d'une surface économique par petits lots.

J'estime que le site est en mesure d'accueillir le programme économique annoncé, il permettra de diversifier l'offre et profitera aux usagers présents et futurs.

### **CONCLUSION**

- Le projet aura un impact positif par la création d'environ 140 à 150 emplois.
- Le site est en mesure d'accueillir le programme sans bouleverser le tissu économique.
- Le porteur de projet participera par une contribution financière aux aménagements extérieurs.
- La protection des commerces de centralité doit être renforcée.
- Le projet n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole.
- Le projet n'a pas pour vocation d'accueillir la totalité des usagers du secteur économique environnant.

---

### **A247 INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS DOUX**

- Le projet porte t-il atteinte aux déplacements doux existants ?
- Le projet bénéficiera t-il des déplacements doux qui lui seront nécessaires ?

-----

Les voies de la ZA possèdent des rues avec trottoirs y compris le long de l'ex RN en rive Ouest. Elles seront complétées par un réaménagement dans le cadre du projet, sur l'emprise privée. L'espace public sera également réaménagé.

La passerelle Sud permettra aux piétons et cyclistes qui viennent de l'Est de la RD 177, de franchir la « 2 x 2 voies » dans de meilleures conditions de sécurité. Son raccordement vers la vallée de la Vilaine sera bénéfique.

Une présentation du tracé des cheminements doux aurait été utile.

### **CONCLUSION**

- Les trottoirs de la ZA et de la rive Ouest de la rue Charles Coudé seront complétés par des trottoirs en rive Est de cette rue, aux abords du projet.
- La passerelle Sud facilitera les liaisons douces vers le campus et le centre de l'agglomération.

---

### **A25 INTERET GENERAL**

#### **A251 ECHELLE NATIONALE**

#### **A252 ECHELLE REGIONALE**

#### **A253 ECHELLE METROPOLITAINE**

#### **A254 BILAN**

- Le projet de création d'établissements de restauration et de bureaux répond-il à un besoin ?
- Le projet est-il utile pour le territoire au-delà de la commune de Bruz ?
- Le projet est-il utile à l'économie locale ?
- Le projet constitue-il un équipement social et solidaire ?
- Le projet est-il un équipement durable et respectueux de l'environnement ?
- Le projet présente t-il un intérêt général ?

-----

J'ai eu l'occasion de développer dans mon rapport l'intérêt général que présente ce projet. Je résume les réponses aux cinq questions que je dois poser afin d'évaluer la pertinence de cet intérêt général :

#### **1 - Une réponse à un besoin ?**

- Le site est constitué d'un délaissé (ancienne route) dont les aménagements sont obsolètes.
- Il existe un besoin d'améliorer ce site (mauvaise perception visuelle y compris depuis la ZA).



- La parcelle BK 52 comprend un restaurant implanté dans un ancien bâtiment qui ne correspond plus aux besoins actuels tant par son dimensionnement que par sa fonctionnalité.
- Il est nécessaire d'intégrer cet espace à la ZA en lui faisant bénéficier d'aménagements similaires
- L'accueil de restaurants et de bureaux permet de compléter l'offre de services aux entreprises.
- La pérennité des équipements est assurée par le potentiel de développement urbain du territoire.
- Le potentiel urbanisable situé à l'Est de la RD est ouvert à l'urbanisation par un classement en 1AU.
- A l'Ouest de La RD entre la RD 34 et l'EBC (bois de Cicé) se trouvent deux zones 2AU.

### 2 - Un équipement utile pour le territoire (national, régional, métropolitain) ?

- La ZA des Portes de Ker Lann se situe au centre d'un secteur économique en plein développement, à proximité immédiate d'un nœud routier stratégique, au sein de la métropole régionale.
- C'est un équipement complémentaire utile au développement de la métropole rennaise.
- La complémentarité des services participe à cette dimension régionale.
- Ce territoire comprend un campus (grandes écoles nationales et unités de formation technologiques), un parc des expositions qui accueille des activités de dimension nationale, voire internationale (SPACE).
- Les services d'accompagnement tels que le projet actuel d'unité de restauration et de bureaux sont des compléments indispensables au bon fonctionnement de cet ensemble.

### 3 - Un équipement utile à l'économie locale ?

- Le projet sera créateur d'emploi (environ 150).
- Il est situé dans un secteur qui accueille déjà plusieurs offres de restauration diversifiées et complémentaires
- Il présente un intérêt pour tout le secteur de Ker Lann qui constitue non seulement un bassin économique, mais aussi un bassin de vie grâce à la présence de nombreuses résidences étudiantes et d'hôtels.
- Il accompagne le développement du secteur de Ker Lann qui s'étend au-delà des activités économiques les plus proches, au parc des expositions et au site PSA,
- L'attractivité du site actuel « Trattoria Del Arte » témoigne de cette nécessité.

### 4 - Un équipement social et solidaire ?

- Cet équipement s'adressera à toutes les couches sociales de la population (étudiants, salariés, public du parc des expositions).
- L'offre de service sera diversifiée et orientée vers toutes les populations participant ainsi à l'équilibre social et générationnel.
- L'offre de bureaux permettra aux entreprises à la recherche de petites surfaces et aux nouvelles entreprises de trouver un outil adapté à leur fonction.

### 5 - Un équipement durable et respectueux de l'environnement ?

- Le projet mettra un terme à un espace délaissé depuis de nombreuses années, par l'amélioration de son environnement et du paysage situé en bordure de voiries très passagères.
- Le projet prend en compte le respect de l'environnement et intègre les obligations de développement durable.

## **CONCLUSION**

- Le projet répond à un besoin en supprimant un délaissé de voirie et en créant des services complémentaires à l'urbanisation économique existante.
- Le projet répond à un besoin de développement du territoire, communal et métropolitain. Il constitue un complément indispensable lors des activités régionales et nationales accueillies sur le parc des expositions.
- Le projet participe au développement de l'emploi, à l'extension et la diversification de l'offre de restauration. Il constitue un équipement utile à l'économie locale.
- Le projet s'adresse à toutes les couches sociales de la population grâce à une diversification de son offre. Il facilite les relations intergénérationnelles lors des grandes manifestations.
- Le projet en mettant un terme à un espace délaissé prend en compte le respect de l'environnement et intègre les obligations de développement durable.

## **A26 JUSTIFICATION DU PROJET**

- Le projet se justifie-t-il ?
- Le projet n'est-il pas démesuré ?

-----

L'opportunité du projet porté par un investisseur privé permet aux collectivités de ne pas intervenir directement sur le plan opérationnel.

Il est logique que la procédure administrative de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, soit engagée par Rennes Métropole.

Le site étant déjà artificialisé en limite d'emprise d'une ZA existante, ne porte pas préjudice aux espaces agricoles et naturels.

Il permet d'aménager un espace qui présente actuellement l'aspect d'un délaissé de voirie.

Le projet se situe dans une zone d'intérêt communautaire dont le développement continue de s'étendre.

Il répond non seulement aux besoins actuels mais s'inscrit dans une perspective de diversification et d'extension de l'offre pour les besoins futurs.

### **CONCLUSION**

- Le projet est justifié par sa localisation au sein d'une zone d'intérêt communautaire.
- Le projet est mesuré compte tenu des perspectives de développement des activités environnantes.

---

<b>THEME B – MISE EN COMPATIBILITE</b>
--

- B1 NOTICE EXPLICATIVE DE LA MISE EN COMPATIBILITE**
- B11 REGLE DE REcul LIEE A LA RD 177**
- B12 ADAPTATION MINEURE DU REGLEMENT 1AUIB ET UIB**

- Le PLU doit-il faire l'objet d'une mise en compatibilité ?

-----

Le Plan local d'urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 30 Mars 2017, ne permet pas la réalisation du projet en raison de l'existence d'une marge de recul de 75m et des prescriptions liées à la loi Barnier, même s'il existe déjà un établissement de restauration (C01).

La parcelle concernée par le projet d'aménagement est actuellement inexploitable car presque entièrement grevée par le recul actuel de la RD 177 (C02).

L'étendue de la nouvelle marge de recul au droit du projet doit être précisée (35m) (C01, C02). Il existe une étude de type « Loi Barnier » qui est abordée ci-après. Celle-ci fortement documentée de photos montre l'enjeu du projet et la nécessité d'améliorer l'aspect visuel du site. Elle met en évidence la nécessité de fixer des règles d'implantation du bâti le long de la RD 177 et de ses bretelles d'accès (C02).

Le règlement du PLU doit être adapté de façon à déterminer l'emprise des bâtiments et fixer des règles d'aspect et de hauteur. Il est nécessaire d'encadrer les activités pouvant être accueillies sur le site (OAP) (C01).

### **CONCLUSION**

- La mise en compatibilité du PLU est indispensable afin de réduire la marge de recul en bordure de la RD 177 et d'apporter des prescriptions spécifiques à sa zone d'accueil au règlement littéral du PLU.

## B2 ETUDE LOI BARNIER

- L'application de la loi Barnier (recul des 35m) est-elle conforme à l'étendue du projet ?
- La loi Barnier interdit-elle l'aménagement des espaces publics situés dans la bande des 75m ?

Compte tenu de la configuration du site et de l'environnement fortement urbanisé, une modification de la marge de recul de 75m dite « Loi Barnier » se justifie. La nouvelle marge envisagée de 35m couramment appliquée en pareille situation n'attire pas d'observation au droit du projet. Cependant son étendue est excessive. Elle a pour conséquence d'autoriser des constructions ou extensions de grande hauteur à 35 m de l'axe de la RD 177.

Le code de l'urbanisme n'interdit pas dans la marge des 75m d'aménager les espaces de voirie et les réseaux, voire de les compléter par des places de stationnement. La marge de recul de 75m couverte par la zone 1AUlb peut être maintenue au-delà de la zone 1AUlb « o » afin de protéger ces espaces.

L'impact visuel n'existera pas en venant de Rennes en raison de la présence de l'ouvrage d'art et du giratoire Ouest. Le site bâti sera uniquement perçu dans le sens Sud Nord depuis la « 2 x 2 » voies mais atténué par la topographie du site. Les bâtiments présenteront une diminution de leur hauteur par une intégration de leurs parkings en sous-sol en partie Nord du projet

### CONCLUSION

- La diminution de la marge de recul à 35m au droit du projet est utile.
- La perception visuelle du projet sera atténuée par l'existence de l'échangeur depuis la direction de Rennes et par la topographie des lieux en venant de Redon.
- L'extension de cette diminution en dehors du zonage 1AUlb « o » n'est pas utile, ceci afin de protéger la bande de 75 m contre tout projet de construction ou d'extension.

---

## B3 EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU

### B31 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN N°1 NORD)

- La création d'une zone 1AUlb « o » est-elle judicieuse ?
- Le tracé de la marge de recul à 35m de la RD 177 est-il logique ?

La création d'une sous zone de type 1AUlb «o» est judicieuse, elle permet de délimiter précisément l'étendue du projet et d'y inclure la limite dédiée au bâti.

Les différentes hauteurs maximales de ce bâti, indiquées sur le plan n°1 Nord (10, 12 et 14 m) n'attirent pas d'observation de ma part. Elles prennent bien en compte la déclivité du terrain naturel.

Toutefois je m'interroge sur l'indication portée en page 29 de l'OAP : « la hauteur maximale sera de 14m au point le plus haut » alors que certains bâtis sont limités à 10m et 12m. Le bâtiment A (plan de composition) situé à l'emplacement le plus haut, aura une hauteur maximale de 10m par rapport au terrain naturel (règlement graphique).

La suppression de la ligne de recul à 75m et son report à 35m est logique.

### CONCLUSION

- La création d'une zone de type 1AUlb «o» localise l'emplacement de l'OAP qui précise les règles de constructibilité spécifiques au projet.
- Les différentes hauteurs du bâti prennent en compte la topographie des lieux.
- La réduction de la marge de recul à 35m au droit de la zone 1AUlb «o» permet la réalisation du projet.

### **B32 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL DU ZONAGE 1AU**

- Le règlement de la zone 1AU est-il cohérent ?  
-----

Le règlement littéral de la zone 1AU renvoie pour certains articles au règlement graphique de la zone U correspondante.

Je n'ai pas d'observation sur le règlement littéral de cette zone 1AU.

#### **CONCLUSION**

- ➡ Le règlement de la 1AU renvoie à celui de la zone U correspondante, ce qui est logique
- 

### **B33 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL DU ZONAGE UIb « o »**

- L'évolution du règlement littéral de la zone UIb « o » est-elle satisfaisante ?  
-----

La rédaction de cet article 2 après modification (avis Pays de Rennes) n'est pas suffisamment précise. Il doit être indiqué que les activités annexées à la restauration sont interdites en zone UIb « o ».

Je n'ai pas d'observation à présenter sur les autres dispositions prévues au règlement littéral, notamment pour le stationnement des véhicules (1 pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher) et des 2 roues (1 par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

#### **CONCLUSION**

- ➡ Les dispositions prévues dans les articles du règlement littéral n'attirent pas d'observation de ma part, à l'exception de l'article 2.
- ➡ L'article 2 doit mieux préciser que les activités commerciales annexées à la restauration sont interdites en zone 1AUIb «o» et UIb «o».
- 

### **B4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **B41 PARTI D'AMENAGEMENT**

#### **B42 TRAITEMENT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL**

#### **B43 DESSERTE ET SECURITE DU TRAFIC**

- L'OAP n°5 est-elle suffisamment précise ?  
-----

Les orientations d'aménagement et de programmation font l'objet d'une modification par l'ajout aux pages 27 à 30 d'une OAP n°5 : « Le secteur des portes de Ker Lann ».

Les prescriptions de l'OAP concernant l'architecture, la volumétrie des bâtiments et la desserte du site n'attirent pas d'observation.

En dehors du projet, la marge de recul doit être maintenue à 75m de la RD. La hauteur maximale est de 10m au point le plus haut (et non pas 14m). Le cèdre de l'Atlas n'est pas protégé alors qu'en page 56 de l'étude « Loi Barnier il est écrit qu'il doit être conservé.

#### **CONCLUSION**

- ➡ Les prescriptions concernant l'architecture, la volumétrie, la desserte du site n'attirent pas d'observation.
- ➡ En dehors du projet, la marge de recul doit être maintenue à 75m de la RD.
- ➡ La hauteur maximale est de 10m au point le plus haut (et non pas 14m).
- ➡ Le cèdre de l'Atlas doit être protégé en conformité avec ce qui est écrit dans le dossier « Loi Barnier ».
-

## D – BILAN

AVANTAGES	INCONVENIENTS
<b>THEME DA – DECLARATION DE PROJET</b>	
<b>A1 GENERALITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ La requalification du secteur compris le long de la RD 177, à l'intérieur de la zone 1AUb des Portes de Ker Lann nécessite une mise en compatibilité du PLU.</li> <li>➔ La compétence urbanisme ayant été transférée à Rennes Métropole, il est logique que celle-ci assure la maîtrise d'ouvrage de la mise en compatibilité et son Président l'organisation de l'enquête</li> </ul>	
<b>A2 ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION</b>	
<b>A21 Contexte du projet</b>	
<b>A22 Objectifs</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le projet se trouve dans un contexte qui permet à un investisseur de répondre à un objectif de requalification de cet espace inscrit au SCoT et au PLU.</li> <li>➔ L'opportunité de disposer d'une demande de création de restaurants et de bureaux en complément des services déjà existants est à saisir.</li> <li>➔ Les objectifs de la Collectivité sont de nature à améliorer ce délaissé d'ancienne route départementale par un aménagement urbain et paysager de nature à requalifier la perception visuelle des abords de la ZA des Portes de Ker Lann.</li> </ul>	
<b>A23 CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le projet est compatible avec le DOO du SCoT concernant l'aménagement paysager le long de la RD 177</li> <li>➔ Le projet est compatible avec le PADD du PLU concernant le développement d'activités économiques en zone 1AU1b et UIb.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le projet n'est pas compatible avec le SCoT qui interdit l'accueil d'activités commerciales hors des centralités.</li> <li>➔ Le projet n'est pas compatible avec le PLU en raison de l'existence d'une marge de recul de 75m en lien avec la loi Barnier</li> </ul>
<b>A24 Qualité des sols</b>	
<b>A241 Présentation</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le dossier « Loi Barnier » présente de manière documentée (photos et photos montage) les impacts notamment visuels du projet depuis les RD 177 et RD 34 et les espaces environnants (échangeurs).</li> </ul>	
<b>A242 Incidences sur le paysage</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ L'aspect visuel du site en vue lointaine ou rapprochée, depuis les RD 177 et RD 34 ou depuis les abords immédiats de l'échangeur sera nettement amélioré grâce à l'accompagnement paysager programmé le long des voies et la requalification des espaces bâtis.</li> </ul>	
<b>A243 Incidences sur l'eau et la biodiversité</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Il existe une servitude de passage des réseaux « Eaux Usées » et « Eaux pluviales » qui seront utiles au projet.</li> </ul>	
<b>A244 Incidences sur les risques naturels</b>	
<p>L'aléa moyen au titre du gonflement des sols argileux sera pris en compte pendant les travaux.</p>	

<b>A245 Nuisances</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La desserte en transports en commun est assurée, les fréquences et horaires seront à adapter.</li> <li>➤ Le projet est parfaitement desservi à partir d'un giratoire, aux abords immédiats d'un échangeur.</li> <li>➤ Les 105 places de stationnement créées pourront être complétées par quelques places extérieures.</li> <li>➤ La mutualisation des places de stationnement avec les activités économiques présentes sur le site sera possible.</li> <li>➤ Les risques mesurés de nuisances ne sont pas de nature à remettre en cause la faisabilité du projet.</li> </ul>	
<b>A246 Incidences sur l'économie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet aura un impact positif par la création d'environ 140 à 150 emplois.</li> <li>➤ Le site est en mesure d'accueillir le programme sans bouleverser le tissu économique.</li> <li>➤ Le porteur de projet participera par une contribution financière aux aménagements extérieurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La protection des commerces de centralité doit être renforcée.</li> </ul>
<b>A247 Incidences sur les déplacements doux</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les trottoirs de la ZA et de la rive Ouest de la rue Charles Coudé seront complétés par des trottoirs en rive Est de cette rue, aux abords du projet.</li> <li>➤ La passerelle Sud facilitera les liaisons douces vers le campus et le centre de l'agglomération.</li> </ul>	
<b>A25 INTERET GENERAL DU PROJET</b>	
<b>A254 Bilan</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet répond à un besoin en supprimant un délaissé de voirie et en créant des services complémentaires à l'urbanisation économique existante.</li> <li>➤ Le projet répond à un besoin de développement du territoire, communal et métropolitain. Il constitue un complément indispensable lors des activités régionales et nationales accueillies sur le parc des expositions.</li> <li>➤ Le projet participe au développement de l'emploi, à l'extension et la diversification de l'offre de restauration. Il constitue un équipement utile à l'économie locale.</li> <li>➤ Le projet s'adresse à toutes les couches sociales de la population grâce à une diversification de son offre. Il facilite les relations intergénérationnelles lors des grandes manifestations.</li> <li>➤ Le projet en mettant un terme à un espace délaissé prend en compte le respect de l'environnement et intègre les obligations de développement durable.</li> </ul>	
<b>A26 JUSTIFICATION DU PROJET</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le projet est justifié par sa localisation au sein d'une zone d'intérêt communautaire.</li> <li>➤ Le projet est mesuré compte tenu des perspectives de développement des activités environnantes.</li> </ul>	

<b>THEME DB – MISE EN COMPATIBILITE</b>	
<b>B1 NOTICE EXPLICATIVE DE LA MISE EN COMPATIBILITE</b>	
<b>B11 Règle de recul liée à la RD 177</b>	
<b>B12 Adaptation mineure du règlement 1AUIb et UIb</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en compatibilité du PLU est indispensable afin de réduire la marge de recul en bordure de la RD 177 et d'apporter des prescriptions spécifiques à sa zone d'accueil au règlement littéral du PLU.</li> </ul>	
<b>B2 ETUDE LOI BARNIER</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La diminution de la marge de recul à 35m au droit du projet est utile.</li> <li>➤ La perception visuelle du projet sera atténuée par l'existence de l'échangeur depuis la direction de Rennes et par la topographie des lieux en venant de Redon.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'extension de cette diminution en dehors du zonage 1AUIb « o » n'est pas utile, ceci afin de protéger la bande de 75 m contre tout projet de construction ou d'extension.</li> </ul>
<b>B3 EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU</b>	
<b>B31 Evolution du règlement graphique (Plan n°1 Nord)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La création d'une zone de type 1AUIb «o» localise l'emplacement de l'OAP qui précise les règles de constructibilité spécifiques au projet</li> <li>➤ Les différentes hauteurs du bâti prennent en compte la topographie des lieux</li> <li>➤ La réduction de la marge de recul à 35m au droit de la zone 1AUIb «o» permet la réalisation du projet.</li> </ul>	
<b>B32 Evolution du règlement littéral du zonage 1AU</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le règlement de la 1AU renvoie à celui de la zone U correspondante, ce qui est logique</li> </ul>	
<b>B33 Evolution du règlement littéral du zonage UIb «o»</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les dispositions prévues dans les articles du règlement littéral n'attirent pas d'observation de ma part, à l'exception de l'article 2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'article 2 doit mieux préciser que les activités commerciales annexées à la restauration sont interdites en zone 1AUIb «o» et UIb «o».</li> </ul>
<b>B4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	
<b>B41 Parti d'Aménagement</b>	
<b>B42 Traitement paysager et architectural</b>	
<b>B43 Desserte et sécurité du trafic</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les prescriptions concernant l'architecture, la volumétrie, la desserte du site n'attirent pas d'observation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En dehors du projet, la marge de recul doit être maintenue à 75m de la RD.</li> <li>➤ La hauteur maximale est de 10m au point le plus haut (et non pas 14m).</li> <li>➤ Le cèdre de l'Atlas doit être protégé en conformité avec ce qui est écrit dans le dossier « Loi Barnier ».</li> </ul>

# F - MESURES COMPENSATOIRES PROPOSEES

## POUR « SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER »

### LES IMPACTS DU PROJET

Le bilan global fait ressortir essentiellement des avantages. Il subsiste quelques inconvénients pour lesquels les mesures compensatoires suivantes peuvent être mises en œuvre :

1. La hauteur maximale est de 10m au point le plus haut (et non pas 14m).
  2. Le cèdre de l'Atlas doit être protégé en conformité avec ce qui est écrit dans le dossier loi Barnier
  3. L'article 2 doit mieux préciser que les activités commerciales annexées à la restauration sont interdites en zone 1AUlb «o» et Ulb «o».
  4. La réduction de la marge de recul à 35m doit se limiter en façade de la RD 177 à la zone spécifique 1AUlb « o » afin de préserver de toute construction ou extension la zone 1AUlb située actuellement dans cette marge des 75m.
-



## E – AVIS

Après analyse des atouts du projet vis-à-vis de l'intérêt général qu'il présente je conclus de la manière suivante :

Une réponse à un besoin : Le projet supprime un délaissé de voirie et crée des services complémentaires à l'urbanisation économique existante.

Un équipement structurant : Il contribue au développement du territoire, communal et métropolitain. Il constitue un complément indispensable lors des activités régionales, nationales et internationales accueillies sur le parc des expositions.

Un équipement structurant pour l'emploi et l'économie locale : Il participe au développement de l'emploi, à l'extension et la diversification de l'offre de restauration. Il constitue un équipement utile à l'économie locale.

Un équipement social et solidaire : Il s'adresse à toutes les couches sociales de la population grâce à une diversification de son offre. Il facilite les relations intergénérationnelles notamment lors des grandes manifestations.

Un équipement durable et respectueux de l'environnement : En mettant un terme à un espace délaissé, il prend en compte le respect de l'environnement et intègre les obligations de développement durable.

L'absence totale d'emprise sur les espaces naturels et agricoles fait de ce projet un équipement en cohérence avec les objectifs de développement durable « Il répond aux besoins présents sans que cela empêche les générations du futur de répondre aux leurs ».

Recommandations et réserves : Ce projet nécessite la mise en place des quatre mesures compensatoires repérées ci-dessus dans mon bilan.

- Les mesures 1, 2 et 3 sont des recommandations afin que le document soit compréhensible (n°1), cohérent (n°2) et précis sur le plan réglementaire (n°3). Ces recommandations ne constituent pas une modification du projet. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.
- La mesure est essentielle afin que le PLU soit en cohérence avec le SCoT. La réduction de la marge de recul à 35 ml doit se limiter au strict besoin de l'opération, comme il est écrit dans l'additif. Le règlement graphique doit être mis en cohérence sans que cela modifie les objectifs du projet. Ce point n°4 fera l'objet d'une réserve.

Conclusion : J'estime que cet équipement remplit toutes les conditions permettant de le qualifier de « Projet d'intérêt général ». Il emporte logiquement une mise en compatibilité du PLU de la commune de Bruz.

### **COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,**

---

Ce projet remplissant toutes les conditions permettant de la qualifier de « projet d'intérêt général ».

J'émet pour la création de cette unité de restauration et de bureaux sur le parc d'activités des Portes de Ker Lann, emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de Bruz :

### **Un avis favorable.**

Sous réserve que

- La réduction de la marge de recul à 35m soit limitée au règlement graphique du PLU et dans l'OAP à la façade de la zone 1AUIb « o ».

Le 29 décembre 2017  
Jean-Charles BOUGERIE  
Commissaire enquêteur

