Envoyé en préfecture le 03/07/2019
Reçu en préfecture le 03/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500473-20190701-19_07_12-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT d'ILLE & VILAINE

ARRONDISSEMENT
de RENNES

CANTON
de BRUZ

COMMUNE
de BRUZ

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL- N° 19-07

L'an deux Mil Dix-neuf, le lundi 1er juillet, le Conseil Municipal de la Commune de BRUZ s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Auguste LOUAPRE, Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le vendredi 21 juin 2019, conformément à l'article L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales

PRESENTS A. LOUAPRE, S. BRIEND, O. ATHANASE, V. SAULNIER, S. LERUSSARD, JP DESGUERETS, JR HOUSSIN, I. LETERTRE, Y. DE MONTZEY, F. LHOTELLIER (A partir de la question N°4), A. LEPRINCE (A partir de la question N°3), C. LEOST, E. FOULON (A partir de la question N°4), O. BERTHELOT, F. CHASSÉ, J. DESTREMONT (A partir de la question N°4), Ph MOREAU, B. COGEZ, T. DE LA RIVIERE, A. KERAUDREN, I. ANDRO, J. CLAVERIE, C. DECHAR, A. KERMARREC, C. ALMIN

ABSENTS I. FIXOT (Pouvoir O. ATHANASE), F. LHOTELLIER (Jusqu'à la question n°3 inclus), A. LEPRINCE (Jusqu'à la question n°2 inclus), E. FOULON (Jusqu'à la question n°3 inclus), E. BELLEC (Pouvoir C. LEOST), J. DESTREMONT (Jusqu'à la question n°3 inclus), S. TANQUEREL (Pouvoir S. BRIEND), D. MOREL (Pouvoir JP DESGUERETS), C. SPIESER. (Pouvoir C. ALMIN), I. POPIN (Pouvoir C DECHAR).

Madame Catherine ALMIN désignée au scrutin secret, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales prend place au Bureau en qualité de Secrétaire.

19-07-12. URBANISME_ZAC DE VERT BUISSON – EXTENSION : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DE LA CREATION DE LA ZAC DE VERT BUISSON ET DU DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF N°1

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L122-1 et suivants, L123-19 et suivants et R123-46-1 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-2 et suivants, L311-1, L311-2 et suivants, L331-7, R311-1 et suivants, R311-5 et R331-36 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 ;
Vu le PLU de Bruz en vigueur approuvé le 13 juillet 2007 et dont la dernière évolution ; à savoir la mise en compatibilité, a été approuvée le 27 septembre 2018 par le Conseil de Rennes Métropole ;
Vu la délibération 20 février 1997 approuvant le dossier de création et créant la ZAC de Vert Buisson ;
Vu la délibération du 25 septembre 1998 approuvant le dossier de réalisation ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 04 juillet 2016 décidant de l'engagement des études préalables sur le secteur gare, de l'extension de la ZAC de Vert Buisson, et fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la modification du dossier de création de cette dernière,
Vu la délibération du 12 décembre 2018 tirant le bilan de la concertation préalable ;
Vu l'étude d'impact ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 27 septembre 2018 ;
Vu la délibération en date du 19 novembre 2018, fixant les modalités de la participation du public par voie électronique ;
Vu la participation du public par voie électronique qui s'est tenue du 20 décembre 2018 au 21 janvier 2019 ;
Vu la délibération en date du 25 mars 2019 tirant la synthèse de la participation du public par voie électronique ;
Vu le dossier de création modificatif n°1 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Vert Buisson, établi conformément aux dispositions du R311-2 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 03/07/2019
Reçu en préfecture le 03/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500473-20190701-19_07_12-DE

EXPOSE

Situation et contexte de l'opération

La ZAC de Vert Buisson et les enjeux de l'extension

Au milieu des années 1990, la commune de Bruz a engagé une réflexion sur le secteur de Vert Buisson et lancé des études et une concertation préalable concernant l'aménagement de ce secteur. L'objectif poursuivi était la création d'un nouveau quartier assurant la continuité urbaine entre le centre-ville et le pôle de Cicé-Blossac. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Vert Buisson a été créée par délibération du conseil municipal du 20 février 1997. Le dossier de réalisation a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 25 septembre 1998.

La commune de Bruz a concédé à la Société d'Economie Mixte Bruz Aménagement (SEMBA) la réalisation de cette ZAC aux termes d'une convention en date du 09 juillet 1999. La SEMBA est l'aménageur de cette ZAC depuis cette date.

Le 29 juin 2016, l'assemblée générale extraordinaire de la SEMBA a validé la modification des statuts de la société et la transformation de le SEM en SPL (Société Publique Locale). La dénomination de la société est donc maintenant SPL NOA (Nouvel Objectif d'Aménagement). La SPL NOA assure la continuité d'aménagement de la ZAC de Vert Buisson.

Le secteur de la Gare représente un enjeu d'aménagement majeur pour la ville de Bruz. Situé dans la continuité de la ZAC actuelle du Vert Buisson et le centre ancien du Bruz, il offre l'opportunité de créer le lien entre ces deux centralités. Lors de sa séance du 04 juillet 2016, le conseil municipal a décidé de lancer les études préalables d'aménagement afin de modifier le dossier modificatif de création de la ZAC de Vert Buisson pour en étendre le périmètre au secteur dit « de la Gare ».

Par son conseil municipal du 04 juillet 2016, la commune de Bruz a approuvé le principe de mandatement de la SPL NOA pour lui confier la conduite des études préalables et réglementaires, nécessaires en vue de modifier le dossier de création de la ZAC de Vert Buisson pour y intégrer le secteur de la Gare.

La concertation

Lors de cette même séance du 04 juillet 2016, le conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet. Les modalités définies sont les suivantes :

- Une ou plusieurs réunions publiques avec la population ;
- Mise en place d'une exposition pendant la durée de la concertation ;
- L'information de la population par voie d'articles dans les journaux locaux, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune de Bruz.

Au cours de la période de concertation, il convient de noter les évènements principaux ayant répondus aux objectifs fixés :

- Une première réunion publique, le 19 octobre 2017 a permis d'exposer aux participants les grands enjeux du projet et les orientations d'aménagement. La seconde réunion publique s'est tenue le 04 juillet 2018 afin de présenter les principaux éléments du dossier de création modificatif.
- Le site internet a été régulièrement alimenté et actualisé afin de porter à la connaissance des citoyens l'avancée du projet, informant des réunions publiques programmées, de l'installation des panneaux d'information et de concertation disposés en mairie. Un registre pour les remarques était également à disposition en permanence à la mairie.
- De nombreuses publications dans le Bruz Mag ou la Feuille de Bruz, également dans la presse locale ont permis de tenir les citoyens informés des évolutions du projet.

Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du conseil municipal le 12 décembre 2018.

L'étude d'impact

L'étude d'impact du dossier de création modificatif N° 1 explicite les principaux enjeux, présente l'état initial, les effets du projet et les mesures pour éviter, réduire et compenser (ERC). Au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, la biodiversité et les circulations viaires ont particulièrement été prises en compte dans l'élaboration du projet.

L'étude d'impact a été soumise à l'avis de l'autorité environnementale, laquelle n'a formulé aucune observation dans son avis en date du 27 septembre 2018.

Conformément au code de l'environnement, l'étude d'impact assortie de l'avis de l'autorité environnementale et le projet de dossier de création modificatif N° 1 de la ZAC de Vert Buisson ont été soumis à la procédure de participation du public par voie électronique du 20 décembre 2018 au 21 janvier 2019. Le conseil municipal a délibéré le 25 mars 2019 pour tirer la synthèse de cette procédure et constater que les remarques émises n'étaient pas de nature à modifier le projet.

Envoyé en préfecture le 03/07/2019
Reçu en préfecture le 03/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500473-20190701-19_07_12-DE

Création modificative N° 1 de la Zone d'Aménagement Concerté de Vert Buiss

Il est en premier lieu rappelé les objectifs définis lors de la délibération de lancement des études préalables par le conseil municipal lors de sa séance du 04 juillet 2016 :

- Valorisation des abords de la Gare afin d'insérer ce site dans le tissu urbain de Bruz ;
- Affirmation d'une centralité autour de la Gare en développant un pôle d'échange multimodal, des services et commerces de proximité, du logement, en favorisant la dynamique du secteur tout en créant la couture entre le centre historique de Bruz et le pôle urbain de Vert Buisson ;
- Reconquête urbaine du bâti périphérique de la Gare en densifiant et remodelant le tissu existant ;
- Réponse aux besoins en matière de production de logements neufs et contribution aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

A l'issue des études et conformément aux éléments contenus dans le dossier modificatif de création, sont énoncées ci-après les principales orientations du projet retenu :

- Marquer les portes d'entrée du quartier,
- Requalifier les voies avec des profils affirmant leurs statuts,
- Construire une polarité autour d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM),
- Organiser le PEM ; développer une offre importante en stationnement via un ouvrage d'environ 400 places,
- Ménager un point d'articulation entre les secteurs Est et Ouest, un repère visuel identitaire (près de l'ancien bâti des voyageurs),
- Déployer des liaisons en mode actif, confortables et sécurisées,
- Favoriser le franchissement des voies SNCF pour les modes doux,
- Développer des continuités paysagères,
- Accueillir une population variée, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole,
- Assurer une densité minimale de 45 logements à l'hectare,
- Tirer parti de la proximité de la gare pour développer un programme mixte intégrant des équipements, des commerces, des bureaux et du tertiaire.

Le périmètre initial de 81,2 hectares est augmenté par les 9,7ha de l'extension. Ainsi la constructibilité initiale de 254 000m² de surface de plancher est modifiée et portée à 300 000m² permettant notamment la réalisation de 500 à 550 logements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, la structuration d'un pôle d'échange multimodal. Le programme des aménagements et des équipements publics sera détaillé dans le cadre des études pour la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme **le dossier de création modificatif n°1** a été élaboré et il comprend :

1- Le rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de procéder à l'extension du périmètre de la ZAC de Vert Buisson afin de l'étendre au secteur Gare et en permettre l'aménagement. Les éléments principaux de la justification sont les suivants :

- Valoriser et intégrer ce quartier stratégique :
- Créer une offre significative de logements au cœur de la ville, par la reconversion de friches à proximité du centre-ville et par l'intensification du tissu urbain,
- Développer un quartier mixte : le quartier présentera des fonctions urbaines autour du logement, des activités économiques, des commerces, des services, des équipements structurants et de proximité, et ce dans une bonne intégration au tissu environnant,
- Promouvoir la multimodalité des déplacements au sein de cette centralité et aménager une nouvelle polarité urbaine autour de la gare par la mise en valeur du pôle d'échange multimodal.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il indique le programme prévisionnel des constructions.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement urbain, le projet a été retenu. Ces raisons sont notamment les suivantes :

Envoyé en préfecture le 03/07/2019
Reçu en préfecture le 03/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500473-20190701-19_07_12-DE

- L'urbanisation de la ZAC de Vert Buisson dans son périmètre actue permettre de satisfaire la demande et les objectifs fixés par les doc communaux (Scot, PLU intercommunal, PLH).
- Alors que la commune doit maintenir un rythme de production de logements importants et ce dans un souci de développement durable, il doit être privilégié le renouvellement urbain sur les secteurs centraux de Bruz.
- Le réaménagement de ce grand secteur gare doit permettre de créer une centralité autour d'un équipement structurant qu'est la gare SNCF et d'améliorer la multimodalité par une meilleure organisation des différents modes de transport.
- Le périmètre de la ZAC de Vert Buisson jouxte ce secteur et la conception initiale de cette ZAC ayant eu le souci de s'articuler avec ce quartier, l'aménagement de du quartier gare se poursuit par une extension de la ZAC de Vert Buisson.

2- Un plan de situation

3-Un plan de délimitation du périmètre
Le périmètre total avec l'extension, soit environ 91 hectares.

4-L'étude d'impact
Elle prévoit les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités ou lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, sur la santé humaine qui n'ont pu être évités ni suffisamment réduits.
L'étude d'impact prévoit également les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
Ainsi les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que les mesures envisagées pour les supprimer, les réduire ou les compenser ont été identifiés. Le document annexé à la présente délibération reprend l'état initial de l'environnement, les sensibilités et contraintes. Il précise les principaux impacts ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et indique les modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets. Ce document précise les motivations du projet au regard des incidences notables sur l'environnement. Ce document comporte également l'avis de l'autorité environnementale.
L'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables figure également au dossier.

Le dossier de création modificatif N°1 de la ZAC de Vert Buisson précise que la part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L331-7 et R331-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur prenant à sa charge le coût des équipements publics.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, de la synthèse de la participation du public par voie électronique et du dossier de création modificatif n°1 de la ZAC de Vert Buisson, il est proposé au conseil municipal d'approuver la modification N°1 de la création de la ZAC de Vert Buisson et le dossier de création modificatif N°1 de la ZAC.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- ✓ Approuve la modification N° 1 de la création de la ZAC de Vert Buisson en vue de son extension, selon le périmètre joint en annexe.
- ✓ Approuve le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comme suit :
  - 300 000 m² de surface de plancher, contre 254 000 m² dans la ZAC initiale ;
  - la réalisation de 500 à 550 logements sur l'emprise de l'extension de la ZAC avec une densité minimale de 45 logements par hectare, ainsi que des commerces de proximité, des bureaux, des services et la structuration d'un pôle d'échange multimodal.
- ✓ Approuve le dossier de création modificatif N°1 de la ZAC de Vert Buisson établi conformément au R311-2 du code de l'urbanisme.
- ✓ Exclue du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement le périmètre de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 03/07/2019
Reçu en préfecture le 03/07/2019
Affiché le
ID : 035-213500473-20190701-19_07_12-DE

- ✓ Approuve les mesures destinées à éviter, réduire et lorsque c'est poss
notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que
que présentées dans l'annexe à la présente délibération.
- ✓ Autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives à la bonne exécution de la présente délibération et à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour accomplir les formalités de publicité de ladite délibération conformément aux dispositions du R311-5 du code de l'urbanisme :
  - la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;
  - elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
  - elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Bruz.

Sont annexés à la présente délibération
Le plan du périmètre de la ZAC modifiée
Les mesures ERC (Evitement, Réduction et Compensation) de l'étude d'impact et leurs modalités de suivi

Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire
Pour le Maire et par délégation
Sophie SAVALL
Directrice Générale des Services

MAIRIE DE BRUZ (Ille-et-Vilaine)

Délibération publiée le : 03 juillet 2019