

Révision simplifiée n°5 du PLU - prescription et modalités de la concertation

Le rapporteur,

☞ rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pacé a été approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2007 puis a fait l'objet de modifications approuvées les 15 juin 2009, 17 mai 2010 et 27 juin 2011, ainsi que de révisions simplifiées approuvées les 15 juin et 14 décembre 2009 et 27 juin 2011.

Le PLU comprend la ZAC communautaire « Les Touches », créée le 23 septembre 2004, qui s'étend sur 83 hectares environ, à l'Est de la RD 29. Cette opération a pour rôle principal de développer l'offre foncière économique à l'ouest de l'agglomération, en vue d'accueillir des établissements dans le secteur du commerce et des services, de l'hôtellerie, de la restauration, de l'industrie légère et de l'artisanat, ainsi que des programmes de bureaux, et le cas échéant, un équipement public, soit une SCHON maximale de 205 000 m².

Dès l'origine, la réalisation de la ZAC a été programmée en deux étapes. Ainsi, un premier dossier de réalisation, approuvé le 15 décembre 2005, a concerné l'étape d'aménagement qui correspond aux parties Sud et Nord-Est du site pour un programme global prévisionnel maximal de 95 000 m² de SHON.

Face à l'évolution des enjeux économiques depuis l'approbation du premier dossier de réalisation le 15 décembre 2005, et aux analyses réalisées quant aux conditions d'accessibilité du secteur depuis l'ouverture du magasin IKEA, il est nécessaire de procéder à une modification du dossier de réalisation de la ZAC communautaire « Les Touches ». Cette modification a pour principal objet d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du périmètre opérationnel de la ZAC.

De plus, le projet d'aménagement global rend nécessaire la réduction de la marge de recul de 100 m correspondant à l'application de la « loi Barnier ».

Si cette ouverture à l'urbanisation ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et ne comporte pas de graves risques de nuisances, elle réduit une protection édictée en faveur du paysage ce qui nécessite l'engagement d'une procédure de révision simplifiée du PLU conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

☞ propose d'engager une procédure de révision simplifiée sur le secteur des Touches rendue nécessaire par la nature juridique des adaptations à apporter, à savoir la réduction de la marge de recul existante le long de la RN 12 en application de la « loi Barnier ».

Par ailleurs, afin d'avoir une vision globale et complète des modifications à apporter au PLU, il est prévu d'intégrer à la procédure de révision simplifiée, des éléments qui relèvent de la procédure de modification. Ces éléments concernent notamment :

- le changement de zonage,
- les principes de localisation des voies de desserte,
- le principe de localisation d'un accès supplémentaire sur la RD 29 ;
- l'actualisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- l'actualisation de l'orientation d'aménagement relative à la ZAC Les Touches ;
- (...).

Compte tenu de ces problématiques, il apparaît nécessaire de mener une réflexion cohérente d'ensemble dans le cadre d'une étude au titre de la Loi Barnier. Pour cela, après un diagnostic qui décrira l'analyse et les enjeux du site, un schéma d'orientations sera produit à l'échelle globale de la ZAC ainsi que les actions à mettre en œuvre dans le prolongement des orientations déjà définies lors des études initiales.

L'ensemble des orientations sera repris dans un dossier réalisé conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui motivera cette ouverture à l'urbanisation de l'espace situé dans la marge de recul.

Le Code de l'Urbanisme prescrit par ailleurs à son article L.300-2, la réalisation d'une concertation pour toute révision, y compris simplifiée, d'un PLU. Cette concertation pourrait se dérouler selon les modalités suivantes :

- mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- organisation d'au moins une réunion publique ;
- information par voie de presse ;
- information dans le Vivre à Pacé ;
- site Internet de la ville.

Cette procédure donnera lieu à un examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées sous la forme d'une réunion avec les services de l'État et les représentants du Conseil Régional de Bretagne, du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, de la Chambre du Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture, du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale, de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains. Cette réunion d'examen conjoint devra obligatoirement être organisée préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Les maires des communes voisines, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, les présidents des associations mentionnées à l'article L.121-5 seront consultés à leur demande.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu l'avis favorable de la commission mixte « Urbanisme – développement durable » et « prospective - développement économique » du 14 juin 2012,

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 : de prescrire la révision simplifiée n°5 du PLU sur le secteur des Touches en application de l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

Article 2 : d'approuver les modalités de la concertation suivantes :

- mise à disposition du public d'un cahier d'observations et d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- organisation d'au moins une réunion publique au(x) stade(s) important(s) de la procédure ;
- information par voie de presse ;
- information dans le Vivre à Pacé ;
- site Internet de la ville ;

Article 3 : de notifier la présente délibération à Monsieur Le Préfet de la Région Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine, ainsi qu'aux personnes publiques associées,

Article 4 : de confier aux services de Rennes Métropole les études nécessaires à l'élaboration du dossier,

Article 5 : que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme :

- affichage en mairie durant un mois,
- mention dans un journal agréé pour les annonces légales et diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code Général des Collectivités Territoriales.

VOTE : à l'unanimité