


**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction de la Coordination Interministérielle
et de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

Rennes, le ~~19~~ **19** AOUT 2021

Affaire suivie par : Aurélie Pauchard
Tél. : 02.99.02.13.81
Courriel : aurelie.pauchard@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le préfet

à

**Monsieur le Maire
Mairie de Bruz
Place du Docteur Joly
35171 BRUZ Cedex**

Objet : Enquête publique – Déclaration d'utilité publique pour réserve foncière sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis à Bruz.

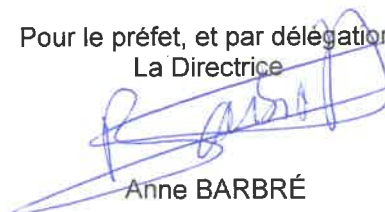
P.J. : 4

Dans le cadre de votre demande d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour réserve foncière concernant les secteurs de la Gare, du Grand Pâtis et des Rosiers sur le territoire de votre commune, les différents services instructeurs ont rendu leur avis.

Vous trouverez, ci-joint, une copie des courriers de l'Agence régionale de santé, du Service régional de l'archéologie et de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (direction régionale des affaires culturelles), ainsi qu'une note reprenant les observations de la Chambre d'agriculture et de la Direction départementale des territoires et de la mer.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de vos éventuelles observations quant à ces remarques.

Pour le préfet, et par délégation,
La Directrice



Anne BARBRÉ



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des affaires culturelles
de Bretagne**

**Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
d'Ille-et-Vilaine**



Rennes, le 09.06.2021,

L'architecte des bâtiments de France,

à

Monsieur le Préfet
Direction de la coordination interministérielle
et de l'appui territorial
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité
Publique
3, avenue de la Préfecture
35026 RENNES Cedex 9

**Objet : Avis ABF sur demande de déclaration d'utilité publique pour réserve foncière
Secteur des Rosiers, de la gare et du Grand Pâtis à Bruz**
Réf. : MMA n°39

Monsieur le Préfet,

Dans un courrier en date du 10 mai, vous m'interrogez sur une demande de déclaration d'utilité publique pour réserve foncière sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis sur la commune de Bruz.

Je vous prie de bien vouloir recevoir mon avis favorable assorti des réserves suivantes :

- le secteur du Grand Pâtis est situé dans le périmètre délimité des abords du manoir de Saint Armel, à ce titre le service portera un regard attentif à l'intégration du projet dans son environnement et notamment à la préservation des qualités paysagères, patrimoniales et architecturale :

> implantation des nouveaux bâtiments par rapport à la rue, au bâti environnant, respect des volumétries à R+1 ou R+C, qualité des espaces verts et végétalisés, respect des qualités bâti du tissu existant, modes constructifs, matériaux et savoir faire.

Je vous prie de croire Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

L'Architecte des Bâtiments de France,

Marion MORIN-AUROY



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale
des Affaires Culturelles**

Rennes, le **14 JUIN 2021**

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par : Paul-André BESOMBES
Gestion Rennes Métropole
Tél. : 02 99 84 59 06
Courriel : paul-andre.besombes@culture.gouv.fr

Réf : SRA/ **211255**

La Directrice régionale des affaires culturelles

à
Monsieur le Préfet de la région Bretagne,
Préfet d'Ille-et-Vilaine
Direction de la Coordination Interministérielle et
de l'Appui Territorial
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique
à l'attention de Mme Aurélie Pauchard
3 avenue de la Préfecture
35026 RENNES CEDEX 9

Objet : DUP

secteurs des Rosiers, de la Gare, du Grand Pâtis – BRUZ

P.J. : Dossier (clé USB) en retour

Conformément au Code du patrimoine, notamment son Livre V, j'accuse réception, à la date du 11 mai 2021, du dossier cité en objet.

En réponse, je vous informe qu'une partie de l'emprise du secteur des Rosiers (lotissement « Les Rosiers », 62 107 m²) a fait l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique (arrêté n° 2020-330 du 13 novembre 2020).

Pour le Préfet et par délégation,
la Directrice régionale des affaires culturelles,
L'adjoint au Conservateur régional de l'archéologie

Olivier KAYSER
Conservateur régional de l'archéologie

Yves MENEZ
Conservateur régional de l'archéologie

Rennes, le 06/07/2021

Délégation départementale
d'Ille-et-Vilaine
Département Santé-environnement

Affaire suivie par : Michel Fichet
Tél. : 02 99 33 34 22
Mél. : michel.fichet@ars.sante.fr

M/Réf : 2021-07-01-306/EE/ERSEI/MF
P.J. : courriers des 22/12/2017, 27/08/2018,
18/04/2019 et 29/03/2021

Le directeur de la délégation
départementale d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Préfet
Direction de la coordination interministérielle
et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique
3, avenue de la Préfecture
35026 RENNES CEDEX 9

Objet : Demande de déclaration d'utilité publique pour réserve foncière- commune de Bruz.

Réf. : Votre transmission du 6 mai 2021

Monsieur le Préfet,

Par transmission citée en référence, vous avez bien voulu m'adresser pour avis, un dossier présenté par la commune de Bruz concernant une demande de déclaration d'utilité publique pour réserve foncière sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis.

1. Rosiers

Mes services ont déjà donné des avis sur ce secteur, suite à des sollicitations de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). Deux avis des 18 avril 2019 et 29 mars 2021 ont été donnés dans ce cadre (courriers ci-joints).

2. La Gare

Mes services ont déjà donné des avis sur l'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Vert-Buisson, suite à des sollicitations de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE).

Après vérification, le périmètre défini pour l'extension de la ZAC du Vert-Buisson correspond au périmètre du secteur La Gare.

Deux avis des 22 décembre 2017 et 28 août 2018 ont été donnés dans ce cadre (courriers ci-joints).

3. Le Grand Pâtis

Le projet se situe en dehors de périmètres de protection de captage destiné à l'adduction d'eau potable.

A l'intérieur du projet, un site susceptible d'être pollué est recensé dans la base BASIAS (Base internet des Anciens Sites Industriels et Activités de Services). Il s'agit d'une ancienne station d'épuration communale. S'agissant de l'opération de renouvellement urbain envisagée (zone résidentielle), la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement. La présence de sols pollués peut conduire à la mise en place d'un plan de gestion adapté.

Le territoire de la commune est classé en zone 3 (zone à potentiel radon significatif) par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Ce gaz émanant du sol, représente un risque sanitaire lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments. Des techniques simples de prévention liées à la construction sont recommandées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments :

- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment ;
- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement ;
- la ventilation doit être correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

S'agissant d'une zone mixte éventuelle, la cohabitation d'activités commerciales ou d'équipements publics avec de l'habitat peut être source de nuisances, sonores notamment, aussi toutes les dispositions nécessaires doivent être prises en amont (isolation acoustique suffisante, choix du type d'activités...) pour prévenir des gênes et conflits de voisinage souvent difficiles à solutionner.

Le projet peut conduire à la démolition de bâtiments situés à l'intérieur du périmètre retenu aussi des mesures devront être prises, lors des travaux, en matière de gestion des déchets, de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante et pour limiter la production et l'envol des poussières.

En conclusion, sous réserve de la prise en considération des observations effectuées, une suite favorable peut être réservée à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération très distinguée.

P/Le directeur de la délégation départementale
d'Ille-et-Vilaine
L'Ingénieur général du génie sanitaire,



Benoît CHAMPENOIS

Service émetteur : Délégation départementale d'Ille-et-Vilaine
Département Santé - Environnement

Affaire suivie par : Michel Fichet
Courriel : ars-dt35-sante-environnement@ars.sante.fr

Téléphone : 02.99.33.34.17
Télécopie : 02.99.33.34.19

N/Réf : 2019-04-12-209-EIE/VERSEI/MF

Date : **18 AVR. 2019**

Objet : Procédure cas par cas
Projet de lotissement « Les Rosiers »
Commune de Bruz

Monsieur le Directeur régional
DREAL
Service d'appui - Connaissance,
Prospective, Evaluation
Mission Régionale d'Autorité
environnementale Bretagne
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES Cedex

Monsieur le Directeur,

Par courrier électronique du 3 avril 2019, vous avez bien voulu me transmettre pour avis, dans le cadre d'une procédure cas-par-cas, un dossier concernant une opération d'aménagement à Bruz présenté par la société Acanthe.

Le projet correspond à la construction de 230 logements collectifs et individuels.

L'examen de ce dossier d'évaluation environnementale m'amène à vous proposer les contributions suivantes :

1. Sur la qualité des sols

Les parcelles concernées sont majoritairement des terrains agricoles non bâtis. La base de données nationales BASIAS, accessible sur internet et qui présente un inventaire des sites et sols potentiellement pollués, qu'ils soient en activité ou non, ne recense pas de site dans le périmètre du projet. Toutefois, cette base de données n'est pas exhaustive. A cet égard, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement, pouvant conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

2. Sur les nuisances sonores

La commune de Bruz est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres notamment pour la voie ferrée. Les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Ceci est pris en compte par l'aménageur.

Toutefois, une étude acoustique initiale serait souhaitable afin de préciser l'ambiance sonore et déterminer si des aménagements complémentaires sont nécessaires par rapport au bruit généré par le passage des trains.

3. Sur la qualité de l'air extérieur

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir

allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

Il est possible de se référer à ce sujet au site du réseau national de surveillance aérologique (RNSA) <http://www.pollens.fr/accueil.php> et notamment au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site.

4. Sur le radon

Le territoire de la commune est classé en zone 3 (zones à potentiel radon significatif) par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français.

Ce gaz émanant du sol, représente un risque sanitaire lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments.

Des techniques simples de prévention liées à la construction sont recommandées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments :

- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment ;
- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement ;
- la ventilation doit être correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

5. Sur les champs électromagnétiques

Il existe actuellement une ligne haute tension de 90 KV qui passe à 80 mètres au nord du projet.

Pour rappel, l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, faisant référence au rapport de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST) recommande la formalisation d'une zone de prudence où serait dissuadée la construction d'établissements sensibles (hôpitaux, maternités, crèches, écoles maternelles et primaires,...) dans un rayon où le champ magnétique est supérieur à 1 μ T.

Concernant l'évacuation des eaux usées, les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Je n'ai pas d'autres observations particulières à faire sur ce dossier et il n'apparaît pas nécessaire pour ma part, et en l'état, de faire réaliser une évaluation environnementale pour ce projet sous réserve de la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

P/La Directrice de la Délégation
Départementale d'Ille-et-Vilaine,
L'inspecteur principal,

Loïc ADAM

Copie : Mairie de Bruz



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Rennes, le 29 MARS 2021

Délégation départementale
d'Ille-et-Vilaine
Département Santé-environnement

Affaire suivie par : Michel Fichet
Tél. : 02 99 33 34 22
Mél. : michel.fichet@ars.sante.fr

M/Réf : 2021-03-19-127/EE/URBAM/MF

La directrice de la délégation
départementale d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Directeur
Direction Régionale de l'Environnement
De l'Aménagement et du Logement de Bretagne
COPREV – Autorité Environnementale
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre – CS 96515
35065 RENNES CEDEX

Objet : Création d'un lotissement – Les Rosiers - commune de Bruz.

Réf. : Vos transmissions du 24 février 2021.

Monsieur le Directeur,

Par transmission visée en référence, vous m'avez communiqué pour contribution à l'avis de l'autorité environnementale, un dossier d'évaluation environnementale présenté par la société Acanthe concernant un projet de lotissements "Les Rosiers Est" et "Les Rosiers Ouest" à Bruz.

Ce dossier a déjà fait l'objet d'une consultation de l'ARS dans le cadre d'une procédure cas par cas. Ainsi, par courrier du 18 avril 2019 (pièce jointe), je formulais des observations sans demander d'évaluation environnementale.

L'analyse du dossier présenté permet de noter la prise en compte des nuisances sonores liées à la voie ferrée. Une étude acoustique a été réalisée par le bureau d'études Acoustibel, et le rapport du 23 mars 2020 indique que les maisons situées à moins de 50 mètres connaîtront des niveaux sonores élevés à chaque passage de train. Acanthe s'engage à réaliser un merlon planté d'une haie bocagère au fond des terrains les plus exposés. Par ailleurs, une aire de jeux est prévue dans le lotissement: sa conception devra permettre de limiter les nuisances sonores pour les plus proches riverains.

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, le règlement de lotissement présente en annexe 1 une liste de plantes recommandées. Certaines sont potentiellement allergisantes. Dans un souci de protection de la santé des habitants, il est opportun de privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...




Il est possible de se référer à ce sujet au site du réseau national de surveillance aérologique (RNSA) <http://www.pollens.fr/accueil.php> et notamment au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site.

En conclusion, je vous remercie d'intégrer ces contributions à l'avis de l'autorité environnementale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

P/La Directrice de la délégation départementale
d'Ille-et-Vilaine
L'Ingénieur général du génie sanitaire


Benoît CHAMPENOIS

Délégation départementale d'Ille-et-Vilaine
Bâtiment 3 soleils, 3 place du Général Giraud
CS 54257
35042 Rennes Cedex
Tél : 02.99.33.34.17
Mél : ars-dd35-sante-environnement@ars.sante.fr
www.ars.bretagne.sante.fr   

Service émetteur : Délégation départementale d'Ille-et-Vilaine
Pôle Santé - Environnement „,„

Affaire suivie par : Michel Fichet
Courriel : ars-dt35-sante-environnement@ars.sante.fr

Téléphone : 02.99.33.34.17
Télécopie : 02.99.33.34.19

N/Réf : 2017-12-18-718-EIEA/ERSEI/MF
V/Réf : votre transmission du 30/11/2017

Date : **22 DEC. 2017**

Objet : Procédure cas par cas
Extension de la ZAC du Vert-Buisson
Commune de Bruz

Monsieur le Directeur régional
DREAL
Service Connaissance, Prospective,
Evaluation
Division Evaluation Environnementale
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES Cedex

Monsieur le Directeur,

Par transmission citée en référence, vous avez bien voulu me transmettre pour avis, dans le cadre d'une procédure "cas par cas", un dossier présenté par la SPL Nouvel Objectif d'Aménagement, concernant le projet d'extension de la ZAC du Vert Buisson sur la commune de Bruz.

Le projet vise une extension couvrant une surface d'environ 9 hectares. Le projet d'aménagement prévoit un pôle d'échange multimodal, l'installation d'équipements, commerces et services et la construction de 400 à 450 logements.

L'implantation se situe en dehors de périmètres de protection de captages destinés à l'adduction d'eau potable.

La base de données nationales BASIAS, accessible sur internet et qui présente un inventaire des sites et sols potentiellement pollués, qu'ils soient en activité ou non, recense 2 sites dans le périmètre du projet et un en limite. Ce projet de renouvellement urbain vise la transformation d'anciennes zones militaires ou l'utilisation de sites impactés par des activités polluantes en secteur d'habitat. Une démarche spécifique, basée notamment sur l'analyse de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués révisée en avril 2017 est donc indispensable.

Il est à noter que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles dans ces zones affiche le principe d'éviction d'une telle implantation.

La commune est classée en zone à potentiel « élevé » pour le radon. Ce gaz émanant du sol, représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion. La prise en compte de ce classement et des risques sanitaires associés est importante dans le cadre des dispositions constructives qui seront mises en œuvre dans ce projet.

Concernant les nuisances sonores, le projet est concerné par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la voie SNCF. Les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Le projet associe la construction de commerces, d'équipements et de logements : ceci peut être la source de nuisances sonores ou olfactives. Par conséquent, les dispositions nécessaires doivent être prises pour prévenir ces nuisances.

Je note que les eaux usées seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement vers la station d'épuration de Bruz. Cette installation a une capacité nominale de 20000 équivalents-habitants (EH) et son utilisation, par rapport à la charge organique, correspond en 2015 à 16900 EH. Par conséquent la capacité résiduelle est de 3100 EH. Cette estimation devra être précisée, au regard des autres projets de développement des territoires raccordés sur cette installation.

S'agissant des eaux pluviales, un dossier de déclaration au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau) sera déposé.

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants (à préciser dans le volet visant les aménagements paysagers par exemple). Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

Il est possible de se référer à ce sujet au site du réseau national de surveillance aérologique (RNSA) <http://www.pollens.fr/accueil.php> et notamment au guide d'information « Végétation en ville » publié sur le site.

Concernant la phase chantier, des actions de prévention devront être prévues afin d'éviter les nuisances sonores éventuelles pour le voisinage ainsi que l'écoulement accidentel de produits polluants. Le projet va conduire à la démolition de bâtiments situés à l'intérieur de la ZAC aussi des mesures devront être prises, lors des travaux, en matière de gestion des déchets, de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante et pour limiter la production et l'envol des poussières.

En conclusion, compte tenu de la nature de la demande et sous réserve de la prise en compte impérative des remarques faites ci-dessus, il n'apparaît pas nécessaire pour ma part, et en l'état, de faire réaliser une évaluation environnementale pour ce projet sous réserve de la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice de la délégation
départementale d'Ille-et-Vilaine


Nathalie LE FORMAL

Copie : M. le Maire de Bruz

Service émetteur : Délégation départementale d'Ille-et-Vilaine
Département Santé - Environnement

Affaire suivie par : Michel Fichet
Courriel : ars-dt35-sante-environnement@ars.sante.fr

Téléphone : 02.99.33.34.17
Télécopie : 02.99.33.34.19

N/Réf : 2018-08-22-495-EIEA/ERSEI/MF
V/Réf : votre transmission du 8/08/2018
P.J. : mon courrier du 22/12/2017

Date : 27 AOÛT 2018

Objet : Evaluation environnementale
Extension de la ZAC de Vert-Buisson
Commune de Bruz

Monsieur le Directeur régional
DREAL
Service Connaissance, Prospective,
Evaluation
Division Evaluation Environnementale
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES Cedex

Monsieur le Directeur,

Par transmission citée en référence, vous avez bien voulu m'adresser pour avis, un dossier présenté la commune de Bruz, concernant le projet de modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Vert-Buisson.

Mes services ont déjà donné un avis sur ce projet, dans le cadre d'une procédure cas par cas, par courrier du 22 décembre 2017 (référence 2017-12-18-718) ci-joint.

La ZAC du Vert-Buisson étant située en limite du secteur de la gare, la collectivité a décidé de modifier le dossier de création de la ZAC du Vert Buisson afin d'y intégrer ce secteur. Il s'agit donc d'une extension de la ZAC d'environ 10 ha.

Le programme prévisionnel de cette extension est composé principalement de:

- la création de commerces de proximité, de services et de bureaux ;
- la réalisation de 500 à 550 logements ;
- la structuration du pôle d'échange multimodal avec notamment la construction d'un parking de 400 places.

Les observations émises dans mon courrier précité restent valables. Elles font l'objet de développements dans ce courrier en fonction des informations transmises dans l'étude d'impact.

La base de données nationales BASIAS, accessible sur internet et qui présente un inventaire des sites et sols potentiellement pollués, qu'ils soient en activité ou non, recense 2 sites dans le périmètre du projet et un en limite. Ce projet de renouvellement urbain vise la transformation d'anciennes zones militaires ou l'utilisation de sites impactés par des activités polluantes en secteur d'habitat.

Une démarche spécifique, basée notamment sur un diagnostic des milieux (eau, air et sol) et l'élaboration d'un plan de gestion conforme à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués révisée en avril 2017 est donc indispensable.

Il est précisé que des études sont en cours sur les sites susceptibles d'être pollués.

Il est à noter que la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (enfants et femmes enceintes) dans ces zones affiche le principe d'éviction d'une telle implantation.

La présence d'activités économiques à proximité d'immeubles d'habitat peut se révéler source de nuisances, notamment sonores, aussi il conviendra de s'assurer de la prise en compte de ces risques afin d'éviter les situations conflictuelles qui pourraient y être liées.

Une étude acoustique initiale a été réalisée : le bruit est essentiellement lié au bruit routier. L'aménagement de ce secteur va provoquer une augmentation du trafic et des travaux seront réalisés pour limiter l'impact sonore. Deux rues pourraient voir le trafic les traversant supérieur au seuil de classement sonore ; par conséquent un renforcement de l'isolement acoustique des façades sera prévu afin d'anticiper ce classement. Par ailleurs, le projet est concerné par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la voie SNCF.

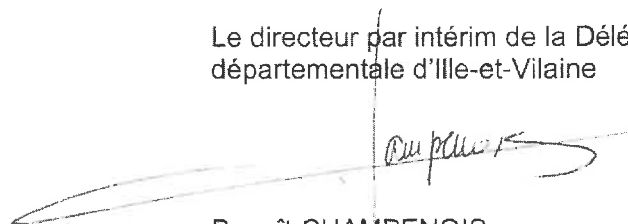
Concernant le risque radon, décrit dans l'étude d'impact, il faut rappeler que le territoire de la commune est classé par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français en zone à potentiel élevé (3) pour le radon. La prise en compte de ce classement et des risques sanitaires associés est importante dans le cadre des dispositions constructives mises en œuvre.

Je note que les eaux usées seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement vers la station d'épuration communale d'une capacité organique de 20 000 équivalents-habitants (EH). Il est estimé que les différents projets d'aménagement programmés sur la commune généreront à terme le raccordement d'environ 6700 habitants. Le dimensionnement de l'installation (marge de 3000 EH) ne permettra pas d'accueillir cette augmentation de population. Il est indiqué que la capacité organique sera atteinte aux alentours de 2025. Des études sont en cours pour adapter ou changer l'installation. Le fonctionnement de cette station d'épuration était jugé insuffisant en 2016 (données DDTM). En tout état cause l'aménagement de ces zones constructibles reste lié à la mise en place d'une capacité épuratoire des eaux usées permettant de répondre aux besoins en la matière.

En conclusion, compte tenu de la nature de la demande ainsi que des dispositions prévues pour l'aménagement de cette extension, et sous réserve de la prise en compte des remarques faites dans mon précédent courrier et ci-dessus, je n'ai pas d'autres observations à formuler sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur par intérim de la Délégation
départementale d'Ille-et-Vilaine



Benoît CHAMPENOIS



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Objet : Observations relatives au projet de DUP pour réserve foncière des secteurs de la Gare, du Grand Pâtis et des Rosiers situés sur la commune de Bruz

I – Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La DDTM constate que la demande de DUP pour réserve foncière de la commune de Bruz porte un projet cohérent au regard des orientations d'aménagement et de développement du sud-ouest rennais inscrites au PLUi métropolitain.

Pour autant, le dossier présenté apparaît devoir être complété pour :

- conforter la robustesse juridique de la procédure en caractérisant plus précisément l'urgence à acquérir les terrains ;
- améliorer la présentation des enjeux d'aménagement des différents secteurs et garantir leur prise en compte dans les réflexions à venir.

1/ Enrichir le dossier afin de consolider la robustesse juridique du projet

En vertu des articles L. 221-1 du code de l'urbanisme et R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le recours à la DUP pour réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement est possible si deux conditions sont réunies, à savoir :

- il s'agit d'une opération d'aménagement et d'urbanisme importante, à savoir une opération d'ensemble comportant un certain niveau de complexité ;
- les caractéristiques principales de l'opération ne sont pas encore déterminées à la date de l'ouverture de l'enquête publique ;

Par délibération du conseil municipal du 29 mars 2021, il a été prescrit la réalisation d'une étude urbaine globale visant à mettre en cohérence et préciser les dispositions d'aménagement et de programmation de plusieurs secteurs à enjeux communaux parmi lesquels, l'ensemble des zones à urbaniser de court et long terme (1AU et 2AU) ainsi que plusieurs gisements fonciers et espaces de mutation identifiés au PLU métropolitain. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant les périmètres visés par la demande de DUP demeurent, toutefois, peu précises notamment concernant la programmation urbaine à mettre en œuvre. A ce stade, le programme détaillé des constructions et équipements, les plans-masses ou encore les esquisses d'ambiances et d'insertion urbaine restent encore indéterminés.

La demande de DUP présentée semble donc effectivement répondre aux conditions rappelées ci-avant.

En revanche, le dossier pourrait être complété par une caractérisation plus approfondie de l'urgence à acquérir ces terrains afin de lutter contre la rétention ou la spéculation foncière. Si l'urgence n'est pas, en elle-même, une condition requise par les dispositions précitées, son existence participe néanmoins à conforter la solidité juridique de tels projets. Cette caractérisation de l'urgence permettrait ainsi d'évaluer plus précisément le rapport coût-avantage de cette opération, en l'absence d'éléments de programmes précis. Des justifications complémentaires devraient être apportées sur ce point.

2/ Améliorer la présentation des enjeux d'aménagements des secteurs

Dans le cadre de l'étude urbaine engagée, la poursuite des réflexions et procédures d'aménagement devra apporter une réponse équilibrée aux enjeux d'aménagement des trois secteurs visés, tout en garantissant leur bonne articulation à l'armature urbaine communale. Dans cette perspective, le dossier présenté par la commune devrait mieux mettre en valeur ces enjeux en s'appuyant notamment sur l'exposé des OAP dont ils font l'objet.

En première analyse, les enjeux suivants mériteraient d'être pris en compte tant dans les compléments apportés au dossier que dans la conduite des réflexions et procédures d'aménagement ultérieures.

Secteur Gare

Le secteur de la Gare apparaît stratégique à plusieurs titres. A l'échelle de la commune, il a vocation à constituer un trait d'union urbain entre le centre-ville et le nouveau quartier du Vert-Buisson aujourd'hui séparés par la voie ferrée. A l'échelle métropolitaine, il constituera une porte d'entrée majeure vers l'offre de mobilité alternative de l'axe de déplacement sud-ouest (Saint-Jacques-Bruz) via le réaménagement de la gare en pôle d'échange multimodal, l'accueil d'un parking-relai ou encore l'étude de desserte par une nouvelle offre Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) connectée au futur terminus de la deuxième ligne de métro Saint-Jacques-Gaîté.

À ces différents égards, les enjeux suivants apparaissent devoir faire l'objet d'une vigilance particulière :

- l'intégration des différentes natures et types de flux (rabattement vers l'offre de transports en commun et le parking relai, transit entre les espaces communaux connectés, déplacements internes au secteur en lien avec sa fonction de centralité) ;
- la couture urbaine avec les quartiers voisins et le renforcement des porosités entre les deux rives de la voie ferrée ;
- l'organisation et la maîtrise du stationnement, notamment vis-à-vis des fonctions de rabattement attendues au niveau du pôle d'échange multimodal ;
- la limitation des nuisances, notamment le bruit pouvant être généré par la circulation à l'intérieur du site et le passage des trains ;
- la recherche de formes urbaines adaptées mariant densité et qualité des espaces de vie (espaces publics, espaces privés collectifs) ;

Secteur du Grand Pâtis

La localisation du secteur du Grand Pâtis en limite sud du tissu urbain communal appelle une vigilance particulière dans le traitement des franges avec les espaces naturels et agricoles à l'est et au sud. La trame environnementale du secteur (alignements d'arbres, haies...) devra être autant que possible conservée et constituer le support du futur schéma d'aménagement du site. Enfin, l'intégration dans le périmètre de la réflexion des logements en bande bordant le boulevard Pasteur apparaît essentielle pour éviter les effets d'enclave urbaine et assurer la connexion aux équipements et services du centre-ville.

Secteur des Rosiers

Dans la recherche d'une meilleure cohérence d'ensemble, l'aménagement du secteur des Rosiers devra s'articuler aux opérations prévues au sud de la ZAC Ker Lann ainsi qu'au renouvellement urbain programmé des espaces bâtis jouxtant le chemin du Rosier.

Une telle articulation devrait concourir à mieux mettre en valeur et donner une place centrale à la halte ferroviaire dans l'organisation de ce pôle de recherche et d'enseignement du sud-ouest de la métropole. Elle permettrait, par ailleurs, d'assurer la cohérence des aménagements et programmes envisagés à une échelle large.

Enfin, les éléments de trame environnementale devront être pleinement intégrés au schéma d'aménagement du secteur et en constituer le support.

En conclusion, sous ces réserves, la DDTM a émis un avis favorable à la mise en enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

La poursuite des réflexions d'aménagement et la précision des programmes urbains attendus doivent être l'occasion d'identifier les procédures et autorisations nécessaires à la mise en œuvre des opérations envisagées.

Il s'agira notamment de confirmer la nécessité de :

- conduire une évaluation environnementale (étude d'impact) des projets et recueillir l'avis de l'autorité environnementale eu égard aux mesures « éviter, réduire, compenser » mises en œuvre ;
- déposer des demandes d'autorisation au titre du code de l'environnement ou du code forestier (dossier loi sur l'eau, dérogation espèces protégées, défrichement...) via des procédures séparées ou dans le cadre d'une autorisation environnementale globale ;
- conduire une étude et procéder à la mise en œuvre de mesures de compensation agricole collectives (L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime) ainsi que recueillir l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La délégation territoriale Rennes-Brocéliande de la DDTM reste à disposition de la commune pour accompagner et partager les réflexions d'aménagement d'ensemble engagées dans le cadre de l'étude urbaine.

II – Observations de la Chambre d'agriculture

La Chambre d'agriculture constate que la commune de Bruz porte un projet visant à réaliser un développement d'ensemble cohérent permettant d'optimiser les surfaces sans consommation foncière excessive.

Les secteurs de la Gare et du Grand Pâtis permettent respectivement de réaliser une opération de densification urbaine et de répondre aux objectifs du ScoT.

Le secteur des Rosiers, enclavé dans un espace largement urbanisé, reste en partie à vocation agricole. Les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC en 2019, pour autant leur urbanisation peut avoir des conséquences importantes sur une exploitation dans un secteur où la pression foncière est particulièrement forte et où beaucoup de terrains sont exploités de façon précaire.

Le maître d'ouvrage devra compléter le dossier afin d'identifier les parcelles concernées, leurs exploitants le cas échéant et évaluer les conséquences potentielles de la perte de ce foncier afin de prévoir les éventuelles mesures de compensation à mettre en œuvre.