

## **Avis et conclusions**

suite à l'Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relatives au projet d'aménagement des secteurs de la gare, du Grand Patis et des rosiers, commune de Bruz.

Enquête du 30/09/2021 au 22/10/2021

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur

Date de remise : 29/11/2021

## SOMMAIRE

I- Le dossier et l'enquête publique.....	3
I-1. Présentation du dossier .....	3
I-2 Déroulement de l'enquête.....	4
II- Avis sur la forme et sur la concertation.....	5
III- Avis sur le fond .....	7
En conclusion .....	12
Annexes.....	14
Observations portées au registre d'enquête .....	14
Mémoire en réponse : réponses aux observations du commissaire enquêteur et du public .....	26

Par arrêté en date du 28 juin 2021, Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et Préfet d'Ille et Vilaine a soumis à enquête publique la demande de déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relative au projet d'aménagement des secteurs de la Gare, du Grand Pâtis et des Rosiers, sur la commune de Bruz (Ille et Vilaine).

Mon rapport relate le déroulement de l'enquête et rapporte l'ensemble des observations et courriers transmis en cours d'enquête.

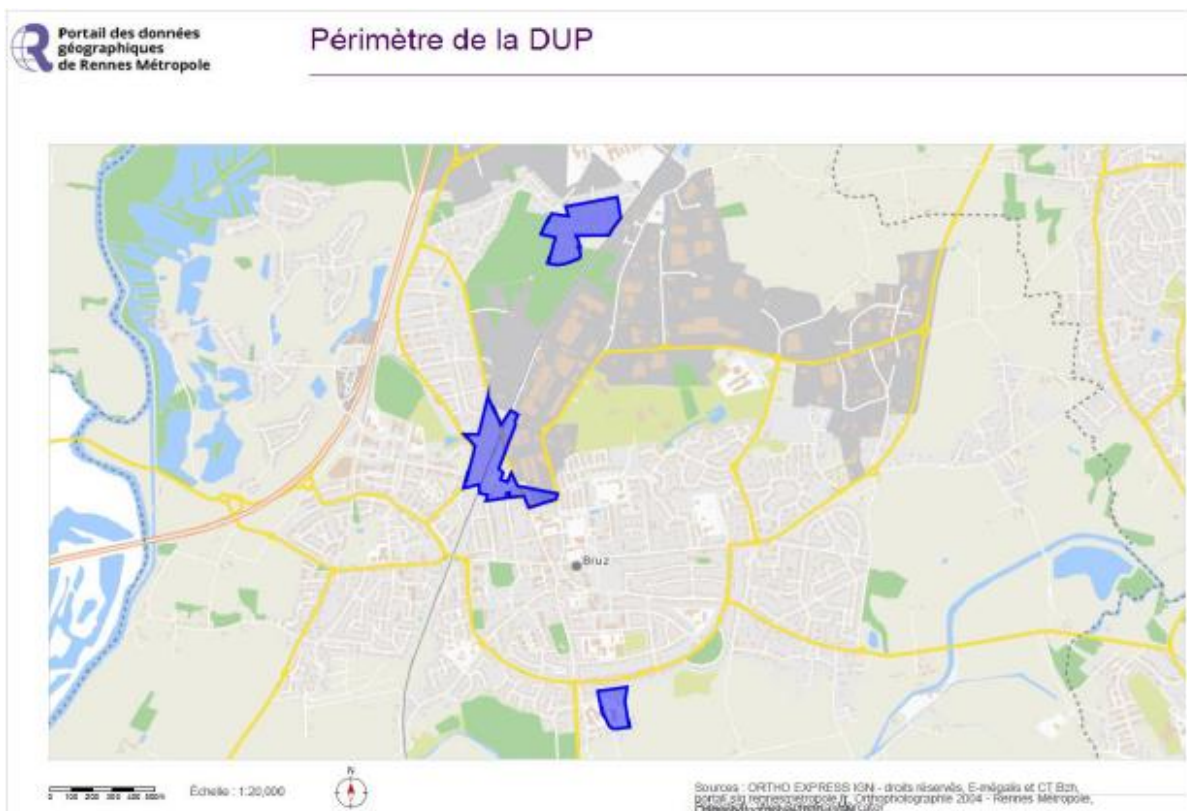
## I- Le dossier et l'enquête publique

### I-1. Présentation du dossier

La commune de Bruz est située au sud de Rennes et appartient à Rennes Métropole. Le projet objet de l'enquête est situé sur 3 secteurs de la commune. La commune compte 18 266 habitants en 2018 et est la 2<sup>ème</sup> commune de la Métropole rennaise. Elle connaît une forte pression foncière depuis plusieurs années.

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain multi-secteur ayant pour objet de réaliser des logements et des équipements.

L'enquête porte sur la création d'une réserve foncière d'environ 15 ha sur 3 secteurs, classés en zone 1AU du PLUi de Rennes Métropole : Les Rosiers, la Gare, Le Grand Pâtis.



La demande rentre dans le cadre d'une procédure simplifiée (article R 112-5 du code de l'expropriation). L'objectif est de constituer des réserves foncières sur les derniers secteurs à urbaniser sans modification du document d'urbanisme, pour aménager à terme une opération multi-sites équilibrée avec habitat services et équipements collectifs. Sur l'ensemble du périmètre, 27 parcelles font l'objet d'une maîtrise publique et 24 sont à acquérir (5 sur le secteur des Rosiers, 18 sur le secteur

de la gare, 1 sur le secteur du Grand Pâtis). Les secteurs concernés sont situés à proximité immédiate du schéma directeur vélo et de voies intercommunales structurantes.

La commune souhaite pour satisfaire aux nouveaux et futurs besoins de la population et aux dispositions de planification urbaine s'inscrire dans une réflexion globale, afin d'optimiser le foncier. Dans l'objectif du « Zéro artificialisation nette », la commune indique la nécessité de limiter le recours aux zones 2AU.

Sur le secteur de la gare, 53.71 % des parcelles sont maîtrisées par une entité publique et les acquisitions à l'amiable ont débuté depuis plus de 20 ans. Toutefois, aucune acquisition n'a eu lieu depuis avril 2019. Les couts de portages financiers sont à ajouter aux couts globaux de ces opérations et il est donc nécessaire de relancer une dynamique forte d'acquisition sur ce secteur.

Sur le secteur des Rosiers, compte tenu de son emplacement stratégique en extension urbaine et de la spéculation foncière, la commune estime que l'acquisition garantira la possibilité de porter un projet urbain d'ensemble d'intérêt général.

Sur le secteur du Grand Pâtis, les services techniques communaux viennent de déménager et il s'agit de profiter de l'opportunité créé par ce nouveau foncier communal pour acquérir la seule parcelle privée du secteur et ainsi étudier un projet global sur ce secteur.

La commune démarre une étude urbaine globale en incluant ces secteurs de réserves foncières. Cette étude a pour objectif de définir les modalités de réalisation de projets urbains tendant à favoriser l'habitat, la mixité sociale et la création d'équipements collectifs. Elle a été approuvée et ses contours ont été défini par la délibération du conseil municipal du 29/03/2021.

A ce stade la nature du projet n'est pas connue mais répondra aux OAP de quartier, qui pourront être adaptées en fonction des scénarios retenus. Dans l'attente des schémas d'aménagements mis en place dans le cadre de l'étude urbaine, la maîtrise foncière rapide permettra d'éviter une urbanisation au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble ou en compromettre la réalisation.

## I-2 Déroulement de l'enquête

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par la Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, n° E210085/35/35 en date 23 juin 2021, après concertation par courrier électronique. L'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 28 juin 2021, émis par la Préfecture d'Ille et Vilaine.

J'ai assuré les permanences prévues par l'article 3 de l'arrêté préfectoral :

- Le jeudi 30 septembre 2021, de 9h00 à 12h00
- Le jeudi 14 octobre 2021, de 14h30 à 17h30
- Le vendredi 22 octobre 2021, de 9h00 à 12h00.

Par ailleurs, les personnes le désirant avaient la possibilité de m'envoyer des courriers à l'adresse de la mairie de Bruz ou bien des courriers électroniques sur une adresse dédiée.

A la fin de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête concernant la déclaration d'utilité publique.

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- 1<sup>er</sup> avis Ouest France et 7 jours : respectivement le 6 septembre 2021, et 10/11 septembre 2021
- 2<sup>ème</sup> avis Ouest France et 7 jours : respectivement les 1<sup>er</sup> octobre 2021 et 1 et 2 octobre 2021.

L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, comme certifié par M. le Maire de Bruz (annexe) :

- Grand Patis : 3 affiches
- Gare : 5 affiches
- Chemin des Rosiers : 3 affiches
- Centre-ville : CCAS, Mairie, Grand logis, MDA.
- La police municipale rapporte que le 8 octobre un panneau d'affichage a été arraché impasse du Vert Buisson.

L'annonce de l'enquête publique a été faite par les moyens de communication habituels de la mairie : site internet, Facebook, publication « Semaine à Bruz » du 9 au 23 septembre et du 23 septembre au 9 octobre, infocale Ouest France.

J'ai rencontré M. Joly conseiller délégué à l'Aménagement de la Ville et aux Projets urbains et M. le Maire de Bruz lors de ma deuxième permanence. Ils m'ont expliqué la genèse du projet et les suites qu'ils envisageaient en termes d'aménagement urbain.

## II- Avis sur la forme et sur la concertation

J'ai rappelé dans le paragraphe précédents les mesures mises en place par la commune pour informer le public de la tenue de l'enquête publique. Globalement la commune a mis les moyens nécessaires à sa disposition pour que les habitants et notamment les personnes concernées directement par l'enquête soient informées de l'enquête et de modalités de participation.

Toutefois, en amont, étant donné que des projets privés existaient de façon plus ou moins aboutis sur l'ensemble des secteurs concernés, j'ai demandé à la commune comment elle avait accompagné les personnes concernées directement par la DUP : quelles modalités d'information, de consultation avaient été mise en place ?

La commune décrit les différents contacts et interventions auprès des propriétaires et locataires des parcelles concernées par la DUP, pour chaque secteur. Ainsi, la Ville a envoyé deux courriers aux propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du projet :

- Le 28 avril 2021, le courrier informait de la présentation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au Conseil municipal du 03 mai 2021 (*Annexe N°8*). Ce courrier rappelait

qu'une étude urbaine avait été lancée sur la commune, et expliquait le dérouler de la procédure de déclaration d'utilité publique, avec un plan du périmètre joint.

- Le 21 septembre 2021, le courrier informait de l'ouverture de l'enquête publique, en précisant les dates et modalités de celle-ci (*Annexe N°9*).

Plusieurs échanges téléphoniques ont eu lieu avec les propriétaires concernés depuis le mois de mai.

La commune estime que dans tous ces échanges, elle a pris le temps d'expliquer sa démarche et la procédure engagée. Toutes les informations nécessaires à la compréhension du projet ainsi qu'à la participation à l'enquête publique ont été transmises (dates et modalités notamment).

De plus un mail a été envoyé le 08 septembre 2021 aux personnes ayant contacté le service urbanisme par mail concernant le projet de déclaration d'utilité publique. Il précisait les dates de l'enquête publique, ainsi que les créneaux des permanences de la commissaire enquêteuse, en les invitant à diffuser l'information aux personnes qui pourraient être intéressées par le projet. L'avis d'enquête était joint au mail.

Pour autant, notamment sur le secteur des Rosiers, les personnes concernées indiquent l'existence d'un projet démarré au moins en 2016 (C4) :

*« Acanthe a trouvé un accord avec les propriétaires en 2016, y compris la commune de Bruz pour la cession des parcelles. Acanthe a engagé des discussions avec la commune dès 2017 pour l'élaboration des 2 permis d'aménager. Un accord a été trouvé avec la commune pour la cession de la parcelle appartenant à l'EPF en 2019. En décembre 2020 une convention tripartite a été signée avec Acanthe, la commune de Bruz et Rennes Métropole (jointe). Par ailleurs, l'accord de pénétré sur la parcelle pour les fouilles archéologiques a été donné par M. Le Maire de Bruz en décembre 2020 (en annexe). Les permis d'aménager ont été obtenus en juin 2021 (joints). Acanthe indique que le projet a été soumis et validé par les services de la préfecture au travers d'une étude d'impact qui a fait l'objet d'une consultation du public en mai et juin 2021, consultation qui n'a pas fait ressortir d'opposition au projet. Les permis d'aménager n'ont fait l'objet d'aucun recours ».*

CE4 indique *« un compromis de vente signé en octobre 2020 »* et que le *« projet était sur le point de se concrétiser, à brève échéance par la société Acanthe : une réunion en mairie avait eu lieu le 27 avril 2021, un permis d'aménager avait été déposé et obtenu le 29 juin 2021, la participation du public PPVE avait débuté le 5 mai 2021 et enfin une convention PLH avait été signée par Monsieur le Maire de Bruz, Monsieur le Vice-Président de Rennes Métropole et par Acanthe en décembre 2020 pour régir les prix de sortie pour la plupart des logements créés ».*

Concernant le secteur du Grand Patis, des échanges avec des promoteurs avaient également eu lieu depuis quelques années mais le projet n'était pas aussi avancé que le projet des Rosiers.

Je comprends que la commune n'a pas forcément pu contacter les personnes concernées par le projet plus tôt, étant donné le contexte politique de changement d'équipe en juin 2020. Pour autant, j'estime qu'il est assez brutal d'expliquer au moment du permis d'aménager, c'est-à-dire en mai 2021, que la commune veut démarrer une procédure de DUP en urgence, alors que le projet est démarré depuis

2016 et que des échanges ont eu lieu avec la commune et la Métropole depuis 2017. En effet, sur la forme strictement et indépendamment du projet porté sur ce secteur par Acanthe, il me semble que la réalisation d'un tel projet se fait nécessairement sur du long cours, que les étapes ont été respectées par les différents intervenants, et que même si le droit de préemption persiste et est connu des propriétaires et de l'aménageur, l'annulation aussi rapide est fortement préjudiciable, et l'est d'autant plus pour les propriétaires qui avaient envisagé des projets liés à la réalisation de cette vente dans un futur très proche. Or la DUP n'implique pas un achat dans un futur aussi proche, contrairement à la préemption.

**Je considère donc pour le secteur des Rosiers, que ceci constitue un inconvénient majeur à la déclaration d'utilité publique.**

### III- Avis sur le fond

La demande est justifiée par la commune notamment par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme qui précise que « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser* ». L'objet de la constitution de réserves foncières sur les zones à urbaniser de la Ville est précisément de répondre à l'ensemble de ces objectifs. En effet, la commune souhaite maîtriser le foncier pour maîtriser le développement de la ville et répondre aux besoins en logement, services et équipement. La nécessité d'un aménagement multisite est cohérente dans une volonté de maîtrise du développement global de la commune, ainsi que la maîtrise des flux. Même si ce n'est pas réellement le sujet de l'enquête, la question de la circulation, automobiles et mode doux revient dans de nombreuses observations (O3, O5, O6, CE1, CE2, CE3, CE5, CE6, CE7, CE9, CE10).

Par ailleurs, il n'existe pas d'autres possibilité en termes de fonciers pour mener à bien le projet d'aménagement d'ensemble de la commune, les 2 autres zones en 1AU étant en fin d'aménagement.

A terme, le projet permettra donc :

- De répondre aux besoins des habitants en termes de logements et de services ;
- Un encadrement cohérent, anticipé et raisonné de la production de logements, d'équipements et d'activités sur l'ensemble du territoire ;
- Une gestion des nouveaux flux générés dans le respect des continuités urbaines, agricoles, en optimisant les fonciers disponibles ;
- Un équilibre des opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine ;



- Une mise en valeur des sites par des exigences fortes sur le plan urbain, paysager et environnemental ;
- Une participation du public par la prise en compte des remarques et observations des habitants ;
- Une offre de logements à des prix accessibles.

A noter que le projet respectera les OAP de quartier, notamment en ce qui concerne la prise en compte de la faune et de la flore. Le projet prendra également en compte les contraintes patrimoniales. A ce sujet je note l'erratum de l'architecte des bâtiments de France concernant le périmètre de protection du manoir Saint Armel, qui permet d'envisager un programme de logement cohérent sur le secteur du Grand Patis.

Deux observations relèvent l'intérêt de la maîtrise foncière de la commune, notamment sur le secteur de la Gare et du Grand Patis.

O4 : *« ne souhaite pas contester la nécessité pour la commune de maîtriser son foncier et donc de mettre en œuvre une DUP »*

CE5 en revanche indique : *« S'agissant de l'utilité publique du « projet » d'aménagement telle que présentée dans le dossier, il est assez paradoxal d'assembler dans un même raisonnement des secteurs où les enjeux et les perspectives en termes de logements sont très différents. Autant il est parfaitement concevable de développer le secteur gare et d'aménager le Grand Patis suite au départ des services techniques, il peut paraître plus contestable de construire sur des parcelles agricoles au chemin des Rosiers, quand bien même ces parcelles sont enclavées »*).

La commune répond que « le projet multisite, regroupe trois secteurs qui, par leur zonage et leur usage futur, supposent un aménagement cohérent et efficient. Malgré leurs différences, ces trois secteurs doivent être aménagés de manière cohérente car ce sont ces trois secteurs qui seront les prochains à être urbanisés et requalifiés ».

J'estime que **le projet multisite** présenté par la commune (indépendamment de l'analyse par secteur) **est bien justifié par la commune**, notamment avec les compléments dans son mémoire en réponse, par une volonté de mener un projet d'aménagement d'ensemble et d'avoir une visibilité sur le long terme du développement de la commune, en accord avec les besoins en logement, services et équipements, mais également avec le plan de déplacement et la protection de la faune et de la flore. Par ailleurs, un projet multisite peut permettre un équilibre y compris financier, les secteurs de la gare et du Grand Patis étant des secteurs potentiellement pollués où les coûts de dépollution impacteront l'équilibre financier de l'opération.

Les observations pour partie ou en totalité) O1, O2, O3, O4, O5, O6, C5, CE1, CE2, CE3, CE5, CE6, CE7, CE9, CE10, CE13 ne concernent pas la déclaration d'utilité publique mais le projet qui sera porté par la commune suite à l'étude urbaine. Ces observations ont toutes un intérêt pour la commune dans la perspective de son projet futur mais ne donnent pas d'avis sur l'opportunité ou non de la déclaration d'utilité publique.

**A ce sujet, je note que la commune indique son intention d'impliquer les habitants dans la définition de son projet urbain.**

En termes de bilan cout/bénéfice, la commune indique que les propriétaires recevront une indemnité « juste ». Le terme de « juste » n'est évidemment pas apprécié de la même manière par les propriétaires et par la commune, mais dans tous les cas le calcul de l'indemnité n'est pas fait par la commune.

Par ailleurs, la commune précise que l'ensemble des parcelles concernées sont situées dans le périmètre du droit de préemption urbain et que des négociations amiables ont déjà été engagées. Le cout global de l'opération est estimé à 9 601 586,76 € avec 5 396 101,73 € d'acquisitions foncières déjà réalisées, 3 808 554 € d'acquisitions foncières restantes (indemnités principales et accessoires), 254 175,11 € de portage financier par Rennes Métropole et 142 755,92 € de frais de cession par l'EPF Bretagne. Sur l'ensemble du périmètre, 27 parcelles font l'objet d'une maîtrise publique et 24 sont à acquérir (5 sur 5 sur le secteur des Rosiers, 18 sur 26 sur le secteur de la gare, 1 sur 2 sur le secteur du Grand Patis).

Pour autant plusieurs propriétaires et locataires s'estiment lésés par le projet de DUP qui empêche des projets avec des opérateurs privés.

De façon globale, la commune répond que « l'objectif n'est pas de palier une carence d'initiative privée. Ce n'est d'ailleurs pas l'objet d'une opération déclarée d'utilité publique. L'utilité du projet ne s'apprécie pas par comparaison à des projets qui pourraient être portés par d'autres opérateurs, seule l'utilité publique du projet présentée devant être appréciée. L'initiative privée est un élément indifférent pour l'appréciation de l'utilité publique du projet soumis à enquête : l'existence de l'initiative privée n'empêche pas la reconnaissance de l'utilité publique (CE, 18 juin 2003, n° 224761). »

*Sur le secteur de la gare, des restaurateurs (CE12) indiquent que « leur bail commercial termine fin Août 2022. Ils souhaitent savoir en urgence quel sera leur indemnisation en cas de préemption de leurs murs et quelle solution pour la vente éventuelle de leur fonds de commerce. Ils indiquent que cela fait plusieurs années qu'ils entendent parler de ce type de projet et cela porte préjudice à leur commerce. Ils souhaitent obtenir un rendez-vous pour approfondir la situation. »*

La commune répond que la remarque concernant l'avenir du commerce ne relève pas du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, mais de l'aménagement du secteur Gare en particulier. Une réponse sera apportée ultérieurement et directement. En tout état de cause, en cas d'atteinte à un droit juridiquement protégé, une juste et préalable indemnité est nécessairement allouée dans le cadre d'une procédure d'expropriation, soit dans le cadre d'un accord amiable soit par voie judiciaire

**J'estime pour ma part** que la question ne concernait pas l'avenir du commerce mais précisément l'atteinte à un droit. Bien sûr, une indemnité sera accordée, selon la réglementation, mais un **accompagnement des personnes concernées**, pour leur faire connaître leur droit pourrait leur permettre d'appréhender l'avenir plus sereinement. Il me paraît logique que ces personnes rencontrent le service de la commune en charge du dossier.

Les autres observations sur ce secteur ne concernent pas directement l'utilité publique mais le projet futur, avec notamment des questions sur les stationnements et les circulations.

Pour ma part, **sur ce secteur**, étant donné les enjeux de requalification urbaine et également de connexion avec le centre-ville, étant donné également la politique menée depuis plusieurs années d'acquisition foncière, **j'estime que le projet de maîtrise foncière se justifie pleinement.**

Sur le secteur du Grand Patis, l'observation C1 fait état de la signature d'un compromis de vente au prix de 700 000 € pour une parcelle de 3173 m<sup>2</sup>, soit 220,6 € du m<sup>2</sup>. « Dans l'offre acceptée par les propriétaires, le groupe Launay s'engageait à respecter l'OAP « Le Grand Patis » qui impose la réalisation d'une opération d'ensemble. Il s'engageait également à prendre en considération les contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de l'état et du traitement adapté du sol ».

La commune répond que « l'objectif n'est pas de comparer le projet, mais de considérer l'utilité publique du projet porté par la commune. Les propositions d'aménagement reçues par les propriétaires datent de 2019, époque à laquelle le PLUi en vigueur n'était pas opposable. Aucun contact n'a été pris avec la Ville en amont, et aucun préprojet n'a été concerté avec la Ville. Le but de la réflexion menée sur le secteur est bien de proposer un programme d'ensemble qui soit cohérent sur la totalité du secteur à urbaniser du Grand Pâtis, et pas seulement sur la parcelle BY 13. L'opération d'ensemble s'envisage sur la totalité du secteur, et plus globalement sur la totalité des zones 1AU hors compétence métropolitaine. (...) Le courrier du Groupe LAUNAY ne constitue pas une promesse de vente, mais une offre financière. Par ailleurs, les conditions suspensives n'ont pas été réalisées. (...) L'offre d'achat s'élève à 755 000€ pour la parcelle BY 13, ce qui équivaut à 237,94€/m<sup>2</sup>, sur ce terrain situé en zone 1AU, non desservi par les réseaux. Ce prix se rapproche des ventes observées sur la commune pour des « terrains à bâtir », sur lesquels les réseaux sont déjà existants, et qui permettent une urbanisation immédiate (zone U), ce qui n'est pas le cas du terrain en question. Le prix proposé apparaît excessif et démontre que la commune est sujette à une spéculation foncière. (...) Il est important d'indiquer que de nombreux échanges ont eu lieu entre les propriétaires et la Ville, et que la Ville a essayé d'engager une acquisition amiable de cette parcelle à plusieurs reprises depuis 1999. Selon nos archives, l'avis de France Domaine a été sollicité à ce titre au moins trois fois. (...) Les collectivités étant tenues de se baser sur les estimations de l'État, une proposition de prix en cohérence avec ces estimations ne constitue pas une atteinte au droit de propriété ».

L'observation CE5 rappelle également que c'est la troisième enquête publique concernant le Grand Patis, « enquête pour laquelle l'avis du public est demandé sans que celui-ci ne soit toujours pas véritablement informé sur le projet d'aménagement, la seule illustration figurant au dossier étant celle d'un projet devenu obsolète. Il espère que la municipalité tiendra son engagement d'impliquer le public au moment de l'élaboration du projet final ».

La commune répond qu'en parallèle de la procédure de DUP, la ville a engagé une étude urbaine sur plusieurs secteurs de la commune, dont celui du Grand Pâtis. Dans ce cadre, des scénarios d'aménagements seront proposés, en concertation avec les bruzois. L'acquisition de la parcelle BY 13 est en effet nécessaire afin de construire un projet cohérent, sur ce secteur à fort potentiel, situé à proximité du centre-ville et des transports, dans un cadre qualitatif.

**Sur ce secteur**, je comprends le désaccord des propriétaires, d'autant plus que les sommes promises étaient très importantes. Je rejoins la commune dans le fait que ces sommes sont sans rapport avec le prix du marché pour des terrains non viabilisés. Par ailleurs, étant donné la configuration des lieux, avec notamment une très grande parcelle communale, mais également des enjeux en termes de maîtrise des eaux pluviales, de conservation des haies et de maîtrise des déplacements, **j'estime qu'il est cohérent** que la commune maîtrise l'ensemble du foncier. Par ailleurs, **la rectification de l'architecte des bâtiments de France** concernant le périmètre de protection du manoir Saint Armel confirme la possibilité de mener un projet d'habitat équilibré et cohérent.

Concernant le secteur des Rosiers, comme précisé dans les observations O7, C2, C3, C4, CE4, CE8, CE11, l'ensemble des parcelles appartient à des propriétaires privés. Toutefois, la commune précise que la parcelle de l'EPF serait incluse dans le projet. Acanthe (CE4) *indique qu'un accord a été trouvé avec la commune pour la cession de la parcelle appartenant à l'EPF en 2019*. Les propriétaires se sont engagés dans un projet avec la société Acanthe pour la vente de leur parcelle dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Les différentes étapes de ce projet, depuis les premiers accords des propriétaires en 2016 jusqu'à l'obtention du permis d'aménager et la consultation publique en juin 2021.

Le projet, sans préjuger de sa qualité, répond aux objectifs de l'OAP et des divers documents urbains communaux et supra communaux, puisqu'il a obtenu un permis d'aménager signé par la commune.

La commune répond que « l'existence d'un projet d'initiative privée n'est pas suffisante pour écarter l'utilité publique. L'utilité du projet s'apprécie au regard des caractéristiques propres du projet porté par la collectivité, et non par comparaison à des projets qui pourraient être portés par d'autres opérateurs. Comme elle l'a rappelé à plusieurs reprises, l'opération d'aménagement d'ensemble initiée par la commune ne se borne pas au seul secteur des Rosiers : l'équilibre de l'opération doit être regardée de manière globale, à l'échelle de la commune, et doit prendre en compte l'ensemble des secteurs à urbaniser. L'urgence à acquérir le foncier nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement réfléchi et équilibré se justifie notamment par la nécessité d'avoir une maîtrise foncière globale des terrains disponibles à l'urbanisation afin de les aménager dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle du territoire. Le projet d'ACANTHE, bien que préparé en lien avec l'ancienne équipe municipale et la Métropole, n'anticipe aucunement les évolutions réglementaires et sociétales qui vont s'appliquer à l'ensemble des acteurs du secteur immobilier sur les prochains mois. Il ne prend non plus pas en compte les évolutions du secteur Ker Lann / Rosiers. Traiter l'urbanisation future sur la commune sans prendre en compte le foncier actuellement disponible sur le secteur des Rosiers risquerait alors de déséquilibrer une opération multisite (...) Au vu des différents éléments concernant les derniers secteurs classés en 1AU hors compétence métropolitaine, et notamment des difficultés d'aménagements présentes sur les secteurs de la Gare et du Grand Pâtis en termes d'environnement, et sur l'ensemble des secteurs en termes de circulation et d'intégration aux constructions avoisinantes, l'intégration du secteur des Rosiers est nécessaire pour équilibrer une opération mixte et multisite (...) La commune estime que l'atteinte au droit de propriété n'est pas disproportionnée puisque l'expropriation ne pourra être engagée qu'après échec des échanges amiables et à la condition d'une juste et préalable indemnisation (fixée faute d'accord par le juge judiciaire). L'indemnité qui sera proposée par la commune n'aura pas pour conséquence de faire subir

un préjudice aux propriétaires puisque l'intervention du juge offre la garantie d'une juste indemnité. La parcelle AW 40 appartenant à l'EPF sur le secteur est bien comprise dans le projet d'aménagement (OAP). Elle n'a pas été intégrée au périmètre de DUP dans un souci de cohérence, puisque celui-ci se focalise uniquement sur les parcelles situées en zone 1AU au titre du PLUi, ce qui n'est pas le cas de la parcelle AW 40, classée en zone UO1 ».

Je n'ai pas compétence à juger de la qualité du projet d'aménagement proposé par Acanthe, ni de son adéquation ou non avec la politique actuelle de la commune, et comme le rappelle la commune, il ne s'agit pas de comparer les projets. **Je constate simplement** que le projet d'Acanthe répond aux obligations réglementaires du secteur, et qu'il s'agit d'un projet en phase de réalisation. Je comprends bien également la nécessité pour la commune d'équilibrer notamment financièrement l'opération multisite mais en l'absence de l'étude urbaine globale et du projet urbain, il est difficile de s'appuyer sur cet argument, d'autant plus que l'étude urbaine pourra montrer l'intérêt de requalifier d'autres secteurs de la commune. **Je considère donc** que le projet d'Acanthe étant très avancé et en cohérence avec l'OAP de secteur, **les inconvénients pour les propriétaires des parcelles sont supérieurs aux avantages non précis pour la commune.**

## En conclusion

Je considère que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête.

Après analyse du dossier, des observations et des réponses du pétitionnaire, j'estime que le projet présenté à l'enquête est justifié par la nécessité pour la commune de maîtriser son développement, pour répondre notamment aux besoins en logement mais également en services et en équipements, dans le respect des obligations réglementaires en cours et futures ainsi que des enjeux des transitions écologiques et énergétiques. Il est également justifié par la nécessité d'organiser les déplacements (pôle multimodal, connexions entre les quartiers et vers la Métropole) et les mobilités douces. La nécessité d'envisager cette DUP sur plusieurs secteurs est justifiée par l'inclusion de tous les secteurs en 1AU non encore aménagés.

Les inconvénients de la DUP sont :

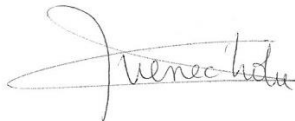
- L'arrêt de projets privés en cours, dont celui des Rosiers, qui concerne l'ensemble des propriétaires concernés par la DUP et qui a obtenu son permis d'aménager en juin 2021
- Le caractère brutal de l'arrêt de ces projets, démarrés pour celui des Rosiers en 2016.

La nécessité d'inclure 3 sites dans ce projet est justifiée par la commune par la volonté de mettre en place un projet d'aménagement équilibré. Toutefois, l'étude urbaine qui définira ce projet n'ayant pas été faite il est difficile de s'appuyer sur cet argument pour justifier la nécessité de l'inclusion d'un secteur ou d'un autre. Dans le cas du secteur de la gare et du Grand Patis, la nécessité de la maîtrise foncière de la commune est justifiée également par la configuration des lieux, avec une majorité de parcelles communales, des contraintes liées aux sols et à l'environnement fortes et également des

enjeux en termes de déplacement et de connections. Par ailleurs, ils sont pour le Grand Patis non aménagé et pour la gare avec une nécessité forte de requalification urbaine. En revanche pour le secteur des Rosiers, étant donné l'avancée du projet Acanthe ainsi que sa localisation en secteur résidentiel, je considère que son inclusion dans le périmètre génère plus d'inconvénients que d'avantages.

En conséquence, j'émet **un avis favorable** au projet de déclaration d'utilité publique présentée par la ville de Bruz pour la création de réserves foncières, **sous réserve** du retrait du secteur des Rosiers.

Le commissaire enquêteur, le 28/11/2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sophie Le Drean-Quenec'hdu'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'S'.

## Annexes

### Observations portées au registre d'enquête

O1 30/09/21 Mme LE VAILLANT, souhaite concernant le secteur du Grand Pats que les chênes situés au nord de la zone soient conservés dans les aménagements futurs. Elle signale que lors de grosses pluies, il y a de l'eau dans le bas du terrain et elle pense que le secteur est humide.

O2 Non daté Mme ou M MOURoux Camille, à propos du secteur de la gare tient à signaler une anomalie place de la Gare. Coté sud-ouest depuis plusieurs mois, une consigne pour retrait des colis Amazon est installée sur le domaine public. Une convention entre Amazon et la SNCF a bien été signée au niveau national mais dans les gares. A Bruz cette installation n'est pas l'intérieur de la clôture mais sur le territoire communal. Cela laisse à penser que la commune a donné son accord et cela nuit à son image. La commune pourrait dissiper ce malentendu en obtenant le transfert de cette installation à l'intérieur. Par ailleurs Mme ou M Mouroux a lu page 20 du dossier « la marge d'inconstructibilité au droit de la voie ferrée est ramenée à 2 m ». Elle/Il pense que si 'elle/il habitait derrière une fenêtre située à 2 m de la voie ferrée (où passent des TGV mais pas que ...) elle/il chercherait à déménager.

O3 13/10/2021 M et Mme POIRIER sont très inquiets quant à la fréquentation de la rue du chemin des rosiers. Actuellement la circulation est rapide (camions de chantier, voitures). Aux heures de grande circulation, la sortie du chemin est compliquée. Ils souhaitent une voie vers le campus pour l'accès au chantier et au nouveau quartier.

O4 21/10/2021 Mme DECHAR Catherine ne souhaite pas contester la nécessité pour la commune de maîtriser son foncier et donc de mettre en œuvre une DUP mais souhaite poser des questions sur le devenir des sites. Elle demande s'il ne serait pas pertinent pour des espaces multifonctionnels d'envisager la création d'activité en plus d'« habitats, mixité sociale et création d'équipements collectifs ». Concernant le site du Grand Patis, il comporte plusieurs contraintes pour son aménagement : il est inclus dans le périmètre de protection du manoir (prescription de limiter à R+1 ou R+C), il est à proximité de zone inondable du PPRI et il n'est pas exclu que certaines parties soient polluées. Le schéma proposé page 21 du dossier, outre le fait « qui relève d'un urbanisme d'un autre siècle » est inenvisageable pour ces raisons. Mme Déchar pose également la question de la préservation des arbres si on construit à moins de 10 de leur tronc. Comment intégrer des stationnements résidentiels couverts, impossibles à implanter en sous-sol dans cette zone humide ? Comment libérer de l'espace au sol, pour des activités communes si le bâti ne peut comporter d'étage ? En résumé, Mme Déchar demande si ce site est bien adapté à l'implantation d'habitat et s'il ne faudrait pas envisager un autre usage ?

Concernant le site de la gare, le rapport précise bien la présence de sous-sols pollués. Mme Déchar ne sait pas si ils répondent à la loi imposant au dernier exploitant de polluer le site à ses frais. Dans tous les cas elle est étonnée que la seule précaution envisagée pour les futurs habitants soit la no-réalisation de place de stationnement en sous-sol. Il y d'autres exemples de réalisation de logements sur des sites pollués qui ont eu des conséquences sur la santé des habitants. Le plan en page 21 fait figurer des

logements à l'intérieur de la zone de bruit de la voie ferrée. Les contraintes acoustiques sont telles qu'elles imposent de vivre fenêtres fermées, en espérant que les immeubles aient été conçus pour isoler du bruit. Pour finir, Mme Déchar estime qu'il est dommage que de belles maisons anciennes (telle celle à l'angle de la place de la gare) ne soient pas identifiées comme à protéger.

O5 22/10/2021 M. LEBLOND aimerait qu'une attention particulière soit portée sur l'ajout de centaine de véhicules sur le site du grand Patis. En effet, il n'existe qu'une seule sortie donnant sur la route de Laillé qui connaît un accroissement fulgurant ces dernières années.

O6 22/10/2021 Mme Annie MESLIN indique pour le site des Rosiers que le projet de multiples constructions générera des problèmes d'accession en nombre de véhicules qui se déverseront aux heures de pointe sur la rue Emile Gernigon. Les problèmes de bouchons sont déjà existants. Elle souhaite vivement que la commune apporte une attention toute particulière sur le problème d'accès à ces nouvelles constructions avec par exemple une répartition des accès vers le campus de Ker Lann.

O7 22/10/2021 L'indivision BOURDON avec 4 de ses représentants souhaitent préciser leur opposition à ce que leurs parcelles soient intégrées dans le périmètre de la DUP pour le secteur des Rosiers. Les parcelles sont classées en 1AU depuis 2017. Ils ont conventionné avec Acanthe pour la cession du foncier, en respectant les termes de références attendu par Rennes Métropole. Le permis de d'aménager a été obtenu le 29 juin 2021. Ils estiment que le caractère d'utilité publique ne se justifie pas sur ce secteur puisqu'il existe un projet respectant le prix de référence approuvé par la commune et cohérent avec les objectifs du PLH, exécutable à court terme.

### Courriers envoyés en mairie ou remis en main propre

C1 14/10/2021 Mme DUBOURG Gervaise, avocat, intervient pour M et Mme TURPIN propriétaires et titulaire d'un bail rural sur la parcelle BY13 au Pâtis. La parcelle fait 3173 m<sup>2</sup> et est situé au sein d'un ensemble de parcelles appartenant à la commune de Bruz. Elle rappelle que le projet de la commune est de répondre à l'obligation de réalisation de logements imposés par les différents documents de planification qui prévoient la livraison de 192 logements par an sur la période 2015-2022. Sur la parcelle BY13, la commune envisage la création de logements. Le dossier d'enquête indique qu'une pré-étude réalisée il y a quelques années prévoyait la création de 126 logements par le biais de petits collectifs R+2 et de maisons individuelles. Le dossier précise que le projet devra être mis en cohérence avec le projet multi site porté par la ville. Mme Dubourg rappelle les règles de l'utilité publique et estime qu'in ne ressort pas du dossier soumis à enquête que l'opération envisagée présenterait suffisamment d'avantages pour contrebalancer l'atteinte à la propriété privée. En effet le projet est une opération de construction de logements. Or M et Mme Turpin ont déjà eu 2 propositions en novembre et décembre 2019 de 2 aménageurs. La première offre du groupe SECIB prévoyait la réalisation de 29 logements, dans le respect du PLH. La seconde offre du groupe Launay prévoyait la construction de 2500 m<sup>2</sup> de surface planche avec 20% de logement régulés. La dernière offre a été acceptée par M et Mme Turpin (joint l'offre signée). Dans cette offre, le groupe Launay s'engageait à respecter l'OAP « Le Grand Patis » qui impose la réalisation d'une opération d'ensemble. Il s'engageait également à prendre en considération les contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et



d'adaptation des réseaux et de la voie, de l'état et du traitement adapté du sol. L'opération répondait donc selon elle en tous points aux objectifs fixés par la commune dans le cadre du projet qu'elle envisage. Dans ces conditions, selon Mme Dubourg, parce que la parcelle que la commune souhaite exproprier doit accueillir un projet identique à celui que porte la commune, l'expropriation ne présente aucune utilité publique. De plus, l'offre d'achat du groupe Launay, acceptée par M et Mme Turpin porte sur un montant de 700 000 €. La commune propose d'acheter le terrain de M et Mme Turpin à 15 000 €. La différence entre ces deux sommes constitue donc une atteinte non négligeable au droit de propriété. A cet égard, Mme Dubourg note que le dossier soumis à enquête doit comporter une estimation des dépenses. Or l'estimation est globale pour les 3 sites, sans précisions sur l'affectation à chaque site. Elle estime que cette imprécision est porteuse d'irrégularité.

Par ailleurs, dans le dossier et notamment dans la réponse de la commune aux observations de l'Etat, il ressort que le but poursuivi est de « se positionner en tant que collectivité publique sur des secteurs où la pression de l'initiative privée est très forte » et d'éviter une urbanisation au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble. Mme Dubourg rappelle que le groupe Launay s'est engagé à respecter l'opération d'ensemble. De plus M et Mme Turpin souhaitent préciser qu'il appartient à la commune de prévoir des dispositions suffisamment précises dans le PLU et l'OAP pour éviter une urbanisation au coup par coup et que l'expropriation ne peut avoir pour objectif de rattraper cette carence. Concernant la volonté de lutter contre la spéculation immobilière, elle a déjà été sanctionnée par le juge administratif comme ne répondant pas aux objectifs fixés par l'article L300-1 du code de l'Urbanisme (jurisprudence citée). Mme Dubourg précise que les 2 décisions citées s'appliquent au droit de préemption mais que l'article L300-1 s'applique indistinctement au droit de préemption et à l'expropriation. Elle rappelle également que le juge sanctionne la procédure d'expropriation quand la commune dispose de suffisamment de terrains permettant de réaliser son projet. Or selon elle, la commune est propriétaire d'une vaste surface au sud-ouest de la parcelle 13 lui permettant de réaliser son projet. Cette réalisation sera d'autant plus aisée que le groupe Launay s'associera à l'aménagement d'ensemble.

C2 22/10/2021 Mme Marie-Pierre LEVAVASSEUR propriétaire de la parcelle AW45 inclus dans l'OAP du secteur des Rosier indique son opposition à ce que sa parcelle soit intégrée dans le périmètre de la DUP pour le secteur des Rosiers. Sa parcelle est classée en 1AU depuis 2017. Elle a trouvé un accord avec Acanthe pour la cession du foncier, en respectant les termes de références attendu par Rennes Métropole. Le permis de d'aménager a été obtenu le 29 juin 2021. Elle estime que le caractère d'utilité publique ne se justifie pas sur ce secteur puisqu'il existe un projet respectant le prix de référence approuvé par la commune et cohérent avec les objectifs du PLH, exécutable à court terme.

C3 22/10/2021 M. Henri PILORGE : idem CE11

C4 22/10/2021 M GOURIOU pour Acanthe indique que Acanthe est titulaire de deux permis d'aménager sur le secteur des Rosiers (parcelles AW 40, 41, 42, 44, 45, 143, incluses dans l'OAP du secteur des Rosiers). Il indique l'opposition d'Acanthe à ce que ces parcelles soient intégrées dans la DUP en rappelant que les parcelles sont en zone 1AU1 depuis 017, qu'Acanthe a trouvé un accord avec les propriétaires en 2016, y compris la commune de Bruz pour la cession des parcelles. Acanthe a engagé des discussions avec la commune dès 2017 pour l'élaboration des 2 permis d'aménager. Un accord a été trouvé avec la commune pour la cession de la parcelle appartenant à l'EPF en 2019. En

décembre 2020 une convention tripartite a été signée avec Acanthe, la commune de Bruz et Rennes Métropole (jointe). Par ailleurs, l'accord de pénétré sur la parcelle pour les fouilles archéologiques a été donné par M. Le Maire de Bruz en décembre 2020 (en annexe). Les permis d'aménager ont été obtenus en juin 2021 (joint). Acanthe indique que le projet a été soumis et validé par les services de la préfecture au travers d'une étude d'impact qui a fait l'objet d'une consultation du public en mai et juin 2021, consultation qui n'a pas fait ressortir d'opposition au projet. Les permis d'aménager n'ont fait l'objet d'aucun recours.

Les objectifs de la commune dans le dossier pour le secteur des Rosiers (page 16) sont de « garantir la possibilité de porter un projet urbain d'ensemble sur le site, compatible avec les objectifs d'intérêt général poursuivis par la ville à l'échelle de son territoire ». D'après Acanthe leur projet répond à ces objectifs puisque les prix de cession du foncier à la société Acanthe respectent les conditions fixées par Rennes Métropole : les prix de vente de terrains ont été transmis dans le cadre du permis d'aménager et montre qu'aucune spéculation foncière n'aura lieu sur ce secteur. De plus les permis d'aménager respectent l'OAP et le PLH.

La commune insiste dans sa réponse à la DDTM sur la caractérisation d'urgence afin de lutter contre la rétention ou la spéculation foncière. Acanthe précise qu'ils ont déjà les accords de vente et qu'ils sont opérationnels à court terme. Sur la spéculation les prix ont été validés par la convention tripartite.

La commune indique :

- « la nécessité de disposer des fonciers nécessaires pour mettre en œuvre des opérations d'aménagements engagées depuis plusieurs années, et certains périmètres pour lesquels la majorité du foncier est déjà propriété publique » : sur les Rosiers, aucun projet antérieur au projet Acanthe n'a été envisagé et la maîtrise foncière publique ne représente que 5 % de la surface du projet.
- « la nécessité de se positionner en tant que collectivité publique sur des secteurs où la pression de l'initiative privée est très forte (...)d'éviter une urbanisation au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble... » : les permis d'aménager de Acanthe portent sur l'ensemble de la zone des Rosiers, soit plus de 6 ha, ce qui est très éloigné d'une opération au coup par coup.
- « la nécessité de se positionner sur les dernières zones 1AU de la commune, en y optimisant l'aménagement, dans le but de limiter l'impact urbain sur les zones identifiées aujourd'hui en 2AU (...) » : le projet Acanthe respecte l'ensemble des règles et principes disposés dans l'OAP, le PLUi, le Sot tant en termes de forme, de densité que de programmation, raisons pour lesquelles la Mairie a délivré les permis d'aménager.

C5 22/10/2021 M et Mme Nicole et André RALU indiquent que la zone du Gand Patis est un îlot de verdure avec ses grands arbres et notent la présence en plus de la faune habituelle de salamandres, chauve-souris, et plus rarement pic épeiche et Grand Capricorne. Ils estiment qu'il y a une nature à préserver. Ils soulèvent la difficulté technique et le risque à réaliser des parkings enterrés dans ce secteur très proche des cotes d'inondabilité. Que les futurs habitants demanderont d'élaguer les

arbres et qu'i y aura les eaux pluviales à évacuer. Concernant les eaux pluviales, actuellement et depuis plus de 10 ans, après une pluie rapide de 10 mm, elles refoulent dans les égouts des eaux usées, ce qui a 2 conséquences : les habitants ne peuvent plus évacuer leurs eaux usées et il est nécessaire de recalibrer sur tout le secteur les réseaux d'eaux pluviales qui apparaissent gravement saturé dans la configuration actuelle. Par ailleurs, M et Mme Ralu indiquent que des associations souhaitent évoluer et la municipalité répond qu'elle n'a pas les moyens. Ils estiment que les bâtiments actuels de l'ancien centre technique pourraient répondre à ces besoins à moindre budget.

## Courriers électroniques

CE1 17/10/2021 M. KOHL habite Chemin du rosier, nom bucolique qui cache une infrastructure routière permettant une circulation non maîtrisée au niveau de la vitesse. Il espérait qu'un jour la Mairie se penche enfin sur ce quartier afin de leur permettre d'avoir une circulation apaisée. Il n'en est rien et le pire est à venir avec la construction d'un nouveau lotissement de plus de 200 logements qui va plus que doubler le flux de voiture dans cette rue. Il constate que cet axe n'a aucun élément qui permettrait de faire ralentir les voitures : croisement, passage clouté, chicane... et présente sur sa première partie une topologie consacrée à la voiture et à la vitesse. Aucun panneau permettant d'indiquer la vitesse maximale : dans le temps il y avait un panneau 50 mais il a disparu. Le trottoir est au même niveau que la route, les voitures ne prennent plus la peine de ralentir quand elles se croisent car elles utilisent le trottoir. Il n'y a pas de vie de quartier qui se résume à cette Infrastructure routière. Les trottoirs existants servent de parking pour les voitures. Le virage au niveau du petit chemin qui va sur Ker Lann et du chemin piétonnier est complètement non sécurisé : le trottoir fait 1 m de large et placé dans l'axe d'une sortie de route potentielle d'une voiture. M. Kohl estime qu'il n'y a pas d'égalité avec d'autres quartiers où beaucoup d'efforts ont été faits dans ce sens et pour des besoins moins criants. Il note une impunité à rouler vite puisqu'il n'y aura jamais de contrôle. Ils sont réveillés à partir de 5 heures du matin par des voitures roulant vite. Il extrapole dans le projet une circulation ininterrompu de camions lors de la phase de construction sans aucun respect du code de la route : des éléments permettant de sécuriser le chemin doivent être mis en place dès le début du chantier. Il craint également un nouveau flux amené pour les nouveaux habitants. Ce nouveau flux doit se faire en cohérence avec la vie existante des personnes de ce quartier. Il veut que ces problèmes soient pris en compte par la mairie avec une circulation apaisée avec coexistence Voitures – Vélos – Piétons, une deuxième et troisième sortie de cette route vers Ker Lann afin d'équilibrer le flux puis couper le chemin en deux zones (cela a été évoqué dans le passé) : une zone concernant le bout la rue et le nouveau lotissement et une zone concernant le début du chemin des rosiers. Il ne veut pas que ce chemin serve de raccourci pour les futurs transits vers Ker Lann. Il ne veut pas que la première partie de la rue des rosiers soit asphyxiée pour cette nouvelle circulation induite du nouveau lotissement. Il demande des moyens contraignants pour réduire la vitesse avec une rue à 20 km/h entre l'entrée de la rue (Rue Gernigon et au moins le nouveau chemin piétonnier)

En discutant avec les habitants, ce projet est très clivant et il semblerait qu'il permette aux gens de se fédérer sur ce sujet et de challenger la Mairie pour enfin apporter des réponses allant dans le sens des demandes des habitants. La communication faite (par affiche) est très restreinte et presque faite en

catimini, elle ne permettra pas de toucher la majorité des personnes concernées, par contre par la suite le sujet risque de resurgir. Avant Covid pourquoi ne pas avoir fait une réunion de présentation : cette réunion lui semble une priorité dès que la situation sanitaire sera redevenue normale. Certains aménagements ont déjà été implémentés dans d'autres quartiers de Bruz. Dans le passé, une mobilisation en ce sens avait eu lieu lors du projet d'implantation du Lycée à la place de ce lotissement.

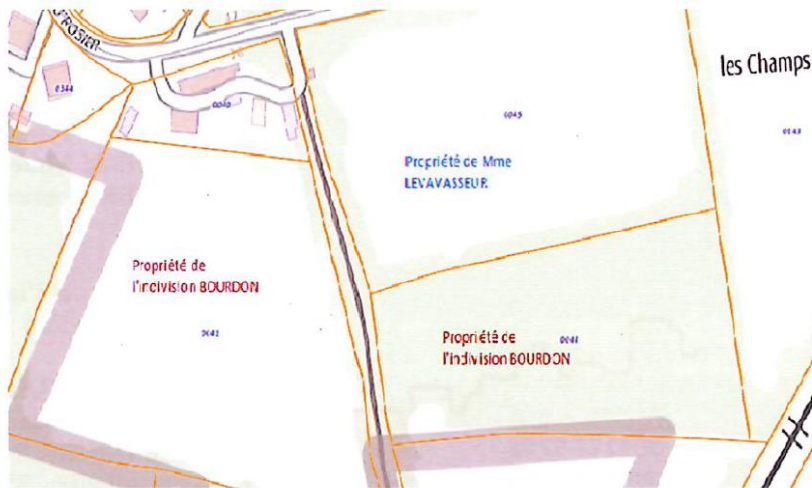
CE2 19/10/2021, Mme Justine LECOMTE écrit à propos du secteur de la gare, qui la touche plus particulièrement. Elle trouve effectivement logique de vouloir relier le centre historique de Bruz avec le quartier de Vert Buisson. Cependant elle fait remarquer les points suivants :

- construire littéralement au pied de la gare engendrera une gêne sonore permanente : les immeubles auront beau être "conçus" en prenant en compte cette contrainte sonore, en les dressant à 2 mètres des rails, peut-on réellement s'attendre à un confort ? Elle rappelle que le train génère de nombreux bruits, à la fois la vibration des rails, le bruit du train en lui-même lors de son passage auquel s'ajoute le magnifique sifflement alertant de son passage rapide en gare (sans s'arrêter). Il faut donc s'attendre à ce que les personnes qui envisagent de vivre ici ne pourront donc pas vivre dehors ou avec les fenêtres ouvertes.
- les futurs résidents seront-ils véritablement les utilisateurs du train ? Les constructions sont envisagées pour une accessibilité aux transports. Mais Mme Lecomte rappelle que l'accessibilité réside avant tout dans la capacité à rejoindre les transports en commun. Il y a fort à parier que la plupart des acheteurs ou loueurs de ces nouveaux bâtiments n'utiliseront jamais le train et ne choisiront pas nécessairement ce lieu de résidence pour ce seul motif.
- absence totale d'évocation d'un parking : Mme Lecomte estime que la promotion des transports en commun passe aussi par l'accessibilité des personnes ne résidant pas sur place. Actuellement le parking de la gare (80 places) est clairement largement insuffisant par rapport aux réels besoins, ils sont actuellement obligés de déborder sur les parkings plutôt résidentiels. Demain, la ville souhaite construire une multitude de logements, qui pour la plupart d'entre eux ne prévoient qu'une seule place de parking par logement (et non 2). Mme Lecomte rappelle que nous sommes à Bruz et non en centre-ville d'une métropole et que malgré tous les efforts que peut faire une ville, tout ne peut pas se faire à pied !! De ce fait, les places de parkings le long des rues risquent d'être encore plus surchargées que cela n'est déjà. Elle demande comment seront accueillis les voyageurs des villes proches qui souhaitent bénéficier des services de la gare ? Aucune mention d'un parking n'est dans le dossier d'enquête ni dans ses annexes, il est évoqué seulement dans le relevé des avis des services consultés mais de manière non claire : un "parking-relai" sans mention d'un nombre de places et à un autre endroit un "parking de 400 places" sans évoquer sa destination (résidentiel, commerce, transports en commun ?). Comment peut-on se passer d'une telle précision ? Quitte à orienter encore plus la commune vers les transports en commun et notamment le train, Mme Lecomte estime qu'il faut prévoir l'avenir en mettant en places des parkings à la hauteur de l'utilisation d'aujourd'hui mais surtout en anticipant les besoins à venir, qui nécessairement iront en augmentant !
- détruire des bâtiments historiques, patrimoniaux, esthétiques, qui ont du caractère en les remplaçant par des immeubles construits à la chaîne sans réelle valeur ajoutée lui paraît

insensé. Autant la destruction de quelques habitations identiques, fades, style maison d'ouvrier, telles que celles de la Rue Champion de Ciccé n'est pas véritablement dérangeant. En revanche, oser démolir une belle bâtisse emblématique telle que le restaurant situé avenue Jules Tricault lui paraît véritablement honteux. D'autant plus qu'on ne peut pas dire que Bruz dispose de trop d'héritage à ce niveau puisque la ville ayant été totalement (ou presque) reconstruite après-guerre, on ne peut pas véritablement dire qu'elle déborde de charme et d'histoire donc détruire le si peu de trace de traditions est un vrai sacrilège.

CE3 20/10/2021 M. Michel SANNIER, riverain du boulevard Pasteur ainsi que des Services Techniques attire l'attention sur plusieurs points. Actuellement un chemin jouxtant les parcelles n° 347 à 354 et reliant le passage entre les parcelles n° 353 et 354 (n° 69 et 71 boulevard Pasteur) est très fréquenté par des personnes de la Résidence René Cassin, par des promeneurs, par des cyclistes, par des sportifs, par des groupes scolaires, par les riverains eux-mêmes...or d'après le dossier ce chemin semble inclus dans la réserve foncière. Ce chemin étant utilisé depuis les années 1972 et ayant été aménagé et entretenu par la commune, M. Sannier considère qu'il ne doit pas être inclus dans la DUP, ou demande confirmation qu'il restera en l'état, (si inclus dans DUP). Il fait valoir la prescription trentenaire. Il note aussi que l'accès en mode doux entre les parcelles n° 353 et 354 (n°69 et 71) existe depuis de nombreuses années (1972). Les nouveaux logements de ce quartier résidentiel ne devront pas avoir de vues sur les propriétés n° 347 à 354 et s'intégrer dans le cadre du secteur du Manoir. Les arbres existants devront être conservés. Les constructions prévues ne feront qu'aggraver le problème de circulation et de pollution sur le boulevard Pasteur, et d'après les documents de l'enquête, il n'est pas question de créer de nouvelles voies de circulation, ce qui pourtant semble lié. La recherche de la présence d'éventuels sols pollués du fait qu'une ancienne station d'épuration existait sur ce terrain, est-elle réalisée ? L'alimentation en eau, secteur de Bruz ainsi que de l'Ille et Vilaine est problématique, le fait de construire des maisons ou immeubles ne fera qu'aggraver la situation. M. Sannier rappelle que depuis le 2 septembre 2021, l'Ille et Vilaine est en "Vigilance sécheresse" avec les restrictions que cela impose. Est-il prévu une alimentation suffisante en eau dans un avenir proche afin d'éviter des périodes de restriction sévère. Il rappelle que certaines zones de la DUP ont été inondées et que son terrain n'a pas été épargné à plusieurs reprises. Enfin, d'après le Ministère de la Culture, les nouveaux bâtiments seront compris à R+1 ou R+C, donc pas d'immeubles.

CE4 21/10/2021 M. BLANQUET Ronan, avocat, intervient pour Mme Marie-Pierre LEVAVASSEUR et pour l'indivision BOURDON (Mme GALBRUN Marie-Thérèse, M. DIRAISON Dominique, M. DIRAISON François, M. GALBRUN Jean Charles, M. GALBRUN Marcel, Mme SECHERESSE Marie Thérèse, Mme DIRAISON Sylvie, Mme GALBRUN Marie Thérèse, Mme POIS Anne, M. RENAUDIN Jean-Michel, Mme GATEL Marie-Thérèse). Mme LEVAVASSEUR est propriétaire de la parcelle AW45, l'indivision BOURDON des parcelles AW41 p et AW44 p, secteur des Rosiers. Ces parcelles sont concernées par le projet de DUP. Or les propriétaires avaient signé avec la société Acanthe un compromis de vente les 2 octobre et 2 novembre 2020, sous conditions suspensives, lequel prévoyait la réalisation d'un lotissement d'habitation.



Les déposants rappellent que le PLUi de Rennes Métropole a été approuvé en décembre 2019, opposable en février 2020 et qu'il ne s'agit donc pas d'un document obsolète. Dans ce PLUi, leur terrain sont classés en 1AU et sont donc destinés à une urbanisation immédiate. Les réserves foncières sont classées en 2AU. Ils estiment que la position de la commune de Bruz est incongrue car elle décide de bloquer la mise en œuvre du PLUi, projet arrêté après plusieurs années de concertation, par une procédure qui n'est justifiée par aucun projet, sinon une réserve foncière. Par ailleurs, les déposants ne comprennent pas comment un projet qui respecte le parti d'aménagement que vient d'approuver la collectivité ne serait pas conforme à la volonté métropolitaine de structuration de l'agglomération. Ce projet a été mené par la société Acanthe mais aussi en collaboration étroite avec Rennes Métropole et la commune de Bruz.

La commune explique en réponse à la DDTM que la procédure d'expropriation répondrait à un besoin urgent de disposer de foncier pour éviter une urbanisation « au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble », opération d'ensemble « engagée depuis plusieurs années » (p22 du dossier). Or les terrains concernés sont en zone 1AU et plus précisément en zone 1AUO c'est-à-dire en « zone opérationnelle aménagée par le biais d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations d'aménagement ». Par conséquent, les déposants estiment que le PLUi organise déjà une urbanisation des parcelles concernées par un aménagement d'ensemble et que par conséquent le motif évoqué par la commune est fallacieux et en contradiction avec le PLUi. Par ailleurs le projet du secteur des rosiers ne peut pas être considéré comme une urbanisation « au coup par coup », étant engagé en étroite collaboration avec la commune et la Métropole. M. BLANQUET cite une jurisprudence pour conforter son analyse que la constitution de réserves foncières dans le secteur des rosiers ne se justifie pas. De plus il estime que la commune ne démontre pas en quoi l'expropriation des parcelles, notamment du secteur des Rosiers est nécessaire pour la mise en place d'un projet d'aménagement « respectant les normes et documents d'urbanisme supérieurs (page 13 du dossier) ». M. BLANQUET explique qu'un tel projet était sur le point de se concrétiser, à brève échéance par la société Acanthe : une réunion en mairie avait eu lieu le 27 avril 2021, un permis d'aménager avait été déposé et obtenu le 29 juin 2021, la participation du public PPVE avait débuté le 5 mai 2021 et enfin une convention PLH avait été signée par Monsieur le Maire de Bruz, Monsieur le Vice-Président de Rennes Métropole et par Acanthe en décembre 2020 pour régir les prix de sortie pour la plupart des logements créés. Ce projet tenait donc bien compte des documents d'urbanisme supérieurs comme le

PLH ou le PLUi. De plus il n'y a pas de « spéculation foncière » des propriétaires privés mais un aménagement conforme à un document d'urbanisme, qui permet de contenir la hausse des prix sur la commune et qui répond aux besoins de logements sociaux. La prise en compte des préoccupations environnementales peut aussi bien être assurée dans le projet (instauration de 2 secteurs de construction bas carbone, contribution de 750 € par foyer pour l'acquisition d'équipements favorisant les économies d'énergie ou l'acquisition de vélos). Par ailleurs, ce projet engendre 2 millions d'euros de contribution au financement public. Au contraire, si la commune mène à bien son projet d'expropriation cette contribution ne sera pas permise, la commune devra acquérir les parcelles à un prix cohérent avec le marché actuel, sous des délais plutôt longs. Enfin, M. BLANQUET souligne un bilan coûts-avantages déséquilibré, en raison d'une part de l'atteinte à la propriété, d'autre part de la quasi absence d'acquisitions publiques dans le secteur illustrant l'absence d'anticipation du projet public, également qu'il n'y a pas plus d'assurance que le projet public respectera « mieux » le PLUi que le projet Acanthe et enfin que le coût de l'opération est disproportionné face à l'intérêt restreint que revêt la constitution d'une réserve foncière au niveau du secteur des Rosiers.

CE5 21/10/2021 M. Yves MONNIER rappelle que c'est la troisième enquête publique concernant le Grand Patis, enquête pour laquelle l'avis du public est demandé sans que celui-ci ne soit toujours pas véritablement informé sur le projet d'aménagement, la seule illustration figurant au dossier étant celle d'un projet devenu obsolète. Il espère que la municipalité tiendra son engagement d'impliquer le public au moment de l'élaboration du projet final. S'agissant de l'utilité publique du « projet » d'aménagement telle que présentée dans le dossier, il est assez paradoxal d'assembler dans un même raisonnement des secteurs où les enjeux et les perspectives en termes de logements sont très différents. Autant il est parfaitement concevable de développer le secteur gare et d'aménager le Grand Patis suite au départ des services techniques, il peut paraître plus contestable de construire sur des parcelles agricoles au chemin des Rosiers, quand bien même ces parcelles sont enclavées. D'autant qu'en ce lieu le problème de la desserte par les automobiles est flagrant. Considérant la zone du Grand Patis, l'acquisition de la parcelle « Turpin » est motivée par l'idée de concevoir un projet cohérent, ce qui lui paraît être une bonne chose vu l'espace contraint et le nombre de logements envisagés. La présence des lignes de bus et des cheminements piétons permettant d'accéder aux commerces rapidement sont là pour montrer l'intérêt d'un projet bien pensé. Il y a l'exemple, à proximité immédiate du site, des parcelles 393 et 394 qui est là pour mettre en évidence que l'incohérence ne va pas dans le sens de l'intérêt public. Pour le reste, ce sont des points de détail qui retiennent l'attention et qu'il est bon de soulever, même si ceux-ci ne relèvent pas de la procédure d'utilité publique en cours :

- La gare : le café de la gare est inclus dans la zone à aménager ce qui fait craindre qu'il pourra être détruit. D'un point de vue patrimonial et urbanistique, M. Monnier considère qu'il devrait être conservé. Bruz n'a plus beaucoup de bâtiments anciens d'une part et le café pourrait constituer comme une forme de signal d'entrée dans le secteur gare, en venant de l'avenue Jules Tricault. Dans le centre ancien de la ville, le parti a été pris de conserver une partie du bar La terrasse, juxtaposée à l'immeuble neuf ; il est donc possible de garder des éléments du patrimoine.

- Le Grand Patis ; l'avis de l'architecte des bâtiments de France précise que la hauteur des constructions ne devra pas dépasser R+1 ou R+C ; cela ajoute à l'obsolescence de l'offre faite par le groupe Launay il y a deux ans aux propriétaires de la parcelle visée par l'expropriation. Le projet esquissé par l'atelier

Philippe Loyer, aujourd'hui abandonné, prenait bien en compte la trame arborée présente sur le site. Il est à souhaiter que le projet final fera de même. Reste le problème de la desserte de ce nouvel ensemble. 60 logements cela génère des mouvements de voitures, même si les arrêts de bus ne sont pas loin. Il est prévu « une amélioration » de la desserte, on a du mal à imaginer comment, sauf à empiéter sur les propriétés riveraines de la voie existante. Il existe un passage piétonnier au nord de la zone, le long des clôtures des habitations du boulevard Pasteur ; lors d'une enquête publique précédente M. Monnier avait souligné l'importance de le conserver dans le projet d'aménagement. Il renouvelle donc son souhait. Et s'agissant de cheminements doux, il serait bon d'envisager la réouverture du sentier vers le sud-est, direction la ferme de Bel air, afin d'offrir aux nouveaux résidents ainsi qu'aux marcheurs une échappée directe vers l'espace rural.

CE6 21/10/2021 Mme Arlette AUMENIER habite boulevard Pasteur et indique être très impacté par l'augmentation importante des nuisances générées par les précédents travaux de la ville. Ceux-ci ont redistribué le trafic routier principalement sur leur boulevard entraînant des nuisances sonores et sûrement plus de pollution (engorgement du boulevard à certaines heures). Lors de l'aménagement du Grand Patis, il serait souhaitable de ne pas leur en rajouter (« on sera pris en "sandwich" entre le boulevard et le grand patis »). Il existe des cheminements doux (chemins de terre) utilisés par les promeneurs, sportifs, enfants permettant de rejoindre dans la verdure le parc de l'an 2000 qu'il seraient bien de conserver. De la même manière, il y a nombre de grands arbres (notamment des chênes) qu'elle espère qu'ils seront conservés.

CE7 22/10/2021 M. Jean Philippe LAUNAY explique que le grand pâtis est aujourd'hui une zone naturelle calme jouxtant la ville de Bruz. La flore y est variée et comporte notamment de grands chênes. La faune contient certaines espèces protégées ou rares, Pic épeiche, capricornes et salamandres. Ces qualités permettent à la zone d'accueillir les nombreux Bruzois marchant, faisant leur footing ou leur tour de bicyclette en direction du parc de l'an 2000 et du Boël. Les enfants se promènent en famille en toute sécurité. Les résidents en long séjour à l'hôpital René Cassin peuvent y sortir accompagnés de leurs proches. Il est nécessaire que le projet d'aménagement prenne en compte les spécificités d'usages du site actuel pour les maintenir dans le futur. La voie d'accès nord-ouest côté rue Gaudrine est étroite et ne permet pas le passage de 2 véhicules simultanément. Le chemin empierré contournant le site vers le boulevard Pasteur est situé en zone inondable (cf plan de prévention du risque d'inondation). Cette configuration des lieux doit impérativement être intégrée pour définir le nombre de personnes pouvant habiter sur ce site. Ces éléments doivent être intégrés le plus possible en amont des décisions en concertation avec les habitants du lieu afin de rassurer les habitants actuels dont l'inquiétude est palpable. Il faut maintenir la fonction de transition douce et sûre entre le cœur urbain de Bruz et les espaces naturels et ne pas repousser piétons et cyclistes au bord de l'axe Bruz-Laillé, très passant et dangereux (vitesse des véhicules).

CE8 22/10/21 M. Adrien VASNIER fait suite à sa visite, avec son frère, à la mairie de Bruz. Ils joignent leurs remarques. Il demande par ailleurs si en cas d'invalidation de la procédure de DUP, est ce que la commune de Bruz garde quand même son droit de préemption ? Il rappelle qu'ils sont propriétaires d'une parcelle de 10 890 m<sup>2</sup> située à Bruz sur le secteur du rosier et cadastrée AW 143. Après consultation du dossier d'enquête, il leur semble que le projet ne remplit pas les conditions d'intérêt général visant l'objectif d'un avantage supplétif par rapport aux inconvénients, et ce pour les raisons ci-après. A la lecture du préambule du dossier, la ville de Bruz nous explique les raisons pour lesquelles



elle souhaite acquérir une réserve foncière. Il en ressort clairement 2 raisons, à savoir la pression foncière sur le territoire et le respect des obligations du PLH de Rennes Métropole. Sur la première raison, la ville, chiffres à l'appui, indique que le taux d'augmentation de sa population annuelle est bien supérieur à la métropole de Rennes (1.8% contre 1.2%). En effet, Bruz, de par sa proximité avec Rennes, est une ville attractive et attire. Il est donc à juste titre nécessaire d'optimiser le foncier pour faire face à cet afflux de population. Aussi, dans ce même document, on nous indique page 18 que le nombre de logements susceptibles d'être réalisés est de 675, dont 405 sur le secteur de la gare. Or, lors du conseil municipal du 01/07/2019, la nouvelle municipalité, minoritaire à l'époque, a voté pour le lancement du projet d'urbanisation du secteur gare élaboré qui prévoyait la réalisation de 500 à 550 logements. M. Vasnier souhaite donc interpeller sur ce delta de 150 logements qui, force est de constater, compromet l'équilibre du projet sur le secteur Gare. A titre de comparaison, ce delta représente 70% du projet porté par la société Acanthe sur le secteur du Rosier (221 logements dont 40 à destination de la commune). Ajouté à cela, un coût de dépollution de la zone, qui soit dit en passant devrait être imputé aux pollueurs de la zone, ainsi qu'une indemnité faisant l'objet d'une négociation amiable probablement supérieure à une indemnité d'expropriation. Ils demandent comment peut-on prétexter une pression foncière et un intérêt d'ordre général, quand sont supprimés 30% de la disponibilité du foncier par rapport au projet initialement prévu par la précédente municipalité ?

Sur la deuxième raison, le projet porté par la société Acanthe respecte en tout point les obligations fixées par le PLH de Rennes métropole, notamment sur le fait d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement, à savoir : 15% de lots régulés, 15% de lots en accession sociale, 30% de logements sociaux et le reste en lots libres. Il en est de même pour le respect du SCOT, puisque l'objectif de 30 logements minimum par hectare (34.5/ha) est tenu par la société Acanthe, corroborant, à quelques 20 logements près, là encore, avec le nombre de logement que souhaiterait réaliser la nouvelle municipalité sur la zone du Rosier (230 logements pour la société Acanthe contre 210 logements pour la commune de Bruz « p.18 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique »). Aussi, il est à rappeler que la convention tripartite signée entre la commune de Bruz, Rennes Métropole et la société Acanthe fait état de prix de référence d'entrée et de sortie, l'objectif étant d'empêcher une dérive du prix du foncier.

En conclusion, la création de 675 logements sur la commune de Bruz, qui plus est multi-secteurs, demandera une longue réflexion, un financement conséquent que supportera de facto le contribuable bruzois mais aussi de nombreuses étapes de validation. L'opportunité de pouvoir d'ores et déjà lancer un projet abouti sur le secteur du Rosier, respectant les lignes règlementaires et légales, supporté par une société forte de son expérience et locale, et pour lequel un permis d'aménager est purgé de tout recours et n'entraînant aucune charge pour le contribuable, nous semble la solution la plus claire et raisonnée. C'est pourquoi il demande, par cette lettre, le retrait de la DUP en cours sur notre parcelle et plus globalement sur le secteur du Rosier.

CE9 22/10/2021 Mme Anne-Laure SIMON indique que le grand pâtis est un secteur de Bruz qui est encore préservé d'une forte urbanisation et est un quartier à la fois très agréable pour ses habitants et également un lieu de balade très apprécié de nombreux Bruzois et Bruzaises. Il donne également un peu de charme à la commune, qui à cause de sa destruction pendant la guerre en manque. Dans le plan d'aménagement, il est impératif de préserver l'ensemble des haies existantes. Elles permettent

d'accueillir de la biodiversité dont de la faune protégée type salamandre, pic épeiche, pic vert. Elles aident à l'absorption des eaux, élément primordial compte tenu de la seiche non loin et des risques d'inondation. Elles permettent de préserver l'intimité des résidents, ce qui est indispensable pour ne pas dénaturer le quartier, d'offrir un très bel endroit de balade sécurisé car la circulation y est nulle ou très limitée. C'est un aspect très apprécié des visiteurs des résidents de l'établissement René Cassin et des familles avec enfants. Ces haies ont permis de loger les services techniques en les intégrant au paysage. Il faut profiter de ce patrimoine plutôt que de voir les futurs résidents planter des végétaux à la pousse très rapide mais qui ne sauraient garder l'esprit rural du grand pâtis ou mettre des claustras. Sur le plan qui est présenté comme exemple d'aménagement, une partie de la haie côté ouest a été supprimée. Il ne faut pas faire cela pour des raisons esthétiques, écologiques et aussi parce qu'il y a des fruitiers qui sont à la disposition de tous. Si les thuyas sont enlevés, il est impératif de les remplacer par des essences nobles pour anticiper le renouvellement de ces haies. Les hauteurs des bâtiments devront être limitées (R+1 et R+C si elle a bien compris) pour préserver le cadre du manoir, s'intégrer au mieux au paysage existant et appliquer les mêmes règles que celles qui ont données aux dernières constructions du quartier pour des raisons d'équité. Elle a vu qu'une partie des îlots devra respecter les objectifs de l'OAP énergie climat. Il faut viser que la totalité des îlots respectent ces objectifs. Cela permettra aux habitants de faire des économies d'énergie, et pour la mairie, de montrer que des projets écologiques sont réalisables, harmonieux et fonctionnels, pouvant servir d'exemple pour d'autres communes. Elle attire l'attention sur la volonté d'intégration de commerces dans cette zone. Le secteur est proche du centre-ville et de la place de Bretagne permettant d'accéder facilement à beaucoup de commerces. En ajouter dans la zone du grand pâtis augmentera le flux de voitures, préjudiciable à la sécurité de ce lieu de balade, et apportant des nuisances sonores à ces habitants. Elle indique une vigilance également sur l'amélioration de la desserte actuelle. Elle pourrait mettre en péril les 2 chênes présents devant la résidence René Cassin et artificialiser encore plus le sol, limitant l'absorption des eaux de pluie, élément extrêmement important pour notre zone. De la même manière, il ne faudra pas goudronner l'ensemble de la zone à aménager. Il faudra mettre d'autres revêtements plus naturels (empierrement par exemple) pour permettre au sol d'absorber l'eau.

CE10 22/10/2021 Mme Marie-Claude SEGUILLON est étonnée de voir qu'une estimation du nombre de logements a été faite alors qu'aucune estimation pour le nombre de places de parking pour la gare TER n'apparaît. Actuellement les 85 places marquées et environ 60 places sur la partie non aménagée sont occupées à plein pendant la semaine. Si les parkings des 250 logements estimés ne peuvent être enterrés comme indiqué page 20, où trouvera-t-on de l'espace pour le "pôle d'échange multimodal ». D'autant plus que le PEM comprendra une partie stationnement pour les bus. Or la gare TER est un atout certain pour l'accès à Rennes en moins de 10 mn et d'ailleurs très utilisé. Sans suffisamment d'espace ou moyen pour que les personnes garent leur voiture, comment réaliser un "Pôle multimodal" ? Que deviendra le parking en triangle entre l'impasse du vert buisson, l'avenue Jules Verne et la rue Emile Gernigon ? Augmenter le nombre de logements implique aussi des aménagements en transport. D'autre part, l'intersection entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue Emile Gernigon est aujourd'hui mal conçue car 90% des voitures arrivant de la rue Emile Gernigon du nord vers le sud ne marquent pas la priorité à droite, certainement pour des raisons de mauvaise visibilité. Est-il prévu de revoir l'aménagement ? Enfin, le passage piéton pour la gare est actuellement près du rond-point où convergent la rue d'Iroise, la rue Gernigon et l'avenue Jules Verne. Or, il aurait été plus pratique à mon sens de réaliser un passage entre le cinéma et l'arrêt de bus (d'ailleurs tel qu'il

avait été marqué avant l'aménagement du terreplein le long du cinéma par le passage régulier des usagers). Aujourd'hui, ce passage piéton oblige à marcher le long de l'ancienne menuiserie sans être protégé. L'aménagement futur évitera-t-il ce problème ?

CE11 22/10/2021 M. Georges PILORGE est propriétaire en indivision de la parcelle AW42 d'une surface de 15460 m<sup>2</sup> sur le secteur des rosiers. Il est opposé à ce que sa parcelle soit incluse dans la DUP. Il rappelle que sa parcelle est classée 1AU en 2017. L'indivision a trouvé un accord avec la société Acanthe pour la cession du foncier qui respectent les termes de référence attendus par Rennes Métropole sur la commune (avec signature d'une convention tripartite). La société Acanthe a obtenu le 29 juin 2021 les arrêtés de permis d'aménager qui n'ont fait l'objet d'aucun recours. Ainsi M. Pilorge estime que l'utilité publique n'est pas justifiée puisqu'il y a un projet qui respecte les prix de référence, approuvé par la commune, cohérent avec les objectifs du PLH et exécutable à court terme.

CE12 22/10/2021 M et Mme SALMON du Restaurant La Pergola à Bruz. Ils louent à Mr GOUPIL qui leur a fait part de sa visite à la permanence de l'enquête publique. Leur Restaurant se trouve dans le périmètre de la DUP secteur gare et ils sont en fin de carrière (fin 2021 début 2022) : leur bail commercial termine fin Août 2022. Ils souhaitent savoir en urgence quel sera leur indemnisation en cas de préemption de leurs murs et quelle solution pour la vente éventuelle de leur fonds de commerce. Ils indiquent que cela fait plusieurs années qu'ils entendent parler de ce type de projet et cela porte préjudice à leur commerce. Ils souhaitent obtenir un rendez-vous pour approfondir la situation.

CE13 22/10/2021 Mme SIMON indique avoir eu des difficultés à trouver les dossiers sur internet.

Mémoire en réponse : réponses aux observations du commissaire enquêteur et du public

RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**1. Comment la commune a accompagné les personnes concernées directement par la DUP :  
quelles modalités d'information, de consultation ont été mises en place ?**

Par « personnes concernées directement par la DUP », nous comprenons qu'il est question des propriétaires, locataires, ou aménageurs ayant des intérêts privés sur les terrains faisant l'objet du dossier d'enquête.

La Ville a envoyé deux courriers aux propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du projet :

- Le 28 avril 2021, le courrier informait de la présentation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique au Conseil municipal du 03 mai 2021 (*Annexe N°8*). Ce courrier rappelait qu'une étude urbaine avait été lancée sur la commune, et expliquait le dérouler de la procédure de déclaration d'utilité publique, avec un plan du périmètre joint.
- Le 21 septembre 2021, le courrier informait de l'ouverture de l'enquête publique, en précisant les dates et modalités de celle-ci (*Annexe N°9*).

Un mail a été envoyé le 08 septembre 2021 aux personnes ayant contacté le service urbanisme par mail concernant le projet de déclaration d'utilité publique. Il précisait les dates de l'enquête publique, ainsi que les créneaux des permanences de la commissaire enquêtrice, en les invitant à diffuser l'information aux personnes qui pourraient être intéressées par le projet. L'avis d'enquête était joint au mail.

Plusieurs échanges téléphoniques ont eu lieu avec les propriétaires concernés depuis le mois de mai :

- Concernant les Rosiers, 4 appels ont été reçus par le service urbanisme. Les échanges ont porté sur :
  - La désapprobation du projet,
  - Le désaccord sur le potentiel prix d'achat par la commune par rapport aux prix proposés par Acanthe,
  - L'incompréhension sur la délivrance du permis d'aménager,
  - L'appréhension sur la longueur et la complexité de la procédure,
  - L'incompréhension alors que certains propriétaires ont précédemment fait l'objet d'une procédure d'expropriation dans le cadre de la création de la ZAC de Ker Lann.

- Concernant le Grand Pâtis, 1 appel a été reçu par le service urbanisme. Il a porté sur :
  - L'indication que la parcelle est exploitée par Mme Turpin,
  - La désapprobation du projet,
  - Le désaccord sur le potentiel prix d'achat par la commune par rapport aux prix proposés par Launay (prix de référence à 5,16€/m<sup>2</sup> par rapport à un prix de 200€/m<sup>2</sup> évoqué),
  - Le rappel de l'historique sur la parcelle.

Cinq courriers ont été reçus par la Ville sur le secteur des Rosiers (dont deux adressés aux conseillers municipaux directement). Tous ont reçu une réponse écrite de Monsieur le Maire. Ils portaient sur :

- Le rappel du projet d'Acanthe sur le secteur,
- La nouvelle proposition financière d'Acanthe (versement d'une participation aux équipements publics non étayée et non fondée juridiquement),
- Le rappel de l'historique sur les parcelles LEVAVASSEUR et indivision BOURDON,
- L'incompréhension sur l'intervention de la Ville et sur la démarche engagée.

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec les propriétaires ou locataires concernés, ainsi qu'avec l'aménageur intéressé sur le secteur des Rosiers :

- Le 25 juin 2021, entre Monsieur et Madame TURPIN, Monsieur le Maire, Monsieur Joly, conseiller municipal délégué à l'aménagement de la Ville et aux projets urbains, et le service foncier de la Ville. Il a été question des engagements de l'ancienne équipe municipale sur le terrain ; de l'incompréhension face au courrier d'information daté du 28 avril 2021 ; du fait que les TURPIN aient déjà été expropriés pour le Parc de l'An 2000 ; du fait que le groupe Launay a fait une proposition d'achat à 200€/m<sup>2</sup> sur la parcelle.
- Plusieurs rendez-vous ont eu lieu avec la société Acanthe :
  - Le 09 mars 2021, entre Messieurs GOURIOU et PIETIN, et Monsieur le Maire, Monsieur Joly, les services et le cabinet conseil de la Ville. Il a été question du projet de la Ville de réaliser un aménagement d'ensemble multi secteurs comprenant les Rosiers, ce secteur ne pouvant être aménagé seul sans une approche globale intégrant ce site comme une composante de l'aménagement du territoire communal.
  - Le 03 novembre 2021, entre Messieurs GOURIOU et PIETIN, Monsieur le Maire, Monsieur Joly, le service foncier de la Ville. Il a été question de l'avenir du dossier particulier d'Acanthe dans le cadre de la DUP, et suite à la clôture de l'enquête publique. La volonté de la commune de créer un programme d'aménagement multisite à été rappelée.
- Un rendez-vous a été programmé à la demande de M. Adrien VASNIER, propriétaire en indivision de la parcelle AW 143 (Rosiers). Celui-ci a été annulé à sa demande et n'a pas été reprogrammé.
- Un rendez-vous a été demandé par Madame POIS, propriétaire en indivision des parcelles AW 41 et AW 44 (Rosiers). Celui-ci a été annulé à sa demande et n'a pas été reprogrammé.

Dans tous ces échanges, la Ville a pris le temps d'expliquer sa démarche et la procédure engagée. Toutes les informations nécessaires à la compréhension du projet ainsi qu'à la participation à l'enquête publique ont été transmises (dates et modalités notamment).

Le service urbanisme se tient à la disposition de la commissaire enquêteuse et de la Préfecture pour fournir les comptes-rendus précis et détaillés de ces différents échanges ainsi que les copies des courriers envoyés.

A ces éléments s'ajoutent les communications, informations et affichages décrits en préambule.

2. Avoir des précisions (dont un schéma lisible) sur l'OAP indiquée p. 11 du dossier, notamment sur ses implications directes sur la commune de Bruz et les secteurs concernés par la demande d'utilité publique.

L'extrait de plan de la page 11 du dossier d'enquête, reproduit ci-après à une échelle plus grande, reprend graphiquement les principes énoncés dans le rapport écrit de l'OAP métropolitaine relative aux « axes de développement de la Ville-Archipel ».

Cette OAP préconise des grandes orientations en termes d'aménagement. Elle permet de « mettre en œuvre le projet d'aménagement porté par le PADD<sup>1</sup>, en déclinant les orientations du SCOT<sup>2</sup> et en s'articulant avec les politiques de Rennes Métropole ».

Le développement de la Ville-Archipel est décliné en 6 axes :

- Une armature urbaine différenciée pour structurer le développement de façon vertueuse.
- Le développement de l'habitat.
- Les mobilités au service du développement.
- Le développement économique et commercial.
- Le renforcement de l'enseignement supérieur et de la recherche.
- Un maillage d'équipements diversifiés à l'échelle de la Métropole.

Les implications directes sur la commune, et plus particulièrement sur les secteurs concernés par la demande d'utilité publique, entourés en rouge sur le schéma ci-après, sont nombreuses :

- A l'horizon 2035, la Ville de Bruz sera considérée comme un pôle structurant de bassin de vie : à ce titre, elle a vocation à accueillir fortement de nouvelles populations et à jouer un rôle structurant pour les communes de son bassin de vie (développement économique, équipements, commerces...). Chaque projet doit donc proposer une variété de logements, en mobilisant aussi bien les potentiels d'extensions urbaines que les capacités de renouvellement urbain. Le projet d'aménagement de la Ville répondra à cet objectif.
- Les secteurs ciblés font partie d'un espace urbanisé existant, et sont identifiés comme des secteurs de renouvellement urbain à enjeux. Une attention particulière doit donc être portée sur leur aménagement.
- Ces secteurs sont situés à proximité de la liaison secondaire du schéma directeur vélo. Le développement du vélo via le réseau vélo secondaire est conçu de manière à faciliter les interconnexions entre les communes, et ainsi favoriser les pratiques intercommunales de déplacements, notamment vers les équipements. Ils sont également situés à proximité de voies structurantes intercommunales. A ce titre, la réflexion quant à l'aménagement des secteurs 1AU revêt une importance particulière pour que les liaisons intra communales soient développées de manière cohérente.
- Le secteur Gare constitue un pôle d'échanges multimodaux à renforcer. L'objectif est d'y construire davantage de logements, d'équipements, de commerces, services et activités économiques. Il doit être aménagé de manière à offrir du stationnement sécurisé, des points de dépose rapide et une accessibilité facilitée pour les modes actifs.

L'orientation 7 de l'axe relatif au développement de l'habitat précise que si chaque nouvelle opération d'aménagement privée contractualisée au titre du PLH doit développer un îlot labellisé « Passiv'Haus », l'objectif est de réaliser à terme 100% de logements passifs ou à énergie positive dans les opérations

---

<sup>1</sup>. Art. L. 151-5 du code de l'urbanisme. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le règlement et les OAP du PLUi doivent être établis en cohérence avec le PADD.

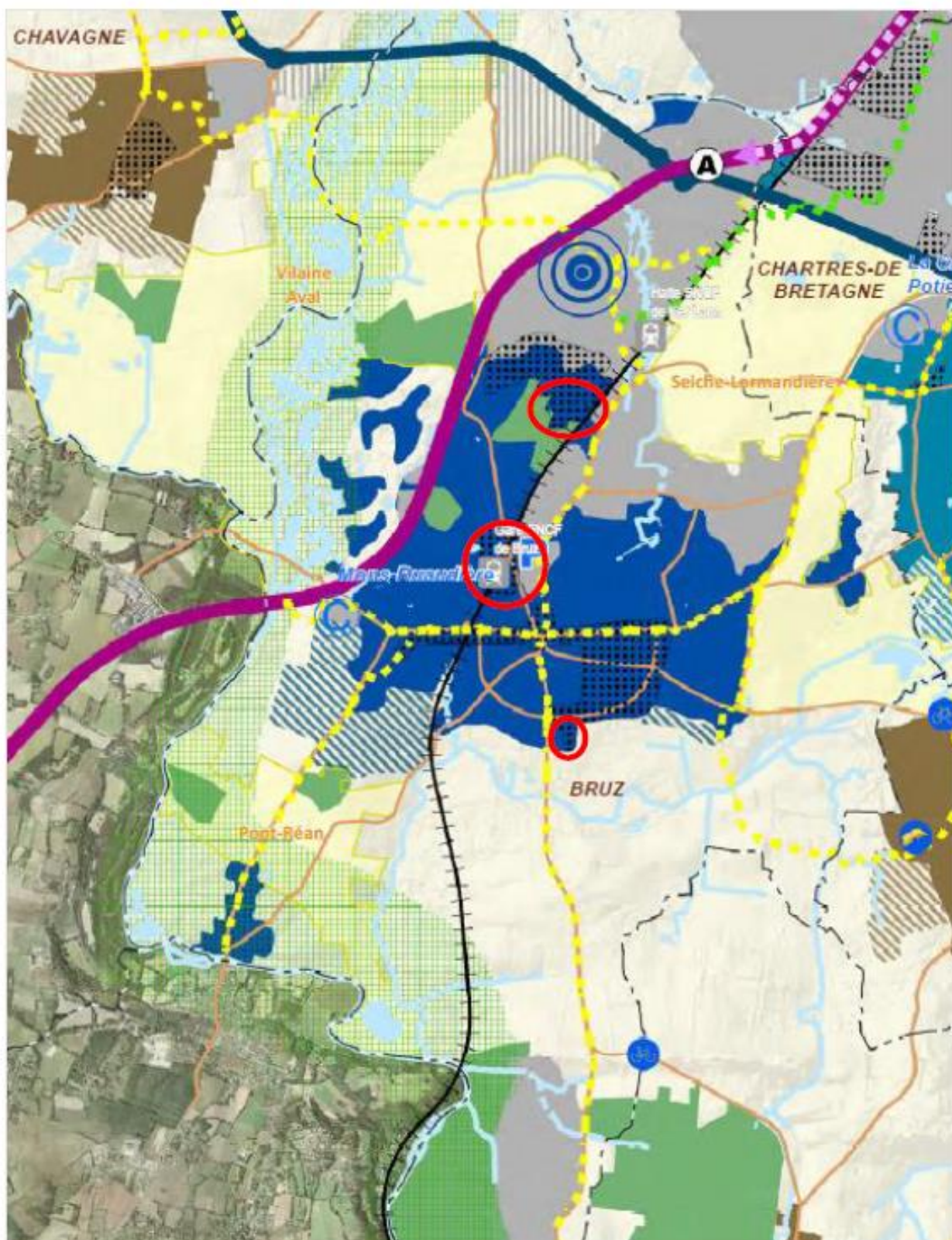
<sup>2</sup>. Schéma de Cohérence Territoriale (le PLUi doit être compatible avec le SCOT).

publiques. Le projet communal sera donc nécessairement plus vertueux que les projets privés, puisque ceux qui ont été évoqués sur les secteurs des Rosiers et du Grand Pâtis ne respectent pas cette ambition.

L'orientation 1 de l'axe relatif aux équipements impose de prendre les dispositions nécessaires pour maintenir un maillage d'équipements de proximité répondant aux besoins des habitants. Cette problématique doit être envisagée de manière globale sur la commune, et calibrée en fonction des mouvements d'activité à venir qui peuvent être anticipés. Par exemple, la question de la création d'équipements publics et de logements dans la zone des Rosiers doit être posée au regard de l'implantation du futur 4<sup>e</sup> groupe scolaire au Sud de Ker-Lann.







### 3. Qu'est-ce qui justifie le décroché au Sud du périmètre sur le secteur Gare ?

Le décroché au Sud du périmètre correspond à la maison située au 6 rue de la Cité. La maison fait actuellement partie du périmètre d'extension de la ZAC du Vert Buisson, et sera nécessairement englobée dans le futur aménagement du secteur. Ainsi, il a été décidé de ne pas l'intégrer à ce stade du projet dans le dossier d'enquête préalable à la DUP.

Ce choix politique est justifié par le fait que cette maison a fait l'objet d'une mutation en 2016. Lors de cette vente, la commune ne s'est pas portée acquéreur, et la propriétaire actuelle a depuis réalisé de nombreux travaux de rénovation.

Dans le cadre des réflexions menées sur le réaménagement du secteur Gare, la Ville a pris l'attache de la propriétaire afin de faire estimer le bien par France Domaine et d'entamer des négociations amiables qui n'ont pas abouties.

### 4. Quelles sont les dispositions réglementaires du PLUi qui se rapportent au secteur du Grand Pâtis (hauteurs des bâtiments, possibilité de construire en sous-sol, présence de zone humide / PPRI) ?

Au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19 décembre 2019, dont la dernière Mise à jour (MAJ n°4) a été approuvée par arrêté de la Présidente de Rennes Métropole le 23 septembre 2021, le secteur du Grand Pâtis est notamment réglementé par l'OAP de quartier (Annexe N° 6 du dossier d'enquête) ainsi que par les règles relatives à la zone 1AUO1 dans laquelle il est situé :

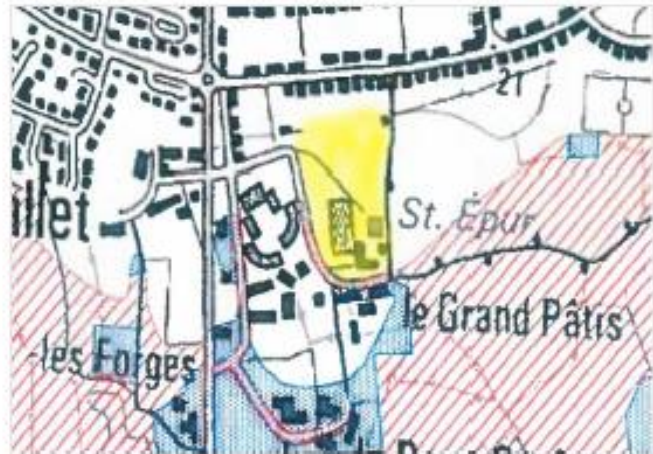
- **Hauteurs** : hauteur maximale autorisée R+2+A/C (deux étages + un attique ou un comble) ;
- **Sous-sol** : La possibilité de construire en sous-sol n'est pas réglementée par le PLUi, et sera appréciée lors des études de sol complémentaires qui seront menées sur ce secteur. L'OAP précise d'ailleurs que « *des études préalables détermineront les contraintes et atouts en termes de qualité des sols et de faisabilité technique (réseaux-voirie) et d'accès au site. Les réponses et prises en compte de ces contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de démolition des bâtiments existants, de l'état et du traitement adapté des sols, sont posés comme conditions de l'aménagement de ce secteur* ».



L'inventaire des zones humides annexé au PLUi ne fait état d'aucune zone humide à proximité immédiate du secteur du Grand Pâtis (surligné en jaune ci-contre).

Inventaire des zones humides et des cours d'eau	
La légende indique systématiquement l'ensemble des thématiques identifiées sur la métropole (par choix de simplification). Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes ces thématiques sur leur territoire.	
	Cours d'eau
	Zones humides du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche
	Zones humides du SAGE Rance Frémur et du bassin versant de la Seiche

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est reporté au PLUi mais il est réalisé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et est actuellement en cours de mise à jour. L'OAP indique que « le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (zones inondables) » mais seule la voie au Sud et à l'Ouest est en zone rouge PPRI (le secteur en lui-même - surligné en jaune ci-contre - n'est pas concerné).



## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS INSCRITES AU REGISTRE

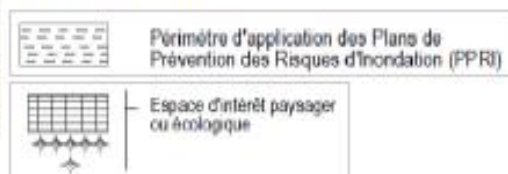
Observation inscrite au registre N°1 – Mme LE VAILLANT – Grand Pâtis  
*Protection des arbres, zone humide*



Extrait du règlement graphique du PLUi

Les arbres et haies présents sur le secteur sont répertoriés au titre du PLUi et sont donc protégés. Une adaptation de ces espaces d'intérêt paysager ou écologique (EIPE) est par exemple autorisée mais soumise à des conditions de compensation (en surface et en qualité).

La voie bordant le secteur est comprise dans le périmètre du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), la problématique de l'humidité de la zone est donc connue, et sera prise en compte dans le cadre des futurs aménagements.





Observation inscrite au registre N°4 – Mme Catherine DÉCHAR – Grand Pâtis et Gare  
*Aménagement, environnement, pollution, intérêt architectural*

La mixité fonctionnelle sera notamment recherchée sur le secteur de la Gare. A ce stade, il n'est pas envisagé d'implanter des activités sur les secteurs des Rosiers et des Grand Pâtis. Cependant, dans le cadre de la concertation liée à l'étude urbaine, l'opportunité de cette mixité pourra être soulevée.

Site du Grand Pâtis.

L'ensemble des contraintes réglementaires sur ce secteur seront prises en compte dans le projet d'aménagement (intégration dans l'environnement, PPRI et humidité du sol, pollution potentielle du sol). Le schéma joint au dossier d'enquête a pour objet d'imager un certain type d'aménagement, répondant par ailleurs aux objectifs de l'OAP, mais celui-ci devra nécessairement être réinterrogé puisqu'il date de 2017. Dans ce cadre, la faisabilité des stationnements en sous-sol sera étudiée.

Concernant les arbres et haies, les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation.

Site de la Gare.

Le principe du « pollueur-payeur » ne s'applique aux entités de l'État que si le Préfet exige une remise en état particulière lors de la cessation d'activité. Pour le moment, certains terrains sont toujours affectés au service public ferroviaire ou à l'usage de l'armée, et la dépollution des terrains fera l'objet de discussions lors de la cession de ces parcelles. De plus, il n'est pour le moment pas établi avec précision l'origine de l'ensemble des pollutions, car des pollutions résiduelles ont été repérées sur tout le secteur, sans être directement liées à une exploitation en particulier.

La non-réalisation de places de stationnement en sous-sol ne répond pas à une problématique de protection des futurs habitants, mais à une gestion raisonnée des terres polluées. L'idée recherchée est de limiter les coûts de dépollution, tout en respectant les principes de précaution, qui ne sont pas explicités à ce stade du projet. Lors de l'aménagement du secteur, la priorité sera portée sur la santé de l'ensemble des utilisateurs.

Concernant la construction d'habitat sur ce secteur, l'OAP existante (Annexe N°5 du dossier d'enquête) prévoit en effet une marge d'inconstructibilité réduite, dans le respect des règles d'implantation du PLUi, afin de permettre une opération d'aménagement respectant la densité imposée par le SCoT du Pays de Rennes. Une telle implantation est réalisable lorsque l'isolation phonique des bâtiments est prévue dès la phase de conception du projet.

Aucune construction n'a en effet fait l'objet d'un classement au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL) repéré dans le PLUi, et aucune demande n'a été enregistrée en ce sens lors des dernières procédures d'élaboration ou de modification du document d'urbanisme. Pour autant, ces éléments seront à ajouter dans la réflexion qui sera menée sur ce secteur.

Observation inscrite au registre N°5 – M. LEBLOND – Grand Pâtis  
*Circulation*

La problématique de la circulation sur ce secteur sera à étudier de manière précise lors de la réalisation de l'aménagement. A ce stade, il n'est pas prévu qu'une nouvelle sortie soit créée sur la route de Laillé.

Observation inscrite au registre N°6 – Mme Annie MESLIN – Rosiers  
*Circulation*

Dans le cadre du projet d'aménagement qui sera porté par la Ville, le plan de circulation sera de nouveau étudié, en concertation avec les riverains, afin d'intégrer les nouvelles constructions de manière apaisée.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement du secteur sud de la ZAC de Ker Lann, il est prévu la création d'une voie de desserte reliant la ZAC au secteur des Rosiers (prolongement de la rue Clément Ader pour rejoindre la rue des Frères Montgolfier) – cf. schéma de l'OAP reproduit à la réponse à l'observation inscrite au registre N°3.

Observation inscrite au registre N°7 – Indivision BOURDON – Rosiers  
*Projet secteur des Rosiers*

Se référer à la réponse à l'observation par mail N°4.

## RÉPONSES AUX COURRIERS REMIS EN MAIN PROPRE

Courrier remis en main propre N°1 – M. et Mme TURPIN - Me DUBOURG – Grand Pâtis  
*Projet secteur du Grand Pâtis*

L'objectif n'est pas de comparer le projet, mais de considérer l'utilité publique du projet porté par la commune.

### Sur les propositions d'aménagement reçues par les propriétaires.

Les propositions citées datent de 2019, époque à laquelle le PLUi en vigueur n'était pas opposable. Aucun contact n'a été pris avec la Ville en amont, et aucun préprojet n'a été concerté avec la Ville. La commune ne souhaite pas accueillir un projet identique à celui porté par le Groupe LAUNAY puisque le but de la réflexion menée sur le secteur est bien de proposer un programme d'ensemble qui soit cohérent sur la totalité du secteur à urbaniser du Grand Pâtis, et pas seulement sur la parcelle BY 13.

L'opération d'ensemble s'envisage sur la totalité du secteur, et plus globalement sur la totalité des zones 1AU hors compétence métropolitaine. La proposition du Groupe LAUNAY jointe à la présente observation se borne à reprendre les éléments présents dans l'OAP (version PLU), sans préciser l'aménagement envisagé (circulation, accès au terrain, réseaux...) et l'intégration de la parcelle dans l'opération d'ensemble. Le courrier du Groupe LAUNAY ne constitue pas une promesse de vente, mais une offre financière. Par ailleurs, les conditions suspensives n'ont pas été réalisées.

En tout état de cause, l'utilité du projet ne s'apprécie pas par comparaison à des projets qui pourraient être portés par d'autres opérateurs, seule l'utilité publique du projet présenté est appréciée.

L'existence d'un projet d'initiative privée sur tout ou partie du périmètre de DUP ne fait nullement obstacle à la reconnaissance de l'utilité publique de l'opération, laquelle s'apprécie sans prise en considération des alternatives qui auraient pu être proposées par d'autres opérateurs (CE, 18 juin 2003, n° 224761).

### Sur la proposition financière du groupe LAUNAY.

L'offre d'achat du Groupe LAUNAY s'élève à 755 000€ pour la parcelle BY 13, ce qui équivaut à 237,94€/m<sup>2</sup>, sur ce terrain situé en zone 1AU, non desservi par les réseaux. Ce prix se rapproche des ventes observées sur la commune pour des « terrains à bâtir », sur lesquels les réseaux sont déjà existants, et qui permettent une urbanisation immédiate (zone U), ce qui n'est pas le cas du terrain en question.

Le prix proposé apparaît excessif et démontre que la commune est sujette à une spéculation foncière.

### Sur les échanges entre les propriétaires et la Ville.

Il est important d'indiquer que de nombreux échanges ont eu lieu entre les propriétaires et la Ville, et que la Ville a essayé d'engager une acquisition amiable de cette parcelle à plusieurs reprises depuis 1999. Selon nos archives, l'avis de France Domaine a été sollicité à ce titre au moins trois fois :

- En 2000, l'avis mentionnait un prix de 30F/m<sup>2</sup> soit environ 4,57€/m<sup>2</sup> ;
- En 2005, l'avis mentionnait un prix de 7,50€/m<sup>2</sup> ;
- En 2009, l'avis mentionnait un prix de 9€/m<sup>2</sup>.

La Ville a fait une proposition à un prix de 8,08€/m<sup>2</sup> en 2009, à laquelle les propriétaires n'ont pas donné suite. Nous n'avons pas retrouvé de proposition faite par la Ville à 15€/m<sup>2</sup>, prix qui se situe par ailleurs bien au-dessus des dernières estimations dont nous disposons.

Les collectivités étant tenues de se baser sur les estimations de l'État, une proposition de prix en cohérence avec ces estimations ne constitue pas une atteinte au droit de propriété.

### Sur l'estimation sommaire et globale (ESG).

L'estimation sommaire et globale, réalisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, porte sur l'ensemble du projet de constitution de réserves foncières : les Rosiers, la Gare et le Grand Pâtis. Le projet portant sur une opération d'ensemble, multisite, il n'y a pas lieu de préciser les sommes affectées à chacune des opérations au stade de l'enquête publique.

### Sur l'opération d'ensemble.

L'OAP (Annexe N°6 du dossier d'enquête) ne prête pas à confusion quant au périmètre de l'opération qui devra être mis en œuvre sur le site du Grand Pâtis. L'offre du Groupe LAUNAY ne prend aucunement en compte les dispositions de l'OAP relatives aux anciens services techniques de la Ville. Aussi, une opération isolée sur la parcelle BY 13 remettrait nécessairement en cause cette opération de renouvellement urbain.

### Sur la spéculation immobilière.

La volonté de lutter contre la spéculation immobilière n'est pas la raison première ni principale de ce dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Elle reste néanmoins un sujet d'actualité auquel sont confrontés tous les acteurs du secteur immobilier (habitants, collectivités et promoteurs).

### Sur les propriétés communales existantes.

La Ville dispose du site des anciens services techniques. Cependant, l'aménagement du secteur ne peut pas se faire de façon cohérente sans la maîtrise de l'ensemble du foncier, dans le respect de l'OAP. Indiquer que « le Groupe LAUNAY s'associera à l'aménagement d'ensemble » revient à forcer la Ville à travailler avec cet opérateur foncier, lequel ne s'est par ailleurs jamais rapproché de la commune pour proposer un projet d'aménagement d'ensemble sur le secteur du Grand Pâtis.



Courrier remis en main propre N°2 – Mme Marie-Pierre LEVAVASSEUR – Rosiers  
*Projet secteur des Rosiers*

Se référer à la réponse à l'observation par mail N°4 et à la réponse au courrier remis en main propre N°3.

Courrier remis en main propre N°3 – M. Henri PILORGE – Rosiers  
*Projet secteur des Rosiers*

Comme rappelé en préambule, le caractère d'utilité publique d'un projet doit être regardé au regard de trois critères :

- L'intérêt général ;
- Le nécessaire recours à l'expropriation ;
- Le bilan coûts/avantages de l'opération.

Le fait qu'un projet privé existe sur le secteur des Rosiers, qui ne constitue par ailleurs qu'une partie du projet présenté par le dossier de DUP, ne doit pas être pris en compte dans la qualification de l'utilité publique du projet porté par la commune. L'accord trouvé entre les propriétaires privés et l'aménageur ACANTHE n'entre pas dans le bilan coûts/avantages du dossier global, puisque l'indemnisation qui sera faite aux propriétaires sera juste et basée sur le préjudice subi.

Par ailleurs, la convention PLH tripartite signée le 20 novembre 2020 par la Ville ne constitue pas un contrat obligeant les parties à son exécution. Le temps de mise en place de la nouvelle équipe municipale, les informations complémentaires recueillies concernant le secteur Gare notamment, la modification des modes de vie des habitants suite à la crise sanitaire ainsi que les évolutions réglementaires de ces derniers mois, notamment la Loi Climat, ont amené la commune à repenser l'aménagement des derniers secteurs « à urbaniser » dans un futur proche.

Courrier remis en main propre N°4 – Société ACANTHE – Rosiers  
*Projet secteur des Rosiers*

L'ensemble des « événements précédant l'enquête publique » énumérés par la société ACANTHE n'influe pas sur le caractère d'utilité publique que revêt le projet porté par la commune.

Il convient de rappeler que la Ville a engagé des discussions avec la société ACANTHE dès le mois de mars concernant la volonté politique de maîtriser le foncier dans le cadre d'une opération d'aménagement globale, multisite, à l'échelle de la commune (cf. réponse à la question N°1 de la commissaire enquêtrice).

Sur l'instruction des permis d'aménager.

L'instruction des permis d'aménager doit être décorrélée de la politique foncière menée par la Ville : si un projet respecte les textes réglementaires, même à minima, la commune ne peut pas utilement refuser l'autorisation d'urbanisme demandée. Le fait que la commune ne se soit pas opposée à la délivrance des autorisations d'urbanisme, qui doit être faite au regard des textes en vigueur, ne veut pas dire que le projet porté par ACANTHE s'intègre dans le cadre d'une réflexion globale sur la politique relative à l'aménagement de la commune, mais seulement que le dossier de permis déposé est conforme à la réglementation en vigueur.

Sans évoquer l'ensemble des secteurs qui sont englobés dans le projet communal, plusieurs riverains ont par ailleurs évoqués leur réticence quant à l'aménagement prévus par ACANTHE, notamment concernant les mobilités liées au projet (problème de circulation intensifié par le lotissement), au moment de la consultation du public organisée par voie électronique dans le cadre de l'instruction des permis d'aménager. Ce problème a également fait l'objet de plusieurs remarques lors de l'enquête publique (cf. Observations inscrites au registre N°3 et N°6 et observation par mail N°1).

#### Sur le prix de cession du foncier.

L'objectif premier poursuivi par la commune est de porter un projet urbain d'ensemble sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis. Ces trois secteurs sont soumis à une forte spéculation foncière, rendant plus délicate la maîtrise foncière totale du site par voie amiable à des valeurs conformes aux valeurs foncières du territoire.

Malgré les chiffres communiqués dans le cadre du bilan d'aménagement reçu en juin 2021, plusieurs propriétaires concernés par le projet d'ACANTHE ont indiqué que le prix d'acquisition de leurs parcelles approcherait les 50€/m<sup>2</sup> (sous conditions suspensives). Ce prix résulterait des « obligations de faire » proposées, les propriétaires récupérant une partie de la valeur de leurs parcelles via des terrains viabilisés par ACANTHE, en plus du prix de vente affiché (33 obligations de faire sont prévues dans le bilan d'aménagement).

#### Sur la conformité du projet aux OAP et au PLH.

L'analyse de l'utilité publique du projet porté par la commune n'implique pas une comparaison à celui proposé par ACANTHE. Pour rappel, le présent dossier d'enquête n'a pas vocation à comparer le projet communal à un projet privé éventuel, mais bien de démontrer l'utilité publique du projet porté par la commune.

D'une part, le projet présenté par ACANTHE porte sur un secteur inscrit dans le périmètre de la DUP. Or le projet de DUP à vocation à réaliser un aménagement global et cohérent grâce à une réflexion pensée à l'échelle communale, et couvre 3 secteurs, dont celui des Rosiers. L'engagement d'un tel projet est également un gage d'une réalisation effective de ce projet d'ensemble, à un rythme cohérent avec les besoins communaux ainsi qu'avec la capacité des équipements publics.

Bien que le projet d'ACANTHE sur le secteur des Rosiers corresponde aux obligations édictées par les OAP et le PLH, celui-ci se borne à un secteur lorsque celui de la Ville concerne l'ensemble du territoire communal. Aussi, l'ambition de la commune est de dépasser un aménagement par secteur et de le penser de manière globale.

D'autre part, l'utilité du projet ne s'apprécie pas par comparaison à des projets qui pourraient être portés par d'autres opérateurs, seule l'utilité publique du projet présenté est appréciée.

L'initiative privée est un élément indifférent pour l'appréciation de l'utilité publique du projet d'expropriation : l'existence de l'initiative privée n'empêche pas la reconnaissance de l'utilité publique (CE, 18 juin 2003, n° 224761).

#### Sur la rétention et la spéculation foncière.

Concernant la rétention foncière, l'objectif de la Ville est de maîtriser le foncier de manière rapide afin de pouvoir réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en lien avec les habitants du secteur.

Concernant la spéculation foncière, il est utile de rappeler que les prix d'achats des terrains ne seront réellement visibles que dans les DIA ou les actes de vente.

#### Sur la maîtrise foncière et le projet d'aménagement du secteur.

Si la société ACANTHE porte un projet d'aménagement sur le secteur des Rosiers depuis quelques années, c'est bien le passage de ces parcelles en zonage 1AU par la commune qui a permis d'envisager un tel projet. Aussi, il semble difficile d'affirmer qu'aucun projet antérieur n'avait été envisagé sur le secteur, puisque c'est précisément dans ce but que le classement en zone à urbaniser a été réalisé.

#### Sur la qualification d'opération d'ensemble.

Le projet porté par la commune ne prend pas uniquement en compte le secteur des Rosiers sur lequel la société est intéressée, mais bien l'ensemble des parcelles situées en secteur à urbaniser. C'est en ce sens que la Ville souhaite se positionner, dans un objectif d'intérêt général, afin de mener une réflexion d'ensemble qui aboutira à une opération d'ensemble conformément aux mentions présentées dans le dossier de DUP.

#### Sur le respect des obligations réglementaires.

Pour rappel, l'objectif d'un dossier de DUP n'est pas de se positionner face ou contre un projet privé, mais bien de porter un projet d'utilité publique. Si le projet porté par ACANTHE respecte les obligations réglementaires, le projet porté par la Ville se doit d'avoir une vision plus large et globale, à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Au vu des obligations relatives à la consommation des espaces agricoles notamment, les collectivités doivent revoir leurs projets d'aménagement de manière à respecter les objectifs nationaux. C'est en ce sens qu'un projet global portant sur les derniers secteurs classés en zone à urbaniser est nécessaire, et que le secteur des Rosiers ne peut pas être laissé à part. Il doit faire partie de la réflexion globale sur la commune.

#### Sur la création de logements dans un délai court.

L'hypothèse de l'exécution des permis d'aménager n'influe pas sur l'utilité publique du projet.

Au contraire, la création de logements induit l'arrivée de nouveaux habitants, et celle-ci ne doit pas se faire de manière pressée et désordonnée. Elle doit être réfléchie à plus grande échelle, en termes d'équipements et de mobilités notamment. Pour exemple, le positionnement d'un quatrième groupe scolaire au Sud de Ker Lann ou le futur tracé du Trambus auront nécessairement un impact sur l'ensemble du secteur Ker Lann / Rosiers.

Courrier remis en main propre N°5 – M. et Mme RALU – Grand Pâtis  
*Nature, circulation, assainissement*

#### Sur la faune et la flore.

Concernant les arbres et haies, les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation.

En fonction du projet, une étude d'impact environnemental sera réalisée pour déterminer les espèces présentes et à protéger.

#### Sur les parkings enterrés.

L'ensemble des contraintes réglementaires sur ce secteur seront prises en compte dans le projet d'aménagement (intégration dans l'environnement, PPRI et humidité du sol, pollution potentielle du sol). Le schéma joint au dossier d'enquête a pour objet d'imager un certain type d'aménagement, répondant par ailleurs aux objectifs de l'OAP, mais celui-ci devra nécessairement être réinterrogé puisqu'il date de 2017. Dans ce cadre, la faisabilité des stationnements en sous-sol sera étudiée.

#### Sur les eaux pluviales.

La Ville a conscience que les réseaux devront être recalibrés avec l'arrivée de nouveaux habitants. L'OAP prévoit d'ailleurs que « *des études préalables détermineront les contraintes et atouts en termes de qualité des sols et de faisabilité technique (réseaux-voirie) et d'accès au site. Les réponses et prises en compte de ces contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de démolition des bâtiments existants, de l'état et du traitement adapté des sols, sont posés comme conditions de l'aménagement de ce secteur* » (Annexe N°6 du dossier d'enquête).

#### Sur l'usage du site.

La vocation de ce secteur est fléchée comme étant à dominante résidentielle, afin de répondre aux objectifs de production de logement imposés à la Ville. Pour autant, cette remarque devra être prise en compte dans la réflexion sur ce secteur, notamment dans le cadre de l'étude urbaine.

## RÉPONSES AUX OBSERVATIONS REÇUES PAR MAIL

### Observation par mail N°1 – M. Stéphane KOHL – Rosiers

#### *Circulation*

Les remarques faites par M. KOHL concernent principalement le projet d'aménagement actuel porté par ACANTHE, et non le dossier d'enquête préalable à la DUP. Cependant, l'ensemble des observations sera pris en compte dans le futur projet de la Ville, qui sera par ailleurs construit en lien avec les habitants des quartiers concernés.

Concernant la liaison avec Ker Lann, il est prévu la création d'une voie de desserte reliant la ZAC au secteur des Rosiers (prolongement de la rue Clément Ader pour rejoindre la rue des Frères Montgolfier) – cf. réponse à l'observation inscrite au registre N°3.

Concernant la communication réalisée par affichage, celle-ci a été faite conformément au Code de l'expropriation, et 3 affiches ont été installées sur le chemin du Rosier (*Annexes N°3 et N°3bis*). L'objectif de la Ville a bien été que le maximum d'habitants soit touché et puisse contribuer à l'enquête.

Par ailleurs, plusieurs autres moyens ont été mis en œuvre afin d'informer le public : publication dans les journaux, dossier accessible en mairie, sur internet (le site de la mairie et le site de la Préfecture), sur les réseaux sociaux (page Facebook de la mairie) ... La Ville a utilisé tous les moyens nécessaires pour informer le public.

Le projet de la Ville n'est pas défini, et une réunion publique aura lieu dès que celui-ci sera plus avancé.

L'étude urbaine menée en parallèle concerne également le secteur des Rosiers, et a pour but d'inclure les habitants dans la réflexion à mener sur l'avenir de la commune. Les formes et modalités de cette concertation ne sont pas encore déterminées, mais feront l'objet d'une communication étendue afin de recueillir le maximum de participation.

### Observation par mail N°2 – Mme Justine LECOMTE – Gare

#### *Nuisances sonores, circulation et stationnement, intérêt architectural*

L'aménagement du secteur permettra aux nouveaux habitants d'accéder facilement aux différents modes de transports présents à proximité immédiate. Il permettra également de mieux gérer les flux de ces modes de transports, afin de proposer une offre de qualité à l'ensemble des utilisateurs, habitants ou non dans le secteur.

Sur l'implantation des constructions par rapport à la voie ferrée.

L'OAP existante sur ce secteur (Annexe N°5 du dossier d'enquête) prévoit en effet une marge d'inconstructibilité réduite, dans le respect des règles d'implantation du PLUi, afin de permettre une opération d'aménagement respectant la densité imposée par le SCoT du Pays de Rennes. Une telle implantation est réalisable lorsque l'isolation phonique des bâtiments est prévue dès la phase de conception du projet.

### Sur le stationnement.

La création d'un parking d'échange multimodal (PEM) est bien prévue sur le secteur Gare, et mentionné dans l'annexe N°5 du dossier d'enquête (OAP « Secteur Gare »). Au sein de ce PEM, il était prévu 400 places de stationnements publics, pour partie à destination exclusive des usagers des transports en commun. Le nombre de places et la répartition de celles-ci ne sont pas figés puisque ces chiffres datent de 2017 et qu'ils devront être adaptés en fonction notamment du tracé du futur Trambus qui sera défini en 2022. Pour autant, cette problématique sera totalement prise en compte dans la restructuration du secteur.

### Sur l'intérêt architectural.

Aucune construction n'a fait l'objet d'un classement au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), et aucune demande n'a été enregistrée en ce sens lors des dernières procédures d'élaboration ou de modification du document d'urbanisme. Ces éléments seront toutefois à ajouter dans la réflexion qui sera menée sur ce secteur.

Observation par mail N°3 – M. Michel SANNIER – Grand Pâtis <i>Chemin communal, implantation, environnement, circulation</i>
--

### Sur le chemin communal reliant le boulevard Pasteur.

Le passage actuel reliant le chemin situé entre les N°69 et 71 du boulevard Pasteur et le Grand Pâtis est communal, puisque situé sur des parcelles appartenant à la Ville, et il est ouvert au public. Il doit en effet être intégré dans le projet d'aménagement. Cependant, même si le cheminement actuel vient à être modifié, la continuité piétonne entre ces deux secteurs sera maintenue.

### Sur l'implantation et les hauteurs des futurs bâtiments.

Les futures constructions respecteront les règles du Code civil concernant les vues, et le PLUi concernant les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise, de végétalisation...

Concernant l'avis de la DRAC, se référer au point N°2 du préambule et à l'annexe N°1.

### Sur les arbres présents sur le secteur.

Concernant les arbres et haies, les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation.

### Sur la circulation.

La problématique de la circulation sur ce secteur sera à étudier dans le cadre des réflexions sur le réaménagement du secteur. A ce stade, il n'est pas prévu qu'une nouvelle voie soit créée.

### Sur la pollution et l'environnement.

Les études de sols nécessaires seront réalisées en amont du projet. Comme l'OAP le précise (Annexe N°6 du dossier d'enquête), « *des études préalables détermineront les contraintes et atouts en termes de qualité des sols et de faisabilité technique (réseaux-voirie) et d'accès au site. Les réponses et prises en compte de ces contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de démolition des bâtiments existants, de l'état et du traitement adapté des sols, sont posés comme conditions de l'aménagement de ce secteur* ».

Observation par mail N°4 – Indivision BOURDON / Mme LEVAVASSEUR - Me BLANQUET – Rosiers  
Projet secteur des Rosiers

Le fait que le PLUi en vigueur ait été approuvé en décembre 2019 n'a jamais été remis en cause. Il ne s'agit pas en effet d'un document inadapté, mais le temps de l'aménagement est nécessairement plus long que celui des évolutions légales et sociétales.

Les zones 1AU ne sont pas dédiées à une urbanisation « immédiate » mais à une urbanisation à court ou moyen terme, dès lors que l'opération d'aménagement d'ensemble est compatible avec les OAP.

### Sur la nécessité du recours à l'expropriation.

L'existence d'un projet d'initiative privée n'est en effet pas suffisante pour écarter l'utilité publique. Comme indiqué dans le courrier de Me BLANQUET, et comme il en ressort de la jurisprudence, l'existence « d'un processus de vente à une société désireuse de mener un projet global d'aménagement » ne peut pas être prise en compte dans la caractérisation de l'utilité publique du projet mené par la commune.

L'utilité du projet s'apprécie au regard des caractéristiques propres du projet porté par la collectivité, et non par comparaison à des projets qui pourraient être portés par d'autres opérateurs. Seule l'utilité publique du projet est appréciée.

L'initiative privée éventuelle est un élément indifférent pour l'appréciation de l'utilité publique du projet d'expropriation : l'existence de l'initiative privée n'empêche pas la reconnaissance de l'utilité publique (CE, 18 juin 2003, n° 224761).

Comme il l'a été rappelé à plusieurs reprises, l'opération d'aménagement d'ensemble initiée par la commune ne se borne pas au seul secteur des Rosiers : l'équilibre de l'opération doit être regardée de manière globale, à l'échelle de la commune, et doit prendre en compte l'ensemble des secteurs à urbaniser.

L'urgence à acquérir le foncier nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement réfléchie et équilibrée se justifie notamment par la nécessité d'avoir une maîtrise foncière globale des terrains disponibles à l'urbanisation afin de les aménager dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle du territoire. Le projet d'ACANTHE, bien que préparé en lien avec l'ancienne équipe municipale et la Métropole, n'anticipe aucunement les évolutions réglementaires et sociétales qui vont s'appliquer à

l'ensemble des acteurs du secteur immobilier sur les prochains mois. Il ne prend non plus pas en compte les évolutions du secteur Ker Lann / Rosiers. Traiter l'urbanisation future sur la commune sans prendre en compte le foncier actuellement disponible sur le secteur des Rosiers risquerait alors de déséquilibrer une opération multisite.

La DDTM rappelle par ailleurs dans son avis que « l'urgence n'est pas, en elle-même, une condition requise » par les 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 réserves foncières est justifié en l'espèce car les deux conditions nécessaires sont réunies :

- Une opération d'ensemble comportant une importance et un certain niveau de complexité : l'opération portée par la commune concerne plusieurs secteurs comportant chacun des spécificités particulières qu'il faut traiter de manière cohérente.
- Une opération dont les caractéristiques principales ne sont pas encore déterminées et ne peuvent l'être avant l'ouverture d'enquête : l'opération d'aménagement ne pourra voir le jour qu'une fois les conclusions de l'étude urbaine menée sur le territoire auront été recueillies (étude au cours de laquelle les habitants seront concertés). Il est donc normal que le projet de la commune ne soit pas précisé à ce stade.

Au vu des différents éléments concernant les derniers secteurs classés en 1AU hors compétence métropolitaine, et notamment des difficultés d'aménagements présentes sur les secteurs de la Gare et du Grand Pâtis en termes d'environnement, et sur l'ensemble des secteurs en termes de circulation et d'intégration aux constructions avoisinantes, l'intégration du secteur des Rosiers est nécessaire pour équilibrer une opération mixte et multisite.

Concernant la prise en compte des objectifs liés au PLH et à la mixité sociale, le projet d'ACANTHE se borne à respecter les normes minimales imposées par les textes. Il n'est absolument pas remis en question qu'un opérateur privé puisse satisfaire aux objectifs fixés par le PLH en termes de prix de sortie, de quantité et de qualité des logements. Encore une fois, ce n'est pas le projet porté par ACANTHE qui est comparé à l'utilité publique du projet communal.

Concernant la prise en compte des préoccupations environnementales, la densité « importante » mise en avant résulte simplement d'une obligation réglementaire fixée par le SCoT (30 logements minimums par hectare), et non d'un souhait de la société ACANTHE.

Si le projet d'ACANTHE prévoit une application de la RE2020 aux constructions individuelles et deux secteurs atteignant le label « Passiv'Haus », l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) donné lors de l'instruction des permis d'aménager souligne qu'aucun objectif n'a été défini suite à l'étude de faisabilité du potentiel en énergie renouvelable : le projet manque d'un engagement clair, et de précisions sur les moyens qui devront être mis en œuvre. Il convient également de préciser que l'existence d'un secteur « Passiv'Haus » est une obligation imposée par l'OAP métropolitaine relative aux « axes de développement de la Ville-Archipel » (cf. réponse à la question N°2 de la Commissaire enquêtrice).

Enfin, il semble utile de préciser que la proposition de construction en bas carbone et la contribution de 750€ « pour l'acquisition d'équipements favorisant les économies d'énergies ou l'acquisition de vélos » n'étaient pas prévues au projet initial, et ont été ajoutées par la société ACANTHE seulement lorsque la commune a fait savoir qu'elle souhaitait engager une réflexion sur un aménagement global, répondant aux futurs besoins des habitants, porté par la commune et incluant notamment le secteur des Rosiers.



Il semble que la mention dans le courrier de Maître BLANQUET d'une « contribution au financement public » de « plus de 2 millions d'euros » devrait être détaillée pour la bonne compréhension de l'argument avancé : à quoi correspond-elle ? À quelle collectivité reviendrait-elle ? Participerait-elle au financement du 4<sup>e</sup> groupe scolaire qui sera situé à Ker Lann ?

En se positionnant sur les terrains intégrés dans le périmètre de la DUP, il a été explicité dans le dossier soumis à enquête qu'il reste à réaliser 40% du coût global de l'opération, soit environ 3 808 554€ restant à réaliser, sur les 9 601 586€ du projet. Aussi, 60% des dépenses inhérentes au projet ont déjà été engagées, et presque 50% des terrains sont maîtrisés par la collectivité et ses partenaires.

La maîtrise du foncier dans l'attente d'un projet d'aménagement clair et global n'implique pas que la commune porte seule l'aménagement des secteurs par la suite. La revente de terrains et la réalisation de constructions sur ces secteurs apporteront nécessairement des contributions aux finances de la commune.

#### Sur l'équilibre du bilan coûts/avantages.

L'atteinte au droit de propriété n'est pas disproportionnée puisque l'expropriation ne pourra être engagée qu'après échec des échanges amiables et à la condition d'une juste et préalable indemnisation (fixée faute d'accord par le juge judiciaire). L'indemnité qui sera proposée par la commune n'aura pas pour conséquence de faire subir un préjudice aux propriétaires puisque l'intervention du juge offre la garantie d'une juste indemnité.

Ainsi, il ne peut être fait grief au projet, s'il nécessite une expropriation, de ne pas indemniser justement chacun de propriétaires ou occupants concernés, les dispositions applicables en la matière offrant à ces derniers les garanties requises.

Comme il l'a été rappelé à plusieurs reprises, la motivation de la commune ne se base pas sur la lutte contre la spéculation foncière mais bien sur l'utilité publique d'un projet d'intérêt général nécessitant de recourir à l'expropriation, et présentation un bilan coûts/avantages positif. Cependant, ce paramètre, auquel doivent faire face l'ensemble des acteurs publics sur le secteur immobilier, est un argument à prendre en compte dans l'élaboration des politiques publiques, notamment afin de permettre une production de logement à des coûts abordables.

La parcelle AW 40 appartenant à l'EPF sur le secteur est bien comprise dans le projet d'aménagement (OAP). Elle n'a pas été intégrée au périmètre de DUP dans un souci de cohérence, puisque celui-ci se focalise uniquement sur les parcelles situées en zone 1AU au titre du PLUi, ce qui n'est pas le cas de la parcelle AW 40, classée en zone UO1.

Le projet porté par la commune ne se contentera pas d'être strictement conforme aux obligations réglementaires, mais devra anticiper les évolutions légales, tout en prenant en compte les observations de l'ensemble des habitants. Le projet communal présente l'avantage d'être pensé à une plus grande échelle, que celui porté par un opérateur privé, puisqu'il est réalisé à l'échelle du territoire. Cela garantit une attention particulière quant à la cohérence et la continuité entre les différents quartiers de la ville.

Le coût de l'opération projetée présenté dans le dossier d'enquête ne concerne que les dépenses, qui seront à équilibrer avec les recettes qu'apporteront les aménagements futurs. Encore une fois, il n'est

pas nécessaire d'opposer les initiatives privées et publiques : la commune souhaite simplement qu'un temps soit dédié à la réflexion globale à l'échelle du territoire. Il n'a jamais été exclu que l'initiative privée soit réintégrée dans la réalisation des aménagements, mais celle-ci devra intervenir dans un second temps.

**Observation par mail N°5 – M. Yves MONNIER – Gare et Grand Pâtis**

*Implication citoyenne, circulation, intérêt architectural*

Concernant l'utilité d'un projet multisite, celui-ci regroupe trois secteurs qui, par leur zonage et leur usage futur, supposent un aménagement cohérent et efficient. Malgré leurs différences, ces trois secteurs doivent être aménagés de manière cohérente car ce sont ces trois secteurs qui seront les prochains à être urbanisés et requalifiés.

Sur le Grand Pâtis.

En parallèle de la procédure de DUP, la ville a engagé une étude urbaine sur plusieurs secteurs de la commune, dont celui du Grand Pâtis. Dans ce cadre, des scénarios d'aménagements seront proposés, en concertation avec les bruzois. L'acquisition de la parcelle BY 13 est en effet nécessaire afin de construire un projet cohérent, sur ce secteur à fort potentiel, situé à proximité du centre-ville et des transports, dans un cadre qualitatif.

Concernant l'avis de la DRAC, se référer au point N°2 du préambule et à l'annexe N°1.

Concernant les arbres et haies, les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation.

La problématique de la circulation sur ce secteur sera à étudier dans le cadre des réflexions sur le réaménagement du secteur. A ce stade, il n'est pas prévu qu'une nouvelle voie soit créée, et le flux devra être géré sur les axes existants.

Le passage actuel reliant le chemin situé entre les N°69 et 71 du boulevard pasteur et le Grand Pâtis est communal, puisque situé sur des parcelles appartenant à la Ville, et qu'il est ouvert au public. Il doit en effet être intégré dans le projet d'aménagement. Cependant, même si le cheminement actuel vient à être modifié, la continuité piétonne entre ces deux secteurs sera maintenue.

Concernant le chemin amenant au lieudit Bel Air, celui-ci est privé.

Sur la Gare.

Aucune construction n'a fait l'objet d'un classement au titre du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), et aucune demande n'a été enregistrée en ce sens lors des dernières procédures d'élaboration ou de modification du document d'urbanisme. Ces éléments seront toutefois à ajouter dans la réflexion qui sera menée sur ce secteur.

Observation par mail N°6 – Mme Arlette AUMEUNIER – Grand Pâtis  
*Circulation, environnement*

La problématique de la circulation sur ce secteur sera à étudier dans le cadre des réflexions sur le réaménagement du secteur. A ce stade, il n'est pas prévu qu'une nouvelle voie soit créée, et le flux devra être géré sur les axes existants.

Le passage actuel reliant le chemin situé entre les N°69 et 71 du boulevard pasteur et le Grand Pâtis est communal, puisque situé sur des parcelles appartenant à la Ville, et qu'il est ouvert au public. Il doit en effet être intégré dans le projet d'aménagement. Cependant, même si le cheminement actuel vient à être modifié, la continuité piétonne entre ces deux secteurs sera maintenue.

Concernant les arbres et haies, les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation.

Dans le cadre de l'étude urbaine menée sur la commune, une concertation aura lieu afin d'essayer de prendre en compte au maximum les attentes des habitants.

Observation par mail N°7 – M. Jean-Philippe LAUNAY – Grand Pâtis  
*Circulation, environnement, implication citoyenne*

Concernant les arbres et haies, les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation.

Concernant la configuration des lieux, l'OAP (Annexe N°6 du dossier d'enquête) précise que « *la qualité paysagère du site doit être prise en compte et participer à l'urbanisation de cet espace de transition ; de même, la connexion de ce nouveau projet avec le grand paysage devra être prise en considération* ». L'implantation des constructions, l'aménagement des espaces libres et la prise en compte des risques (notamment en termes de circulation et d'inondation) seront au cœur des réflexions sur ce secteur.

Le nombre de logement que peut accueillir le site sera dépendant des obligations légales auxquelles est tenue la Ville, mais également des études de faisabilité qui seront réalisées sur le secteur, en lien avec les observations des habitants et usagers.

Observation par mail N°8 – M. Adrien VASNIER – Rosiers  
*Projet secteur des Rosiers*

La Ville a instauré un droit de préemption urbain simple sur plusieurs secteurs situés en zone U ou AU sur son territoire. Le secteur des Rosiers entre dans ce périmètre, et le droit de préemption sera maintenu quelle que soit l'issue de la procédure de déclaration d'utilité publique.

L'objectif de la commune via le dossier de DUP est de réaliser une réserve foncière permettant à terme de proposer une opération d'aménagement d'ensemble cohérente sur son territoire. La lutte contre la pression foncière et le respect du PLH ne constituent que des éléments alimentant la réflexion de la Ville, mais ne doivent pas être regardés comme les seuls justifications du projet.

Il convient également de préciser qu'à ce stade, les détails du projet communal ne sont pas fixés. Les chiffres indiqués à la page 18 du dossier d'enquête ne sont que des estimations réalisées sur la base des densités minimales imposées par le SCoT, et sont donnés à titre indicatif.

#### Sur la question de la pression foncière sur le territoire.

La différence de production de logements sur le secteur Gare s'explique par des études de sols dont les conclusions ont été fournies au début de l'année 2021. Au regard de ces conclusions, la collectivité, accompagnée par l'EPF, a été forcée de revoir le projet d'aménagement du secteur, afin de prendre en compte les fortes contraintes des terrains. La nouvelle municipalité n'a donc pas simplement décidé de supprimer « 30% de la disponibilité du foncier par rapport au projet initialement prévu par la précédente municipalité », mais de s'adapter à l'environnement existant.

La nécessité de réinterroger l'aménagement de la Gare fait partie des éléments qui justifient le recours au dossier de DUP. En effet, l'opération initialement prévue sur ce secteur doit évoluer et être imaginée à une échelle plus globale, toujours dans l'objectif de proposer un aménagement cohérent à l'échelle du territoire. Elle devra donc faire partie d'un projet multisite permettant ainsi de réaliser une opération équilibrée sur l'ensemble du territoire.

#### Sur le respect des obligations du PLH et du SCoT.

Le respect des normes réglementaires par ACANTHE n'est pas l'objet du dossier de DUP, qui est de démontrer l'utilité publique du projet porté par la Ville, sans comparaison à une éventuelle initiative privée. L'utilité du projet ne s'apprécie pas par comparaison à des projets qui pourraient être portés par d'autres opérateurs, seule l'utilité publique du projet est appréciée.

L'appréciation de l'utilité publique du projet communal s'opère indépendamment de l'existence de l'initiative privée (CE, 18 juin 2003, n° 224761). En tout état de cause, le projet porté par la commune respectera les objectifs de production de logements prévus dans le PLH.

Enfin, la réalisation d'une opération sur plusieurs secteurs permettrait à la collectivité d'équilibrer les investissements déjà réalisés sur l'ensemble des secteurs.

Observation par mail N°9 – Mme Anne-Laure SIMON – Grand Pâtis  
*Environnement, hauteur, circulation*

#### Sur les arbres et haies.

Les linéaires repérés au titre des EIPE (cf. observation inscrite au registre N°1) devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur préservation. Par ailleurs, au titre du PLUi, tout arbre supprimé doit être remplacé. Les essences particulièrement intéressantes doivent notamment être compensées de manière quantitative et qualitative.

#### Sur l'intégration et la qualité des constructions.

Les futures constructions respecteront les règles du PLUi concernant les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise, de végétalisation... L'OAP (Annexe N°6 du dossier d'enquête) précise que les nouvelles constructions « *devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante et le grand paysage* ». La volonté d'aménagement sur ce secteur est basée sur une intégration de ce nouveau quartier à l'environnement, en faisant en sorte que les futurs habitats respectent au maximum les objectifs de l'OAP Santé Climat Energie, en plus des obligations nationales (RE2020 par exemple).

Concernant l'avis de la DRAC, se référer au point N°2 du préambule et à l'annexe N°1.

#### Sur l'usage du site.

La vocation de ce secteur est fléchée comme étant à dominante résidentielle, afin de répondre aux objectifs de production imposés à la Ville, et à la forte demande de logements. Pour autant, cette remarque devra être prise en compte dans la réflexion sur ce secteur, notamment dans le cadre de l'étude urbaine.

#### Sur le traitement des eaux de pluie.

L'OAP précise que « *le projet devra prévoir des aménagements permettant la temporisation de l'écoulement des eaux pluviales afin de limiter l'ouvrage technique de collecte et de régulation des eaux pluviales, conformément aux dispositions réglementaires de la loi sur l'eau, (...) les espaces communs pourront le cas échéant concourir aux mesures de régulation des eaux pluviales* ». Cette donnée sera donc intégrée dans le projet d'aménagement.

Observation par mail N°10 – Mme Marie-Claude SÉGUILLON – Gare  
Circulation, stationnement

#### Sur les stationnements.

La création d'un parking d'échange multimodal (PEM) est bien prévue sur le secteur Gare, et mentionné dans l'annexe N°5 du dossier d'enquête (OAP « Secteur Gare »). Au sein de ce PEM, il était prévu 400 places de stationnements publics, pour partie à destination exclusive des usagers des transports en commun. Le nombre de places et la répartition de celles-ci ne sont pas figés puisque ces chiffres datent de 2017 et qu'ils devront être adaptés en fonction notamment du tracé du futur Trambus qui sera défini en 2022. Pour autant, cette problématique sera totalement prise en compte dans la restructuration du secteur.

#### Sur l'aménagement du secteur.

A ce stade, bien qu'il soit prévu un réaménagement des voies sur le secteur de la Gare, les travaux précis ne sont pas déterminés. Conformément à l'OAP (Annexe N°5 du dossier d'enquête), l'ensemble de la rue Emile Gernigon sera requalifiée pour créer une voie structurante (véhicules, piétons et cycles).

**Observation par mail N°11 – M. Georges PILORGE – Rosiers**  
*Projet secteur des Rosiers*

L'observation faite par M. Georges PILORGE étant similaire à celle faite par M. Henri PILORGE, la même réponse peut être apportée : se reporter à la réponse au courrier remis en main propre N°3.

**Observation par mail N°12 – M. et Mme SALMON – Gare**  
*Avenir du restaurant la Pergola*

La remarque concernant l'avenir du commerce ne relève pas du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, mais de l'aménagement du secteur Gare en particulier. Une réponse sera apportée ultérieurement et directement à M. et Mme SALMON.

En tout état de cause, en cas d'atteinte à un droit juridiquement protégé, une juste et préalable indemnité est nécessairement allouée dans le cadre d'une procédure d'expropriation, soit dans le cadre d'un accord amiable soit par voie judiciaire.

**Observation par mail N°13 – Mme Anne-Laure SIMON – Divers**  
*Accessibilité du dossier d'enquête*

Madame SIMON a indiqué par mail avoir eu des difficultés à accéder au dossier d'enquête :

- En mairie, suite à une incompréhension, Madame SIMON n'a pas consulté le dossier qui était pourtant à disposition du public sur les horaires d'ouverture de celle-ci ;
- Sur internet, Madame SIMON est allée sur la page dédiée au PLUi (une autre enquête publique liée à la modification du PLUi était en cours) et n'a pas trouvé les éléments du dossier relatif à la DUP.

Un échange mail avec le service foncier rappelant les modalités de consultation et de participation a permis à Madame SIMON de consulter le dossier. Elle a par ailleurs pu contribuer à l'enquête publique le jour même (cf. Observation par mail N°9).