

[Tapez ici]

Département d'Ille et Vilaine

Dossier n°: 210085 / 35

Commune de : Bruz

## **Rapport**

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- Présentation du dossier .....	3
I-1. Objet de l'enquête .....	3
I-2. Références réglementaires .....	4
I-3. Composition du dossier d'enquête.....	5
II- Le dossier soumis à enquête .....	5
II-1. Le dossier .....	5
II-2. Avis des personnes publiques associées.....	11
III- Déroulement de l'enquête .....	11
III-1. Désignation du commissaire enquêteur .....	11
III-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête .....	12
III-3. Organisation de l'enquête.....	12
III-4. Information du public .....	12
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse .....	12
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site .....	12
III-4-3 Autres .....	13
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	13
III-5.1. Les conditions d'accueil du public .....	13
III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur. ....	13
III-5.3. Visite du site .....	14
III-5.4. Rencontre avec Monsieur le Maire et M. Joly.....	14
III-5.5. Formalité de fin d'enquête .....	14
IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire, analyse du commissaire enquêteur .....	15
IV-1. Observations portées aux registres d'enquête et du commissaire enquêteur.....	15
IV-2. Réponse du pétitionnaire .....	15
IV-2.1 Réponse globale .....	16
IV-2-2. Réponse au commissaire enquêteur.....	17
IV-2.3 Réponses aux observations du public .....	19
En conclusion.....	38
Annexes.....	39
Parution presse et affichage .....	39
Observations du public .....	44

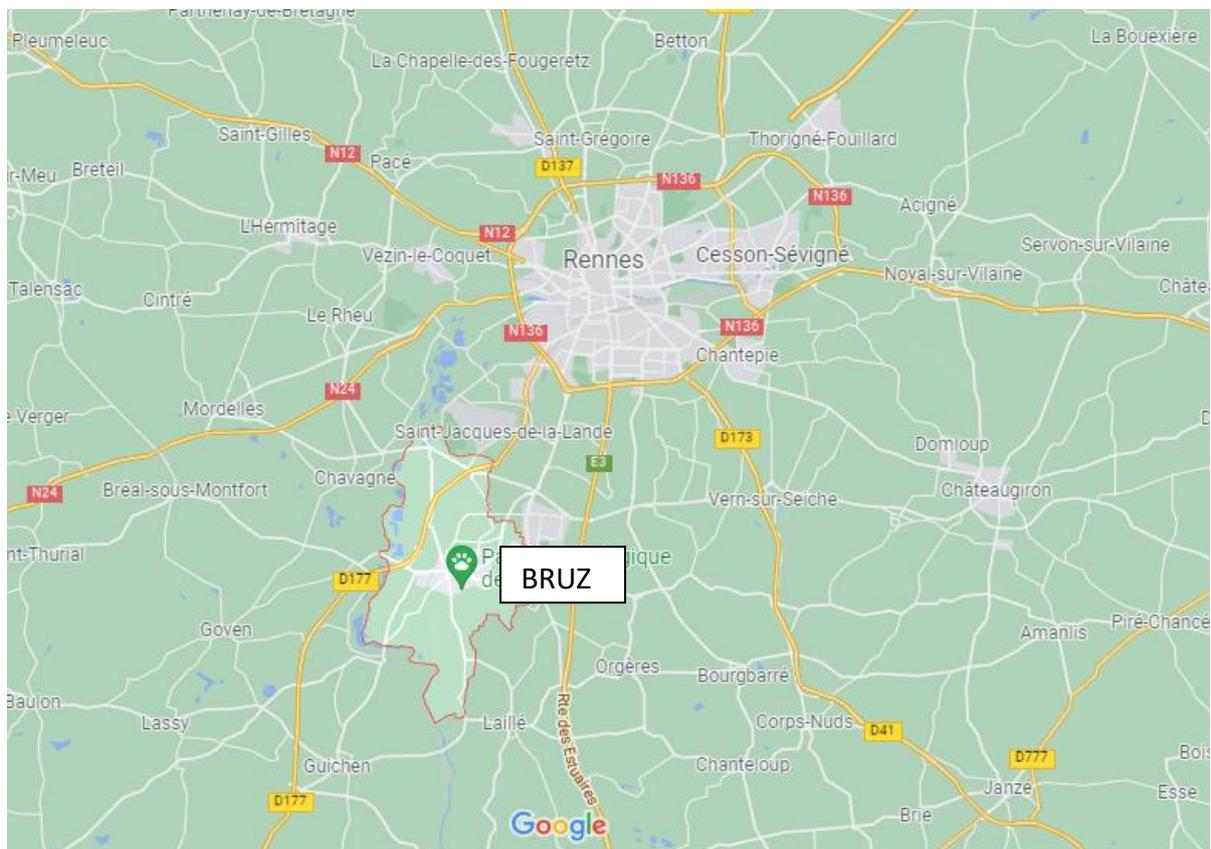
Par arrêté en date du 28 juin 2021, Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et Préfet d'Ille et Vilaine a soumis à enquête publique la demande de déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relative au projet d'aménagement des secteurs de la Gare, du Grand Pâtis et des Rosiers, sur la commune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

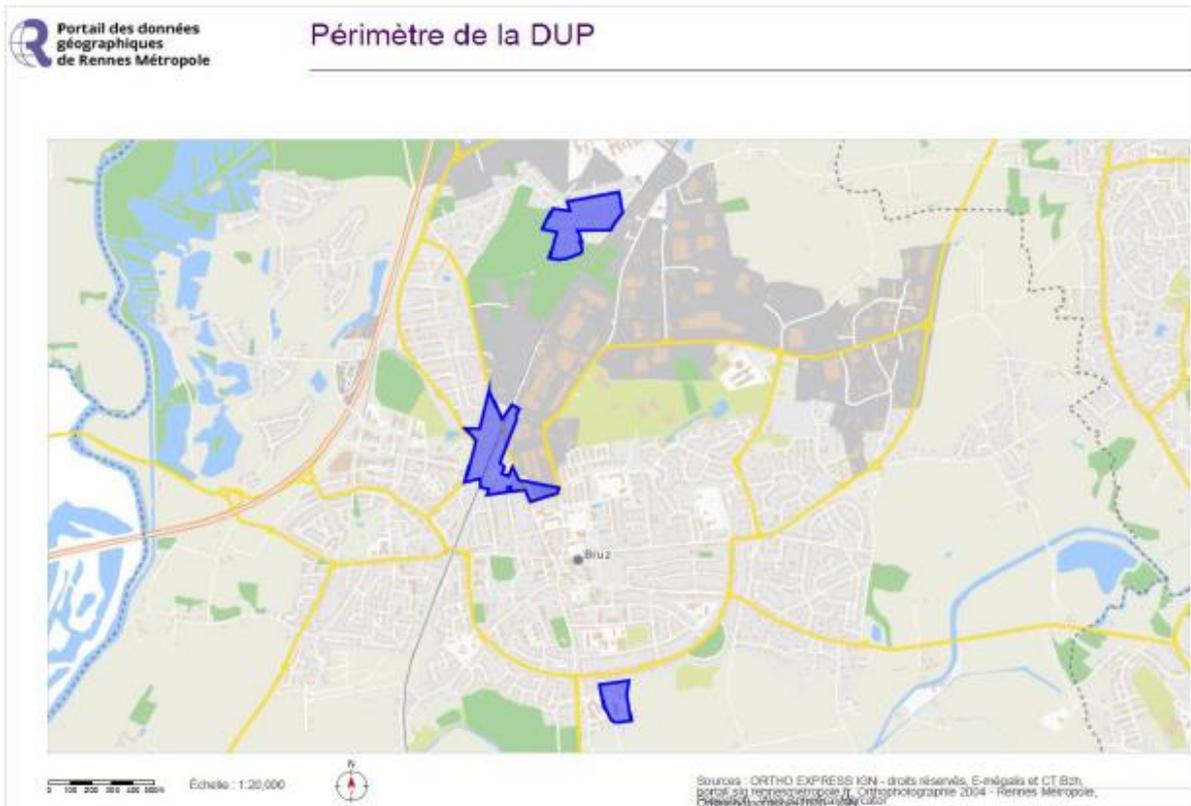
Dans ce rapport, je présenterai le projet d'après le dossier, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, le recueil des observations.

## I- Présentation du dossier

### I-1. Objet de l'enquête

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.





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

## I-2. Références réglementaires

L'enquête a été prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne et d'Ille et Vilaine. Cet arrêté fait notamment suite à la décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 23 juin 2021 me désignant comme commissaire enquêteur.

Cet arrêté vise notamment les textes suivants :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- La loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- La délibération n° 21-05-03 du Conseil Municipal de Bruz, en date du 03 mai 2021 décidant de solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relative au projet d'aménagement des secteurs de la Gare, du Grand Pâtis et des Rosiers.

## I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête comprend, en plus de l'arrêté du 28 juin 2021 prescrivant l'enquête :

- Un dossier relié « dossier d'enquête » avec :
  - o La liste des abréviations
  - o Le préambule : composition du dossier, déroulement de la procédure
  - o Les plans de situation
  - o La notice explicative avec les contextes du projet, l'objet et les objectifs de l'opération, la justification du recours à la procédure simplifiée de DUP, la justification du caractère d'utilité publique de l'opération
  - o Le périmètre délimitant des immeubles à exproprier
  - o L'estimation sommaire du cout des acquisitions
  - o Une conclusion
  - o Des annexes : plan de situation du périmètre de DUP, délibération d 29/03/2021 approuvant le lancement et le plan du périmètre d'étude urbaine, l'avenant n°1 et l'annexe n°1 de la convention de contractualisation PLH entre Rennes Métropole et la ville de Bruz, les OAP de quartier pour les secteur Gare, Grand Pâtis et Rosiers, les plans de secteur correspondant, l'estimation sommaire et globale des biens à acquérir, la délibération du 03/05/2021 approuvant le dossier d'enquête préalable à la DUP.
- L'avis des services de l'Etat : ARS, SRA, UDAP, une note reprenant les observations de la chambre d'agriculture et de la DDTM.
- La réponse de la commune aux observations de l'Etat.

## II- Le dossier soumis à enquête

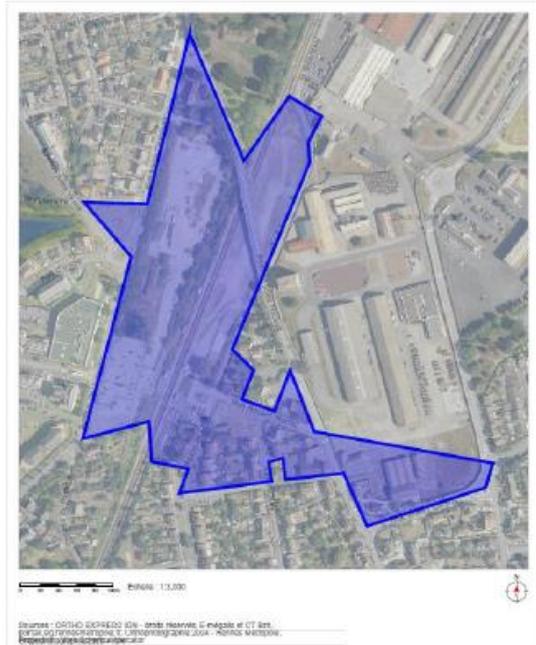
### II-1. Le dossier

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 Patis. La demande rentre dans le cadre d'une procédure simplifiée (article R 112-5 du code de l'expropriation).

Le secteur des Rosiers, situé au Nord du centre-ville :



Le secteur de la Gare, situé entre le centre-ville historique et le quartier du Vert-Buisson :



Le secteur du Grand Pâtis, situé au Sud du centre-ville :



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. La réserve foncière porte sur environ 15 ha (sans compter la voirie), divisé en 3 secteurs distincts et complémentaires pour équilibrer l'offre de logement et d'équipement. 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 Patis).

Par ailleurs ces secteurs sont situés à proximité immédiate du schéma directeur vélo et de voies intercommunales structurantes.

La commune de Bruz est soumise à des documents supra communaux :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose aux communes un nombre minimum de logements sociaux. La commune de Bruz est en retard par rapport à ses obligations, le taux de logement sociaux étant de 18.18 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020 au lieu des 25 % fixés par la loi. La commune explique ce retard par la réalisation d'opération immobilières diffuses qui font augmenter le nombre de logements sans obligation de production de logements sociaux.
- Le SCoT du Pays de Rennes identifie la ville de Bruz comme un pôle structurant de bassin de vie et à ce titre fixe la densité minimale de logement à 30 par hectare.
- Le PDU de Rennes Métropole (2019-2030) vise à réduire de 40% les gaz à effet de serre en développant notamment les modes alternatifs à la voiture solo. La gare de Bruz est repérée comme un pôle d'échange de proximité stratégique à l'échelle de la Métropole.
- Le PCAET de Rennes Métropole fixe les objectifs de réduction de gaz à effet de serre, de consommation d'énergie, de production d'énergie renouvelable.
- Le PLH de Rennes Métropole dont la mise en œuvre passe par une convention de contractualisation signée entre la ville de Bruz et Rennes Métropole. La commune s'est inscrite dans un objectif de livraison de 192 logements par an et doit justifier de 45% de logements aidés, 15 % de logement régulés et de 40 % de logements libres.

La commune souhaite donc, 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.

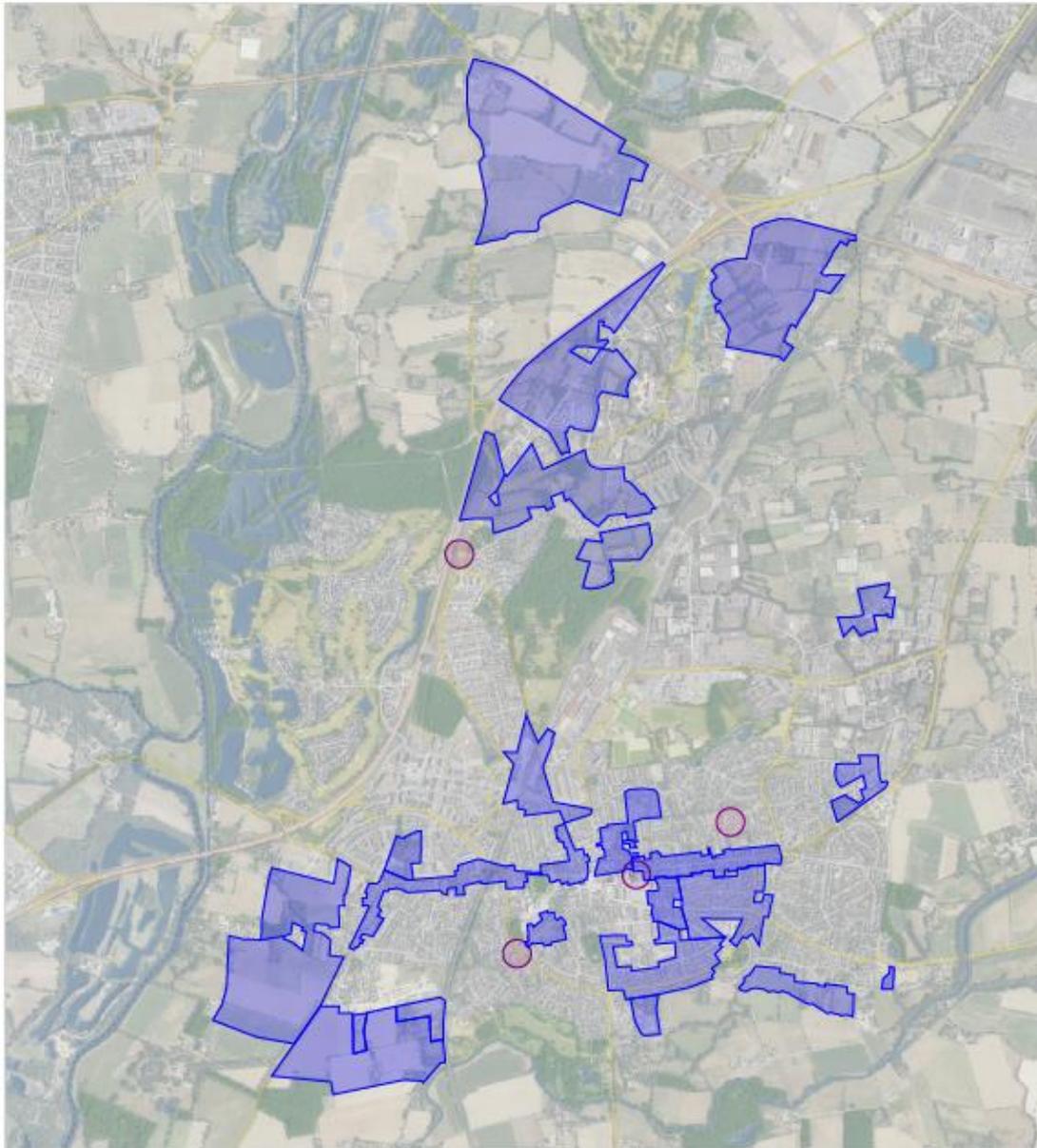
Sur le secteur des Rosiers, compte tenu de son emplacement stratégique en extension urbaine et de la spéculation foncière, la commune estime que l'acquisition garantira la possibilité de porter un projet urbain d'ensemble d'intérêt général.

Sur le secteur du Grand Patis, 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.

## Périmètre d'étude urbaine

Périmètres bleu : secteurs ciblés à potentiels et/ou à enjeu  
Cercles violet : secteurs à potentiels et/ou à enjeux à étudier



Sources : ORTHO EXPRESS IGN - droits réservés, E-mégalis et CT Bzh, portail.sig.nennesmetropole.fr, Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole, Orthophotographie 2020 - IGN  
Projection : Web Spherical Mercator

A ce stade la nature du projet n'est pas connue mais répondra aux OAP de quartier. En fonction des scénarios retenus par l'étude urbaine, ces OAP pourront être adaptées.

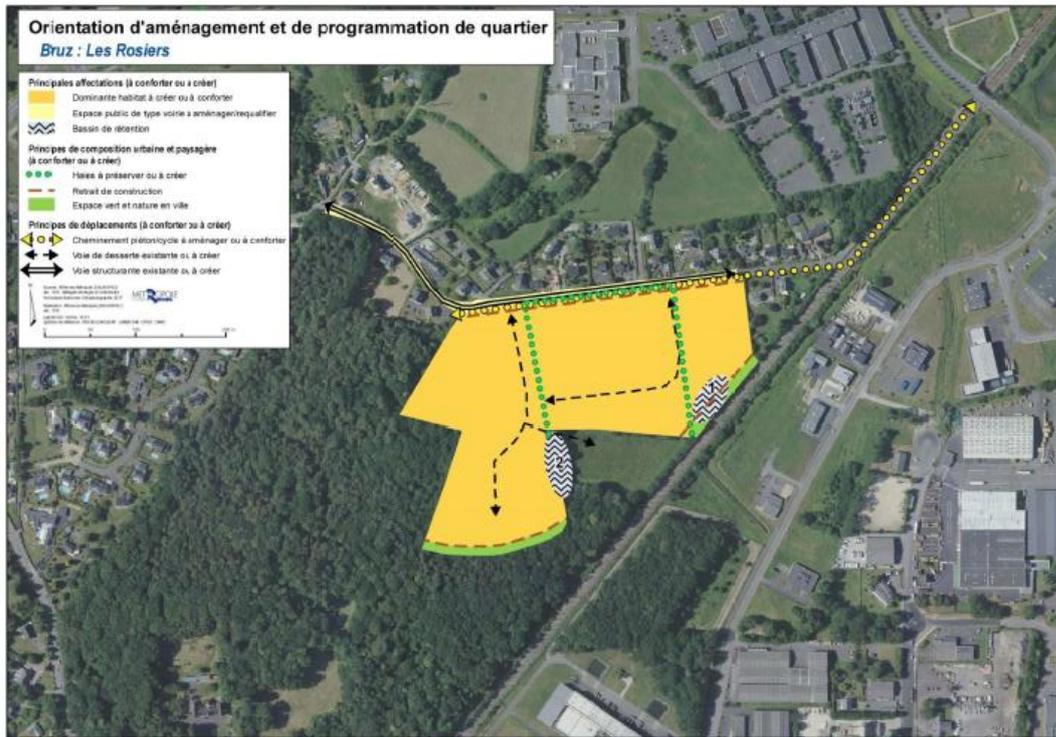
- OAP les Rosiers : renforcer la continuité urbaine entre la ZAC de Ker Lann au nord et le center ville au sud. Vocation à dominante résidentielle.



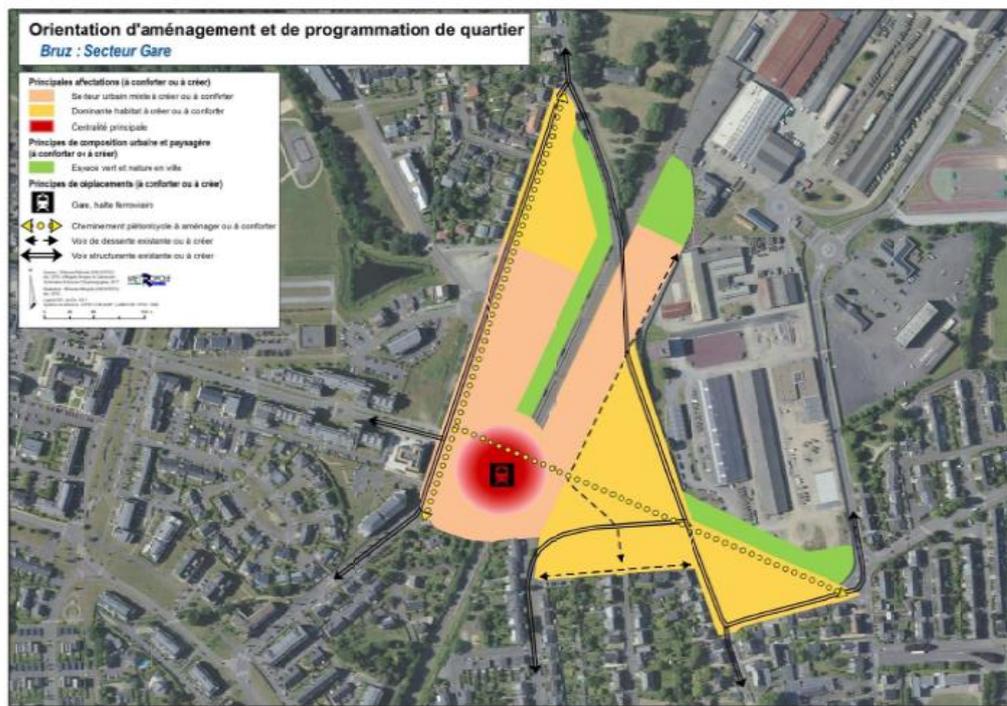
PLUS

Orientations d'aménagement et de programmation

Bruz



- OAP secteur de la gare : restructurer le lien entre le quartier du Vert Buisson à l'ouest de la voie ferrée et le centre-ville à l'est. Vocation mixte (logements, équipements collectifs, commerces, locaux de services et bureaux).



- OAP du Grand Patis : assurer une reconversion des anciens services techniques. Vocation à dominante résidentielle, avec une démarche de haute qualité environnementale.

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.

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. En termes de bilan cout/bénéfice, la commune indique que les propriétaires recevront une indemnité juste. Par ailleurs, elle 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.

## II-2. Avis des personnes publiques associées

- Avis de l'architecte des bâtiments de France : avis favorable sous réserve que le projet au grand Patis prenne en compte le périmètre des abords du Manoir de Saint Armel, et donc limite l'implantation des nouveaux bâtiments par rapport à la rue, au bâti environnant, en respectant des volumétries à R+1 ou R+C, la qualité des espaces verts et végétalisés, la qualité et le savoir-faire sur les matériaux.
- Avis de la DRAC : informe qu'une partie de l'emprise du secteur des Rosiers a fait l'objet d'un arrêté de prescription de diagnostic archéologique.
- Avis de l'ARS : avis favorable sous réserve de la prise en compte de la possibilité de pollution des sites du Grand Patis et de la Gare, de la présence de radon, de la prise en compte des nuisances sonores notamment sur le secteur de la Gare, de la prise en compte dans les aménagements paysagers de la présence d'espèces végétales allergisantes.
- Avis de la DDTM : constate que la demande porte sur un projet cohérent au regard des orientations d'aménagement et de développement du sud-ouest rennais inscrites au PLUi métropolitain mais demande de compléter le dossier pour conforter la robustesse juridique de la procédure en caractérisant plus précisément l'urgence à acquérir les terrains, et pour améliorer la présentation des enjeux d'aménagement des différents secteurs et garantir leur prise en compte dans les réflexions à venir.
- Avis de la Chambre d'Agriculture : constate que le projet vise à réaliser un développement d'ensemble cohérent permettant d'optimiser les surfaces sans consommation foncière excessive. Elle demande une vigilance sur les parcelles actuellement cultivées.

## III- Déroulement de l'enquête

### III-1. Désignation du commissaire enquêteur

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.

## III-2. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Avant l'ouverture de l'enquête, j'ai visé et paraphé le dossier d'enquête et le registre concernant la DUP.

J'ai rencontré les personnes en charges du dossier à la commune de Bruz et la personne en charge du dossier à la Préfecture d'Ille et Vilaine.

## III-3. Organisation de l'enquête

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

- 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.

## III-4. Information du public

### III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

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.

### III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site

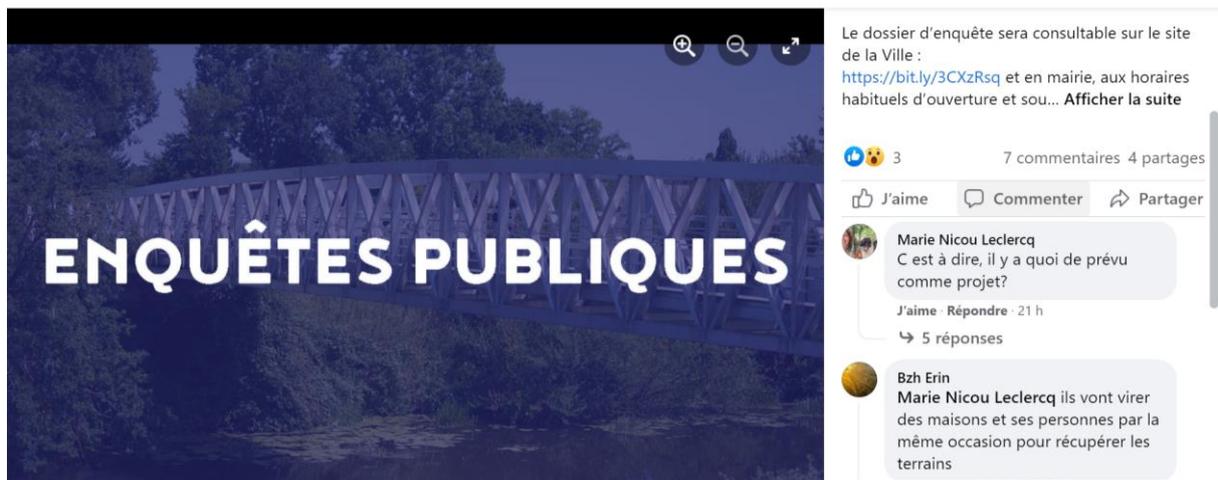
L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, comme certifié par M. le Maire de Bruz (annexe) :

- 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.

### III-4-3 Autres

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, infolocale Ouest France.



### III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

#### III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers d'enquête ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Bruz. Les permanences se sont tenues au rez-de-chaussée dans une salle de réunion.

#### III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les permanences se sont tenues au rez-de-chaussée dans une salle de réunion et tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que celles-ci se passent dans de bonnes conditions.

### III-5.3. Visite du site

Je me suis rendue sur le site à plusieurs reprises en cours d'enquête. J'ai pu visualiser l'ensemble du périmètre et notamment l'ensemble des parcelles concernées.

### III-5.4. Rencontre avec Monsieur le Maire et M. Joly

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.

### III-5.5. Formalité de fin d'enquête

J'ai clos l'enquête le 22 octobre 2021 à midi. Le 28 octobre 2021 j'ai remis le procès-verbal de fin d'enquête à Monsieur Joly, conseiller délégué à l'Aménagement de la Ville et aux Projets urbains.

## IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire, analyse du commissaire enquêteur

### IV-1. Observations portées aux registres d'enquête et du commissaire enquêteur

Un total de 24 personnes s'est déplacé lors de mes permanences. Il y a eu :

- 7 observations écrites portées au registre d'enquête
- 5 courriers envoyés à la mairie ou remis en main propre
- 13 courriers électroniques envoyés à l'adresse dédiée.

L'ensemble de ces observations est joint en annexe.

Les observations concernent :

- Le secteur du grand Patis : 10 observations : O1, O4, O5, C1, C5, CE3, CE5, CE6, CE7, CE9
- Le secteur de la Gare : 6 observations : O2, O4, CE2, CE5, CE10, CE12
- Le secteur des Rosiers : 9 observations (dont 1 doublon) : O3, O7, C2, (C3), C4, CE1, CE4, CE8, CE11
- Difficulté de circulation en général : 8 observations : O3, O5, O6, CE1, CE3, CE5, CE6, CE10
- Divers : CE13 indique avoir eu des difficultés à trouver les dossiers sur internet.

Pour ma part, j'ai demandé à :

- 1- savoir comment la commune a accompagné les personnes concernées directement par la DUP : quelles modalités d'information, de consultation ont été mises en place ?
- 2- avoir des précisions (dont un schéma lisible) sur l'OAP indiquée page 11 du dossier, notamment sur ses implications directes sur la commune de Bruz et les secteurs concernés par la demande d'utilité publique.
- 3- savoir sur le secteur gare ce qui justifie le décrocher au sud du périmètre DUP demandé ?
- 4- savoir quelles sont les dispositions réglementaires du PLUi qui se rapportent réellement au secteur du Grand Patis (hauteurs des bâtiments, possibilité de construire en sous-sol, présence de zone humide / PPRI).

### IV-2. Réponse du pétitionnaire

Le pétitionnaire m'a fait parvenir son mémoire en réponse par courrier électronique le 12 novembre 2021 et par courrier papier le 13 novembre 2021 (annexe).

## IV-2.1 Réponse globale

La commune rappelle l'objet de l'enquête et rappelle notamment qu'à ce stade, le projet porté par la Ville n'est pas arrêté, une étude urbaine a été lancée au premier trimestre 2021 : la constitution de réserves foncières permettra à la collectivité d'acquérir le foncier afin de réaliser un projet d'aménagement qui doit nécessairement faire l'objet d'une concertation et d'une réflexion globale. Elle rappelle également que la volonté de la Ville est de proposer un projet d'intérêt général englobant toutes les problématiques que connaissent actuellement l'ensemble des habitants (difficulté d'accès au logement, préoccupations environnementales, volonté de mieux vivre ensemble, nouvelles mobilités...) dans une démarche cohérente et équilibrée, à l'échelle de la Commune, répondant à la définition même d'une opération d'aménagement. 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.

Selon la commune, 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). La commune cite la jurisprudence.

Concernant le recours à l'expropriation, la commune indique que l'engagement financier de la collectivité, accompagnée par l'EPF et la Métropole notamment, permet aujourd'hui d'estimer que 60% du coût global de l'opération ont déjà été engagé (estimation faite sur la base de l'Estimation Sommaire et Globale comprise dans le dossier d'enquête). En dépit d'une politique foncière volontariste de la Ville sur les secteurs concernés, la maîtrise actuelle du foncier ne permet pas d'envisager la réalisation de cette opération d'intérêt général. Les acquisitions amiables réalisées ont permis à la collectivité de se positionner sur l'ensemble des secteurs délimités au sein de la DUP, mais elles sont pour autant insuffisantes pour réaliser un projet global permettant de répondre aux enjeux du territoire. Il est donc nécessaire, selon le pétitionnaire de recourir à l'expropriation afin de mener cette démarche engagée depuis plusieurs années à son terme. La DUP ne s'accompagne pas nécessairement d'une acquisition des biens par voie d'expropriation. En effet la commune entend continuer d'échanger avec les propriétaires concernés afin d'acquérir par priorité les parcelles dans le cadre d'un accord amiable.

La commune estime que le projet présenté permettra :

- 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.

La commune indique que l'acquisition des parcelles permettant la mise en œuvre de cette opération pourra se faire en deux temps. Dans un premier temps, les propositions financières qui seront faites par la Ville seront basées sur l'estimation réalisée par la Direction de l'Immobilier de l'État (anciennement France Domaine). Dans un second temps, et en dernier recours, si aucun accord amiable n'était trouvé avec les propriétaires, c'est au juge de l'expropriation qu'il appartiendra de fixer les indemnités.

La commune estime donc que le projet porté par la Ville cumule ces trois critères (intérêt général, nécessité et bilan coûts/avantages positif), et doit donc être déclaré d'utilité publique.

La commune indique également un erratum de la part de l'architecte des Bâtiments de France concernant le secteur du Grand Patis : « Sollicitée dans le cadre de l'instruction du dossier par la Préfecture, la Direction Régionale des Affaires Culturelles a émis un avis en considérant que le projet était compris dans le périmètre délimité des abords du Manoir de Saint-Armel. Or, le PDA s'arrête à la limite Sud du secteur, au niveau de la voie bordant les anciens services techniques. Un nouvel avis précisant que « le projet de DUP est situé en dehors de tout périmètre de protection » a été émis le 12/11/2021. Cet avis n'impactera donc pas le futur aménagement en termes de hauteurs, car elles respecteront le règlement du PLUi ».

#### IV-2-2. Réponse au commissaire enquêteur

L'intégralité de la réponse est consultable en annexe.

La commune décrit les différents contacts et interventions auprès des propriétaires et locataires des parcelles concernées par la DUP, pour chaque secteur.

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). Le service urbanisme se tient à la disposition de la commissaire enquêtrice 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 liés à l'enquête.

Concernant l'OAP métropolitaine relative aux « axes de développement de la Ville-Archipel », elle préconise des grandes orientations en termes d'aménagement. Elle permet de « mettre en œuvre le projet d'aménagement porté par le PADD, en déclinant les orientations du SCoT et en s'articulant avec les politiques de Rennes 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, 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 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 4e groupe scolaire au Sud de Ker-Lann.

Concernant le secteur de la 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.

Concernant le Grand Patis, au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le secteur 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'aménageur 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. 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).

### IV-2.3 Réponses aux observations du public

L'intégralité de la réponse est consultable en annexe.

N°	Thème	Observation	Réponse
O1	Grand Patis	souhaite 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.	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 PPRI, la problématique de l'humidité de la zone est donc connue, et sera prise en compte dans le cadre des futurs aménagements.
O2	Gare	Coté sud-ouest depuis plusieurs mois, consigne colis Amazon installée sur le domaine public. 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. 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.	Concernant la consigne installée pour le retrait des colis Amazon, celle-ci est située sur le domaine privé de la SNCF, et non sur le domaine public communal. 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. Ces aspects techniques devront être pris en compte lors de cette phase de conception.
O3	Rosiers	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.	Dans le cadre du projet d'aménagement qui sera porté par la Ville, le plan de circulation sera étudié, en concertation avec les riverains, afin d'intégrer les nouvelles constructions de manière dans une réflexion globale sur le secteur. 18  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).
O4	Grand Patis, Gare	pertinence pour des espaces multifonctionnels d'envisager aussi la création d'activité en plus d'« habitats, mixité sociale et création d'équipements collectifs ». site du Grand Patis, plusieurs contraintes : périmètre de protection du manoir, 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	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

		<p>invisageable pour ces raisons. question de la préservation des arbres si on construit à moins de 10 de leur tronc. Intégration de stationnements résidentiels couverts ?</p> <p>site de la gare, présence de sous-sols pollués : répondent à la loi imposant au dernier exploitant de polluer le site à ses frais ? s'étonne que la seule précaution envisagée pour les futurs habitants soit la non-réalisation de place de stationnement en sous-sol. logements à l'intérieur de la zone de bruit de la voie ferrée : contraintes acoustiques ? dommage que de belles maisons anciennes (telle celle à l'angle de la place de la gare) ne soient pas identifiées comme à protéger.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	---	--

O5	Grand Patis	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.	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.
O6	Rosiers	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. souhaite vivement 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.	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.
O7	Rosiers	opposition à ce que leurs parcelles soient intégrées dans le périmètre de la DUP. Convention avec Acanthe pour la cession du foncier, en respectant les termes de références attendu par Rennes Métropole. permis de d'aménager 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.	Se référer à la réponse à l'observation par mail N°4.
C1	Grand Patis	Concerne la parcelle BY13 de 3173 m <sup>2</sup> située au sein d'un ensemble de parcelles appartenant à la commune de Bruz. estime qu'il ne ressort pas du dossier soumis à enquête que l'opération envisagée présenterait suffisamment d'avantages pour contrebalancer l'atteinte à la propriété privée. Les propriétaires ont déjà eu 2 propositions en novembre et décembre 2019 de 2 aménageurs, dont la dernière signée, dans laquelle l'aménageur s'engageait à respecter l'OAP « Le Grand Patis ». Dans ces conditions, l'expropriation ne présente aucune utilité publique. De	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 elles 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

		<p>plus, la différence de prix entre la proposition du promoteur et celle de la commune entre ces deux sommes constitue une atteinte non négligeable au droit de propriété. De plus estimation des dépenses dans le dossier, globale pour les 3 sites, sans précisions sur l'affectation à chaque site : porteuse d'irrégularité.</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>Sur la proposition financière du groupe LAUNAY. : 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. L'objectif n'est pas de comparer le projet, mais de considérer l'utilité publique du projet porté par la commune.</p> <p>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. 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.</p> <p>Sur l'estimation sommaire et globale (ESG) : L'estimation sommaire et globale, réalisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause</p>
--	--	--	--

			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
C2	Rosiers	<p>propriétaire de la parcelle AW45 indique son opposition à ce que sa parcelle soit intégrée dans le périmètre de la DUP pour le secteur des Rosiers. a trouvé un accord avec Acanthe pour la cession du foncier, en respectant les termes de références attendu par Rennes Métropole. permis de d'aménager 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.</p>	<p>Se référer à la réponse à l'observation par mail N°4 et à la réponse au courrier remis en main propre N°3.</p>

C3	Rosiers	<p>propriétaire en indivision de la parcelle AW42 d'une surface de 15460 m<sup>2</sup> sur le secteur des rosiers. opposé à ce que sa parcelle soit incluse dans la DUP.. accord avec la société Acanthe pour a 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. 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.</p>	<p>Comme rappelé en préambule, le caractère d'utilité publique d'un projet doit être regardé au regard de trois critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intérêt général ;</li> <li>- Le nécessaire recours à l'expropriation ;</li> <li>- Le bilan coûts/avantages de l'opération.</li> </ul> <p>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.</p>
C4	Rosiers	<p>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). indique l'opposition d'Acanthe à ce que ces parcelles soient intégrées dans la DUP, accord avec les propriétaires en 2016, y compris la commune de Bruz. discussions avec la commune dès 2017 pour l'élaboration des 2 permis d'aménager. accord trouvé avec la commune pour la cession de la parcelle appartenant à l'EPF en 2019. En décembre 2020 signature d'une convention tripartite avec Acanthe, la commune de Bruz et Rennes Métropole. Obtention des. permis d'aménager en juin 2021. projet soumis et validé par les services de la préfecture au travers d'une étude d'impact qui a fait l'objet d'une consultation</p>	<p>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. 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).</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>leur projet répond aux objectifs de la commune 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.</p> <p>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.</p> <p>sur les Rosiers, aucun projet antérieur au projet Acanthe envisagé et maîtrise foncière publique ne représente que 5 % de la surface du projet. 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. 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.</p>	<p>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</p> <p>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).</p> <p>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</p>
--	---	--

			<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sur le respect des obligations réglementaires.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	--	---

			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.
C5	Grand Patis	indiquent que la zone du Gand Patis est un ilot 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. une nature à préserver. difficulté technique et 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. Problème de débordements des eaux pluviales dans les eaux usées. les bâtiments actuels de l'ancien centre technique pourraient répondre à ces besoins à moindre budget.	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. 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. Elle rappelle l'OAP. 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.
CE1	Rosiers	Estime que la circulation est déjà non maitrisée dans le quartier, que l'aménagement de 200 logements sans se pencher sur la question des circulations ne va pas améliorer la situation, qu'il n'y a pas d'infrastructures sécurisés pour les piétons. Extrapole une circulation ininterrompue de camions. Estime qu'il doit y avoir un vrai	Les remarques 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

		débat dans le quartier, que la communication a été faite en catimini.	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 ( <i>Annexes N°3 et N°3bis</i> ). L'objectif de la Ville a bien été que le maximum d'habitants soit touché et puisse contribuer à l'enquête. 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.
CE2	Gare	trouve effectivement logique de vouloir relier le centre historique de Bruz avec le quartier de Vert Buisson. Cependant construire littéralement au pied de la gare engendrera une gêne sonore permanente. Demande si les futurs résidents seront véritablement les utilisateurs du train ? absence totale d'évocation d'un parking. 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. 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.	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. L'OAP existante sur ce secteur prévoit 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. 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. 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. 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.

CE3	Grand Patis	<p>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. considère qu'il ne doit pas être inclus dans la DUP, ou demande confirmation qu'il restera en l'état, (si inclus dans DUP). Les arbres existants devront être conservés. Les constructions prévues ne feront qu'aggraver le problème de circulation et de pollution recherche de la présence d'éventuels sols pollués ? problématique de l'alimentation en eau. certaines zones de la DUP ont été inondées</p>	<p>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.</p> <p>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. 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. Les études de sols nécessaires seront réalisées en amont du projet, comme l'OAP le précise</p>
CE4	Les Rosiers	<p>propriétaire de la parcelle AW45 et propriétaires des parcelles AW41 p et AW44 p. ont 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. rappellent que le PLUi de Rennes Métropole a été approuvé en décembre 2019, opposable en février 2020. 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. 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. le projet du secteur des rosiers ne peut pas être considéré comme</p>	<p>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. L'existence d'un projet d'initiative privée n'est en effet 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. Seule l'utilité publique du projet est appréciée.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>une urbanisation « au coup par coup », étant engagé en étroite collaboration avec la commune et la Métropole. Pas de démonstration de la nécessité des parcelles du secteur des Rosiers pour la mise en place d'un projet d'aménagement « respectant les normes et documents d'urbanisme supérieurs (page 13 du dossier) ». Le projet proposé par Acanthe tenait donc bien compte des documents d'urbanisme supérieurs comme le PLH ou le PLUi. pas de « spéculation foncière » des propriétaires privés mais un aménagement conforme à un document d'urbanisme souligne un bilan couts-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 cout de l'opération est disproportionné face à l'intérêt restreint que revêt la constitution d'une réserve foncière au niveau du secteur des Rosiers.</p>	<p>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. Le recours à la DUP pour réserves foncières est justifié en l'espèce car les deux conditions nécessaires sont réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	--	---

			<p>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 4e 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. 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</p>
--	--	--	--

			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.
CE5	Grand Patis et Gare	<p>rappelle que c'est la troisième enquête publique concernant le Grand Patis. espère que la municipalité tiendra son engagement d'impliquer le public au moment de l'élaboration du projet final. paradoxal d'assembler dans un même raisonnement des secteurs où les enjeux et les perspectives en termes de logements sont très différents. parfaitement concevable de développer le secteur gare et d'aménager le Grand Patis suite au départ des services techniques, mais 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, présence des lignes de bus et des cheminements piétons permettant d'accéder aux commerces rapidement pour montrer l'intérêt d'un projet bien pensé.</p> <p>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, pourrait constituer comme une forme de signal d'entrée dans le secteur gare, en venant de l'avenue Jules Tricault.</p> <p>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 Nécessité de prendre en compte la trame arborée. problème de la desserte de ce nouvel ensemble. importance de conserver le chemin piéton dans le projet</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

		d'aménagement. 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	Grand Patis	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. Lors de l'aménagement du Grand Patis, il serait souhaitable de ne pas leur en rajouter. Conserver les cheminements doux et les grands arbres	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.
CE7	Grand Patis	une zone naturelle calme jouxtant la ville avec une flore et une faune variées, lieu de promenade. nécessité de prendre en compte les spécificités d'usages du site actuel pour les maintenir dans le futur. configuration des lieux à intégrer pour définir le nombre de personnes pouvant habiter sur ce site. concerter les habitants du lieu afin de rassurer les habitants actuels dont l'inquiétude est palpable. maintenir la fonction de transition douce et sécurisée 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)	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 « <i>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</i> ». 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.
CE8	Rosiers	demande si en cas d'invalidation de la procédure de DUP, la commune de Bruz garde son droit de préemption.	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,

	<p>propriétaires d'une parcelle sur le secteur du rosier, pense que le projet ne remplit pas les conditions d'intérêt général visant l'objectif d'un avantage supplétif par rapport aux inconvénients. Sur la pression foncière pose la question de la diminution du nombre de logement prévu dans le secteur gare, qui compromettrait l'équilibre financier (suppression de 30% de la disponibilité du foncier par rapport au projet initialement prévu par la précédente municipalité).</p> <p>Estime que le projet porté par la société Acanthe respecte en tout point les obligations fixées par le PLH de Rennes métropole, le SCOT, les prix de référence d'entrée et de sortie (objectif étant d'empêcher une dérive du prix du foncier).</p> <p>Conclut que 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 réglementaires 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.</p>	<p>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. 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 décider 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. 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</p>
--	--	--

			collectivité d'équilibrer les investissements déjà réalisés sur l'ensemble des secteurs.
CE9	Grand Patis	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. impératif de préserver l'ensemble des haies existantes. 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. Ne pas supprimer la haie à l'ouest comme indiqué sur le plan. Limiter les hauteurs des bâtiments (R+1 et R+C si elle a bien compris) pour préserver le cadre du manoir, s'intégrer au mieux au mieux. viser que la totalité des îlots respectent les objectifs de l'OAP climat. attirer l'attention sur la volonté d'intégration de commerces dans cette zone : en ajouter dans la zone augmentera le flux de voitures. une vigilance sur l'amélioration de la desserte actuelle : attention à l'imperméabilisation	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. 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 « <i>devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante et le grand paysage</i> ». 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. 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. L'OAP précise que « <i>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</i> ». Cette donnée sera donc intégrée dans le projet d'aménagement.
CE10	Gare	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. où trouvera-t-on de l'espace pour le "pôle d'échange multimodal ». Sans suffisamment d'espace ou moyen pour que les personnes garent leur voiture, comment réaliser un "Pôle multimodal" ? Que deviendra le parking	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

		<p>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. intersection entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue Emile Gernigon 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. L'aménagement futur évitera-t-il le problème du passage piéton</p>	<p>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).</p>
CE11	Rosiers	<p>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.</p>	<p>Idem C3</p>
CE12	Gare	<p>louent à Mr GOUPIL leur restaurant : leur bail commercial termine fin Août 2022. souhaitent savoir en urgence quelle sera leur indemnisation en cas de préemption de leurs murs et quelle solution pour la vente éventuelle de leur fonds de commerce. indiquent que cela fait plusieurs années qu'ils entendent parler de ce type de projet et cela porte préjudice à leur commerce.</p>	<p>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.</p>
CE13	Général	<p>indique avoir eu des difficultés à trouver les dossiers sur internet</p>	<p>a indiqué par mail avoir eu des difficultés à accéder au dossier d'enquête : - En mairie, suite à une incompréhension, la personne n'a pas consulté le dossier qui était pourtant à disposition du public sur les horaires d'ouverture de celle-ci ; - Sur internet, la personne 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 la personne de consulter le dossier. Elle a par ailleurs pu contribuer à l'enquête publique le jour même (cf. Observation par mail N°9).</p>

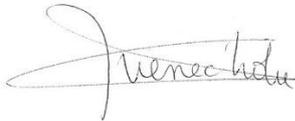
Globalement le pétitionnaire a répondu à l'ensemble des observations.

°  
° °

En conclusion du présent rapport, j'estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été régulières et ont pu permettre à toutes les personnes le désirant, de consulter les dossiers et de s'exprimer.

Mon avis et mes conclusions sur le dossier sont formulés dans deux documents séparés joints à ce rapport.

Le commissaire enquêteur, le 28/11/2021



# Annexes

## Parution presse et affichage Judiciaires et légales

Annexe N°2 OuestFrance Ille-et-Vilaine  
Lundi 6 septembre 2021

Retrouver tous les marchés publics et privés parus sur les 10 d'annonces du Grand Ouest sur : [www.annexes.com](http://www.annexes.com)

Pour être parus sur annexes.com :  
Médias : tél. 02 99 26 40 00 - Fax : 02 99 26 00 00 (L'IN de la mairie)  
e-mail : [annonces.legales@annexes.com](mailto:annonces.legales@annexes.com) - Internet : [www.annexes.com](http://www.annexes.com)

Tout droit est réservé de la part de l'éditeur de la présente publication.

Les annonces sont envoyées aux abonnés le mardi 10 à 12 h du matin.  
Les annonces sont envoyées aux abonnés le mardi 10 à 12 h du matin.  
Les annonces sont envoyées aux abonnés le mardi 10 à 12 h du matin.

### Marchés publics Procédure adaptée

#### Commune de Châteaugiron Achats de denrées alimentaires en 2022

**PROCÉDURE ADAPTÉE**

Prévoir adjudicataire : maire de Châteaugiron, le Château, 35140 Châteaugiron.  
Correspondant : Valérie par AMO :  
Tél. 02 99 48 87 71, Email : [valerie.par@chateaugiron.fr](mailto:valerie.par@chateaugiron.fr)

Objet du marché : achat de denrées alimentaires.  
Type de procédure : procédure adaptée (art. L.121-1, L.121-11, L.121-17 et L.121-19 du Code de la commande publique).

Durée du marché : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

Durée de la procédure : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

#### Roche aux Fées Communauté Souscription des contrats d'assurances

**AVIS D'APPEL À CONCURRENCE**

Adjudicataire : Préfet adjudicataire : Roche aux Fées Communauté, M. Le Clec'h, 35124 Roche aux Fées.  
Correspondant : Valérie par AMO :  
Tél. 02 99 48 87 71, Email : [valerie.par@chateaugiron.fr](mailto:valerie.par@chateaugiron.fr)

Objet du marché : souscription des contrats d'assurances.  
Type de procédure : procédure adaptée (art. L.121-1, L.121-11, L.121-17 et L.121-19 du Code de la commande publique).

Durée du marché : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

#### Syndicat Mixte des Eaux du Coglais

Accord-cadre à bons de commande 2023-2024  
durées d'eau potable et réalisation de branchements

**PROCÉDURE ADAPTÉE**

Prévoir adjudicataire : Syndicat Mixte des Eaux du Coglais, 35124 Roche aux Fées.  
Correspondant : Valérie par AMO :  
Tél. 02 99 48 87 71, Email : [valerie.par@chateaugiron.fr](mailto:valerie.par@chateaugiron.fr)

Objet du marché : réalisation de branchements.  
Type de procédure : procédure adaptée (art. L.121-1, L.121-11, L.121-17 et L.121-19 du Code de la commande publique).

Durée du marché : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

#### Commune de Noyal-sur-Vilaine

**ACHATS DE DENRÉES ALIMENTAIRES**

**PROCÉDURE ADAPTÉE**

Prévoir adjudicataire : maire de Noyal-sur-Vilaine, M. Jean de Théobald, 35130 Noyal-sur-Vilaine.  
Correspondant : Valérie par AMO :  
Tél. 02 99 48 87 71, Email : [valerie.par@chateaugiron.fr](mailto:valerie.par@chateaugiron.fr)

Objet du marché : achat de denrées alimentaires.  
Type de procédure : procédure adaptée (art. L.121-1, L.121-11, L.121-17 et L.121-19 du Code de la commande publique).

Durée du marché : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

#### Commune de Châteaubourg

**ACHATS DE DENRÉES ALIMENTAIRES**

**PROCÉDURE ADAPTÉE**

Prévoir adjudicataire : maire de Châteaubourg, M. Jean de Théobald, 35130 Châteaubourg.  
Correspondant : Valérie par AMO :  
Tél. 02 99 48 87 71, Email : [valerie.par@chateaugiron.fr](mailto:valerie.par@chateaugiron.fr)

Objet du marché : achat de denrées alimentaires.  
Type de procédure : procédure adaptée (art. L.121-1, L.121-11, L.121-17 et L.121-19 du Code de la commande publique).

Durée du marché : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

### Avis administratifs

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Prévoir adjudicataire : Préfet adjudicataire : Roche aux Fées Communauté, M. Le Clec'h, 35124 Roche aux Fées.  
Correspondant : Valérie par AMO :  
Tél. 02 99 48 87 71, Email : [valerie.par@chateaugiron.fr](mailto:valerie.par@chateaugiron.fr)

Objet du marché : souscription des contrats d'assurances.  
Type de procédure : procédure adaptée (art. L.121-1, L.121-11, L.121-17 et L.121-19 du Code de la commande publique).

Durée du marché : 12 mois de consommation au 30/09/2022.  
Date de début des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.  
Date de réception des offres : 14 septembre 2021 à 14 h 00.

Autres renseignements : voir consultation sur le profil d'acheteur Valé ;  
Mettre en concurrence : oui

Modalités de paiement : à la commande

Caractéristiques principales : achat de denrées alimentaires à base de viande.

Ve privé Il peut être interdit de divulguer un document public

**PARRAINEZ UN PROCHE À 7 OCCASION**

**POUR VOUS** : Un chèque-cadeau d'une valeur de 60€

**POUR VOTRE FILLEUL** : Son offre d'abonnement 50€ pour 3 mois au lieu de 103,50€\*\*

Plus de 50% de réduction

02 99 32 66 66 (service client) ou 02 99 32 66 66 (code) ou 02 99 32 66 66 (code) ou 02 99 32 66 66 (code)

**1. Je parraine un filleul, je complète mes coordonnées et celles du bénéficiaire :**

Mon filleul bénéficiaire du Pack Famille pendant 3 mois pour 50€ seulement au lieu de 103,50€, soit plus de 50% de réduction.

**Mes coordonnées :** Nom, Prénom, CP, Téléphone, Adresse, Email

**Les coordonnées de mon filleul :** Nom, Prénom, Adresse, CP, Téléphone, Email

**2. Je reçois mon cadeau :** Un chèque-cadeau de 60€ à la valeur d'un plus de 500 enseignes partenaires.

**3. Je choisis mon moyen de paiement :** [ ] Signature

ENQUETES PUBLIQUES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral est prescrite, à la demande de la commune de BRUZ, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour réserves foncières relatives au projet d'aménagement des secteurs de la Gare, du Grand Pâtis et des Rosiers.

Ces dossiers sont consultés en : - à la mairie de BRUZ, du lundi au vendredi de 9h30 à 12h et de 14h à 17h30, sous réserve de l'existence du dossier sur place ; - sur Internet, aux adresses suivantes : https://www.bruz.fr/avis-public/

- sur un point d'information mis à disposition dans le hall de la préfecture de Bruz-Vieux-Village du lundi au vendredi de 9h à 16h. Au vu du contexte sanitaire actuel, il est recommandé de prendre rendez-vous au 02 99 02 10 39. Des observations et propositions sur le projet peuvent être envoyées à la mairie de Bruz :

- corrigées sur le registre d'enquête ;
- accompagnées par courrier à la commune en vue de sa saisine de la mairie de Bruz - 12 place du Docteur Joby - 35110 BRUZ ;
- accompagnées par voie électronique à l'adresse suivante : dup@ville-bruz.fr

Mme Sophie LE DREAN-QUENECHOU, commissaire enquêteur, enverra personnellement les observations écrites au créant du public, les : - jeudi 30 septembre 2021 de 9h à 12h ; - jeudi 14 octobre 2021 de 14h30 à 17h30 ; - vendredi 22 octobre 2021 de 9h à 12h.

A l'issue de l'enquête dans le délai défini, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission enquêteur sera déposée à la mairie de BRUZ et où la publication d'avis de Bruz ou y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de l'enquête. Ces documents seront également mis à la disposition du public pendant un an sur le site Internet de la préfecture.

Fait à Rennes, le 29/09/2021 Pour le préfet, et par délégation, Lucile GUILLAUME

DIVERS

SUCCESSION

Le Directeur régional des finances publiques de Bruz-Vieux-Village, Pôle GPP, Ave Jannin BP 35102 35021 Rennes cedex 9, curateur de la succession de Mme BOURCERIE Denise, née le 15/01/1925, décédée le 26/09/2020 à PLEUMELLEUC (35) a établi le projet de règlement du passif. Réf: 0356072208RS

SUCCESSION

Le Directeur régional des finances publiques de Bruz-Vieux-Village, Pôle GPP, Ave Jannin BP 35102 35021 Rennes cedex 9, curateur de la succession de Mme LE GALL Jacqueline, née le 11/02/1923, décédée le 26/09/2020 à RENNES (35) a établi le projet de règlement du passif. Réf: 0356072208RS

SUCCESSION

Le Directeur régional des finances publiques de Bruz-Vieux-Village, Pôle GPP, Ave Jannin BP 35102 35021 Rennes cedex 9, curateur de la succession de M. LEBLANC Louis, né le 19/09/1926, décédée le 06/04/2020 à RENNES (35) a établi le projet de règlement du passif. Réf: 0356072208RS

SUCCESSION

Le Directeur régional des finances publiques de Bruz-Vieux-Village, Pôle GPP, Ave Jannin BP 35102 35021 Rennes cedex 9, curateur de la succession de M. HERMELIN Robert, né le 06/09/1926, décédée le 31/11/2020 à REDON (35) a établi le projet de règlement du passif. Réf: 0356072208RS

CONSTITUTIONS

Avis est donné de la constitution d'une société présentant les caractéristiques suivantes : Forme sociale : Société civile de construction-vente. Dénomination sociale : ALBERT 1ER. Siège social : 14 Rue Dupont des Loges - 35000 RENNES. Objet social : L'acquisition par voie d'achat ou d'apport de tous terrains et toutes constructions, le vente en totalité ou par lots de ces biens à terme, en état futur d'achèvement ou après achèvement ; A titre accessoire, la location partielle de tout ou partie des terrains construits, jusqu'à la réalisation de leur vente. Le financement de ces opérations, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que par hypothèque, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties ; de ces opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'être financées par emprunt ; Durée : 99 ans. Capital social : 10.000 euros, par apports en numéraire. Gérance : Est nommée administrateur en ce que la société SAINT GERMAIN PATRICKOËVE (RCS RENNES 800267358), élève à Rue Dupont des Loges - 35000 RENNES, représentée par la société LE FURAUT INVEST (RCS RENNES 490 060 094), en sa qualité de Président, elle-même représentée par son gérant M. Roman LE FURAUT, création de parts : par actions d'apport préalable de l'AGE. RCS : RENNES. Pour avis.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un AGSP en date du 01/09/2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes : Dénomination : P&ZH

Forme : Société par actions simplifiée. Objet social : prise de participations, par acquisition, souscription ou apport au capital social de toutes sociétés, existantes ou à créer. Réalisation de toute prestation de services et/ou conseils liés directement ou indirectement aux opérations visées ci-dessus.

Présidence : LE BER Pierre-Baptiste demeurant 2 rue Faugelle Broussais 35000 RENNES ; Co-Gérance : Libre. Admission aux associés établie et/ou prévue : Chaque action donne droit à une voix ; représentation possible par le président ou un autre associé encaissé durablement ; Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de RENNES.

Par acte S&P du 13/08/2021 il a été constitué une Société civile chrônométrée : SOCIANS

- Siège social : 25 la boyaugerie 35137 PLEUMELLEUC

- Capital : 1 000€ - Objet : Achat, gestion et exploitation, vente de tous immeubles et toutes opérations financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'être financées à la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

- Gérant : M. SAJJON Julien 25 LA BOYAUGERIE 35137 PLEUMELLEUC. - Co-Gérant : M. M. DEPREN Nicolas 25 LA BOYAUGERIE 35137 PLEUMELLEUC. - Gestion des parts sociales : Libre entre associés, conjoints ou partenaires passifs, successeurs ou cessionnaires des associés. - Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de RENNES.

Par acte S&P, il a été constitué une SASU chrônométrée Pan datach Capital : 50045 légal social : 21 Rue gardiner 35000 DINARD

Objet : Conseil et services en systèmes et logiciels informatiques ; Programmation, développement, test et mise à jour d'applications logicielles et d'applications web et mobile ; Formation et suivi dans les domaines précités. Président : GURIGES Alexandre 21 Rue gardiner 35000 DINARD. Durée : 99 ans. Immatriculation au RCS SAINT-MALO Transmissions des actions : cession libre des actions de l'associé titulaire. Admission aux associés établie et/ou prévue : chaque actionnaire est convoqué aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix.

JEDDO EURL AU CAPITAL DE 5000 € 8 Rue Bertrand ROSSOU 35000 RENNES En construction

AVIS DE CONSTITUTION

Avis est donné de la constitution d'une société présentant les caractéristiques suivantes : Dénomination : JEDDO Forme : EURL Capital : 5000 € Siège social : 8 Rue Bertrand ROSSOU 35000 RENNES. Objet : La société a pour objet la gestion l'exploitation directe ou indirecte de commerces de restauration à service rapide et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, immobilières ou agricoles se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus spécifié ou à tous objets similaires ou connexes ou qui tendent de nature à favoriser le développement ou le succès de la société. Durée : 99 ans. Gérance Monsieur Paul ABBOUD demeurant Rue Bertrand ROSSOU à RENNES. Immatriculation au RCS de Rennes.

A2C COURSES

Société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros Siège social : 25 Rue de Montfort, 35000 RENNES

AVIS DE CONSTITUTION

Souscrit acte sous seing privé du 7 avril 2021, il a été constitué une Société à Responsabilité Limitée :

Dénomination : A2C COURSES Capital social : 3 000 €, divisé en 300 parts sociales de 10 € chacune. Siège social : 25 Rue de Montfort - 35000 L'Héritage. L'objet : Transport public routier de marchandises et location de véhicules industriels avec conducteur assuré exclusivement au moyen de véhicules n'excédant pas 3,5 tonnes de poids maximum autorisé ; Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes.

Co-Gérance : Monsieur Ghady Coblog demeurant 25 Rue de Montfort - 35000 L'Héritage ; Madame Annabelle Maury demeurant 25 Rue de Montfort - 35000 L'Héritage. Pour avis, la gérance

Avis est donné de la constitution d'une Société présentant les caractéristiques suivantes : Dénomination sociale : POLCA-ZEGLA, Forme sociale : Société à Responsabilité Limitée ; Siège social : 2A.C. rue Justine de Brezé 35020 CHATEAUBOURG. Objet social : Presting, conseil et vente de produits et accessoires de nettoyage ; Activités de culture ; Activités de loisirs ; Activités de conseil clientèle sans autre activité ; Système ongulaire sans manure ; Activités de fil-piloteuse ; la acquisition, l'acquisition et la gestion de tous biens de participation dans des sociétés comportant une des activités ci-dessus, l'administration, le contrôle et la gestion de ces prises de participation ; Toutes prestations de services au profit des sociétés ou groupes entés dans lesquels elle détient une participation ; Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement. Durée : 99 ans ; Capital social : 5 000 euros ; Gérance : Mme S. GILLES BOUTIER demeurant 38 rue Copernic 35020 CHATEAUBOURG sans limitation de durée RCS RENNES. Pour avis.

Par AGSP en date du 03/09/2021, il a été constitué une SARL chrônométrée : TSC GROUP. Siège : TSC Siège social : 600 le hâle de brézel 35010 BRÉZEL - SOUS LE DORTOIR Capital : 5000 € Objet social : Commerce de gros (commerce intermédiaire) de toutes les activités publiques. Gérance : M Julien AGN demeurant 1 rue de la cathédrale 35000 RENNES ; M GUILLIEM PERRIER demeurant 1 rue des Hérissons de France 34000 MONTPELLIER. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de RENNES.

In Extenso

Experts-Comptables

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte S&P en date à RENNES du 2 Septembre 2021, il a été constitué une société civile au capital de 1.000 euros dont la répartition est HOLLANDAIS 333 (30) ; siège social : 60 Mlle Française Mitterrand - 35000 RENNES ; Objet social : L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêt, droits mobiliers ou immobiliers, à l'exclusion de parts de sociétés en non collectif ; La propriété, l'administration et l'exploitation par tout moyen ou autrement d'immeubles, bâtis ou non bâtis, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement ; Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au RCS ; Gérant : M. T. MICHÉ D'ACQUARIS demeurant 60 Mlle Française Mitterrand - 35000 RENNES ; Clause d'agrément : les parts ne peuvent être transférées, qu'après agrément préalable donné par décision collective extraordinaire adoptée à la majorité absolue des trois quarts des voix attachées aux parts sociales ; Immatriculation au RCS de RENNES.

VAMAGI

Société par actions simplifiée au capital de 5000 euros Siège social : Leclerc - La Héroïque - Boulevard Jean Charcot - 35150 JANZES

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LA CHAPELLE SUR ERDRE du 06 septembre 2021, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : S&P par actions simplifiée. Dénomination : VAMAGI. Siège social : Leclerc - La Héroïque - Boulevard Jean Charcot - 35150 JANZES. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.

Capital : 5 000 euros. Objet : L'acquisition et la gestion de valeurs mobilières, parts sociales et de tous autres instruments financiers. Gestion du droit de vote : Tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective. Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Agrément : Les décisions collectives, à l'exception des décisions sur associés, sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés. Président : Monsieur Valentin BARRAULT, demeurant 24 Mlle Pierre de Romazi - 35150 JANZES. La Société sera immatriculée au RCS de RENNES. POUR AVIS, le Président

Aux termes d'un acte S&P en date du 09/09/2021, il a été constitué une Société Civile de Construction. Vente présentant les caractéristiques suivantes : Dénomination : SAHARIS TERRAINES HOCHES. Siège social : 5 Rue Louis Jacques Daguigne 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE. Capital : 1 000 euros, l'objet social : Acquisition en vue de la construction, de quatre parcelles situées à SAHARIS (35100) ainsi que tous immeubles et droits susceptibles de constituer des accessoires d'accessoirs ; Aménagement constructif et/ou l'ensemble immobilier composé de logements et places de stationnement ; Vente de ces immeubles construits à tout titre, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions ; Mise en place de tous moyens financiers nécessaires à l'opération, et ce compris toute couverture de crédit, de prêt et la constitution de toutes garanties de toute nature ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social... Durée : 99 ans. Agrément : Les décisions de parts, autres qu'entre associés, sont soumises à autorisation de la collectivité des associés de gérance : LIGONIERE JEAN-PIERRE, 640, 5 Rue Louis Jacques Daguigne 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE, 421 061 680 RCS RENNES. La société sera immatriculée au RCS de RENNES.





DEPARTEMENT D ILLE ET VILAINE  VILLE DE BRUZ  Service de Police Municipale	<b>RAPPORT DE CONSTATATIONS</b>	  PV 17/2021
--	---	---

**NATURE** : Constat d'affichage de l'avis d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

**REFERENCE** : réserves foncières - Ville de BRUZ

<p>Ce jour, le vingt-cinq Octobre Deux mille vingt et un,</p> <p>Nous soussignée Dalida LOPEZ, Agent de police judiciaire adjoint en fonction à la Commune de BRUZ, Vu les articles L 2112-5 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales et 21-2 du Code de Procédure Pénale,</p> <p>Rapportons les opérations suivantes que nous avons effectuées, agissant en uniforme,</p> <p>Le seize Septembre deux mille vingt et un à neuf heures, sur demande du service urbanisme de la ville de Bruz, nous avons constaté la présence d'affiches concernant un avis d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour les réserves foncières Ville de Bruz établi dans les lieux suivants : Grand Pâtis (3 affiches : 29 Le Grand Pâtis, 36 La Barrière, 55 rue Gaudrine), Gare (5 affiches : 27 avenue Jules Tricault, 52 rue Champion de Cicé, Parking Gare Est, Parking Gare Ouest, Parking Gernigon), Chemin des Rosiers (3 affiches : au n°2, 21, 69), Centre-ville (4 affiches : CCAS, Mairie, Grand Logis, MDA) à Bruz.</p> <p>Pour la période suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jeudi 16 Septembre 2021</li><li>• Semaine du 04 Octobre 2021</li><li>• Vendredi 22 Octobre 2021</li></ul> <p>Rapportons également que le vendredi 08 Octobre 2021, impasse du Vert Buisson, un panneau d'affichage a été arraché. Nous avons avisé les services techniques qui ont réinstallé l'affiche le 14 Octobre 2021.</p> <p>Ces avis d'enquête publique sont bien installés sur le domaine public et visibles par les usagers de la voie publique entre le 16 Septembre et 22 Octobre 2021.</p> <p>Le présent rapport de constatation est établi pour faire valoir ce que de droit.</p> <p>Le 22 Octobre 2021</p> <p>Dalida LOPEZ Gardien-laïque Service de Police Municipale</p> 
---

## Observations du public

### 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 (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.

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'il 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 ininterrompue 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.

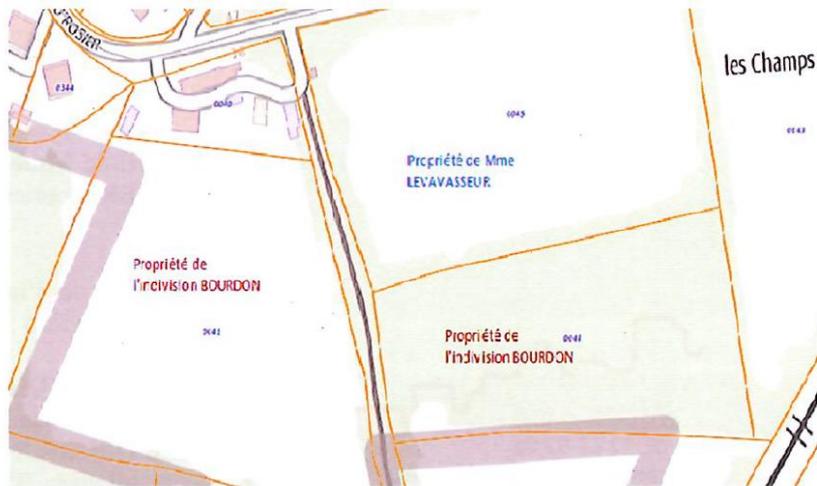
CE2 19/10/2021, Mme Justine LECOMTE écrit à propos du secteur de la gare, qui la touche plus particulièrement. Elle trouve effectivement logique de vouloir relier le centre historique de Bruz avec le quartier de Vert Buisson. Cependant elle fait remarquer les points suivants :

- 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 sécurisée 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 quelle 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.