



Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Constitution de réserves foncières

AVRIL 2021

Dossier constitué en application de l'article R. 112-5 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique



TABLE DES MATIERES

Abréviations.....	4	4. Justification du caractère d'utilité publique de l'opération.....	22
Préambule.....	5	La finalité d'intérêt général.....	22
1. Composition du dossier.....	5	L'absence d'alternatives.....	23
2. Déroulement de la procédure.....	6	Le bilan coûts/avantages.....	23
La phase administrative.....	6	Titre 3 - Périmètre délimitant les immeubles à exproprier.....	25
La phase judiciaire.....	6	Titre 4 - Estimation sommaire du coût des acquisitions.....	33
Titre 1 - Plans de situation.....	7	1. Acquisitions déjà réalisées.....	33
Titre 2 - Notice explicative.....	11	Les Rosiers.....	33
1. Contextes du projet.....	11	La Gare.....	34
Contexte géographique.....	11	Le Grand Pâtis.....	35
Contexte démographique.....	12	Ensemble des acquisitions déjà réalisées.....	36
Contexte réglementaire.....	13	2. Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.....	36
Contexte environnemental.....	14	3. Estimation du coût global de l'opération.....	36
2. Objet et objectifs de l'opération.....	15	Conclusion.....	37
Justification du périmètre de l'opération.....	15	Annexes.....	38
Justification de l'opportunité du projet.....	16		
Insertion de la réserve foncière dans l'environnement.....	16		
3. Justification du recours à la procédure simplifiée de DUP.....	17		
La réalité d'une opération d'aménagement d'ampleur.....	17		
La nature du projet.....	20		
La nécessité d'une maîtrise foncière rapide.....	22		



ABREVIATIONS

DIE : Direction de l'Immobilier de l'Etat

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs

DPU : Droit de Prémption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ESG : Estimation Sommaire et Globale

GES : Gaz à Effet de Serre

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PED : Pôle d'Evaluation Domaniale

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13/12/2000)

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAN : Zéro Artificialisation Nette



PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête publique porte sur la création d'une réserve foncière d'environ 15 hectares sur trois secteurs classés en zone à urbaniser (1AU) au titre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole : Les Rosiers, la Gare et le Grand Pâtis (Annexe N°1). Il s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain multi-secteurs ayant pour objet de réaliser des logements et équipements tenant compte des contraintes environnementales et réglementaires.

La Ville de Bruz est située en proche périphérie de Rennes, et fait partie des 43 communes de Rennes Métropole. Avec 18 266 habitants en 2018, c'est la deuxième commune de la métropole rennaise. De par sa situation géographique notamment, Bruz connaît une forte pression foncière depuis plusieurs années. Entre 2012 et 2017, la population a connu une augmentation annuelle moyenne de 1,8%, au-dessus de la moyenne de 1,2% sur la métropole rennaise (*source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2020*).

C'est notamment la prise en compte de cette pression foncière qui a amené l'équipe municipale à instituer un périmètre d'étude et à lancer une étude urbaine globale sur la ville, afin de réfléchir à un aménagement cohérent de la commune à moyen et long termes. Cette étude, présentée au Conseil Municipal du 29 mars 2021, et sur laquelle la SPLA Territoires Publics nous accompagne, a pour objectif de présenter plusieurs scénarios d'aménagement sur des secteurs à enjeux (Annexe N°2). Elle devra définir, tout en prenant en compte les problématiques de transition écologique, une programmation en termes de logements, de mobilités, d'activités et d'équipements publics (scolaires, sociaux, sportifs et culturels). Cette étude s'inscrit dans la construction du projet urbain multi-secteurs.

Constituer une réserve foncière multi-secteurs de manière rapide permettra d'assurer que ces secteurs fassent l'objet d'un aménagement global cohérent, sans attendre la définition des ouvrages principaux du projet d'aménagement lancée par l'étude urbaine. Les biens acquis dans le cadre de la réserve foncière permettront à terme la réalisation de ce projet d'aménagement. Par ailleurs, ce projet a vocation à répondre à l'obligation de réalisation de logements imposée par la loi et les documents de planification, notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole qui prévoit la livraison de 192 logements par an sur la période de 2015-2022.

Une telle opération apparaît d'utilité publique, et est subordonnée à la pleine maîtrise foncière des parcelles situées dans le périmètre.

C'est dans ce but que la Ville de Bruz sollicite Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine pour faire déclarer d'utilité publique le projet de constitution de réserves foncières sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis, et demande l'ouverture d'une enquête publique.

1. Composition du dossier

La composition du présent dossier, qui sera soumis à enquête publique, est régie par l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il comprend :

- Une notice explicative (Titre 2) ;
- Les plans de situation (Titre 1) ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier (Titre 3) ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser (Titre 4).

L'article R. 112-6 précise que la notice explicative « indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ».



2. Déroulement de la procédure

La phase administrative

Pour déclarer l'utilité publique du projet, le Préfet, conformément aux articles R. 112-8 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique. Sa durée ne peut être inférieure à quinze jours. L'enquête publique a notamment pour objectifs :

- ☞ De laisser le public prendre connaissance du dossier ;
- ☞ De recueillir les observations du public ;
- ☞ De répondre à ces observations et de prendre en considération les remarques ;
- ☞ De vérifier l'utilité publique du projet de réserve foncière.

A la fin de l'enquête publique, le commissaire enquêteur chargé de l'enquête transmet le dossier et les registres des remarques émises assortis de son rapport et de ses conclusions au Préfet. Ses conclusions doivent être motivées, et préciser si elles sont favorables ou non au projet. C'est ensuite le Préfet qui se prononce sur l'utilité publique du projet.

Suite à la déclaration d'utilité publique, une enquête parcellaire sera menée afin de déterminer précisément les emprises et propriétaires des terrains à exproprier. Ce ne sont que les parcelles listées de manière exhaustive dans cette enquête parcellaire qui pourront être expropriées. À l'issue de l'enquête parcellaire, le Préfet prendra un second arrêté déclarant cessibles les parcelles nécessaires au projet.

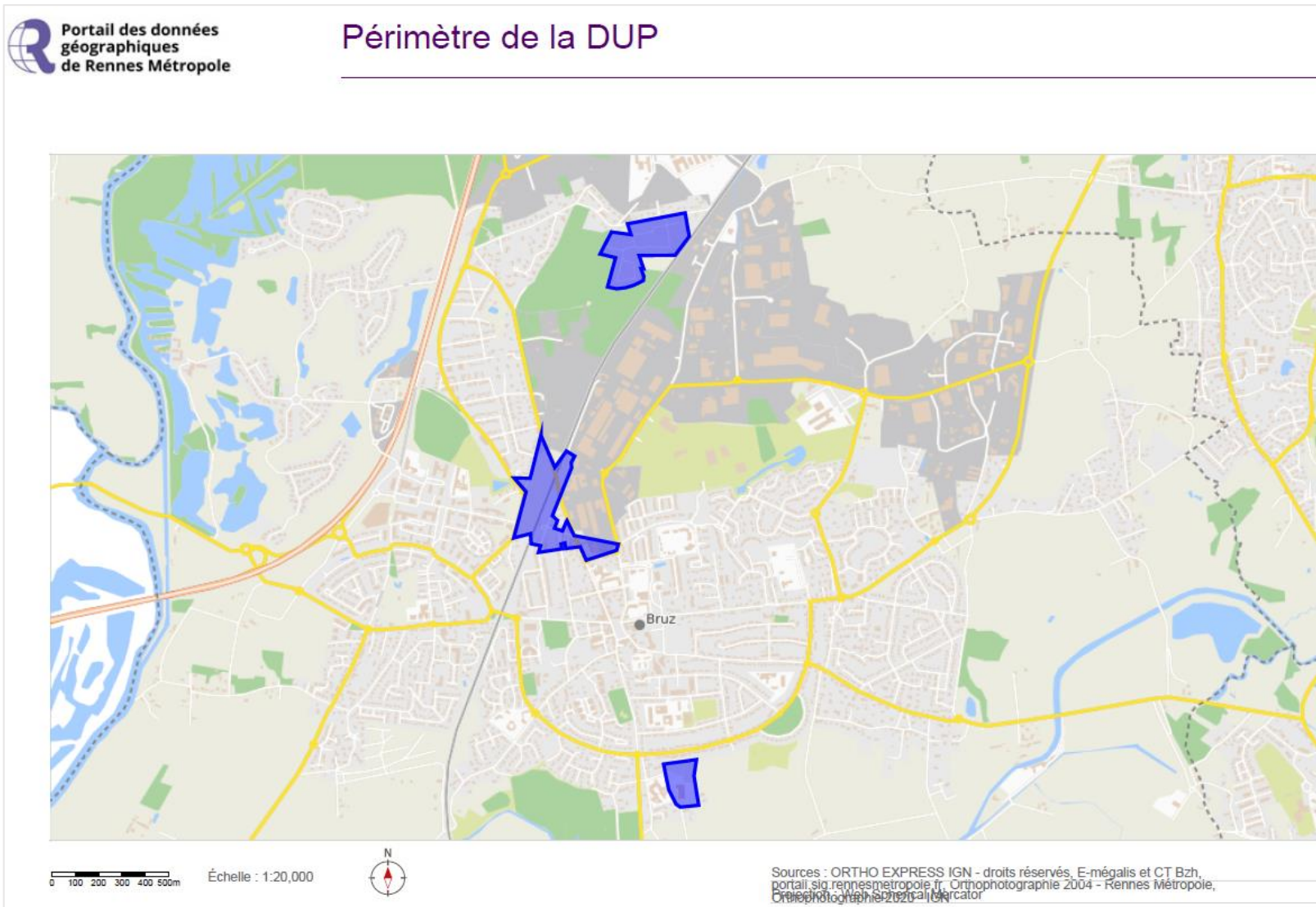
En parallèle de cette procédure, des négociations seront menées et poursuivies sur ces secteurs afin de procéder au maximum à des acquisitions amiables. Ce n'est qu'à défaut d'accord amiable que le juge de l'expropriation sera effectivement saisi pour prononcer le transfert de propriété.

La phase judiciaire

Sur la base du dossier transmis au juge de l'expropriation par le Préfet, le juge prononce une ordonnance d'expropriation. Cette ordonnance transfère au bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité la propriété mais pas la jouissance du bien, qui ne peut intervenir qu'après paiement ou consignation des indemnités.

A défaut d'accord amiable sur les indemnités, le juge de l'expropriation est saisi. Il se prononce, par jugement, à l'issue d'une visite des lieux et d'une audience. Ce n'est qu'une fois les indemnités payées ou consignées que la prise de possession peut avoir lieu par le bénéficiaire de l'ordonnance d'expropriation.

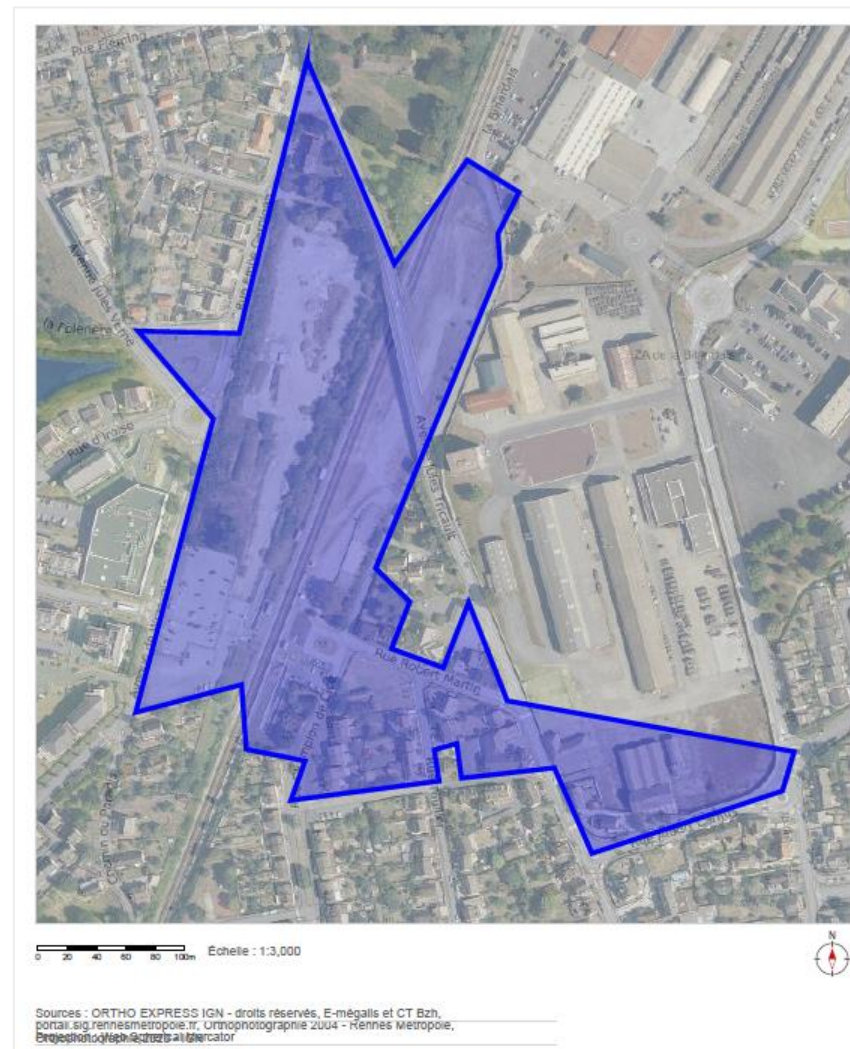
TITRE 1 - PLANS DE SITUATION



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 :





TITRE 2 - NOTICE EXPLICATIVE

1. Contextes du projet

Contexte géographique

Deuxième ville de Rennes Métropole, la Ville de Bruz est proche des grands axes routiers et dispose d'une double desserte ferroviaire. Longée par la Vilaine à l'Ouest, elle dispose d'un rayonnement régional notamment grâce au Campus de Ker Lann et aux Parc des Expositions.

Les trois secteurs identifiés pour constituer une réserve foncière sont situés en limite du centre-ville et de l'urbanisation existante. De par leur situation et leur classement au titre du PLUi, la question de leur aménagement est primordiale. De plus, les secteurs constituant la réserve foncière ont été repérés comme des secteurs de renouvellement urbain à enjeux, et sont situés à proximité immédiate du schéma directeur vélo et de voies intercommunales structurantes (Figure 1).

Le secteur des Rosiers, situé entre le centre-ville et Ker Lann est aujourd'hui desservi par un chemin qui sera à restructurer en vue de l'accueil d'un nombre important de nouveaux habitants. Le cheminement vers la desserte ferroviaire de Ker Lann devra également être travaillé pour privilégier les modes de déplacements doux. Aussi, c'est l'ensemble du secteur qui devra être aménagé de manière à ce que la requalification des alentours soit pertinente.

Le secteur de la Gare est central pour l'aménagement de la ville. Il permettra de rétablir le lien entre le centre-ville et l'Ouest de la commune, coupé par la ligne de chemin de fer. Par ailleurs, la fréquentation de la gare de Bruz est en constante augmentation : en 2019, la fréquentation était de 166 368 voyageurs, contre 130 109 en 2018 et 120 104 en 2017 (Source : SNCF Open Data – Fréquentation des gares de voyageurs, sous licence

ODbL). L'enjeu est donc également de maîtriser le développement de ce quartier pour favoriser son rayonnement et son utilisation par les habitants et par les voyageurs.

Le secteur du Grand Pâtis est situé au Sud du centre-ville, le long de l'axe reliant Bruz à Laillé. Sa densification nécessitera une amélioration de la desserte existante, qui était dimensionnée pour l'accès à l'ancien site des services techniques municipaux. Le tissu urbain entourant le site est hétéroclite, constitué par des maisons individuelles et par l'EPHAD René Cassin, dépendant du centre hospitalier Guillaume Régnier.

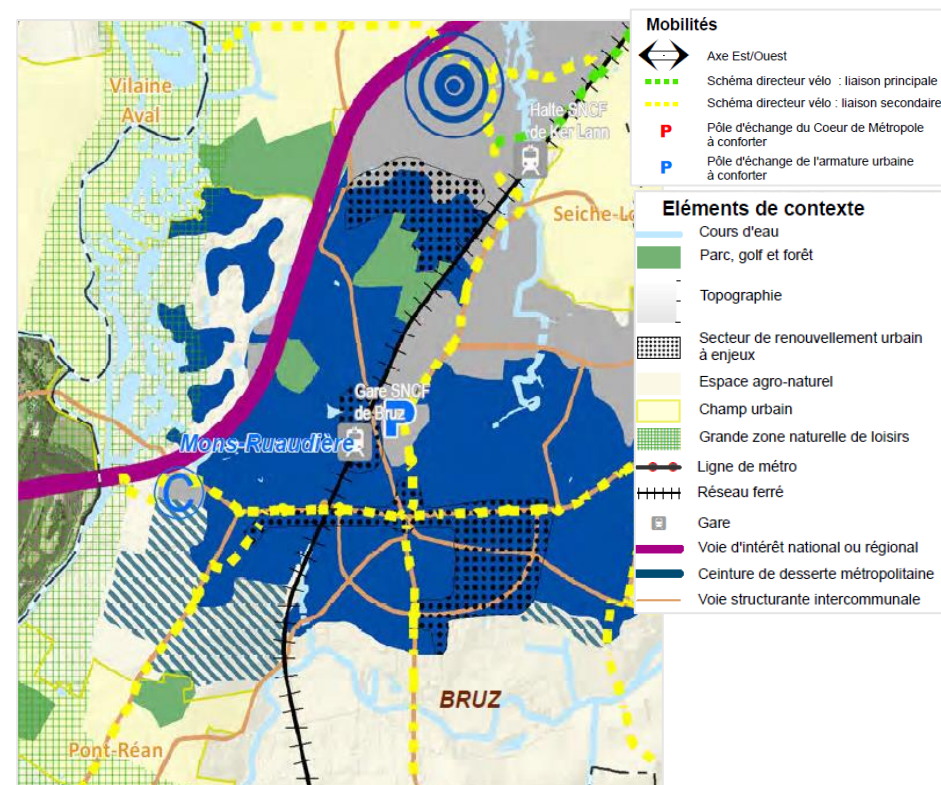


Figure 1 – Extrait de l'OAP d'échelle métropolitaine – Les axes de développement de la Ville-Archipel



Contexte démographique

La Ville de Bruz connaît une augmentation de sa population, estimée aujourd’hui à plus de 19 000 habitants.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

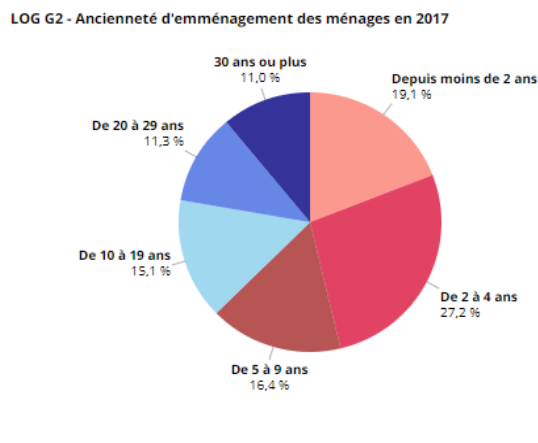
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	5 472	7 281	7 856	8 114	13 207	15 031	16 670	18 266
Densité moyenne (hab/km ²)	182,7	243,1	262,3	270,9	441,0	501,9	556,6	609,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017



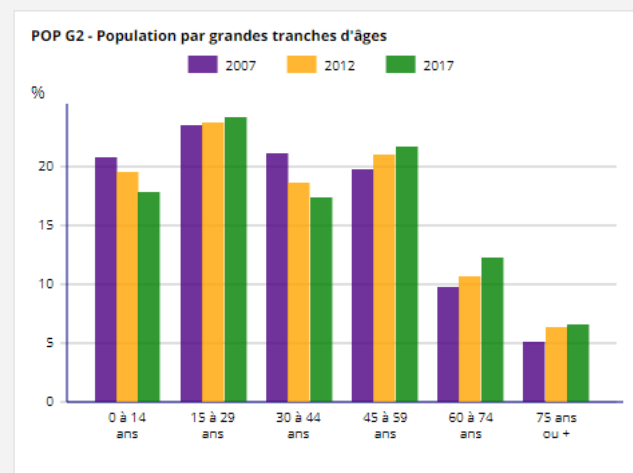
Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

Les aménagements réalisés sur ces dernières années ont permis de commencer à absorber la demande de logement sur Bruz. En 2017, près de 50% des ménages qui avaient emménagé en résidence principale sur la commune étaient présents depuis moins de quatre ans.

Afin d'accueillir cette nouvelle population dans les meilleures conditions possibles, l'étude urbaine menée par la collectivité a notamment pour objectif de déterminer le type d'équipements collectifs et d'aménagements publics nécessaires.

La typologie des nouveaux habitats et services devra également prendre en compte la mutation de la population. Deux programmes d'hébergement sénior sont par ailleurs en projet sur la commune (60 chambres prévues, non comptabilisée dans les chiffres relatifs aux logements).

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

Contexte réglementaire

La Ville de Bruz est soumise à des documents supra communaux d'ordre généraux qui justifient la nécessité d'une action rapide et réfléchie de la part de la commune.

La **loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** impose aux communes un nombre minimum de logements sociaux. L'objectif est d'assurer une répartition équilibrée des parcs sociaux sur les territoires dans un objectif de mixité sociale. La Ville de Bruz est en retard quant à ses obligations de construction de logements sociaux : au 1^{er} janvier 2020, le taux de logements sociaux était de 18,18%, loin de l'objectif de 25% fixé par la loi.

Ce retard s'explique notamment par la réalisation d'opérations immobilières de manière diffuse, qui font augmenter le nombre de logements sur la commune sans que celles-ci ne soient soumises à une obligation de production de logements sociaux. En effet, au titre du Plan Local de l'Habitat, seuls les projets créant plus de 30 logements doivent faire l'objet d'une convention d'application entre Rennes Métropole, la commune et l'aménageur ou promoteur. La mixité sociale doit également être pensée au niveau territorial et pas seulement à l'intérieur d'une opération immobilière.

Le **Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes** identifie la Ville de Bruz comme un pôle structurant de bassin de vie. A ce titre, le nombre de logements à produire a été fixé à un minimum de 30 logements par hectare.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT présente les secteurs de la Gare et du Grand Pâtis dans des espaces urbanisés, et celui des Rosiers est ciblé comme un secteur d'extension urbaine, intégré dans le tissu urbain existant (Figure 2). L'objectif de circonscrire les opérations d'aménagement à des zones d'extension urbaine permet de limiter la création d'infrastructures et de réseaux nouveaux, tout en limitant la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole.

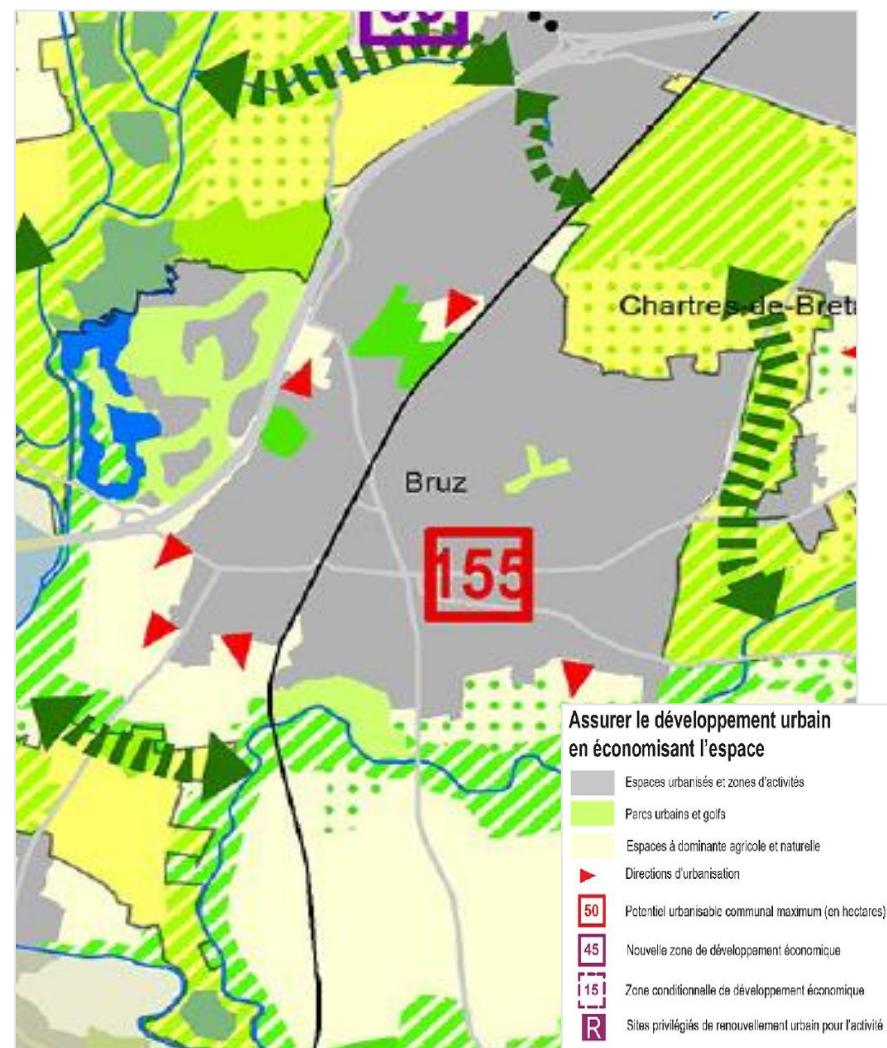


Figure 2 – Extrait du règlement graphique N°1 du DOO du SCoT du Pays de Rennes



Le **Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Rennes Métropole 2019-2030** entend développer les modes alternatifs à la voiture solo en favorisant le recours aux transports collectifs, aux modes actifs et au covoiturage de proximité dans l'optique de participer à l'amélioration de la qualité de l'air dans une logique de développement durable. Le PDU vise à réduire de 40 % les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) d'ici 2030 en cohérence avec le Plan climat air énergie territorial (PCAET).

A cette fin, un tracé de Trambus - un bus de grand confort circulant en voie réservée - est également en réflexion sur la commune dans le prolongement de la ligne B du métro (terminus Saint-Jacques- Gaîté). Par ailleurs, la gare est repérée dans le PDU comme un pôle d'échange de proximité stratégique à l'échelle de la métropole rennaise, ce qui démontre l'intérêt de créer un aménagement attractif et cohérent sur cette zone.

Le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Rennes Métropole** fixe des objectifs quantitatifs en termes de baisse des émissions de GES, de consommation d'énergie et de production d'énergie renouvelable par secteur d'activité. Les réflexions menées sur la métropole devront intégrer une approche "bas carbone", visant une réduction des émissions de GES constatées. Les réflexions sur la décarbonation des mobilités et sur la rénovation énergétique des logements devront donc être fortement intégrées aux réflexions sur les développements urbains à venir.

Le **Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole** fixe comme but de construire une métropole accueillante et solidaire, écoresponsable, dynamique et entraînant en développant son attractivité dans un contexte de mondialisation et de compétition entre territoires.

La mise en œuvre du PLH passe par une convention de contractualisation signée entre la Ville de Bruz et Rennes Métropole. Le PLH 2015-2020 a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2022 suite au bilan de mi-parcours qui a eu lieu en 2019. La commune s'est inscrite dans un objectif de livraison de 192 logements par an (moyenne annuelle sur la période 2015->2022). Plus qu'une obligation quantitative, la commune s'est engagée

à répondre à des obligations qualitatives et doit justifier de 45% de logements aidés, 15% de logements régulés, et 40% de logements libres.

Du fait d'opérations diffuses, les projections de livraisons sur la commune montrent une part trop importante de logements libres (50%) et un retard sur la production de logements régulés (7%) (Annexe N°3). La nécessité d'augmenter le parc social est notamment démontrée par le fait qu'en 2019 la commune a reçu 13 demandes pour 1 attribution de logements sociaux (*Source : Suivi de contractualisation PLH Rennes Métropole – Bruz / Novembre 2020*).

Contexte environnemental

L'ensemble des documents supra communaux met en avant la nécessité absolue de limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles. C'est pourquoi l'enjeu de satisfaire aux nouveaux et futurs besoins de la population et aux dispositions des documents de planification urbaine doit s'inscrire dans une réflexion globale sur le territoire, afin d'optimiser l'utilisation du foncier.

Dans ce cadre, la réflexion menée a identifié les secteurs situés en zone 1AU susmentionnés afin d'éviter d'avoir trop recours à la consommation du foncier situé en zone 2AU pour répondre aux différents objectifs d'accueil de nouveaux habitants en matière de logements et d'équipements.

Le potentiel urbanisable de 155 hectares déterminé par le SCoT sur la commune est une surface à ne pas dépasser, et non un objectif à atteindre. L'aménagement idéal consisterait donc à atteindre notre but de production de logements, avec tous les équipements et services liés à l'accueil d'une population nouvelle, tout en limitant l'étalement urbain planifié sur les secteurs 2AU identifiés au PLUi.

Dans la continuité de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) rappelé par le Préfet de Région et d'Ille-et-Vilaine ainsi que le Président du Conseil régional de Bretagne en mars 2021, il est indispensable de prendre toute la mesure de la

préservation des terres agricoles et naturelles. Pour tendre à une sobriété foncière dans les prochaines années, c'est maintenant qu'il faut définir un projet de territoire basé sur le renouvellement urbain et l'optimisation des espaces situés dans le tissu urbain existant.

C'est la vocation de ce projet de réserve foncière, qui a pour but de mettre en place un schéma d'aménagement vertueux, en ayant pour ambition de créer des espaces de vie denses et qualitatifs.

2. Objet et objectifs de l'opération

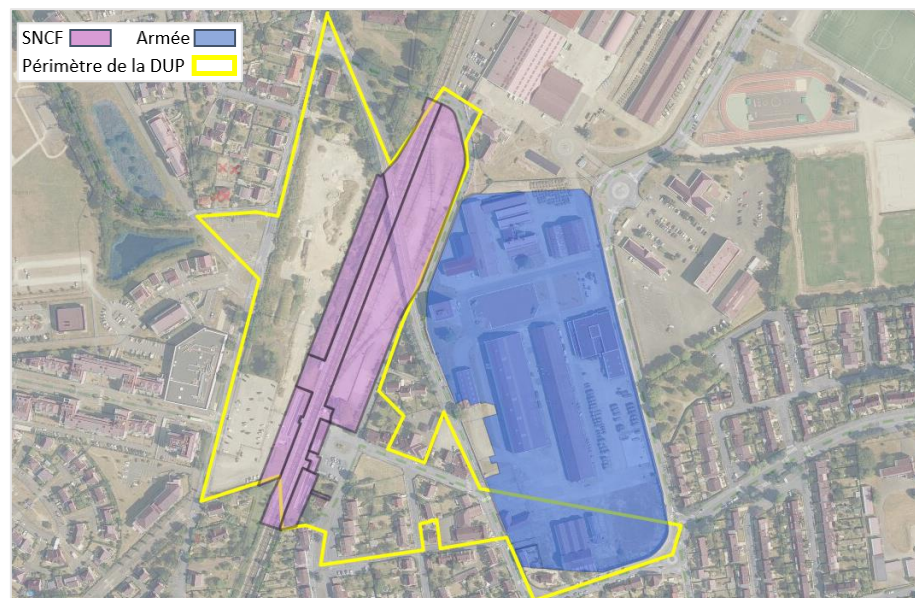
L'objet de ce dossier est de constituer une réserve foncière sur les derniers secteurs à urbaniser de la commune ne nécessitant pas de modification de notre document d'urbanisme pour être urbanisés, contrairement aux zones 2AU. L'objectif est d'y aménager à terme une opération multi-secteurs équilibrée liant habitat, services, et équipements collectifs.

Justification du périmètre de l'opération

La collectivité souhaite bénéficier d'une maîtrise foncière complète sur trois secteurs d'enjeux sur lesquels elle dispose d'ores et déjà de propriétés publiques (cf. Titre 4). Ce périmètre se base sur les dernières zones 1AU disponibles ainsi que sur trois OAP communales.

Sur le secteur Gare, 6 parcelles ont été exclues du périmètre du présent dossier car ces bâtiments relativement modernes et en bon état, ne sont pas appropriés pour la réalisation de l'opération d'aménagement susvisée. Certaines ont par ailleurs fait l'objet de mutations immobilières ces dernières années, sur lesquelles la commune a fait le choix de ne pas se positionner. Le projet qui reste à définir devra s'inscrire dans la continuité des échanges ayant eu lieu entre les riverains et la collectivité sur ce secteur.

Par ailleurs, également sur le Secteur de la gare, des propriétés appartiennent à la SNCF ainsi qu'à l'armée. Les parcelles cadastrées CI 72, 73, 74, 75, 77, 79 et 81 appartenant à la SNCF, ainsi que les parcelles AV 98 et 138, appartenant à l'Armée, sont incluses pour tout ou partie dans le périmètre de la DUP. Si les propriétés de l'État n'ont pas vocation à faire l'objet d'une expropriation, elles font cependant pleinement partie du projet d'aménagement et elles pourront être acquises dans le cadre d'un accord amiable ou d'un transfert de gestion en vue de la réalisation du projet d'aménagement.



La réserve foncière porte donc sur un périmètre global d'environ 15 hectares (surface ne prenant pas en compte les aménagements de voirie), divisé en trois secteurs distincts mais complémentaires en ce qu'ils permettront d'équilibrer l'offre de logement et d'équipements à l'échelle de la commune.



L'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la réserve foncière est concerné par un zonage permettant les opérations d'aménagement d'ensemble.

Cependant, les données actuelles ne permettent pas de lancer la phase opérationnelle sur ces secteurs.

Justification de l'opportunité du projet

La dynamique proposée par la nouvelle équipe s'agissant de la politique locale vise à répondre aux enjeux de territoire en matière de logements, d'équipements et de services dans le cadre d'un projet global, durable et sur le long terme, afin d'optimiser la réalisation de ces opérations d'aménagement importantes.

Bien que la programmation ne soit pas définie précisément, la collectivité souhaite lancer la procédure d'acquisition rapidement :

- Les acquisitions amiables sur le secteur Gare ont débuté depuis plus de 20 ans, mais aucune acquisition n'a eu lieu depuis avril 2019. C'est aujourd'hui 53,71% des parcelles qui sont maîtrisées par une entité publique pour le compte de la Ville ou par la commune directement. La prolongation du délai de rachat de ces biens à l'EPF ou encore le coût annuel du portage foncier opéré par Rennes Métropole sont autant de coûts supplémentaires qui seront à ajouter au bilan de la future opération. Il est nécessaire de relancer une dynamique forte d'acquisition pour que ce projet d'aménagement urbain, subordonné à la maîtrise complète du foncier, puisse voir le jour.
- Le secteur des Rosiers, compte tenu de son zonage et de son emplacement stratégique en extension de l'urbanisation est soumis à une forte spéculation foncière. Son acquisition vise à garantir la possibilité de porter un projet urbain d'ensemble sur ce site, compatible avec les objectifs d'intérêt général poursuivis par la ville à l'échelle de son territoire.
- Les services techniques communaux qui se trouvaient sur le secteur du Grand Pâtis viennent de déménager dans de nouveaux locaux. Il s'agit de profiter de

l'opportunité créée par ce nouveau foncier communal disponible pour acquérir la seule parcelle privée sur ce secteur, et ainsi réaliser une nouvelle étude de faisabilité et de nouvelles esquisses à l'aune des documents d'urbanisme en vigueur.

L'étude urbaine a notamment vocation à rassembler la population autour d'un projet collectif visant à aménager la Ville à l'image de ses habitants. C'est en ce sens que la population sera conviée à participer afin que les bruzois puissent s'approprier les futurs aménagements qui les accompagneront sur les prochaines décennies. Inclure les secteurs de réserve foncière au cœur de cette étude permettra de recueillir les points de vue de toutes les parties concernées sur le parti d'aménagement de la commune, et plus particulièrement sur ces derniers secteurs à urbaniser.

Insertion de la réserve foncière dans l'environnement

Les caractéristiques des terrains et les contraintes environnementales des secteurs (pollution, gestion des eaux, arbres à préserver...) devront être prises en compte pour guider la réflexion autour des futurs aménagements.

En s'inscrivant dans les objectifs fixés par les documents réglementaires communaux et supra communaux, les orientations poursuivies par la création de cette réserve foncière s'intègrent parfaitement dans l'environnement administratif.

Par ailleurs, les futures analyses permettront de s'assurer que les projets qui verront le jour sur la réserve foncière s'insèrent de manière cohérente dans l'environnement bâti et non bâti. Ces aménagements devront également être imaginés en lien avec les projets communaux connexes en cours ainsi qu'avec ceux qui ressortiront de l'étude urbaine (implantation des futurs équipements collectifs, réaménagement des espaces publics, changement des habitudes de déplacement...).



3. Justification du recours à la procédure simplifiée de DUP

Le présent dossier de demande d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régi par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Conformément à l'article R. 112-5, « *lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi* », la demande de déclaration d'utilité publique du projet peut faire l'objet d'un dossier simplifié, en vue de la constitution de réserves foncières.

L'article L.221-1 du code de l'urbanisme permet par ailleurs le recours à la procédure d'expropriation pour constituer des réserves foncières, dès lors qu'il dispose que : « *L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1* ».

Le Conseil d'Etat a précisé les conditions de recours à cette procédure par une décision du 21 mai 2014. Ainsi, « *les personnes publiques concernées peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé,*

conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ».

Le dossier est présenté par la Ville de Bruz, qui, en tant que collectivité locale, et conformément à l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, est « *habilitée à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1* ». Le bénéficiaire de l'expropriation sera la Ville de Bruz ou son concessionnaire.

La réalité d'une opération d'aménagement d'ampleur

Le recours à l'expropriation pour constituer des réserves foncières doit être justifié par la réalité d'une opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet ne sont pas définies à ce jour.

Au titre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement sont celles qui « *ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

La constitution d'une réserve foncière sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis répond à la nécessité de mise en œuvre d'un projet urbain important à l'échelle communale se traduisant dès à présent par le lancement d'une étude urbaine lancée au premier trimestre 2021.



L'étude urbaine qui va être menée dans les prochains mois a pour finalité de définir les modalités de réalisation de projets urbains tendant à favoriser l'habitat, la mixité sociale et la création d'équipements collectifs. Le diagnostic urbain qui sera mené dans un premier temps permettra d'établir plusieurs scénarios d'aménagement en concertation avec les habitants. Le périmètre de cette étude urbaine comprend donc les trois secteurs objet de la demande de DUP, repérés comme des secteurs de développement urbain pouvant répondre aux objectifs d'optimisation du foncier.

Le projet urbain multi secteurs s'inscrit dans l'objectif de réaliser un projet d'aménagement en renouvellement urbain et en extension urbaine sur les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis. La vocation de ce projet est de répondre aux enjeux en matière de réalisation future de logements dans un objectif de mixité sociale, ainsi qu'aux besoins en matière de services et/ou d'équipements collectifs.

En effet, comme évoqué dans le contexte réglementaire du projet, le PLH de Rennes Métropole fixe comme but de construire une métropole accueillante et solidaire, écoresponsable, dynamique et entraînant en développant son attractivité dans un contexte de mondialisation et de compétition entre territoires. La commune s'est inscrite dans un objectif de livraison de 192 logements par an et s'est engagée à répondre à des obligations qualitatives et doit justifier de 45% de logements aidés, 15% de logements régulés, et 40% de logements libres.

Par ailleurs, le projet urbain communal transcrit les éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi cible Les Rosiers, La Gare et Le Grand Pâtis comme des secteurs de renouvellement urbain à enjeux (Figure 3). L'ambition sur ces secteurs est d'assurer l'accueil de la population en organisant et intensifiant le développement urbain. La mobilisation de ces gisements fonciers doit répondre à une problématique de production de logement prenant en compte la nécessité de sobriété foncière et de mixité fonctionnelle au sein de tissus déjà

urbanisés. L'importance de reconstruire la ville sur la ville et de densifier les zones se trouvant dans la continuité de l'urbanisation existante correspondent aux enjeux du renouvellement urbain.

À titre indicatif, et au regard des densités minimales imposées par le SCoT du Pays de Rennes, le nombre de logements susceptibles d'être réalisés sur ces secteurs est estimé à environ 675 (210 sur le secteur des Rosiers, 405 sur le secteur Gare et à 60 sur le secteur du Grand Pâtis).

Les trois secteurs aujourd'hui repérés font donc pleinement partie d'un projet urbain réel et engagé, dont l'étude urbaine précisera les contours. La complexité de cette opération d'ensemble justifie un temps d'étude important, tout en sachant que ces terrains feront nécessairement l'objet d'une urbanisation à terme.

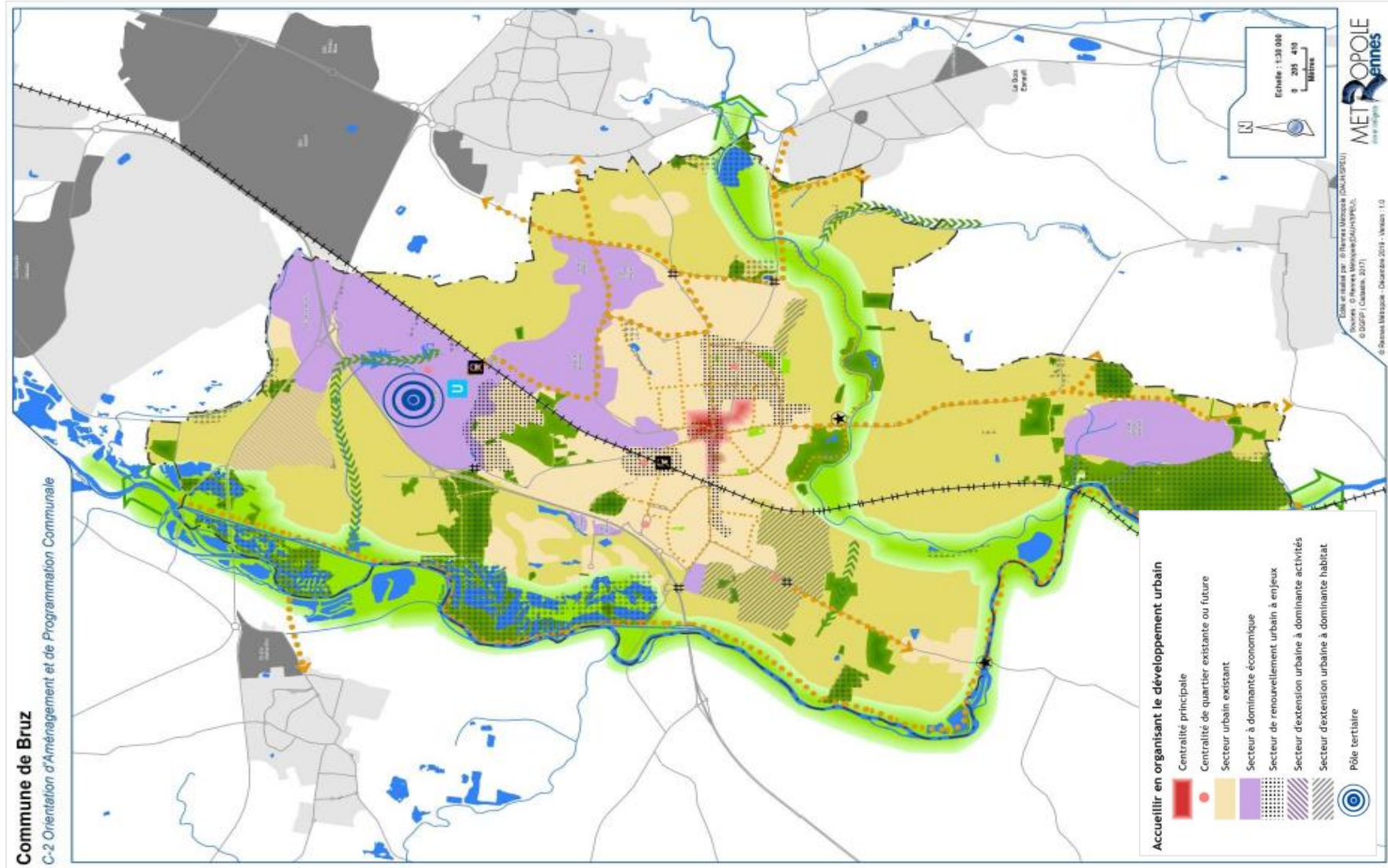


Figure 3 - OAP communale de Bruz



La nature du projet

A ce stade, et au regard de l'ampleur de l'opération multi-secteurs, le plan général des travaux, les caractéristiques des ouvrages les plus importants et leurs coûts ne peuvent pas être connus.

La nature du projet global correspond aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de quartier du PLUi. Les OAP relatives aux secteurs ciblés mettent en avant la création de logements et de services :

- Le secteur des Rosiers (Annexe N°4) a pour but de renforcer la continuité urbaine entre la ZAC de Ker Lann au Nord et le centre-ville au Sud. Sa vocation à dominante résidentielle permettra également de poursuivre le maillage du réseau de cheminements engagé via les opérations d'aménagement alentours.
- Le secteur de la Gare (Annexe N°5) a pour but de restructurer le lien entre le quartier du Vert Buisson à l'Ouest de la voie ferrée, et le centre-ville à l'Est. Sa vocation mixte composée de logements, d'équipements collectifs, de commerces ou de locaux de service et bureaux permettra de mobiliser pleinement le potentiel de renouvellement urbain pour rendre ce secteur attractif.
- Le secteur du Grand Pâtis (Annexe N°6) a pour but d'assurer une reconversion du site des anciens services techniques de la Ville. Sa vocation à dominante résidentielle devra répondre à une démarche de haute qualité environnementale.

Selon les scénarios qui ressortiront de l'étude urbaine, les OAP pourront être adaptées si nécessaire afin de proposer l'aménagement communal global le plus cohérent possible. Il est cependant important de préciser que l'étude urbaine aura pour base les documents d'urbanisme existants afin de respecter l'esprit du texte métropolitain. Il est nécessaire de souligner que les projets ont une obligation de compatibilité avec les OAP, et non de conformité. Aussi, si les OAP donnent une indication sur les

constructions, travaux et ouvrages pouvant être accueillis, celles-ci ne peuvent être considérées comme un plan d'aménagement arrêté.

Le secteur de la Gare a par ailleurs précédemment fait l'objet d'esquisses dans le cadre de l'extension du périmètre de la ZAC du Vert Buisson en 2018 (Figure 4). La densité, la répartition des logements et leur typologie devront de nouveau être étudiés pour répondre à la problématique de pollution mise en avant sur ce site. Au regard des dernières études approximatives menées sur ce secteur, la densité de 45 logements par hectare imposée par le SCoT ne pourra pas être respectée : la pollution des sous-sols implique que les places de stationnement soient réalisées en rez-de-chaussée, ce qui limite leur nombre, et donc le nombre de logements réalisables. Les projections de l'étude de programmation réalisées par le cabinet SETUR en décembre 2020 prévoient la réalisation de 250 à 290 logements, alors que 500 à 550 logements avaient été envisagés lors du dossier modificatif de création de la ZAC du Vert Buisson.

Le site du Grand Pâtis a également fait l'objet d'une pré-étude en 2017 dans l'attente du départ des services techniques communaux. L'esquisse urbaine réalisée par l'atelier LOYER Architectes (Figure 5) imaginait la création de 126 logements sous la forme d'un écoquartier constitué de petits collectifs en R+2 et de maisons individuelles. Cependant, le nouveau projet devra se mettre en cohérence avec le projet multi-secteurs porté par la ville, et en compatibilité avec le PLUi, en vigueur depuis février 2020.

Le projet, qui vise notamment la création de logements, de services, d'activité et/ou d'équipements collectifs, est donc une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.



Figure 4 - Esquisse d'intention d'aménagement (modificatif du dossier de création de ZAC- nov. 2018), une nouvelle étude devra définir le futur projet



Figure 5 - Plan de masse du projet d'aménagement du Grand Pâtis (2017), une nouvelle étude devra définir le futur projet



La nécessité d'une maîtrise foncière rapide

La préservation du foncier disponible pour mener le projet d'aménagement d'ensemble implique la maîtrise foncière des secteurs concernés avant l'engagement de la phase opérationnelle, qui requiert la réalisation d'études techniques et financières, ainsi que, le cas échéant, la satisfaction des exigences réglementaires applicables à l'élaboration du projet.

En effet, la réussite d'un aménagement sur ces secteurs, cohérent à l'échelle de l'ensemble de la commune, est soumise à la maîtrise du foncier, sujet à une forte spéculation sur le territoire, compte tenu de l'ampleur de l'opération d'aménagement visée.

Conformément au règlement littéral du PLUi, les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réunies :

- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Desserte par les réseaux.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Si ce zonage permet une urbanisation sur les secteurs dès lors qu'elle est compatible avec les OAP, il ne permet d'avoir une vue d'ensemble sur la cohérence entre les secteurs.

Dans l'attente des schémas d'aménagements qui seront mis en place dans le cadre de l'étude urbaine, la maîtrise foncière permettra d'éviter une viabilisation partielle et une urbanisation au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble ou en compromettre la réalisation.

Le secteur de la Gare fait par ailleurs l'objet d'une problématique importante liée à la pollution du site, qui confirme l'importance d'une approche globale du renouvellement urbain. Cet élément justifie également, parmi ceux déjà évoqués, la nécessité de

constituer une réserve foncière sur ce secteur afin d'éviter qu'une utilisation partielle, ponctuelle ou indépendante des terrains compromette le projet d'aménagement futur.

L'enjeu majeur d'avoir la maîtrise foncière sur ces dernières zones à urbaniser est d'optimiser l'aménagement, en allant au-delà des objectifs législatifs et réglementaires afin de proposer un aménagement communal exemplaire. Toutes les opérations qui pourront y être réalisées permettront de limiter notre impact sur les zones classées 2AU, qui seront les prochaines zones ouvertes à l'urbanisation.

Outre l'importance d'un aménagement rationnel et harmonieux, l'urgence de maîtriser le foncier vient également de l'augmentation de la pression foncière sur la commune qui fait craindre une augmentation des prix du foncier. Une telle augmentation remettrait en question la réalisation d'opérations publiques à des conditions financières acceptables.

Les délais juridiques de fixation judiciaire des indemnités devant le juge de l'expropriation dans le département d'Ille-et-Vilaine (environ 2 ans) confirment également l'urgence de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation avant que le plan général des travaux n'ait pu être établi.

4. Justification du caractère d'utilité publique de l'opération

La procédure d'expropriation doit être justifiée par le caractère d'utilité publique de l'opération, et ne se faire qu'à défaut d'alternatives permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes.

La finalité d'intérêt général

L'aménagement urbain sur la Ville de Bruz est contraint par un foncier disponible de plus en plus rare et donc des coûts d'acquisition susceptibles d'être de plus en plus



élevés. La frénésie de l'aménagement sur ces dernières années a pris le pas sur la réflexion globale concernant l'accueil des nouveaux habitants.

L'absorption de cette nouvelle population doit être pensée à l'échelle de la commune, tant en termes d'habitat, que d'équipements publics ou de mobilités.

L'étude urbaine en cours va permettre de définir différents scénarios d'aménagement s'agissant de la réalisation de ce projet en renouvellement urbain et en extension urbaine à vocation principale d'habitat répondant à un objectif de mixité sociale, mais également de services, d'activités et/ou d'équipements collectifs. La création de logements, de services, d'activités et/ou d'équipements collectifs répondent à une finalité d'intérêt général.

La maîtrise des valeurs foncières constitue également une finalité d'intérêt public en ce qu'elle conditionne le prix de sortie des logements proposés sur la commune. Conformément à l'avenant n°1 à la convention de contractualisation PLH (Annexe N°3), la Ville de Bruz s'est engagée à « *assurer la production d'une offre de logements aidés et régulés répondant à l'ensemble des critères nécessaires au 'bien-logé', en réduisant les coûts d'aménagement, tout en assurant la qualité et ainsi leur impact sur le coût du logement* ». Le prix moyen d'acquisition des terrains achetés lors des dernières opérations réalisées en extension urbaine via des promoteurs privés était au-dessus du référentiel foncier de l'AUDIAR de 4,38€ / m² pour les acquisitions foncières en 1AU ou 2AU (Source : *Suivi de contractualisation PLH Rennes Métropole – Bruz*). Ces opérations d'aménagement isolées font donc augmenter les prix de référence sur la commune, sur lesquels se basent les services de l'État lors des évaluations domaniales.

L'absence d'alternatives

Les terrains appartenant actuellement à la commune ne permettent pas d'envisager la réalisation des projets d'aménagements envisagés, tant en termes de possibilités

réglementaires que de surfaces disponibles. Par ailleurs, les deux autres secteurs identifiés en zone 1AU sur le territoire communal sont en fin d'aménagement (Campus de Ker Lann pour lequel Rennes Métropole est compétente et Lotissement du Domaine du Verger au Sud-Ouest du centre-ville). Il n'existe à ce jour par d'autre gisements fonciers d'une telle importance et bénéficiant d'une situation géographique et réglementaire aussi favorable à une opération d'ensemble.

Sur ce périmètre, la collectivité a procédé à des acquisitions amiables ou par voie de préemption dès que cela était possible, notamment en se positionnant lors de ventes sur le secteur Gare. La commune dispose d'un droit de préemption sur les secteurs des Rosiers et du Grand Pâtis, mais les propriétaires n'ont pour le moment pas proposé leurs terrains à la vente.

Le bilan coûts/avantages

Conformément à la théorie administrative du bilan coûts / avantages, « *une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* » (Conseil d'État, 28 mai 197, Ville Nouvelle Est).

Le recours à la procédure d'expropriation constitue une atteinte à la propriété privée, mais elle est justifiée par la poursuite d'un projet d'utilité publique et elle sera compensée par le paiement d'une juste et préalable indemnité. Il est important de souligner que l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre est soumis à un droit de préemption urbain et que des négociations amiables ont été engagées sur un certain nombre des propriétés restant à acquérir. De plus, la nature du zonage sur ces terrains implique nécessairement qu'une future opération d'aménagement d'envergure y soit menée. En l'absence d'accord amiable avec les propriétaires, le juge de l'expropriation fixera les indemnités correspondant aux préjudices directs, matériels et certains résultant de l'expropriation.



Les inconvénients que présente cette procédure ne sont pas supérieurs comparés aux nombreux avantages du projet :

- Encadrement cohérent, anticipé et raisonné de la production de logements, d'équipements et d'activités sur l'ensemble du territoire,
- Gestion des nouveaux flux générés dans le respect des continuités urbaines,
- Limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles en optimisant les fonciers disponibles,
- Equilibre des opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine,
- Mise en valeur des sites par des exigences fortes sur le plan urbain, paysager et environnemental,
- Prise en compte des remarques et observations des habitants,
- Limitation de la spéculation foncière.

TITRE 3 - PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

Sur l'ensemble du périmètre, 27 parcelles font l'objet d'une maîtrise publique, et 24 parcelles sont à acquérir.

Les parcelles faisant partie du domaine public sur le secteur Gare, ne feront pas l'objet d'une expropriation mais pourront faire l'objet d'acquisitions amiables ou le cas échéant de transferts de gestion.

En termes de surfaces, sur les 149 911m² que représente le périmètre, 53 112m² sont maîtrisés par la Ville ou ses partenaires, et 96 799m² restent à maîtriser.

Les plans en format A3 se trouvent en annexe (Annexes 7, 8 et 9).

Secteur	Adresse	Parcelles		Superficie	État d'occupation des parcelles	Remarques
Rosiers	Chemin du Rosier	AW	41	14 050	Agricole	
	Chemin du Rosier	AW	42	15 460	Agricole	
	Chemin du Rosier	AW	44	9 465	Agricole	
	Chemin du Rosier	AW	45	14 139	Agricole	
	Chemin du Rosier	AW	143	10 890	Agricole	
Sous-total				64 004		
Gare	26 avenue Jules Tricault	AV	98	385	Habitation	Négociations en cours
	Avenue Jules Tricault / rue Albert Camus	AV	138p	7 891	Bâtiments	Surface approximative / Négociations en cours
	Rue Emile Gernigon / rue Jules Tricault	CI	26	12	Nue	
	64 rue Champion de Cicé	AT	285	449	Habitation	
	64 rue Champion de Cicé	AT	432	76	Jardin	
	2 rue de la Cité / 39 avenue Jules Tricault	AT	46	1 000	Habitation et économique	
	4 rue de la Cité	AT	263	347	Parking	
	22 rue Toullier	AT	557, 558	365	Habitation	
	58 rue Champion de Cicé	AT	288	225	Habitation	
	29 rue Toullier	AT	37	541	Économique / médical	Négociations entamées
	La gare	CI	71	298	Abords de la gare	Négociations entamées
	La gare	CI	72	2 880		Négociations entamées
	La gare	CI	73	1 510		Négociations entamées
	La gare	CI	74	11 854		Négociations entamées
	La gare	CI	75	167		Négociations entamées
La gare	CI	77	870	Négociations entamées		
La gare	CI	79p	699	Surface approximative / Négociations entamées		
La gare	CI	81	53	Nue		Négociations entamées
Sous-total				29622		
Grand Pâtis	Le Grand Pâtis	BY	13	3 173	Nue	
Sous-total				3 173		
TOTAL				96 799		















TITRE 4 - ESTIMATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS

1. Acquisitions déjà réalisées

Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées, par la commune directement ou par le biais d'établissements publics porteurs des biens, dans l'attente du rachat par la collectivité et d'un projet d'aménagement définitif (Rennes Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne).

Dans ce paragraphe, les parcelles maîtrisées sont représentées en bleu, et le périmètre de la DUP en jaune.

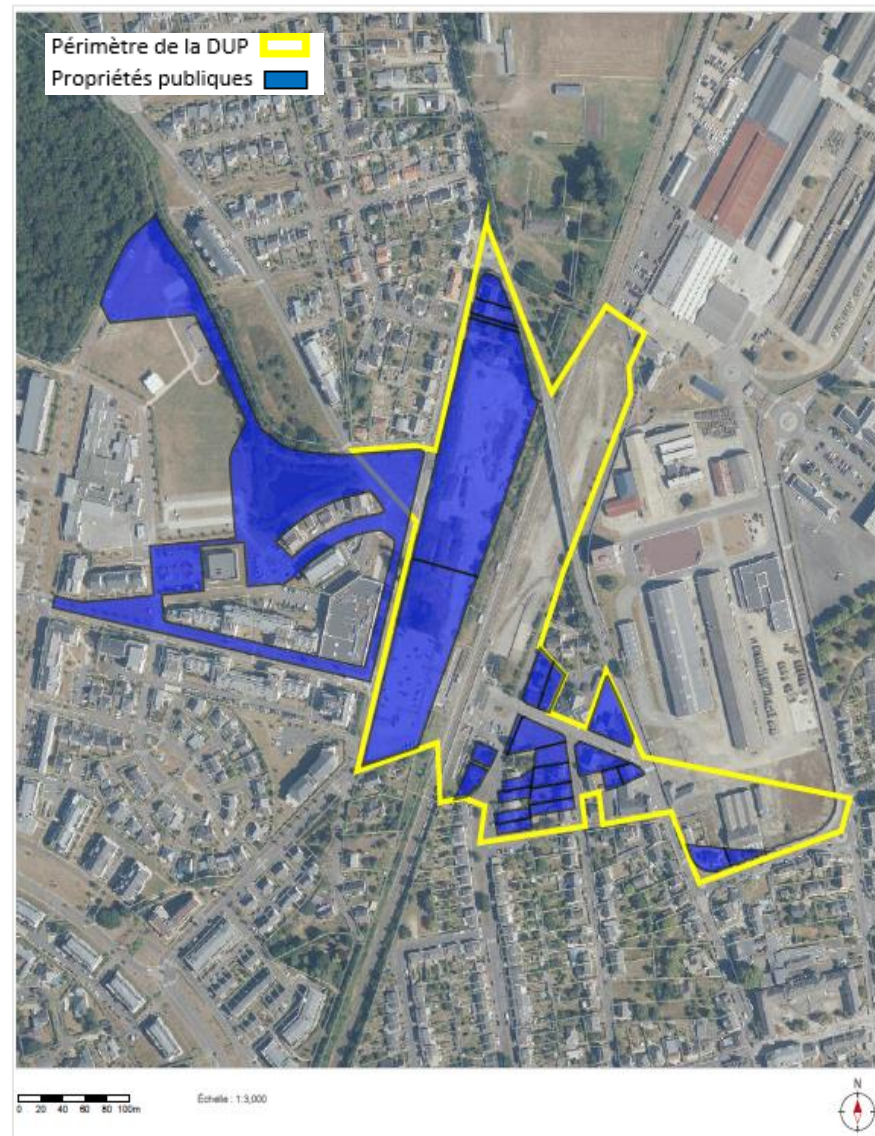
Les Rosiers

Le terrain situé au 38 chemin du Rosier (parcelle cadastrée AW 40) a été acquise par l'EPF Bretagne en 2013 pour le compte de la commune. Bien que cette maison n'entre pas dans le périmètre du présent dossier, cette acquisition fait entièrement partie du projet d'aménagement d'ensemble et est comprise dans l'OAP des Rosiers. Elle a été acquise pour un montant de 232 000,00€ par l'EPF Bretagne et son portage doit se terminer en 2023.



La Gare

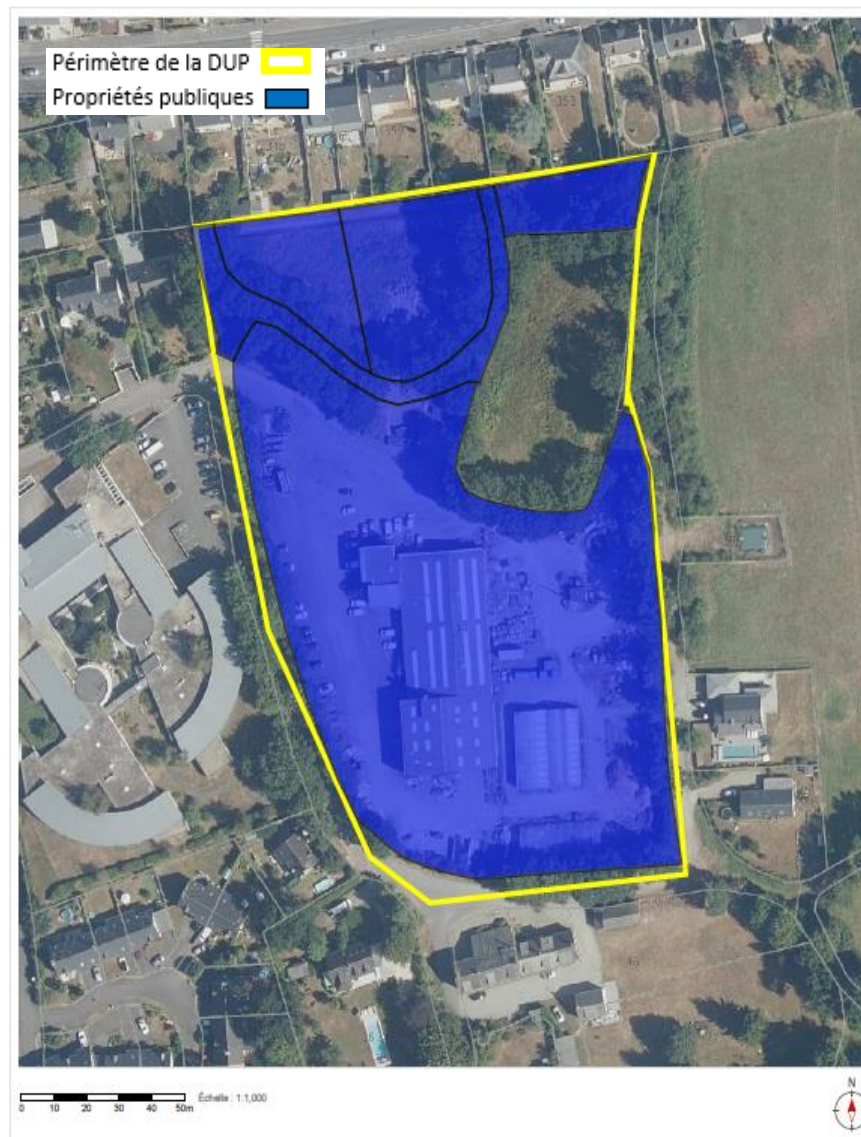
Adresse	Parcelle	Superficie	Propriétaire	Prix d'achat
43 avenue Jules Tricault	CI 35	1200	Commune	270 000,00 €
Parking rue Gernigon	CI 83p	1722		/
Rue Robert Martin / Place de la Gare	AT 849	126		384,17 €
4 rue Emile Gernigon	CI 24	486	EPF	292 600,00 €
6 rue Emile Gernigon	CI 25	527		260 000,00 €
Place de la gare	CI 80	312		39 000,00 €
31 rue Toullier	AT 38	372		220 500,00 €
33 rue Toullier	AT 39	520		210 000,00 €
35 rue Toullier	AT 40	558		180 000,00 €
2 rue Albert Camus	AV 162, 163	883		285 000,00 €
60 rue Champion de Cisé	AT 287	247		187 000,00 €
56 rue Champion de Cisé	AT 289	272		230 000,00 €
54 rue Champion de Cisé	AT 290	271		193 600,00 €
2 rue Emile Gernigon	CI 22, 23, 40	22 446		704 314,46 €
4 rue Robert Martin	CI 37	470		287 000,00 €
6 rue Robert Martin	CI 38	696		300 000,00 €
53 rue Champion de Cisé	CI 39	437	230 000,00 €	
37 rue Toullier	AT 41	482	228 000,00 €	
62 rue Champion de Cisé	AT 286	266	133 000,00 €	
41 avenue Jules Tricault	AT 45, 556	482	220 000,00 €	
24 rue Toullier	AT 559	748	350 000,00 €	
Rue Toullier / Robert Martin	AT 848	844	261 600,00 €	
		34367		5 081 998,63 €



Le tableau ci-dessus ne recense que les terrains cadastrés ayant été acquis auprès de propriétaires privés dans le cadre du futur aménagement de la Gare – la parcelle CI 83p appartenant à la Ville et qui comporte le parking de la rue Emile Gernigon et certains aménagements du Vert Buisson n’a pas été incluse dans le calcul du coût des acquisitions.

Le Grand Pâtis

La Ville est propriétaire des parcelles BY 9, 10, 11, 12 et 14 depuis les années 1970. Selon le prix de référence de l’AUDIAR sur les parcelles classées en 1AU et 2AU (4,38€/m²), on estime aujourd’hui le prix de ces terrains à **82 103,10€** pour 18 745m². Aussi, ces parcelles entrent dans le coût des acquisitions au titre du projet d’aménagement communal actuel bien qu’elles soient sous maîtrise communale depuis plus de 40ans.





Ensemble des acquisitions déjà réalisées

Les acquisitions réalisées ces dernières années ayant pour finalité la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble s'élèvent à **5 396 101,73€**. Ces acquisitions ont été réalisées à l'occasion de ventes de gré à gré, dans lesquelles la collectivité s'est substituée aux acquéreurs.

A ce coût d'acquisition doit être ajouté le coût des portages fonciers réalisés par Rennes Métropole et l'EPF Bretagne :

- Le coût de portage réglé par la Ville à Rennes Métropole pour les acquisitions sur le secteur Gare s'élève à **254 175,12€** pour la période 2002-2020.
- Le coût des frais à régler par la Ville à l'EPF Bretagne pour les acquisitions sur le secteur Gare s'élève à **127 529,83€** et à **15 226,09€** pour la maison située aux Rosiers (valeur estimée pour un rachat au 1^{er} avril 2021, pour les biens acquis depuis 2013).

A ce jour, la part de maîtrise publique sur l'ensemble de la réserve foncière représente 35,43 %. Les premières acquisitions ont été réalisées il y a un certain temps. Il est désormais urgent de finaliser ces acquisitions avant même que le plan général des travaux ait été défini compte tenu l'importance du projet d'aménagement global à mener et de la durée des procédures d'acquisition.

2. Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

Selon l'Estimation Sommaire et Globale (ESG) réalisée par le Pôle d'Évaluation Domaniale (PED) de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) (Annexe N°10), les acquisitions à réaliser représentent une somme de **3 808 554,00€**.

Cette estimation prévisionnelle des dépenses est composée comme suit :

- 2 949 486,00€ d'indemnités principales ;
- 859 068,00€ d'indemnités accessoires et d'aléas divers.

3. Estimation du coût global de l'opération

Le coût global des aménagements dans le périmètre de la DUP est donc estimé à 9 601 586,76€, décliné comme suit :

- 5 396 101,73€ d'acquisitions foncières réalisées ;
- 3 808 554,00€ d'acquisitions foncières restantes (indemnités principales et accessoires) ;
- 254 175,11€ de portage foncier (Rennes Métropole) ;
- 142 755,92€ de frais de cession (EPF Bretagne).

L'enveloppe nécessaire à la maîtrise du foncier est donc évaluée à un coût global de 9 601 586,76€, dont 3 808 554,00€ d'acquisitions à réaliser.



CONCLUSION

La nécessité d'intervenir sur les secteurs identifiés pour proposer à terme des projets urbains structurés, denses, qualitatifs et cohérents à l'échelle de l'ensemble de la commune, répondant aux besoins de la population en termes de logements, intégrant des logements sociaux, ainsi qu'aux besoins complémentaires de service et équipements publics justifient la nécessité du recours à l'expropriation. L'ampleur du projet d'aménagement multi-secteurs justifie le recours à la procédure d'expropriation aux fins de constitution de réserves, avant que les caractéristiques du projet d'aménagement ne soient définies. Par ailleurs, les acquisitions déjà réalisées sur ces secteurs démontrent la volonté forte de la commune d'établir un projet d'aménagement d'importance.

Le projet de réserve foncière constitue aujourd'hui un enjeu urbain majeur pour le développement du territoire sur les prochaines années et doit être réfléchi dans sa globalité. C'est en ce sens que ce dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été présenté et approuvé au Conseil Municipal du 3 mai 2021 (Annexe N°11).

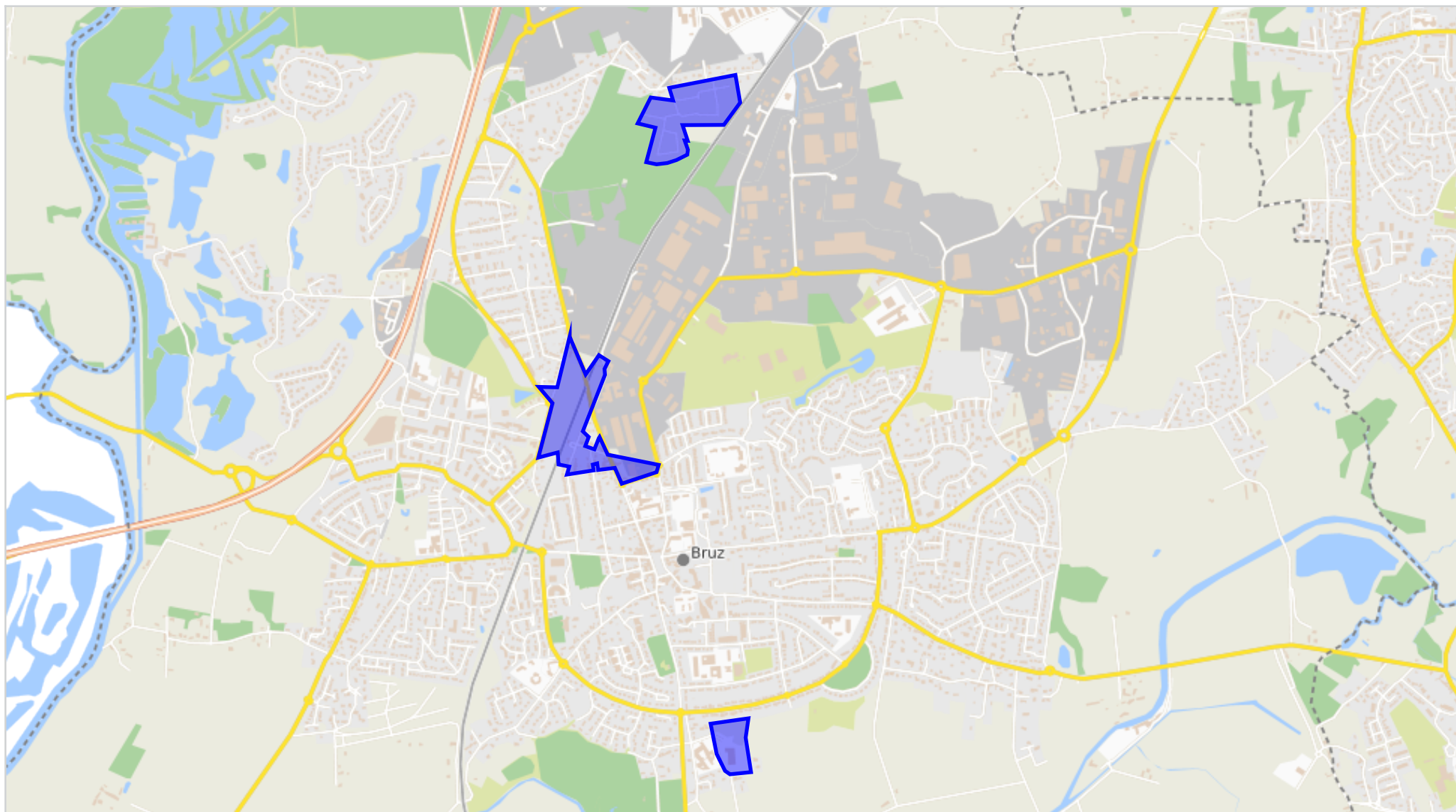
Au vu du bilan coûts/avantages favorable du projet, la Ville de Bruz sollicite la Préfecture d'Ille-et-Vilaine afin de déclarer le projet de réserve foncière d'utilité publique et demande l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.



ANNEXES

- 1 - Plan de situation du périmètre de DUP
- 2 - Délibération du 29/03/2021 approuvant le lancement et plan du périmètre d'étude urbaine
- 3 - Avenant N°1 et annexe N°1 à la convention de contractualisation PLH entre Rennes Métropole et la Ville de Bruz
- 4 - OAP de quartier : secteur des Rosiers
- 5 - OAP de quartier : secteur Gare
- 6 - OAP de quartier : secteur du Grand Pâtis
- 7 - Plan : secteur des Rosiers
- 8 - Plan : secteur Gare
- 9 - Plan : secteur du Grand Pâtis
- 10 - Estimation sommaire et globale des biens à acquérir
- 11 - Délibération du 03/05/2021 approuvant le dossier d'enquête préalable à la DUP

Annexe 1



0 100 200 300 400 500m

Échelle : 1:20,000



Sources : ORTHO EXPRESS IGN - droits réservés, E-mégalis et CT Bzh, portail.sig.rennesmetropole.fr, Orthophotographie 2004 - Rennes Métropole, Orthophotographie 2020 - IGN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT d'ILLE & VILAINE

ARRONDISSEMENT

de RENNES

CANTON

de BRUZ

COMMUNE

de BRUZ

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL - N° 21-03-29

L'an deux mille vingt et un, le lundi 29 mars, le Conseil municipal de la Commune de BRUZ s'est réuni salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SALMON, Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le 23 mars 2021, conformément à l'article L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRESENTS Philippe SALMON, Marie-Cécile PINARD, Gwenaël HERVE, Gaëlle PIERRE, Bertrand LEROY, Gwénaëlle SECHER, Alain KERMARREC, Marie-Pierre DURAND, Bernard RAVAUX, Marion CHEVALIER, Gérard JOLY, François SALES, Sylvie BRIEND, Vincent SAULNIER, Jean-Patrick DESGUERETS, Jean-René HOUSSIN.

ABSENTS Julien SALLIOT (pouvoir à Gwenaëlle SECHER), Jean-Baptiste CHEVE (pouvoir à Gaelle PIERRE), Sophie TARDIVEL (pouvoir à Gwenaël HERVE), Bruno DELAUNAY (pouvoir à Marie(Cécile PINARD), Nicolas KLUTCHIKOFF (Pouvoir à Alain KERMARREC), Sylvie MARCHAIS (pouvoir à Marie-Pierre DURAND), Ronan MICHEL (pouvoir à Marie(Cécile PINARD), Isabelle ORY (pouvoir à Gwenaël HERVE), Jean BOUTIN (pouvoir à Gaelle PIERRE), Corine ORHANT (pouvoir à Bertrand LEROY), Jean-Michel LAFOND (pouvoir à Bernard RAVAUX), Aurélie GAUCHER (pouvoir à Marion CHEVALIER), Magalie PETEL (pouvoir à Gwenaëlle SECHER), Sylvie LERUSSARD (pouvoir à Sylvie BRIEND), Patrick TROULLE (pouvoir à Jean-Patrick DESGUERETS) et Olivier ATHANASE (pouvoir à Sylvie BIREND).

Madame Marion CHEVALIER est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et prend place au Bureau en qualité de Secrétaire.

21-03-10. AMENAGEMENT_LANCEMENT D'UNE ÉTUDE URBAINE COMMUNALE_
INSTAURATION D'UN PERIMÈTRE D'ÉTUDE, D'ACTION OU D'OPÉRATION
D'AMÉNAGEMENT DE PROJETS URBAINS

Vu les documents d'urbanisme applicables sur le territoire,

Vu la nécessité d'établir un aménagement global et cohérent au niveau de la commune, tout en limitant l'étalement urbain,

Vu la nécessité d'entamer des études approfondies pour définir le(s) outil(s) approprié(s) pour la mise en œuvre des projets d'aménagements répondant aux enjeux de territoire,

Vu le travail de délimitation des secteurs à fort potentiel ou enjeu,

Vu que le bon déroulement de l'aménagement des secteurs délimités au plan annexé nécessite que la commune puisse surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, conformément à l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme,

La Ville souhaite lancer une étude urbaine unique sur certains secteurs à potentiel et/ou à enjeu qui vise la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement concourant à la réalisation de projets urbains.

Ce processus va permettre de garantir une cohérence dans la mise en œuvre de la politique d'aménagement pour répondre aux différents enjeux du territoire.

La finalité de l'étude est de définir les modalités de réalisation de projets urbains tendant à favoriser l'habitat, la mixité sociale, la création d'équipements collectifs envisagés dans le cadre du parti d'aménagement retenu sur les secteurs délimités.

Cette étude doit permettre :

- De mener une réflexion sur une programmation urbaine à l'échelle communale,
- De proposer différents scénarios d'aménagement,
- D'associer la population à cette réflexion.

Cette étude devra définir, tout en prenant en compte les problématiques de transition écologique, une programmation en termes :

- De logements, afin de respecter les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Rennes mais également le Plan Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole,
- De mobilités, en lien notamment avec le futur tracé du TRAMBUS,
- D'équipements publics (équipements scolaires, sociaux, sportifs et culturels).

Suite aux scénarios proposés, les plans guides pour la réalisation des projets retenus seront mis en œuvre dans une seconde phase opérationnelle.

Le périmètre de l'étude, tel que reporté au plan annexé, correspond aux secteurs suivants :

- Zones 1AU : destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, pouvant accueillir les opérations d'aménagements relatives à l'habitat et/ou aux équipements collectifs afin de répondre aux objectifs visés dans les documents d'urbanisme ;
- Zones 2AU : destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme ;
- La Massue et Châtillon : secteurs inscrits en zone UE3 au PLUi mais dont les réseaux existants sont insuffisants pour les opérations de densification ;
- La Providence : secteur central qui est aujourd'hui objet d'un projet de mutation, identifié au PLUi pour une opération de restructuration du centre-ville ;
- La Rabine : zone A et UE3 située au milieu des zones U ;
- Secteurs d'attente (périmètres de constructibilité limitée) : les terrains situés dans ces secteurs doivent faire l'objet d'une mutation urbaine importante pour lesquels la Ville doit réaliser des études de faisabilité ;
- Plans de détail et plans de masse : une partie de ces secteurs ont déjà fait l'objet d'une étude sur les « cités-jardins » mais leur constructibilité est limitée par le règlement d'urbanisme ;
- Divers gisements fonciers : plusieurs terrains avaient fait l'objet d'un repérage lors de l'élaboration du PLUi en fonction de leur taille, leur densité et l'âge des bâtis.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, prend acte par 25 Voix Pour et 7 Voix Contre, de la mise à l'étude des projets d'aménagements envisagés sur les secteurs identifiés,

-Approuve, par 25 Voix Pour et 7 Voix Contre, le lancement de l'étude urbaine qui permettra de répondre aux enjeux et besoins dégagés pour les périmètres identifiés,

-Approuve, par 25 Voix Pour et 7 Voix Contre, le périmètre d'étude urbaine conformément au plan ci-annexé,

-Autorise, par 25 Voix Pour et 7 Voix Contre, Monsieur le Maire ou un adjoint à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire au bon déroulement de l'étude,

-Autorise, par 25 Voix Pour et 7 Voix Contre, Monsieur le Maire ou un adjoint à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme

Délibération certifiée exécutoire

Pour le Maire et par délégation

Sophie SAVALL

Directrice Générale des Services

Délibération publiée le : 30/03/2021

Délibération transmise le : 1/04/2021



Envoyé en préfecture le 01/04/2021

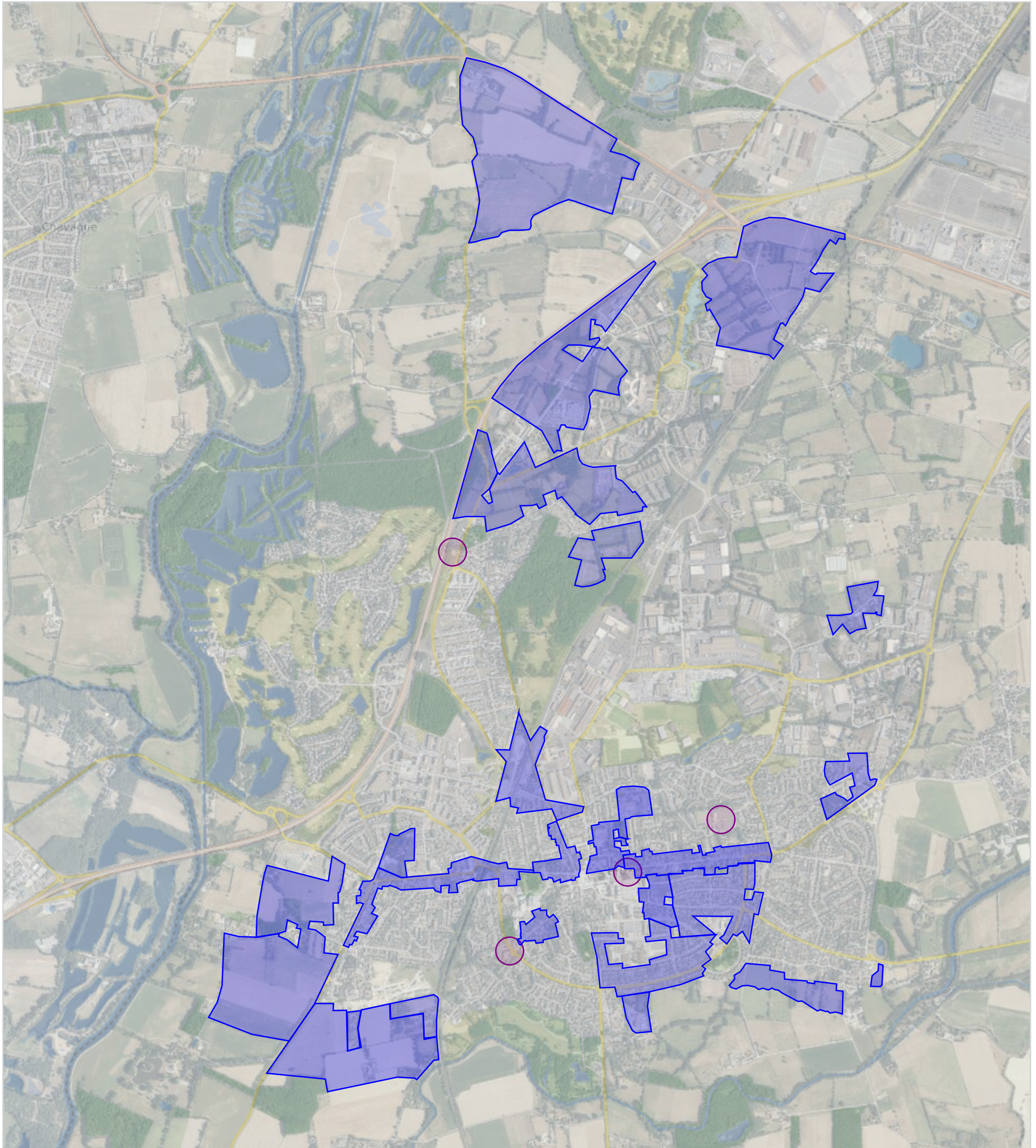
Reçu en préfecture le 01/04/2021

Affiché le

ID : 035-213500473-20210401-21_03_10-DE

Périmètre d'étude urbaine

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



Programme Local de l'Habitat 2015-2020

Avenant n°1 à la convention de contractualisation P.L.H. 2015-2020 entre Rennes Métropole et la Ville de Bruz

Entre les soussignés :

La Métropole de Rennes, dont le siège est localisé 4 avenue Henri Fréville - CS 20723, 35207 Rennes cedex, représentée par Madame Nathalie APPERE, agissant en qualité de Présidente de la Métropole de Rennes, dûment autorisée à signer la présente convention en vertu de la délibération n°16.091 en date du 21 avril 2016, ci-après dénommée par « Rennes Métropole »

D'une part,

Et :

La Ville de Bruz, représentée par Monsieur Philippe SALMON, agissant en qualité de Maire, dûment autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération n° 16-11-5 en date du 14 novembre 2016, ci-après dénommée par « la Ville de Bruz »

D'autre part.

PRÉAMBULE :

Le 8 mars 2017, la Ville de Bruz et Rennes Métropole ont signé une convention de contractualisation relative à la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) à l'échelle de la commune.

Cette convention de contractualisation fixe notamment les engagements quantitatifs et qualitatifs de la commune et définit les aides techniques et financières apportées en contrepartie par Rennes Métropole.

Comme il était prévu dans l'article 6 de la convention de contractualisation et selon l'article L 302-3 du code de la Construction et de l'Habitation, obligeant les collectivités à procéder à une évaluation à mi-parcours du PLH, un bilan a été réalisé au cours de l'année 2019 permettant de faire le point sur l'état de réalisation du PLH et de pouvoir proposer des ajustements qui permettront de s'adapter à l'évolution sociale et démographique du territoire sur lequel il intervient.

Suite à cette évaluation, le 19 décembre 2019, le Conseil Métropolitain a adopté une délibération réaffirmant les grands principes du PLH et les objectifs contractuels avec les communes, en allongeant leur mise en œuvre de deux ans afin de se donner le temps d'élaborer un nouveau PLH avec les nouvelles équipes municipales.

D'autre part, cette évaluation a permis de définir un certain nombre d'ajustements, nécessaires au regard de l'évolution des contextes économique, réglementaire, sociétal et démographique.

Ces ajustements ne remettent pas en cause la nature de la convention de contractualisation, mais nécessitent quelques modifications traduits dans cet avenant. Ainsi, l'avenant fait évoluer les articles 2, 3 et 6 du contrat initial. Par ailleurs, suite à la réaffirmation de la politique d'accueil et de solidarité de la métropole, un Plan Migrants est développé et intégré au P.L.H. ajusté. Les conditions de sa mise en œuvre sont définies dans un nouveau paragraphe à l'article 4 du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les articles suivants ont été modifiés comme suit par le présent avenant :

ARTICLE 2 – La production de logements sur la période du P.L.H. 2015-2020 => 2022

1. Le quantitatif

1.1 Rappel de l'objectif global et annuel

La Ville de Bruz s'est inscrite dans un objectif de production de 1 536 logements sur la période du P.L.H. 2015-2020 =>2022, soit une moyenne annuelle de 192 logements par an.

1.2 Répartition en deux phases triennales et une phase biennale

Face aux évolutions des contextes réglementaires, économiques, de marché, le P.L.H ajusté s'inscrit dans un principe de souplesse et de réactivité, et ce, au-delà de l'évaluation générale à mi-parcours qui s'est tenue tout au long de l'année 2019. Il s'adaptera à court terme aux cycles de marché et en fixera des jalons réguliers pour évaluer ses effets et, le cas échéant, se réajuster, en s'inscrivant sur le long terme.

L'inscription des objectifs du P.L.H. dans un temps long permet d'adopter des objectifs progressifs au plus près des réalités opérationnelles. Dès lors, les objectifs de la Ville de Bruz s'inscrivent désormais sur trois périodes, deux périodes triennales et une troisième biennale :

- La première période triennale (2015-2017) s'inscrit uniquement dans les coups partis du P.L.H. 2005-2014. L'objectif de production correspond aux capacités opérationnelles de la commune recensées au préalable.
Ainsi, pour la Ville de Bruz, l'objectif défini est de 429 logements livrés entre le 01/01/2015 et le 31/12/2017.
- La deuxième période triennale correspond au démarrage des effets du P.L.H. mais restera est restée encore largement impactée par les coups partis du P.L.H précédent.

Sur cette deuxième période, l'objectif défini pour la Ville de Bruz est de 723 logements livrés entre le 01/01/2018 et le 31/12/2020.

- La troisième période biennale, correspond à la poursuite des effets du P.L.H. et doit permettre la livraison de logements conventionnés au cours de la deuxième période triennale, notamment la livraison des premiers logements des îlots passifs.

Sur cette troisième et dernière période, l'objectif minimum défini pour la Ville de Bruz est de 384 logements livrés entre le 01/01/2021 et le 31/12/2022. Comme il a été acté dans le cadre de la délibération relative au bilan à mi-parcours et aux ajustements du P.L.H. du 19 décembre 2019, cet objectif correspond à l'objectif annuel moyen de livraison défini dans la convention de contractualisation PLH initiale, multipliée par les deux années supplémentaires de mise en œuvre du P.L.H.

Il est précisé que ces objectifs portent sur la notion de livraisons et non pas d'autorisations ou de mises en chantier.

Un tableau de synthèse déclinant ces objectifs quantitatifs sur les trois périodes est joint à l'avenant de la convention de contractualisation en pièce annexe n° 1.

2. Le qualitatif

2.1 Liste des opérations recensées

La production de logements sur la Ville de Bruz sera essentiellement concentrée sur les opérations mentionnées au contrat initial.

D'autres opérations non identifiées à la date de la signature de la convention peuvent toutefois produire du logement sur la commune.

2.2 La déclinaison qualitative de la production de logements

L'approche se veut solidaire et différenciée et les règles programmatiques pour les 43 communes sont définies au regard :

- de la localisation de la commune au sein de l'armature urbaine ;
- du nombre de résidences principales recensées sur la commune au 1er janvier 2013 ;
- de son positionnement vis-à-vis de la loi SRU ;
- du zonage A-B-C.

Ainsi, la répartition programmatique de la Ville de Bruz se voit réaffirmer les objectifs de production par le présent avenant :

- Le locatif social : 30 %
- L'accèsion sociale : 15 %
- Les produits régulés : 15 %
- Les produits libres : 40 %.

La Ville de Bruz a la possibilité de développer un certain nombre de produits-logements au sein de chacune de ces quatre catégories. Ces produits-logements ajustés sont précisés dans l'annexe n° 2 actualisée.

En outre, les caractéristiques des produits régulés, de l'accession sociale et du locatif social sont définies dans les fiches-produits ajustées, jointes à la convention en annexe n° 3 et qui ont fait l'objet d'une actualisation suite à la délibération n° C 20.033 adoptée par le Conseil métropolitain du 30 janvier 2020.

Un tableau de synthèse actualisé, déclinant ces objectifs qualitatifs sur les trois périodes, est joint à la convention de contractualisation en pièce annexe n° 1.

ARTICLE 3 – Les règles applicables aux opérations

1. Les grands principes

1.1 Rappel des grands principes d'intervention de Rennes Métropole

Rennes Métropole facilite l'accès au logement pour tous en programmant une part de logements aidés et en développant principalement deux types d'intervention :

- Le **financement de la diversité de l'habitat** afin de produire une part significative de logements aidés accessibles et répondre ainsi aux besoins des ménages en assurant la maîtrise des prix et des loyers. En contrepartie de l'engagement contractuel de production de logements aidés et en complément du mécanisme de péréquation qui, à lui seul, peut avoir un effet inflationniste sur le prix des charges foncières, Rennes Métropole apporte une aide dite « à la surcharge foncière ». Il s'agit d'une aide indirecte aux bilans d'aménagement afin d'en faciliter leur équilibre et donc, in fine, une aide aux communes dans leur développement et l'accueil de nouveaux ménages. Ainsi, le niveau de la charge foncière pour les logements aidés est significativement revalorisé par rapport à la charge foncière de référence pour la réalisation de logements aidés.
- **L'adaptation des produits à la réalité de la solvabilité des ménages** de la métropole, en développant une offre accessible pour satisfaire le plus grand nombre de ménages et présenter la meilleure adéquation avec leur profil et leurs ressources. Rennes Métropole applique depuis le 1^{er} juillet 2018, une expérimentation inédite en France : le Loyer Unique dans le parc social du territoire afin de lutter contre les déséquilibres sur le territoire et permet de faciliter l'accès au logement pour les locataires HLM.
- Par ailleurs, Rennes Métropole apporte des subventions aux opérations immobilières :
 - ✓ locatives sociales neuves pour maîtriser le niveau de loyer ;
 - ✓ d'accession sociale à la propriété pour plafonner le prix de vente.

Sur la Ville de Bruz, la part des logements aidés devra représenter 30 %.



Par ailleurs, dans le cadre du P.L.H. 2015-2020=>2022, Rennes Métropole intervient dans la régulation des prix et des loyers d'une partie des logements libres, afin de développer une nouvelle gamme de logements accessibles aux ménages aux revenus intermédiaires. Ces logements sont dénommés "logements régulés".

Ces logements régulés qui bénéficient d'un certain nombre d'ajustements suite au bilan à mi-parcours sont déclinés en plusieurs produits adaptés au contexte de marché de la commune (cf. annexe n° 2 actualisée).

Sur la Ville de Bruz, la part des logements régulés devra représenter 15 %.

1.2 Les prescriptions apportées par le P.L.H. aux opérations

Le P.L.H. 2015-2020=>2022 énumère un certain nombre de prescriptions réparties dans deux sous-chapitres :

- Les prescriptions relatives au développement durable ;
- Les prescriptions relatives au coût du logement.

1:2.1 Les prescriptions relatives au développement durable

De nouvelles actions menées sur le volet énergétique ont été construites pour cibler l'action vers la rénovation énergétique, permettant notamment de favoriser également la réduction de la facture énergétique des ménages, ainsi que de limiter l'empreinte carbone et l'émission des Gaz à Effet de Serre (G.E.S.) des logements, dans un souci de transition écologique et d'articulation avec le P.C.A.E.T. Le P.L.H. prolongé permet également d'intégrer les orientations du Plan Climat Air Énergie Territoriale (PCAET) pour la réhabilitation des logements sociaux des parcs publics et privés (mise en place du PIG, réflexion sur la mise en place d'un bail à rénovation sur les copropriétés) et le développement progressif d'îlots à "énergie positive".

Les prescriptions relatives au développement durable sont de plusieurs ordres :

- **Les règles de densité** définies par le SCoT : la Ville de Bruz s'engage sur une densité minimum de 30 logements par hectare.
Le calcul de la densité se fait par opération d'aménagement et suivant la méthodologie développée dans le cadre du SCoT. Dans le cadre d'une opération multisites extension urbaine / renouvellement urbain, le ou les secteurs d'extension urbaine doivent respecter la densité minimum fixée à la commune, soit 30 logements par hectare. La péréquation entre les secteurs d'extension urbaine et de renouvellement urbain n'est pas autorisée.
- **La qualité environnementale de l'habitat** : toutes les opérations neuves en logement familial bénéficiant d'une aide de Rennes Métropole font l'objet de la certification «NF HABITAT HQE™» délivrée par l'organisme certificateur Cerqual. Cette certification permet à Rennes Métropole de s'assurer in fine du respect de la Réglementation Thermique (R.T.) et de la

généralisation de la méthode "coût global" permettant de développer une vision globale du projet d'investissement et capitaliser les résultats des différentes opérations.

- **L'apprentissage de l'habitat passif** sur les nouvelles opérations d'aménagement : pour préparer les acteurs à la future Règlementation Thermique, chaque nouvelle opération d'aménagement conventionnée avec Rennes Métropole développe un îlot en label « Passivhaus ». Le principe, la taille et la localisation de l'îlot ainsi que les conditions de la labellisation sont définis dans le cadre du conventionnement de l'opération d'aménagement.
- **La réhabilitation** : la commune doit respecter les règles et la programmation définies par le P.L.H. et Rennes Métropole en matière de réhabilitation du parc public.
Sur la période 2015-2018, ce sont 2 394 logements locatifs sociaux qui ont été réhabilités en atteignant pour 70 % d'entre eux l'étiquette énergétique "B" après travaux. Le P.L.H. réajusté prévoit d'assurer un suivi systématique des réhabilitations post-travaux, de valoriser l'ensemble des travaux d'amélioration conduits sur le patrimoine locatif social et d'adopter des mesures d'accompagnement pour le parc locatif social soumis au loyer unique en perte d'attractivité.

Concernant le parc privé, les actions sont engagées dans le cadre de la plateforme Ecotravo pour les maisons individuelles et Ecotravo Copro pour les copropriétés.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre du P.C.A.E.T., 30 millions d'euros d'aides métropolitaines ont été alloués au parc privé pour la période 2019-2025 par le biais des plateformes Ecotravo ciblant un niveau de gain énergétique "B.B.C. Rénovation" afin de favoriser la réduction de la facture énergétique des ménages et de contribuer à ne pas déqualifier le parc ancien. Rennes Métropole met en place un Programme d'Intérêt Général (P.I.G.) "Maisons Individuelles" permettant d'apporter une aide complémentaire aux aides de l'Anah pour les ménages pouvant en bénéficier selon des plafonds de ressources.

1.2.2 Les prescriptions relatives au coût du logement

Parallèlement, dans le cadre de la mise en œuvre de son projet urbain et de ses opérations d'aménagement, la commune de Bruz s'engage à :

- Assurer la production d'une offre de logements aidés à régulés répondant à l'ensemble des critères nécessaires au "bien-logé", en réduisant les coûts d'aménagement, tout en assurant la qualité et ainsi leur impact sur le coût du logement.
- Ne pas imposer de prescriptions annexes au logement (cuisine aménagée et équipée, vélos, places de stationnement complémentaires...) pour l'ensemble de la production de logements aidés afin de ne pas surenchérir les coûts.



1.3 L'accompagnement de Rennes Métropole dans les initiatives communales

De son côté, Rennes Métropole poursuit son engagement d'accompagner la Ville dans un certain nombre de démarches et d'initiatives, dans la mesure où elles visent à mettre en œuvre les actions définies par le P.L.H. Rennes Métropole peut notamment accompagner la commune dans :

- Le développement de l'habitat "concertatif" (cf. fiche action n° 4 du P.L.H).
Le P.L.H. impulse une démarche de concertation et de participation des ménages dans le processus de réalisation de leur logement, sur une partie de la programmation en accession sociale. La Ville de Bruz peut solliciter Rennes Métropole pour qu'une opération de ce type soit inscrite en programmation.
- Le développement d'une offre adaptée pour répondre à des besoins spécifiques :
 - Les Gens du Voyage (cf. fiches actions n° 9.1 et n° 9.2 du Programme d'actions du P.L.H.) : développer une offre de logements adaptés à la sédentarisation des Gens du voyage par la création d'une cinquantaine de terrains familiaux suite à l'adoption du nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. Un recensement sera effectué auprès des communes pour flécher des terrains susceptibles d'accueillir les Gens du Voyage.
 - Poursuivre le développement et l'adaptation des aires d'accueil des Gens du voyage, en mettant à disposition des terrains d'accueil adaptés pour le stationnement des familles Gens du voyage et en réhabilitant totalement ou partiellement des aires d'accueil existantes.
- Le développement de l'habitat adapté sur les nouvelles opérations d'aménagement (cf. fiche action n° 8) :
 - En concertation avec Rennes Métropole et les aménageurs, la commune peut inscrire une programmation de logements adaptés neufs au sein des opérations d'aménagement, notamment en renouvellement urbain.

Par ailleurs, Rennes Métropole s'engage à apporter à la Ville de Bruz des moyens techniques et d'ingénierie de nature « assistance à maîtrise d'ouvrage » pour l'aider à assurer ses objectifs quantitatifs et qualitatifs. Ce soutien se décline à partir de différentes actions définies ci-dessous.

Un technicien du service Planification et Études Urbaines de Rennes Métropole a été nommé urbaniste territorial référent de la commune. Il a notamment assisté la commune pour la formalisation de son projet communal dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Afin d'accompagner la mise en œuvre du projet communal, il sera associé par la commune dans ses démarches d'urbanisme et d'aménagement. Il sera également son interlocuteur privilégié au sein de Rennes Métropole pour l'aider dans l'ensemble des dossiers relatifs à l'urbanisme, ou l'orienter vers les services compétents.

L'aide de Rennes Métropole à la commune concerne également la prise en charge, le cas échéant, des adaptations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui seraient nécessaires pour accompagner l'évolution opérationnelle des projets. Rennes Métropole développe ainsi des moyens pour aider la commune à identifier les besoins d'ajustements réglementaires, et conduit les procédures relatives au

P.L.U.i dans le cadre d'une gestion collective dans le temps du document d'urbanisme, de sorte à assurer les engagements liés au P.L.H. Cette démarche doit permettre simultanément à l'urbaniste territorial référent de bien appréhender le territoire communal pour ses missions d'assistance à la commune.

Le service d'instruction des permis de construire de Rennes Métropole s'inscrit dans le même souci d'accompagnement de la commune dans la mise en œuvre de ses projets.

2. La mise en œuvre de la contractualisation

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de diversité et de mixité à l'échelle de l'ensemble des opérations, la commune de Bruz s'engage à appliquer et faire appliquer aux opérateurs le dispositif contractuel suivant :

2.1 Les règles applicables aux opérations d'urbanisme

Toutes les opérations d'urbanisme conventionnées ayant une programmation comprise entre 21 et 30 logements inclus :

- Devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements régulés ;
- Seront exonérées des règles de diversité relatives aux logements aidés.

Toutes les opérations d'urbanisme conventionnées ayant une programmation supérieure à 30 logements devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements régulés et aux logements aidés.

2.2 Les règles applicables aux opérations dans le diffus

Toutes les opérations conventionnées ayant une programmation comprise entre 21 et 30 logements inclus :

- devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements régulés ;
- seront exonérées des règles de diversité relatives aux logements aidés.

Toutes les opérations conventionnées ayant une programmation supérieure à 30 logements :

- devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements aidés ;
- seront exonérées des règles de diversité relatives aux logements régulés.

La contractualisation PLH est effective en dehors des secteurs de mixité sociale mis en place par certaines communes dans le cadre du PLUi.

Les agréments nécessaires à la mise en place des programmations attendues sont définis dans le Programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole et de ses délibérations cadres.

2.3. Les règles applicables aux opérations dont le foncier est porté par Rennes Métropole

Lorsque le foncier a été porté par Rennes Métropole, les règles de programmation devront respecter le cadre défini par la contractualisation P.L.H en matière de logements aidés, même si l'opération est



inférieure à 30 logements. Cependant, afin de tenir compte de la réalité opérationnelle des opérations, la programmation sur ce type de foncier pourra se faire dans la cadre d'une approche globale à l'échelle de la commune.

2.4. L'approche globale

Dans le cadre d'une multiplicité des opérations à l'échelle d'un territoire communal dans une même temporalité, l'approche de la programmation pourra se faire de manière globale entre plusieurs opérations. La programmation et le respect des règles de diversité seront alors définis dans le cadre d'un conventionnement global à l'échelle des différentes opérations.

2.5 Les opérations en cours

La mise en œuvre des nouvelles règles de programmation du P.L.H. 2015-2020 => 2022 sur les opérations en cours et conventionnées P.L.H. est définie pour chacune des communes concernées dans le cadre de la contractualisation. Une nouvelle convention d'application des objectifs du P.L.H. déclinant les nouvelles orientations programmatiques sera passée pour chacune de ces opérations.

2.6. La classification des opérations (extension urbaine / renouvellement urbain)

Les opérations conventionnées seront classées en deux catégories distinctes, qui déclineront une charge foncière administrée pour le logement aidé différenciée :

- Les opérations de renouvellement urbain ;
- Les opérations d'extension urbaine.

Pour bénéficier de la classification en renouvellement urbain, l'opération devra justifier que :

- La maîtrise foncière a nécessité l'acquisition de biens bâtis dans une proportion importante ; et/ou
- La dépollution du sol engendre des dépenses d'aménagement très supérieures aux ratios observées sur les autres opérations.

La classification de l'opération sera définie dans le cadre du conventionnement et pourra faire l'objet au préalable d'une validation par les instances chargées de la mise en œuvre du P.L.H.

2.7 Le dispositif d'accompagnement financier

Le dispositif d'accompagnement financier repose sur deux principes :

- Un principe de solidarité à travers une aide inversement proportionnelle à l'attractivité des marchés ;
- Un principe de développement durable qui favorise la mise en œuvre des opérations en renouvellement urbain.

En tant que commune Pôle, de zone 2, la Ville de Bruz pourra bénéficier d'une aide à la surcharge foncière de :

- 50 € HT /m² SHAB en extension urbaine (en valeur pivot : 200 €)
- 155 € HT /m² SHAB en renouvellement urbain (en valeur pivot : 275 €).

En accession sociale, ces aides financières seront conditionnées au type de dispositif d'accèsion sociale développé (Bail Réel Solidaire ou Prêt Social Location Accession) et à la classification de la commune au regard du zonage ABC, au respect du cadre de commercialisation et du calendrier des programmes définis entre l'aménageur et Rennes Métropole.

À noter que ces valeurs sont définies par délibération du Conseil métropolitain et pourront être amenées à évoluer au cours du P.L.H.

2.8 Les règles applicables aux opérations hors conventionnement

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements, les opérations inférieures à 20 logements ne sont pas soumises aux règles de diversité des produits. Cependant, afin d'éviter les stratégies d'effets de seuil dans le diffus, chaque commune dispose d'un volume maximum de production totale de logements en dehors de toute diversité défini au regard de sa production triennale.

Dès lors, en tant que commune Pôle, la Ville de Bruz a la possibilité de s'exonérer des règles de diversité, dans la limite d'une production par période de 20 % de sa production totale, soit 86 logements entre 2015 et 2017, 145 logements entre 2018 et 2020 et 77 logements entre 2021 et 2022.

2.9 Communication sur l'intervention de Rennes Métropole

La Ville de Bruz s'engage à ce que toutes les opérations conventionnées P.L.H sur son territoire fassent l'objet d'une communication sur l'intervention de Rennes Métropole. Les conditions de cette communication, qui pourra éventuellement prendre différentes formes, seront inscrites et définies dans le cadre des conventions d'application des objectifs du P.L.H. à l'échelle des opérations.

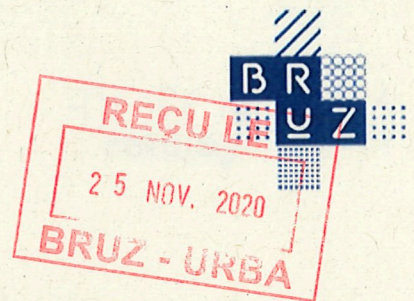
ARTICLE 4 - L'articulation du P.L.H. avec les documents cadres

1. La gestion de la demande et des attributions :

La Ville de Bruz s'engage à respecter les règles et processus communs garantissant l'équité de traitement des demandes et des attributions tels que définis dans les documents cadre adoptés par la Conférence Intercommunale du Logement et/ou le Conseil Métropolitain :

1. Le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs traitant des modalités de gestion des demandes ;
2. Le document cadre d'orientation des attributions et la convention d'équilibre territorial de mixité définissant par territoire les objectifs d'accueil ;
3. L'accord collectif intercommunal portant sur l'accueil des publics prioritaires.

La Ville de Bruz s'engage à utiliser comme support de gestion de la demande et des propositions d'attributions le logiciel IMHOWEB. Rennes Métropole s'engage à fournir à la commune l'ensemble des moyens de formations nécessaire à la bonne utilisation de l'outil.



2. Le Plan Migrants

L'intégration d'un dispositif de mise à l'abri dans le P.L.H. prolongé, permet d'accueillir des familles étrangères avec enfants mineurs ou en grande vulnérabilité, dont la situation administrative est complexe, sans accès à des ressources de droits communs et sans prise en charge dans les dispositifs d'hébergement régulés par le service de l'État (Dispositif National d'Asile, SIAO/115,...). Cette offre d'hébergement d'urgence complète l'offre mise en place depuis 2014 par la Ville de Rennes. Ce dispositif prend la forme du cofinancement avec la Ville de Rennes d'un Centre d'Hébergement d'Urgence de 100 places maximum ainsi que de la mise à disposition de logements communaux avec une gestion technique et sociale via l'Agence Immobilière à Vocation Sociale de Rennes Métropole.

La prise en charges de fluides sera assurée par Rennes Métropole après accord préalable. Les logements mis directement à disposition d'associations entrent également dans ce cadre.

ARTICLE 6 – Évaluation / révision du contrat

Ce contrat s'applique jusqu'au 31 décembre 2022 et fera l'objet d'une évaluation courant 2022 afin de pouvoir mesurer les écarts entre les objectifs et les réalisations, d'évaluer mutuellement la pertinence de ces objectifs mais également de préparer le nouveau P.L.H.

D'autres bilans ponctuels pourront par ailleurs permettre d'évaluer l'ensemble des engagements pris par la Ville de Bruz (maîtrise foncière, rythme de livraisons, diversité de l'habitat, mixité des formes urbaines, qualité environnementale de l'habitat, respect des politiques communautaires de solidarité), ainsi que le niveau et l'adéquation des aides (foncières, techniques et financières) mises en œuvre par Rennes Métropole pour atteindre ces objectifs.

Fait à Bruz

, le 26/11/2020

Pour la Ville de Bruz,

Pour Rennes Métropole,

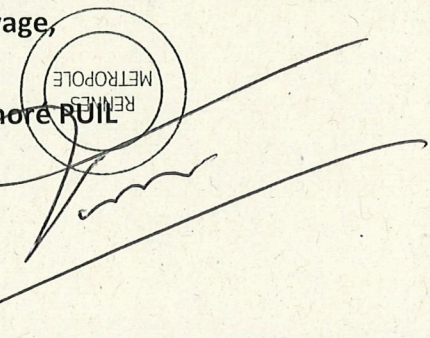
Le Maire,



Philippe SALMON

Pour la Présidente et par délégation, Le Vice-Président délégué à L'Habitat et aux Gens du Voyage,

Honoré RUI



Pièces annexes au contrat

Annexe n° 1 :

Prospectives et localisation des livraisons de logements.

Annexe n° 2 :

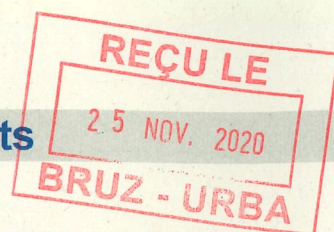
Déclinaison des produits-logements.

Annexe n° 3 :

Fiches Produits-Logements actualisées : Caractéristiques des logements aidés et régulés à développer sur la Ville de Bruz.

ANNEXE N° 1 : Objectifs de livraisons de logements

Commune : Bruz



Principes déclinés pour la commune dans le PLH :

- objectif de production global : 1 152 logements
- objectif annuel : 192

	Logements aidés		Logements régulés	Logements libres		TOTAL	Moy/an
	PLUS / PLAI	Accession Sociale	Produits régulés	Promotion libre	Lots libres		
% théorique de l'objectif contractuable		30%	15%	15%	40%		100%
Objectif de production	Livraisons 2015-2017 (coups partis)	121	67	31	210		429 143
	Livraisons prévisionnelles 2018-2020	217	81	55	370		723 241
	<i>% estimé pour la 2ème période</i>	30%	11%	8%	40%		100%
	Prospectives des livraisons 2015-2020	338	148	86	580		1 152 192
En %		29%	13%	7%	50%		100%

Objectif de production	Livraisons 2021 - 2022 (1)	384					192
	En %	100%					
Prospectives des livraisons 2015-2022		1 536					

(1) La déclinaison des livraisons de cette nouvelle période biennale se fera, dans la mesure du possible, suivant les règles programmatiques du PLH pour la commune. Si les faibles volumes par type de financement ne permettent pas cet équilibre, ou si la contractualisation initiale identifie une programmation particulière liée à un contexte spécifique, la déclinaison se fera suivant la réalité opérationnelle du ou des projets en cours, dès lors qu'elle aura fait l'objet d'une validation dans le cadre du conventionnement PLH.

3. OAP "Les Rosiers"

Extension urbaine : Renforcer la continuité urbaine entre Bruz centre et Ker Lann.



Description du site

Localisation et délimitation : Le secteur des rosiers se situe au nord du centre-ville historique de Bruz, entre :

- le chemin des Rosiers au Nord,
- la voie de chemin de fer à l'Est,
- et des terrains militaires au Sud et à l'Ouest.

Il est identifié au Schéma de Cohérence Territoriale comme site potentiel d'extension urbaine.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 6,6 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agricoles.



Enjeux / objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra de créer une continuité urbaine avec la ZAC de Ker Lann. Les enjeux et objectifs de ce site visent à :

- Répondre à la forte demande de logements sur le territoire de la Métropole rennaise en général et sur la commune de Bruz en particulier, en réalisant un nouveau quartier d'habitat. Cela contribuera à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents produits de logements (libre, locatif, locatif social, accession aidée, etc.) et différentes typologies de logements (collectif, semi-collectif ou intermédiaire, individuel, etc.).
- Poursuivre le maillage de la trame verte urbaine et du réseau de cheminements engagés sur les précédentes opérations d'aménagement (ZAC de Ker Lann) en s'appuyant sur les haies bocagères, arbres d'intérêt et chemins ruraux existants.
- Assurer, à terme, une continuité du tissu urbain entre la ZAC de Ker Lann au Nord et le centre-ville au Sud de la commune et une transition douce avec les espaces naturels et agricoles voisins.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur est à dominante résidentielle. Compte tenu de la présence de secteurs non opérationnels, le site des Rosiers a une capacité d'accueil minimale de 200 nouveaux logements.

Mixité fonctionnelle : Sans objet.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier. Les nouvelles constructions devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante.

2/ Traitement des lisières

Les aménagements paysagers et végétalisés seront à réalisés en limite Est le long de la voie ferrée. Ces aménagements devront réduire les nuisances sonores en provenance de la voie ferrée et permettre une protection visuelle.

La limite sud-ouest du secteur sera également préservée de toute construction de manière à prendre en compte les zones humides et leurs compensations recensées sur ce secteur.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Préserver les haies arborées structurantes identifiées sur le document graphique.
- Préserver l'ensoleillement des habitations existantes situées au Nord de l'opération en implantant les futures constructions de l'opération à un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement du chemin du Rosier (marge de recul). Cet espace de recul sera également le support de la mise en valeur et de la protection du linéaire paysager (protection au titre du PLUi).
- Prévoir des aménagements de régulation et de rétention des eaux pluviales au sein de l'opération. Le bassin de rétention des eaux pluviales n°1 (identifié sur le schéma de l'OAP) sera à réaliser à l'Ouest du site. Dans le cas où un ouvrage complémentaire serait nécessaire pour la régulation et la rétention des eaux pluviales, ce dernier devra être localisé à l'emplacement n°2 indiqué sur le schéma ci-après.
- Aménager des espaces verts de qualité et aire de jeux propres à créer une centralité à l'échelle de l'opération. Ces espaces pourront le cas échéant concourir aux mesures de régulation des eaux pluviales.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

L'aménagement du secteur devra privilégier une orientation des constructions préservant le confort d'été et des expositions favorables sur le plan énergétique ainsi qu'une certaine compacité (mitoyenneté des constructions individuelles par exemple). Un îlot passif sera aménagé.

Risques et nuisances : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Deux accès (entrées et/ou sorties) devront être prévus par le chemin des Rosiers, ainsi qu'une amorce de voie en rive Sud de l'opération, permettant, à terme, la connexion avec une opération éventuelle sur le secteur sud. Traiter le chemin du Rosier depuis le croisement avec la VC 101 afin de l'adapter et de sécuriser les déplacements et les flux (véhicules et doux). Assurer la connexion sécurisée et adaptée à l'augmentation du trafic entre ces 2 voies.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Les transports collectifs passent à l'ouest du site (secteur Croix Madame).

Desserte pour les modes actifs :

Développer l'accessibilité en modes actifs vers la halte ferroviaire de Ker Lann et faciliter l'accès en modes actifs vers le centre-ville.

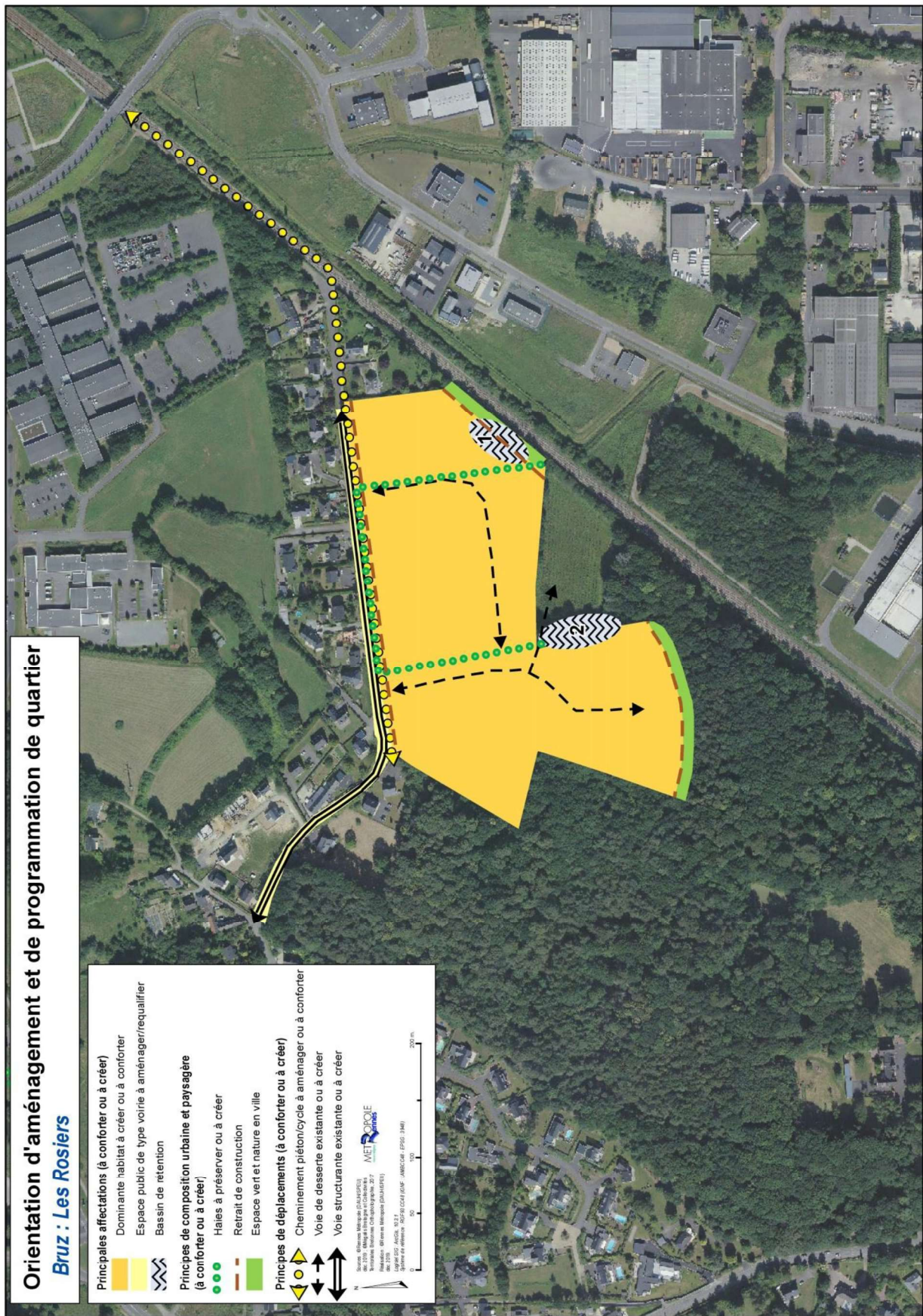
Stationnement : Pas d'orientation particulière.

Condition de réalisation

L'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste du secteur.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.



Orientation d'aménagement et de programmation de quartier
Bruz : Les Rosiers

Principales affectations (à conforter ou à créer)

- Dominant habitant à créer ou à conforter
- Espace public de type voirie à aménager/requalifier
- Bassin de rétention

Principes de composition urbaine et paysagère (à conforter ou à créer)

- Haies à préserver ou à créer
- Retrait de construction
- Espace vert et nature en ville

Principes de déplacements (à conforter ou à créer)

- Cheminement piéton/cycle à aménager ou à conforter
- Voie de desserte existante ou à créer
- Voie structurante existante ou à créer

Source : Rennes Métropole et Bruz (2015)
 de l'Etat (Mars 2016) et de la Région Bretagne (2016)
 Rennes Métropole (SIG) et Bruz (2016)
 BRU (2016) - Direction Régionale d'Urbanisme (DRU)
 Direction Régionale d'Urbanisme (DRU) - Bruz (2016)
 Direction Régionale d'Urbanisme (DRU) - Bruz (2016)

METROPOLE
 Rennes Métropole

0 50 100 200 m

2. OAP "Secteur Gare"

Renouvellement urbain : Restructurer le secteur de la gare et poursuivre l'aménagement de la ZAC du Vert-Buisson.



Enjeux / objectifs

La ZAC du Vert Buisson, créée en 1997 et située à l'Ouest du secteur, a totalement remodelé ce quartier qui accueille de l'habitat dense, des services, des commerces et des équipements publics ou d'intérêt général. L'aménagement du secteur Gare se fera en continuité de la ZAC du Vert Buisson (extension de son périmètre).

La commune de Bruz a souhaité engager une réflexion sur la restructuration du secteur de la Gare SNCF, situé à proximité du centre-ville, afin de renforcer l'attractivité de ce dernier, d'améliorer la perception et l'accès à la gare et d'affirmer le lien entre le nouveau quartier du Vert Buisson et le centre-ville.

Le réaménagement de ce secteur doit permettre :

- de créer une centralité autour de l'équipement structurant qu'est la gare SNCF et d'améliorer la multimodalité par une meilleure organisation des différents modes de transports avec la création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM). Il s'agira de créer un espace de qualité sur l'emprise actuelle de la gare,
- de requalifier les espaces longeant la voie ferrée pour les intégrer dans la ville et limiter les effets de coupures physiques de la voie SNCF. Le réaménagement des nombreux délaissés le long de la voie ferrée doit permettre d'aboutir à la création d'un espace urbain plus cohérent. La création du PEM permettra une valorisation des abords de la voie ferrée,
- de favoriser le renouvellement urbain en anticipant les potentielles mutations.
- il s'agit notamment d'intégrer la partie Sud du 2ème RMAT et de favoriser le développement d'une urbanité de qualité sur ce site en préservant la biodiversité potentiellement présente sur le site et en intégrant dans ce secteur de renouvellement urbain,
- de mobiliser le potentiel de renouvellement urbain sur les secteurs rue de la Cité, rue Champion de Cicé, avenue J. Tricault ou encore rue du Capitaine Malhon,
- de répondre aux besoins en matière de production de logements neufs, de contribuer aux

Description du site

Localisation et délimitation : Le site de projet se situe entre le centre historique et le nouveau quartier Vert Buisson. Il est délimité par :

- la rue Emile Gernigon à l'Ouest et au Nord,
- l'avenue Jules Tricault, rue de la Cité et la rue Albert Camus au Sud,
- la rue du 8 mai 1944 à l'Est.

Superficie

Le périmètre du secteur Gare couvre environ 9 hectares.

Occupation / usage actuels

Dans la continuité de la ZAC du Vert Buisson, le site couvre des secteurs déjà urbanisés, pour partie en friches (terrains à l'Ouest de la Gare), des délaissés SNCF et une partie de terrains militaires (Sud site RMAT).

objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de proposer des mixités fonctionnelles et d'usages sur ce secteur charnière entre le centre-ville ancien et le nouveau quartier du Vert Buisson.

Vocation et programmation

Vocation : À terme, l'opération prévoit la construction de logements, d'équipements, de commerces et de locaux de services et bureaux. Le projet permettra d'accueillir environ 500 à 550 logements.

Mixité fonctionnelle : Le programme de constructions de la ZAC développera des surfaces de plancher dédiées au logement, aux activités tertiaires, aux commerces et aux services.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCOT : 45 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (bureaux...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en équivalent/logement sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'un équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements.

A défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'un équivalent logement est fixée à 70m². Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. La densité de cette urbanisation nouvelle mixte, ainsi calculée, respectera les objectifs de densité fixés.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Polarité autour de la gare

Aménagement d'une polarité autour de la gare et du futur PEM. Des constructions de part et d'autre de la voie ferrée mettront en tension l'espace public et permettront de satisfaire les principaux besoins des voyageurs du quotidien, des habitants et usagers du quartier. Un bâtiment d'envergure donnera tout son sens à ce point central et identitaire. Des parvis seront déployés de part et d'autre et seront des lieux d'échanges et de passage, proposant un espace animé propice aux rencontres. Afin de s'inscrire dans cet objectif d'intensité urbaine, la marge d'inconstructibilité au droit de la voie ferrée est ramenée à 2 mètres. Des normes d'isolation phonique devront être respectées dans le fuseau de bruit de la voie ferrée.

Trois îlots sont identifiés à dominante habitat à créer ou à conforter. La partie Nord Ouest, le secteur Sud et le secteur Sud Est. Ils s'appuieront sur la trame viaire et végétale et la densification des fronts de rue structurera le quartier. Les îlots de logements seront constitués principalement de collectifs (de R+2 à R+4 et ponctuellement des bâtiments plus hauts, notamment en partie centrale) dont les hauteurs pourront être décroissantes vers le Sud afin de faire couture avec les constructions existantes.

Un programme mixte de logements et bureaux prendra place sur la partie Nord-Est du secteur.

2/ Traitement des lisières

Un espace vert planté accompagnera la liaison douce Est et marquera la transition avec le site militaire RMAT.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

L'îlot de logements Ouest sera accompagné de pénétrantes paysagères créant le lien avec la frange verte longeant la voie ferrée. Ce corridor végétal à l'Ouest de la voie ferrée sera également le support d'ouvrages de rétention des eaux pluviales. Le quartier sera structuré par une trame verte Est Ouest et Nord Sud.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (air-bruit). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment, à noter qu'en raison de la proximité avec la voie ferrée, le site est partiellement identifié comme un secteur affecté par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Les normes de constructibilité relatives à l'acoustique devront être respectées.

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : La requalification des voiries existantes permettront l'accès au site de projet.

Voies structurantes : Un traitement urbain qualitatif du carrefour Nord (Rue Gernigon) permettra d'identifier cette entrée de la ville. L'axe structurant Ouest viendra rejoindre l'Avenue de Wrzesnia et le traitement urbain de cet axe sera à l'image de l'avenue de Cézembre pour faciliter la cohésion avec le Vert Buisson. À l'est, un traitement urbain type giratoire permettra d'assurer la connexion des rues 8 mai 1944, Courbertin et Camus.

Le prolongement courbe de la rue Champion de Cicé reliera cet îlot avec la rue Tricault en direction du centre-ville.

Desserte en transports collectifs : Le centre-ville de Bruz est desservi par les lignes de bus n°57, 59, 91. Par ailleurs, le projet s'articulant autour du futur PEM, le secteur sera desservi par le bus et le train.

Desserte pour les modes actifs : Un axe doux depuis le carrefour rue du 8 mai 1944 vers la centralité gare se continuant vers le centre du Vert Buisson construira le véritable trait d'union Est Ouest, reliant le centre ancien et ce nouveau quartier.

La reconfiguration des espaces publics facilitera les déplacements piétons/cycles au sein de cette opération de requalification urbaine.

Stationnement : Le PEM apportera des réponses quant aux besoins de stationnement des usagers bruzois mais également hors commune pour accéder aux transports collectifs.

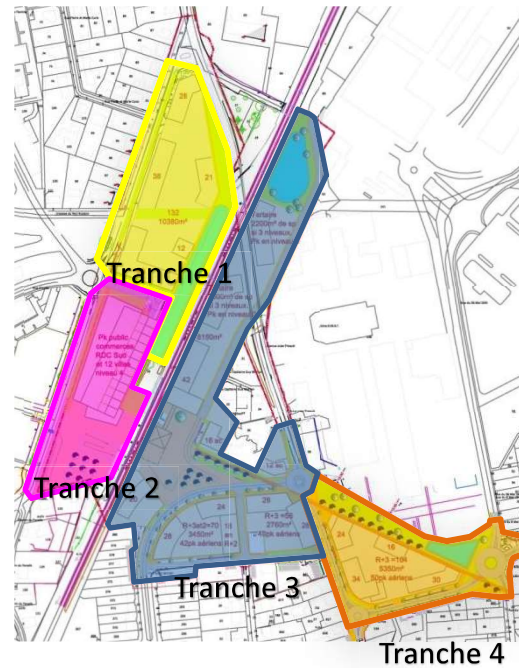
Condition de réalisation

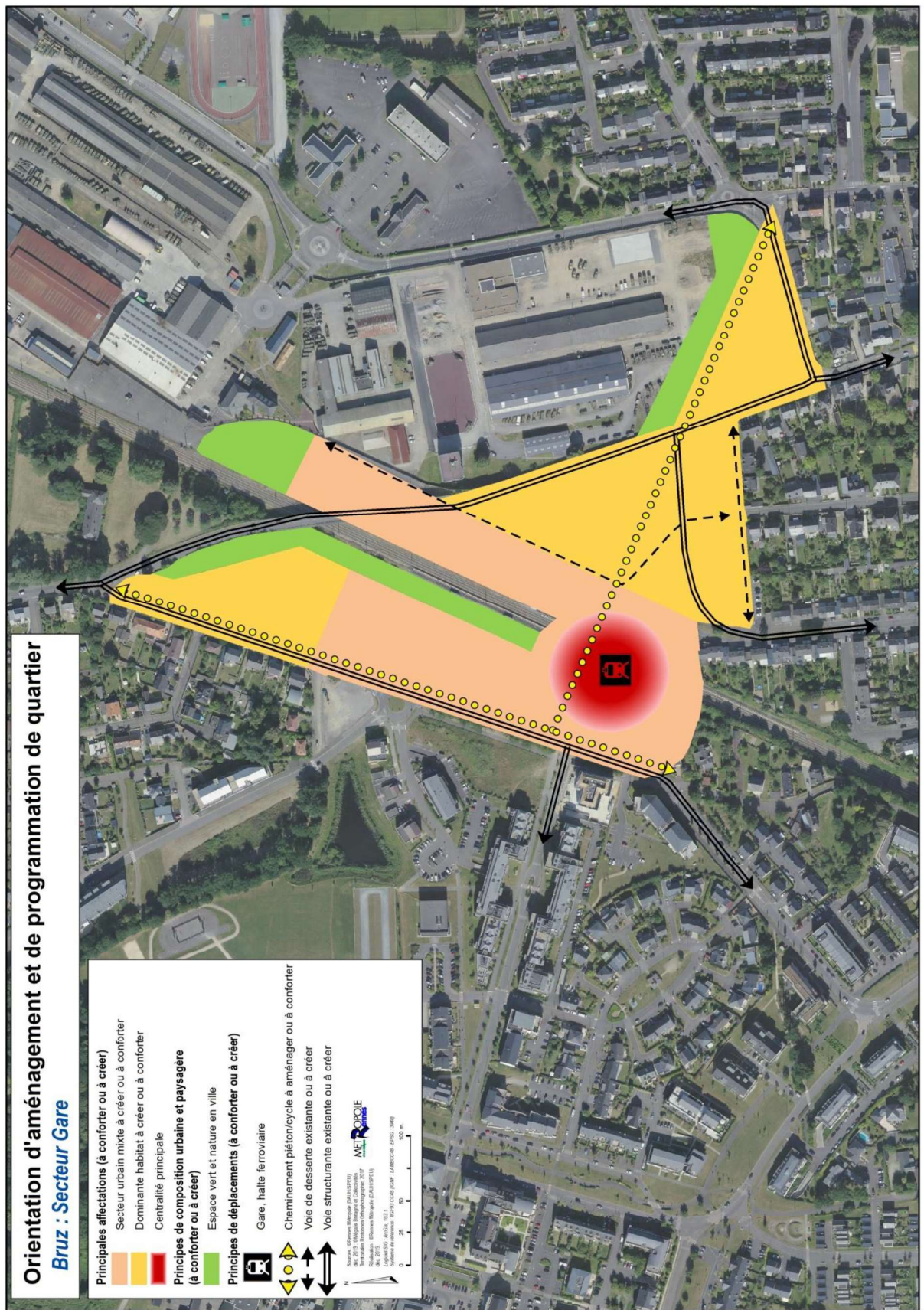
Aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'opération sera réalisée en 4 phases à titre indicatif :

- 1 : À l'ouest des voies ferrées, partie Nord.
- 2 : À l'ouest des voies ferrées, partie Sud.
- 3 : À l'est des voies ferrées, partie du nord au sud.
- 4 : partie est (sud des terrains militaires).





6. OAP "Le Grand Pâtis"

Renouvellement urbain : Situé en entrée Sud de la ville, ce secteur, libéré par les services techniques de la Ville, accueillera un nouveau quartier résidentiel.



Enjeux / objectifs

Les enjeux et objectifs concernant ce site sont :

- répondre à la forte demande de logements par la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Cela contribuera à l'accueil d'une population nouvelle et diversifiée en proposant différents produits de logements (libre, locatif, locatif social, accession aidée, etc.) et différentes typologies de logements (collectif, semi-collectif ou intermédiaire, individuel, etc.),
 - engager une opération d'optimisation foncière pour répondre aux besoins en logement par la reconversion du site (Services Techniques). Il s'agira d'accueillir un secteur urbain de développement périphérique, relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et logements individuels,
 - 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,
 - 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 bâtiments actuels des Services Techniques après désaffectation devront être démolis.
- Les réponses et prises en compte de ces contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de démolition des bâtiments existants, de l'état et du traitement adapté des sols sont posés comme conditions de l'aménagement de ce secteur.

Description du site

Localisation et délimitation : le Grand Pâtis se situe au sud de la partie agglomérée de Bruz. Accessible depuis la route de Laillé, et la voie d'accès au centre René Cassin, il est délimité par :

- au Nord la zone pavillonnaire bordant le Boulevard Louis Pasteur,
- à l'Ouest par le Centre René Cassin (Centre Hospitalier Guillaume Regnier),
- au Sud et à l'Est par une zone agricole.

Le pourtour du secteur (est, sud et ouest) se caractérise par une frange arborée de qualité bordant une voie rurale desservant quelques habitations en partie sud.

Superficie

Ce secteur se déploie sur un périmètre d'environ 2 ha.

Occupation / usage actuels

Le site est actuellement partiellement occupé par les services techniques de la ville, dont la relocalisation va permettre de libérer du foncier et d'engager une opération de renouvellement urbain.

Vocation et programmation

Vocation : Le secteur sera à dominante résidentielle et aura une capacité d'accueil d'environ 90 logements.

Mixité fonctionnelle : Pas d'orientation particulière.

Mixité sociale : Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en

vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

Densité minimale attendue par le SCoT : 30 logements à l'hectare.

Composition urbaine

1/ Formes urbaines

Le programme devra développer des formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, individuel groupé ou dense) et économes en foncier.

2/ Traitement des lisières

Les nouvelles constructions devront également concourir, tant dans leur organisation que dans leur volumétrie, à l'accroche avec l'urbanisation existante et le grand paysage. La qualité paysagère du site en frange devra être respectées et mise en valeur.

3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :

- les haies arborées structurantes identifiées sur le règlement graphique devront être préservées.
- la composition du quartier devra permettre l'inscription des constructions dans une démarche de haute qualité environnementale et d'adaptation aux changements climatiques. A cet effet, seront prévus un ou plusieurs îlots répondant aux objectifs de l'OAP énergie – climat du présent PLUi.
- 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,
- des espaces communs de qualité devront être prévus afin de faciliter la vie sociale au sein de ce nouveau quartier. Ces espaces pourront le cas échéant concourir aux mesures de régulation des eaux pluviales.

Qualité des constructions : Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie"

L'aménagement du secteur devra privilégier une orientation des constructions préservant le confort d'été et des expositions favorables sur le plan énergétique ainsi qu'une certaine compacité (mitoyenneté des constructions individuelles par exemple). Un ou plusieurs îlots devront répondre aux objectifs du PCAET de Rennes Métropole (îlot logements passifs).

Risques et nuisances : Le projet d'aménagement est concerné par des risques et nuisances (zones inondables). Des dispositions sont précisées dans l'OAP Santé, climat, énergie et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

Notamment, le secteur du Grand Pâtis est concerné à la marge par le risque inondations, dans ses franges ouest et sud. Les emprises concernées se trouvent sur des secteurs boisés (haies).

Servitudes : Voir annexes.

4/ Mobilités

Accès automobile au secteur : Prévoir l'accès par la voie existante (voie d'accès au Centre René Cassin et actuels Services Techniques de la ville), au nord du site de projet. Cette voie d'accès devra être dimensionnée pour répondre à l'augmentation des flux véhicules et piétons du fait de la recomposition de ce secteur.

Voies structurantes : Pas d'orientation particulière.

Desserte en transports collectifs : Pas d'orientation particulière.

Desserte pour les modes actifs : Outre l'accessibilité en mode actifs à ce nouveau quartier, des perméabilités au sein de l'opération devront permettre de se connecter avec les cheminements doux existants ou à créer vers le Nord Est et permettant de rejoindre le Parc de l'An 2000.

Stationnement : Il devra être géré au sein de l'opération et adapté aux nombres de logements créés.

Condition de réalisation

Pas d'orientation particulière.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Pas d'orientation particulière.

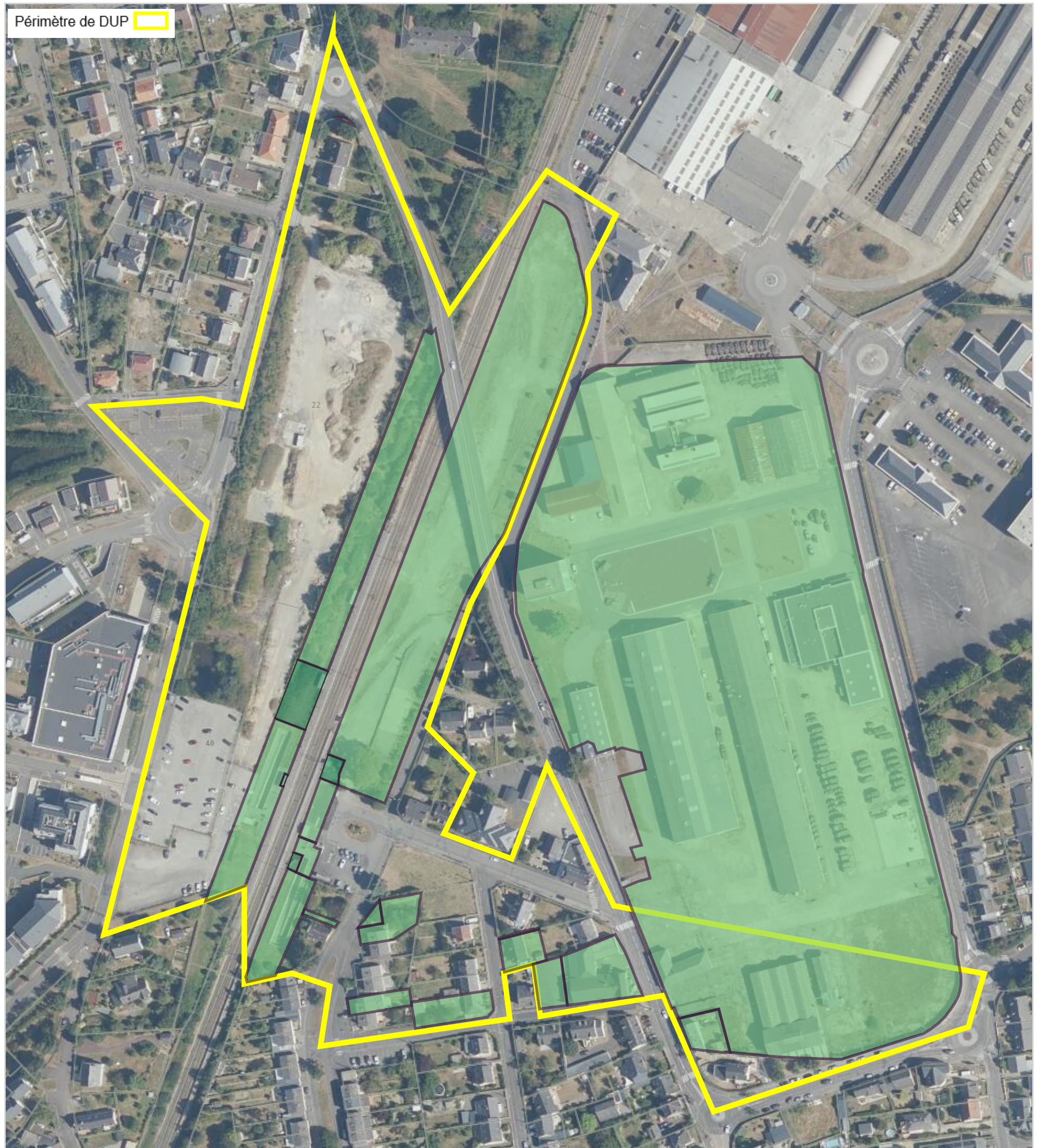
Plan délimitant les immeubles à exproprier - DUP réserve foncière

Secteur des Rosiers



Plan délimitant les immeubles à exproprier - DUP réserve foncière

Secteur Gare



Plan délimitant les immeubles à exproprier - DUP réserve foncière

Secteur du Grand Pâtis



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/04/2021

**Direction régionale des Finances Publiques de
Bretagne et du département d'Ille-et-Vilaine**

Pôle d'évaluation domaniale

Cité Administrative – Avenue Janvier
35021 RENNES CEDEX 9

téléphone : 02 99 79 80 00

mél. : drfip35.pole.evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bretagne et du département d'Ille-et-
Vilaine

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE BRUZ

Affaire suivie par : Sophie LE ROUX

téléphone : 02 99 66 29 19

courriel : sophie.le-roux@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:

Réf LIDO/OSE : 2021-35047-15410

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	BRUZ
Adresse de l'opération:	Secteurs Les Rosiers, Gare et Le Grand Pâtis
Département :	ILLE-ET-VILAINE
Dépense prévisionnelle :	3 808 554 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE BRUZ

affaire suivie par : Madame GHARBI-SCRIGNAC.

2 - DATE

de consultation : 12/03/2021

de réception : 12/03/2021

de visite : sans objet

de dossier en état : 16/04/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Estimation globale et sommaire de parcelles bâties et non bâties en vue de solliciter une DUP multi-sites.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

-Références cadastrales : section AW n° 41, 42, 44, 45, 143, AV 98, 138p, CI 26, AT 285, 432, 46, 263, 557, 558, 288, 37, CI 71 à 75, 77, 79p, 81, BY 13 pour une contenance totale de 96 799 m².

-Description des biens : Parcelles bâties et non bâties, situées dans les secteurs dénommés Les Rosiers, La Gare et Le Grand Pâtis :

Site	Adresse	Références cadastrales	Nature	Superficie des parcelles en m ²	Propriétaires des biens
Secteur Les Rosiers	Chemin du Rosier	AW 41	Terre	14050	M et Mme DIRAISON ; M et Mme GALBRUN ; M RENAUDIN
	Chemin du Rosier	AW 42	Pré	15460	M PILORGUE ; Mme LE LAY
	Chemin du Rosier	AW 44	Pré	9465	M et Mme DIRAISON ; M et Mme GALBRUN ; M RENAUDIN
	Chemin du Rosier	AW 45	Terre	14139	Mme LEVAVASSEUR
	Chemin du Rosier	AW 143	Pré	10890	M VASNIER ; Mme BAUDET
Secteur La Gare (ZAC)	26 avenue Jules Tricault	AV 98	Maison comprenant deux logements de 87 m ² et 83 m ²	385	ETAT – Ministère des Armées
	Avenue Jules Tricault / rue Albert Camus	AV 138p	Bien militaire	7891	ETAT – Ministère des Armées
	Rue Emile Gernigon / rue Jules Tricault	CI 26	Jardin	12	M et Mme ROUSSIN
	64 rue Champion de Cicé	AT 285	Maison de 83 m ²	449	M et Mme CHARPENTIER
	64 rue Champion de Cicé	AT 432	Jardin attaché à la parcelle AT 285	76	M et Mme CHARPENTIER
	2 rue de la Cité / 39 avenue Jules Tricault	AT 46	Logements de 62 et 70 m ² , restaurant de 115 m ² , salle de sport de 414 m ² , garages	1000	M et Mmes GOUPIL ; Mme BOUGAUD
	4 rue de la Cité	AT 263	Parking attaché à la parcelle AT 46	347	M et Mmes GOUPIL ; Mme BOUGAUD

	22 rue Toullier	AT 557	Maison de 86 m ²	365	M et Mme LE CALVEZ
		AT 558			
	58 rue Champion de Cissé	AT 288	Maison de 84 m ²	225	M et Mme SAMSON
	29 rue Toullier	AT 37	Cabinet médical de 69 m ²	541	SCI AGIOMED
	La gare	CI 71	Parvis gare Parcelle goudronnée, en partie sur le quai de la gare	298	SNCF
	La gare	CI 72	Espace vert avec abri voyageurs, accessoire de la voie ferrée	2880	SNCF
	La gare	CI 73	Parcelle composée d'espace vert, de l'accès au quai et au souterrain	1510	SNCF
	La gare	CI 74	Parcelle composée d'espace vert, de parking gravier, d'anciennes voies de chemin de fer	11854	SNCF
	La gare	CI 77	Parcelle composée d'espace vert et de l'accès au souterrain	870	SNCF
	La gare	CI 75	Parcelle composée de l'accès au souterrain et au quai	167	SNCF
	La gare	CI 79p	En dehors de la voie de chemin de fer, espaces verts ou goudronnés	699	SNCF
	La gare	CI 81	Espace vert	53	SNCF
Secteur Le Grand Pâtis	Le Grand Pâtis	BY 13	Terrain	3173	M TUPRIN

5 – URBANISME – RÉSEAUX

PLUI de Rennes Métropole. Zone 1AUO1.

Parcelles AW 41, AW 42, AW 44, AW 45, AW 143 : Secteur OAP Les Rosiers : Secteur à dominante résidentielle. Espace d'Intérêt Paysager ou Écologique ; marge de recul pour les parcelles AW 44, 45 et 143. Réseaux (informations consultant) : desserte partielle, extensions nécessaires pour un projet d'ensemble (notamment eau et voirie).

Parcelles AV 98, AV 138p, CI 26, AT 285 et 432, AT 46 et AT 263, AT 557 et 558, AT 288, AT 37, CI 71, CI 72, CI 73, CI 74, CI 77, CI 75, CI 79p et CI 81 : ZAC, extension de la ZAC du Vert Buisson (ZAC du Vert Buisson créée par délibération du 20/02/1997, modifiée le 01/07/2019), Secteur Gare (OAP). Toutes les parcelles sont desservies par les réseaux sauf les parcelles CI 72, 73, 77, 75 et 79p, qui ont les réseaux à proximité (données consultant).

Parcelle BY 13 : OAP Le Grand Pâtis, zone destinée à accueillir un nouveau quartier résidentiel. Parcelle non desservie par les réseaux (donnée consultant).

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : **2 949 486 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens. Biens estimés libres d'occupation.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** **859 068 €**

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À **3 808 554 €**

(*) Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 269 171 €.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 589 897 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques
et par délégation,



Le Responsable Régional de la Politique Immobilière
de l'État
Renaud ROUSSELLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT d'ILLE & VILAINE

ARRONDISSEMENT

de RENNES

CANTON

de BRUZ

COMMUNE

de BRUZ

EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL - N° 21-05-03

L'an deux mille vingt et un, le lundi 3 mai, le Conseil municipal de la Commune de BRUZ s'est réuni salle du Conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SALMON, Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué le 27 avril 2021, conformément à l'article L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRESENTS Philippe SALMON, Gwenaël HERVE, Gaëlle PIERRE, Bertrand LEROY, Gwénaëlle SECHER, Alain KERMARREC, Marie-Pierre DURAND, Bernard RAVAUX, Marion CHEVALIER, Gérard JOLY, Sylvie LERUSSARD, Jean-Patrick DESGUERETS, René-François HOUSSIN, Patrick ROULLE

ABSENTS Marie-Cécile PINARD (pouvoir à Monsieur SALMON), Julien SALLIOT (pouvoir à Gwénaëlle SECHER), Jean-Baptiste CHEVE (pouvoir à Gaëlle PIERRE), Sophie TARDIVEL (pouvoir à Gwenaël HERVE), Bruno DELAUNAY (pouvoir à Gaëlle PIERRE), Nicolas KLUTCHNIKOFF, Sylvie MARCHAIS (pouvoir à Marie-Pierre DURAND), Ronan MICHEL (pouvoir à Marion CHEVALIER), Isabelle ORY (pouvoir à Gwenaël HERVE), Jean BOUTIN, François SALES (pouvoir à Bertrand LEROY), Corine ORHANT (pouvoir à Bertrand LEROY), Jean-Michel LAFOND (pouvoir à Bernard RAVAUX), Aurélie GAUCHER (pouvoir à Marion CHEVALIER), Magalie PETEL (pouvoir à Marie-Pierre DURAND), Hervé LE CAM (pouvoir à Madame Gwénaëlle SECHER), Sylvie BRIEND (pouvoir à Sylvie LERUSSARD), Vincent SAULNIER (pouvoir à Patrick ROULLE), Olivier ATHANASE (pouvoir à Jean-Patrick DESGUERET)

Madame Marion CHEVALIER est désignée conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et prend place au Bureau en qualité de Secrétaire.

21-05-1. AMENAGEMENT _ DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 221-1 et L. 300-1,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles R. 112-5 et suivants,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole,

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole,

Vu la présentation du lancement d'une étude urbaine communale en commission aménagement du 11 mars 2021,

Vu la délibération de lancement de l'étude urbaine au Conseil Municipal du 29 mars 2021,

Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale (PED) de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en date du 23 avril 2021,

Dans le cadre du développement de la commune, une étude urbaine présentée au Conseil Municipal du 29 mars 2021 a été lancée afin de définir un schéma d'aménagement d'ensemble visant à la

structuration urbaine de la commune. Les secteurs des Rosiers, de la Gare et du Grand Pâtis (plan ci-joint) sont situés dans le périmètre de l'étude urbaine et sont les derniers terrains classés en zone 1AU sur la commune (hors zones d'activités économiques dont la maîtrise est métropolitaine).

Les zones 1AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès que le projet d'aménagement d'ensemble est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et que les terrains sont desservis par les réseaux. Afin de limiter au maximum l'étalement urbain sur les zones 2AU, qui nécessitent une adaptation du PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation, un aménagement optimisé sur les terrains classés en 1AU est indispensable.

Constituer une réserve foncière sur ces terrains de manière rapide permettra d'assurer un aménagement global cohérent, sans attendre la définition des caractéristiques précises du projet d'aménagement lancée par l'étude urbaine. Ces trois secteurs stratégiques sont par ailleurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre du PLUi.

Plus particulièrement, le secteur de la Gare a fait l'objet d'esquisses dans le cadre de l'extension du périmètre de la ZAC du Vert Buisson. Aussi, les parcelles qui ne sont pas concernées par les esquisses ne seront pas comprises dans le périmètre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, bien qu'elles se trouvent dans une zone 1AU.

Il est nécessaire d'acquérir les parcelles situées dans ces secteurs stratégiques afin de s'assurer qu'un projet urbain ambitieux et exemplaire puisse être mis en œuvre et que sa réalisation ne soit pas grevée par la réalisation d'opérations compromettant l'aménagement cohérent futur de ces secteurs. Ce projet urbain devra répondre aux objectifs de production de logements, d'accueil d'activités, de services, de commerces, voire d'équipements publics. La programmation précise devra être déterminée lors de l'étude urbaine mais il faut rappeler que la commune est en retard quant à ses obligations de construction de logements sociaux : au 1^{er} janvier 2020, le taux de logements sociaux était de 18,18%, loin de l'objectif de 25% fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Par ailleurs, le projet permettra de répondre aux objectifs mentionnés dans le PLH.

Il ressort de ces éléments que l'opération d'aménagement projetée revêt une ampleur importante compte tenu à la fois de sa délimitation géographique et des projets envisagés.

De plus, l'acquisition des terrains avant que le projet n'ait pu être précisément établi est également justifiée par :

- La pression foncière existante sur le territoire,
- La nécessité d'acquérir ces parcelles à valeur d'usage,
- La nécessité d'éviter une utilisation qui serait de nature à compromettre le projet d'aménagement futur.

Une telle opération, regroupant la réalisation de logements, d'équipements, et le développement de l'activité sur le territoire, apparaît d'utilité publique, et est subordonnée à la pleine maîtrise foncière des parcelles situées dans le périmètre. Une partie de ces terrains fait par ailleurs d'ores et déjà l'objet d'une maîtrise publique. L'engagement de cette procédure favorisera par ailleurs l'équilibre financier de la future opération d'aménagement.

Concernant la procédure, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et d'autoriser la saisine du Préfet d'Ille-et-Vilaine en vue de l'organisation de l'enquête publique. Les services de l'Etat instruiront ensuite le dossier avant qu'un commissaire enquêteur ne mène cette enquête publique préalable. Celle-ci a pour objectif d'informer la population, de recueillir les remarques sur le projet, et de vérifier son utilité publique. Une enquête parcellaire sera ensuite menée pour identifier les terrains à exproprier ainsi que leurs propriétaires. Cette phase

administrative se terminera par un arrêté de cessibilité pris par le Préfet et transmis au juge de l'expropriation, afin qu'une ordonnance d'expropriation soit prise.

Bien que la finalité de cette procédure soit une ordonnance d'expropriation rendue par le juge de l'expropriation, ce n'est qu'à défaut d'accord amiable qu'elle sera mise en place. Des négociations amiables seront menées tout au long de la phase administrative.

Les acquisitions déjà effectuées par la Ville directement ou par ses partenaires publics (Rennes Métropole et Établissement Public Foncier de Bretagne) sur cette future réserve foncière s'élèvent à 5 396 101,73 €. L'estimation sommaire et globale de l'acquisition des parcelles comprises dans le périmètre, restant à acquérir, s'élève à 3 808 554 € (ci-jointe).

Le dossier présenté est constitué pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions des articles R. 112-5 et suivants du Code de l'expropriation. La mise en œuvre de cette procédure simplifiée est conditionnée par trois critères cumulatifs :

- La DUP est demandée en vue de l'acquisition d'une réserve foncière ;
- La DUP est demandée dans le cadre d'une opération d'aménagement importante ;
- Nécessité de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Ainsi, il y a lieu de solliciter Monsieur le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine afin que le projet présenté dans le dossier d'enquête publique soit déclaré d'utilité publique.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

-Approuve à 26 Voix Pour et 7 Voix Contre, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,

-Autorise à 26 Voix Pour et 7 Voix Contre, Monsieur le Maire ou un adjoint à solliciter Monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique portant sur les biens des secteurs identifiés,

-Autorise à 26 Voix Pour et 7 Voix Contre, Monsieur le Maire, un adjoint ou son concessionnaire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire au bon déroulement de cette procédure,

-Autorise à 26 Voix Pour et 7 Voix Contre, Monsieur le Maire, un adjoint ou son concessionnaire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme

Délibération certifiée exécutoire

Par le Maire

Philippe SALMON



Délibération publiée le : 04/05/2021

Délibération transmise le : 05/05/2021

Envoyé en préfecture le 05/05/2021

Reçu en préfecture le 05/05/2021

Affiché le

ID : 035-213500473-20210505-21_05_10-DE