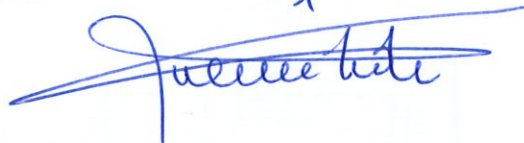


16/10/21

C₁



Gervaise DUBOURG
Docteur en Droit
Avocat à la Cour
Spécialiste en droit public

En collaboration fonctionnelle

Me Loïc MARZIN
310 rue de Fougères
BP 20228
35702 RENNES CEDEX 7
☎ 02 23 44 07 70

5 rue René Dumont
35700 RENNES

☎ **02 99 30 99 99**
contact@cabinet-dubourg.com

Accueil téléphonique :

- du lundi au vendredi de 9h à 12h
- les mercredi et jeudi de 14h à 17h

Mme Sophie LE DREAN-QUENECH'DU,
Commissaire Enquêtrice
MAIRIE DE BRUZ
Place du Docteur Joly
35170 BRUZ

Rennes, le 29 septembre 2021

N/Réf. : TURPIN / VILLE DE BRUZ
2105/26/22

Lettre remise en mains propres

Le 16/10/21

Madame la Commissaire Enquêtrice et Chère Madame,

J'interviens au soutien des intérêts de Monsieur et Madame TURPIN, propriétaires, d'une part, et titulaire d'un bail rural, d'autre part, concernant la parcelle n°BY13 située au Pâtis sur la commune de Bruz.

Monsieur et Madame TURPIN m'ont mandaté afin de vous adresser les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique en vue de de l'expropriation visant leur parcelle.

Cette parcelle, d'une surface de 3173m² se situe au Nord-Est d'un ensemble immobilier appartenant à la commune de Bruz (**prod.1**).

La commune de Bruz est en effet propriétaire des parcelles cadastrées n°9, 10, 11, 12 et 14.

.../...

Seules les instructions et observations écrites seront prises en considération



La commune de Bruz a lancé une opération d'expropriation afin de constituer une réserve foncière sur 3 zones 1AU dans le cadre d'un projet urba-multi-secteurs ayant pour objet de réaliser des logements et équipements tenant compte des contraintes environnementales et réglementaires.

Le projet de la commune a vocation à répondre à l'obligation de réalisation de logement imposés tant par la loi que par les documents de planification, et notamment le PLH de Rennes Métropole qui prévoit la livraison de 192 logements par an sur la période 2015-2022.

En ce qui concerne la parcelle numéro BY13 appartenant à Monsieur et Madame TURPIN, la commune envisage la création de logements.

Il ressort du dossier soumis à enquête qu'une pré-étude réalisée il y a quelques années, prévoyait la création de 126 logements par le biais de petits collectifs R+2 et de maisons individuelles.

Le dossier soumis à enquête précise toutefois que ce projet devra être mis en cohérence avec le projet multi-secteurs porté par la ville.

La régularité de la procédure d'expropriation est conditionnée à l'existence d'une utilité publique, objet de la présente enquête publique, laquelle utilité publique a été définie par le Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat considère en effet que « *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 excessif eu égard à l'intérêt qu'elle présente* ».

La vérification de l'utilité publique du projet impose de vérifier l'équilibre entre les avantages et les inconvénients de l'expropriation (théorie dite « du bilan »), notamment en ce qui concerne l'atteinte à la propriété privée.

La propriété à un droit fondamental et l'atteinte à droit doit être contrebalancée par des intérêts publics suffisants.

En l'espèce, il ne ressort pas du dossier soumis à enquête publique que l'opération d'expropriation qui est envisagée présenterait suffisamment d'avantages pour contrebalancer l'atteinte à la propriété privée.

En effet, la commune projette de réaliser une opération de construction de logements sur la parcelle expropriée.

Toutefois, Monsieur et Madame TURPIN ont d'ores et déjà eu deux propositions d'aménageurs privés visant au même objectif.

La SECIB a fait une première proposition en novembre 2019.

Son offre visait à la réalisation de 29 logements collectifs dans le respect du PLH.

Une seconde offre du Groupe LAUNAY en date du 2 décembre 2019, prévoyait la construction de 2500m² de surface de plancher, comportant 20% de logements régulés **(prod.2)**.

Cette offre a été acceptée par Monsieur et Madame TURPIN.

Dans cette offre, le Groupe LAUNAY s'engageait bien évidemment à respecter l'orientation d'aménagement de programmation « Le Grand Pâtis » qui impose la réalisation d'une opération d'ensemble. Il s'engageait également à prendre en considération les contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de l'état et du traitement adapté des sols.

Il s'agissait donc d'une opération qui répondait en tous points aux objectifs fixés par la commune dans le cadre de l'expropriation qu'elle envisage.

Dans ces conditions, et parce que la parcelle que la commune souhaite exproprier doit accueillir un projet identique à celui que porte la commune, l'expropriation ne présente aucune utilité publique.

Au surplus, l'offre d'achat du Groupe LAUNAY – qui a d'ores et déjà été acceptée par Monsieur et Madame TURPIN – porte sur un montant de 700 000 €.

Au contraire, la commune a proposé à Monsieur et Madame TURPIN d'acheter leur terrain pour 15 000 €.

La différence entre ces deux sommes constitue une atteinte non négligeable au droit de propriété protégé constitutionnellement.

A cet égard, il convient également de noter que le dossier soumis à enquête publique doit comporter une estimation des dépenses.

Or, en l'espèce, l'estimation des dépenses est globale pour les 3 sites, sans précision sur les sommes qui seront affectées à chacune des opérations.

Cette imprécision, en elle-même, est porteuse d'irrégularité.

Au surplus, il ressort du dossier, et plus particulièrement de la réponse de la commune aux observations de l'Etat, que le but poursuivi est notamment « de se positionner en tant que collectivité publique sur des secteurs où la pression de l'initiative privée est très forte » et d'éviter une urbanisation au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble.

Il a déjà été expliqué que le Groupe LAUNAY, acquéreur de la parcelle dès lors qu'il existe un compromis sur la chose et sur le prix, s'est engagé à respecter l'opération d'ensemble.

Au surplus, Monsieur et Madame TURPIN précisent qu'il appartenait à la commune de prévoir des dispositions suffisamment précises dans le PLU et l'OAP afin d'éviter une urbanisation au coup par coup, et que l'expropriation ne peut avoir pour objectif de rattraper cette carence.

Quant à la volonté de lutter contre la spéculation immobilière, elle a d'ores et déjà été sanctionnée par le Juge administratif comme ne répondant pas aux objectifs fixés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme (**CAA de Versailles, 5 octobre 2017, n°16VE02954 ; Caa de Marseille, 10 octobre 2011, n°09MA04469**).

Ces deux décisions ont été rendues en matière de droit de préemption, mais les objectifs fixés à l'article L.300-1 s'appliquent indistinctement à la préemption et à l'expropriation.

Le Juge administratif sanctionne également la procédure d'expropriation dès lors que la commune dispose d'ores et déjà de terrains permettant de réaliser son projet.

Or, en l'espèce, la commune est propriétaire d'une vaste surface au Sud-Ouest de la parcelle n°13 et peut parfaitement réaliser son projet.

Cette réalisation sera d'autant plus aisée que le Groupe LAUNAY s'associera à l'aménagement d'ensemble.

Dans ces conditions, force est de constater que les conditions posées par les textes et la jurisprudence pour que l'utilité publique soit reconnue, ne sont pas réunies.

Voilà les observations que Monsieur et Madame TURPIN souhaitaient faire dans le cadre de l'enquête publique.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien leur porter,

Je vous prie croire, Madame la Commissaire Enquêtrice et Chère Madame, à l'assurance de ma parfaite considération.

Gervaise DUBOURG

Productions :

1. Plan cadastral
2. Courrier du Groupe Launay du 2 décembre 2019



4514



Monsieur Jules TURPIN
63 Bd Pasteur
35170 BRUZ

Rennes, le 2 décembre 2019

Objet : offre d'acquisition propriété TURPIN
Le Grand Pâtis - BRUZ

Cher Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous présenter **notre offre financière** concernant l'acquisition de votre propriété sise le Grand Pâtis à BRUZ, cadastrée section BY sous le numéro 13 d'une contenance cadastrale totale de 31a 73ca.

Ladite propriété est située dans un secteur de protection des monuments historiques (ABF) faisant l'objet d'un renouvellement urbain encadré par **une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'OAP « Le Grand Pâtis »**, qui impose la réalisation **d'une opération d'ensemble**.

Préalablement à la réalisation de cette opération d'aménagement, il sera nécessaire, selon les termes de la rédaction de l'OAP « Le Grand Pâtis », **de prendre en considération** les contraintes techniques d'accès, de dimensionnement et d'adaptation des réseaux et de la voie, de l'état et du traitement adapté des sols.

Notre proposition est rendue possible à la faveur d'**une étude capacitaire**, sur la base du futur PLUI, appliqué à la Ville de BRUZ, qui deviendra vraisemblablement exécutoire en février 2020.

Notre projet se fonde sur la réalisation d'un programme immobilier à usage principal d'habitation comportant au moins **80%** de logements à financement et prix libre et **20%**, au plus, de logements régulés ; **le tout pour une Surface de Plancher minimale de 2500 m²** et d'un gabarit minimal comprenant 4 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + attique) et 1 niveau de sous-sol.

Ce programme repose sur l'obtention d'un permis de construire exprès purgé de tout recours et de tout retrait administratif sur l'emprise foncière constituée à minima du bien objet des présentes.

SIÈGE SOCIAL
DIRECTION - SERVICE TECHNIQUE -
SERVICE COMMERCIAL

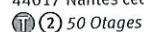
19 bd de Beaumont
CS 71202
35012 Rennes cedex



Tél. 02 99 350 330

AGENCE DE NANTES

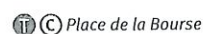
46 rue de Strasbourg
CS 71728
44017 Nantes cedex 1



Tél. 02 40 411 000

AGENCE DE BORDEAUX

6 cours du Chapeau Rouge
33000 Bordeaux



Tél. 05 56 55 20 20

AGENCE DE LYON

45 avenue Foch
69006 Lyon



Tél. 04 72 155 990



GROUPE LAUNAY
CRÉATEUR DE CADRE DE VIE

Sur ces bases, la valorisation financière de votre bien libre de toute occupation et de toute location s'élève à :

755 000 € (SEPT CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS) NET VENDEUR

Payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

Les frais d'acquisition seront à la charge du Groupe LAUNAY,
Etant précisé que le Groupe LAUNAY s'engage d'ores et déjà à indemniser
Madame Anne-Françoise TURPIN, locataire de la parcelle BY 13 à hauteur de 30 000 €.
Ladite indemnité d'éviction lui sera versée **le jour de la réitération authentique des présentes.**

Dans le cadre d'une relation « gagnant gagnant », et dans l'hypothèse où le Groupe LAUNAY obtiendrait un permis de construire autorisant une surface de plancher supérieure à 2 500 m² et respectant les caractéristiques du projet immobilier énoncé ci-avant, **le prix de vente serait alors ajusté, à la hausse,** en fonction de la surface de plancher réelle autorisée par le permis de construire; **sur la base de 302,80 € par m² de surface de plancher supplémentaire.**

Ainsi, nous serions prêts à signer, dans les meilleurs délais, **une promesse de vente** d'une durée de validité de 18 mois environ, comportant les clauses et conditions habituelles, notamment :

- L'obtention des autorisations administratives expresses nécessaires à la réalisation du programme décrit précédemment, devenues définitives sans obligation de diagnostic et/ou de fouilles archéologiques préventives.
- L'absence de servitudes pouvant obérer la réalisation du projet.
- Que les conclusions de l'étude de sol ne nécessitent pas la réalisation de fondations spéciales (pieux, radiers, etc ...), et/ou d'ouvrages de protection contre l'eau, ni de travaux de dépollution.
- La non prescription d'une obligation de travaux de viabilité de la parcelle vendue et/ou d'une quelconque participation financière communale ou communautaire (hors Taxe d'Aménagement de base, TDCAUE, PAC, redevance pour l'archéologie préventive) telle que la Taxe d'Aménagement à taux majoré, la participation relevant du Projet Urbain Partenarial (articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme) qui excèdent la somme de 100 000 € HT au titre du permis de construire visé ci-avant.

Notre offre est valable jusqu'au 06 décembre 2019.

Elle présente les avantages suivants que nous souhaitons mettre en exergue :

- 1 - La vente **ne sera pas conditionnée** à la réalisation d'un taux de pré-commercialisation, ni à l'obtention d'une garantie financière d'achèvement, encore moins à l'accord préalable d'un comité d'engagement.
- 2 - **Un investissement direct et personnel de Franck LAUNAY** pour faire aboutir la réalisation de la vente **avec les meilleures conditions de réussite,**

9

TABLEAU RECAPITULATIF

Pour permettre la bonne compréhension de la durée de validité de la présente offre résultant des conditions mentionnées ci-avant, il est établi le tableau récapitulatif prévisionnel ci-après :

FORMALITES A ACCOMPLIR	AU PLUS TARD
Délai de validité de l'offre	06 décembre 2019
Signature de la promesse de vente	10 ^{janvier} décembre 2019
Réalisation de la condition suspensive liée à l'Etude de sol	31 juillet 2020
Dépôt du permis de construire après validation du plan d'ensemble en partenariat avec la Ville de BRUZ, propriétaire des emprises foncières restant au sein de l'OAP	30 septembre 2020
Obtention du permis de construire exprès, purgé de tout recours et de tout retrait.	31 mai 2021
Signature de l'acte authentique	30 juin 2021

Promoteur fiable et engagé, le Groupe LAUNAY, reconnu pour le soin apporté à l'architecture et à la qualité des prestations, s'engage à concevoir et à réaliser sur le site une résidence porteuse d'identité qui s'intégrera parfaitement dans son environnement.

Dans l'espoir que la présente offre retiendra votre attention, nous vous remercions de bien vouloir nous en retourner un exemplaire régularisé (paraphe sur les pages 1 et 2 et signature précédée de la mention « bon pour vente aux conditions ci-dessus » sur la dernière page).

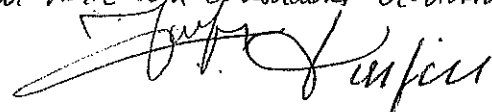
Veillez croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes salutations les plus distinguées.

Fait à RENNES, le ...02/12/2019..... en deux exemplaires (sur 3 pages)

Les VENDEURS

M. Jules TURPIN / Mme Jacqueline TURPIN

« bon pour vente aux conditions ci-dessus »

« bon pour vente aux conditions ci-dessus »


L'ACQUEREUR

GRUPE LAUNAY

« bon pour achat aux conditions ci-dessus »

« bon pour achat aux conditions ci-dessus »
GRUPE LAUNAY
 SA au capital de 2.000.000 euros
 RCS 407 756 980 - Code APE 4110A
 19, bd de Beaumont
 CS 71202 - 35012 RENNES Cedex
 ☎ 02 99 35 01 30 - Fax 02 99 35 01 14

Le LOCATAIRE

Madame Anne-Françoise TURPIN

« bon pour vente aux conditions ci-dessus »

+ résiliation du bail rural

« bon pour résiliation du bail rural »
