

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
RENNES METROPOLE
COMMUNE DE BRUZ

DECLASSEMENT D'EMPRISES PUBLIQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE



AVIS

Arrêtés municipal : 30 mai 2016
Période d'enquête : 23 juin au 8 juillet 2016
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en un déclassement d'emprises publiques qui soit :

- Sont constituées de délaissés intégrés au domaine public pour lesquels il est nécessaire de les déclasser afin que dans le but de leur cession ils intègrent le domaine privé de la commune
- Sont des parcelles ouvertes au public dont l'usage doit être retiré afin qu'elles puissent être cédées pour y réaliser des programmes de construction.

Il existe 8 sites correspondant aux thèmes suivants

1. La Croix Maréchal : Déclassement de deux délaissés d'une superficie globale de 15 m² (mise à l'alignement le long d'une voirie communale).
2. 9 rue des quatre Chênes : Déclassement d'une emprise publique de 10 m² sur un espace vert situé en retrait d'une construction.
3. Route de Mons : Déclassement d'un délaissé de 80 m² situé à l'arrière des parcelles bâties du square Gustave Lucasseau, route de Mons.
4. Manoir de la Noë et ses abords (26 rue de la Noë). Propriété devenue vacante depuis le transfert de l'école de musique dans les locaux d'AUREA (ancien EHPAD de la résidence des Bruyères). La superficie disponible, destinée à être déclassées est de 2 340 m². Le tout est classé en UD1o au PLU.

Sur la parcelle contiguë située au Nord il existe un EBC qui n'est pas concerné par le déclassement.

5. Maison des associations (Impasse des Closeries).

Il ne s'agit pas de la maison des associations mais d'une parcelle contiguë à cet espace qui ne présente plus d'utilité pour la commune. La partie de cette parcelle à déclasser a une superficie de 4 820 m². Elle est classée en UD2 au PLU.

6. Centre technique municipal et ses abords (Le Grand Pâtis)

Dans la perspective du transfert de la compétence « Voirie » à Rennes Métropole, la commune souhaite anticiper le reclassement de ce site en zone d'habitat. Celui-ci est dans sa partie Nord est occupé par une liaison douce. Il est envisagé de déclasser l'ensemble afin de créer un projet d'aménagement qui devra rétablir le maillage piétonnier existant selon un tracé qui reste à déterminer. La superficie globale à déclasser est de 18 750 m².

7. Rue Pierre et Marie Curie : (Parcelle 26)

La Ville de Bruz est propriétaire d'un espace issu du lotissement de la Folerière datant de 1986. Celui-ci est affecté à l'usage direct du public de par sa nature d'espace vert mais n'a pas fait l'objet d'aménagement spécifique hormis un entretien régulier par les services techniques de la Ville.

Afin de répondre à la nécessité de densifier son urbanisation par l'utilisation des dents creuses, la Commune souhaite procéder au déclassement de la parcelle CM 26 (2 218 m²) et la mettre à disposition d'une opération de construction.

8. La Haye de Pan

Ce secteur situé autour de l'ancienne ferme rénovée de la Haye de Pan comprend un important espace vert sans usage particulier. La commune souhaite le déclasser sur une superficie de 12 600 m² afin d'y autoriser une opération immobilière en conformité avec le PLU.

La commune rappelle que cet ensemble a été classé en UD2 en 2015 à la suite d'une modification du PLU.

L'accès à l'ancienne ferme et les cheminements piétons existants seront intégrés au projet afin d'être rétablis selon un tracé qui reste à définir. La piste cyclable située au Nord le long de la RD 44 est hors de l'emprise à déclasser.

B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur :

M. Le Maire de BRUZ m'a désigné commissaire enquêteur par arrêté du 30 mai 2016.

Arrêté prescrivant et organisant l'enquête :

Monsieur le Maire de BRUZ par le même arrêté, a ouvert et organisé une enquête publique de 16 jours, du jeudi 23 juin au vendredi 8 juillet 2016 inclus.

Cet arrêté était titré : « Arrêté Municipal URBA-2016-174 prescrivant l'enquête publique de déclassement et désignant le commissaire enquêteur ».

Publicité de l'enquête

Parution dans la presse

Un avis au public a été publié à deux reprises dans Ouest-France 35 (9 juin et 24 juin 2016) et dans 7 Jours - Petites Affiches (3/4 juin et 24/25 juin 2016).

Affichage de l'avis d'enquête

La Commune de Bruz a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête au droit des huit endroits concernés. Ces affiches étaient de couleur jaune au format A2.

Constatations complémentaires

Au cours de la visite des différents sites et lors de la tenue de mes permanences j'ai constaté l'existence de ces affiches.

Mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site Internet de la commune de Bruz

Il était possible d'accéder à l'avis d'enquête tel qu'il est paru dans la presse et affiché sur les sites concernés Il était possible à partir de cet avis de télécharger le dossier d'enquête.

Mise à disposition du dossier d'enquête

Version numérisée : Le dossier en version numérisée était accessible depuis le site Internet de la Commune.

Version papier : Un exemplaire du dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de BRUZ.

Synthèse des observations

Elle a été remise à M. le Maire de Bruz par l'intermédiaire de son service urbanisme le 11 juillet 2016. La réponse a été reçue 27 juillet 2016.

Permanences

Les deux permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la mairie de Bruz, située au rez-de-chaussée, à proximité de l'accueil. Celle-ci permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions.

Participation du public :

Le public a bien participé à cette enquête. J'ai reçu au total 27 observations dont 18 portées sur le registre et 9 annexées par courrier. Une observation est arrivée hors délai, elle n'a pas été prise en compte.

Parmi ces observations c'est le site de la rue Pierre et Marie Curie qui a suscité le plus d'intérêt, un courrier était signé de 6 personnes et un autre était constitué d'une pétition signée par 87 personnes. Entre les interventions individuelles, la pétition et les courriers collectifs j'ai relevé plusieurs fois les mêmes signatures. Les intervenants étaient essentiellement des particuliers, j'ai enregistré l'intervention d'une élue.

Synthèse des observations :

Celle-ci a été présentée selon un classement des observations en cohérence avec les différents thèmes abordés dans le dossier d'enquête.

Conclusion :

Le déroulement de cette enquête a permis à toutes les personnes qui le souhaitent d'être reçues et de déposer leurs observations. J'ai pu remettre mon rapport dans les délais impartis

C - CONCLUSIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- Avantages que présente le projet.
 - Inconvénients du projet
 - Observations du public qui ne doivent pas être retenues
 - Dispositions qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient
-

1 : LA COIX MARECHAL

- Le maintien de ces deux triangles d'environ 15 m2 dans l'espace public permettrait-il un élargissement de l'emprise de la voirie ?
- Les deux triangles d'environ 15 m2 présentent-ils un intérêt pour la sécurité routière (visibilité) ?

Ces deux petits triangles ne présentent aucun intérêt pour la commune, ils ne permettent pas d'assurer une meilleure visibilité au droit de cette patte d'oie. Ils présentent un intérêt pour les riverains afin que leur entretien soit régulièrement assuré

CONCLUSION

- Ces deux petits délaissés ne présentent aucun intérêt pour la Commune.
 - Leur déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.
-

2 : 9, RUE DES QUATRE CHENES

- Le projet de cession risque t-il de porter atteinte à la configuration de l'espace vert ?
- Si de nouvelles demandes de ce type se présentaient quelle position devrait adopter la commune ?

Je ne vois pas d'inconvénient à ce que cet espace soit déclassé car il permettra d'augmenter la distance par rapport au fond de parcelle et ainsi de densifier un lot qui n'a pas une superficie très importante.

Toutefois il est nécessaire que soit étudié le devenir global de cet espace vert afin qu'une position commune soit arrêtée pour toute nouvelle demande.

Je considère qu'il est préalablement nécessaire de prendre l'avis de Rennes Métropole afin que cette possibilité puisse être reconduite dans le PLUi.

CONCLUSION

- Ce déclassé permet de densifier l'urbanisation.
 - Il est nécessaire d'adopter une position commune pour tous les lots bordant cet espace vert.
 - Afin de garantir une équité pour tous les lots bordant cet espace vert il serait utile d'obtenir préalablement l'avis de Rennes métropole, en charge des études du PLUi.
-

3 : ROUTE DE MONS

- Ce délaissé est-il utile au chemin qui dessert la parcelle 64 ?
- Faut-il en cédant ce délaissé permettre un nouvel accès notamment à la parcelle n°70 ?

Cet emplacement n'a aucune utilité pour la desserte de la parcelle agricole, il constitue un délaissé à l'abandon qui porte préjudice aux parcelles limitrophes. Son déclassement dans le but d'une cession ne présente que des avantages.

CONCLUSION

- Ce délaissé étant inutile, son déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.

4 : MANOIR DE LA NOË ET DE SES ABORDS (26 rue de la Noë)

- Le déclassement de cet ensemble patrimonial porte-t-il atteinte à ses usages actuels ?
- L'EBC situé au Nord sera-t-il préservé ?

Cet ensemble à déclasser n'intègre pas l'EBC situé au Nord qui ainsi continuera de bénéficier d'une double protection, son appartenance à la commune et sa protection en EBC inscrite au PLU.

Afin de protéger la valeur patrimoniale du Manoir et de ses bâtiments annexes il est nécessaire que sa vocation première d'habitation soit préservée. Son déclassement permet de conforter cette destination

Il est nécessaire de s'assurer avant toute cession que le manoir et ses bâtiments annexes disposent de prescriptions suffisamment précises au titre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local.

Ce site comprend une partie qui est qualifiée de dent creuse pouvant participer à la densification de ce secteur. Je ne vois pas d'inconvénient à ce déclassement, celui-ci étant conforme avec le zonage au PLU.

Je n'ai pas, dans le cadre de cette enquête, à émettre un avis sur les observations qui portent sur le classement au PLU, notamment sur la densité, la hauteur du bâti, les marges de recul et autres prescriptions d'urbanisme.

CONCLUSION

- ➡ L'espace boisé situé au Nord, sur la parcelle contiguë, n'étant pas inclus dans le déclassement il est protégé par son maintien en espace public et par son classement en EBC.
- ➡ Le déclassement du Manoir conforte sa vocation d'habitat et permet sa préservation.
- ➡ L'implantation de quelques maisons dans l'emprise déclassée, au Nord du Manoir contribue à la densification de la zone urbanisée dans le respect du PLU, notamment de son PADD.
- ➡ Il sera nécessaire de s'assurer, avant la cession de ce bien, que le manoir et ses bâtiments annexes disposent de prescriptions suffisamment précises au titre de la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local.

5 : MAISON DES ASSOCIATIONS

- Le projet de déclassement est-il conforme aux orientations du PADD ?
- Cette désaffectation a-t-elle pour conséquence de porter atteinte aux liaisons douces, terrains de jeux et de sports, espaces verts et paysagers situés à proximité ?
- L'espace « maison des associations » est-il remis en cause ?
- La nouvelle desserte de la zone désaffectée va-t-elle impacter la circulation sur l'impasse des Closeries et sur celle du square des Anglais ?

Le PLU constitue le projet d'aménagement d'ensemble, je n'ai pas à présenter d'observations sur le règlement du PLU, celui-ci n'étant pas l'objet de l'enquête. Il n'y a aucune obligation pour qu'un plan d'aménagement soit présenté avant le déclassement de la parcelle.

L'emprise à déclasser ne comprend aucun EBC et aucune liaison douce structurante. Le chemin des Anglais se trouve en totalité hors du déclassement, cette liaison conserve ainsi son usage actuel à destination du public.

Le déclassement de cette parcelle répond aux engagements pris par la Commune lors de l'élaboration du PADD (PLU) en libérant un espace libre de toutes constructions. Elle répond aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.

Elle ne remet pas en cause le site de la maison des associations (maintenu en zone UG) et les espaces de jeux mis à la disposition des jeunes enfants.

Il existe pour les plus grands enfants, à proximité immédiate (500 m), un ensemble sportif très complet regroupant plusieurs salles de sport et de nombreux espaces de jeux extérieurs (football, athlétisme...)

Un accès à cette zone sera créé sur le site de la maison des associations au Nord, pour rejoindre la rue du Champ Niguel via le rond-point entre les rues des Longais et Arquemis »

Aucune circulation automobile provenant de cette zone d'habitat ne doit emprunter les impasses du square des Anglais et des Closeries dans leur configuration actuelle.

CONCLUSION

- Le PLU constitue le projet d'aménagement d'ensemble.
 - Je n'ai pas à émettre un avis sur les dispositions réglementaires prévues au PLU.
 - La Commune n'est pas tenue de procéder à une étude de détail avant d'engager le déclassement
 - Le projet participe aux engagements pris par la Commune lors de l'élaboration du PADD en libérant un espace libre de toute construction.
 - Ce déclassement contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.
 - Tous les espaces paysagers et (ou) boisés sont situés hors de l'emprise du déclassement.
 - Aucune liaison douce structurante n'est remise en cause.
 - Le Chemin des Anglais étant exclu de l'emprise à déclasser, il conserve son usage à destination du public.
 - Les espaces de jeux pour jeunes enfants localisés au Nord ne sont pas remis en cause.
 - Les plus grands enfants disposent à 500 m d'un ensemble sportif très complet regroupant plusieurs salles de sport et de nombreux espaces de jeux extérieurs (football...).
 - Le site de la Maison des Associations, classé en UG au PLU est hors de l'emprise à déclasser.
 - Le projet d'habitations sera desservi par un nouvel accès à créer dans la partie Nord du site « Maison des Associations », pour rejoindre la rue du Champ Niguel.
 - Aucune circulation automobile provenant de cette zone d'habitat ne doit être desservie à partir des impasses du square des Anglais et des Closeries dans leur configuration actuelle.
-

6 : CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SES ABORDS (le Grand Pâtis)

- Est-il utile de procéder au retrait des usages actuels de l'ensemble des parcelles ?
- Les accès situés le long du chemin piétonnier doivent-ils être maintenus ?
- Les espaces boisés existants doivent-ils être conservés ?

Ce site après déménagement du centre technique deviendra une friche. Son urbanisation correspond aux objectifs fixés par le PLU et le SCoT du Pays de Rennes qui demandent qu'avant toute extension sur les espaces agricoles, il soit procédé à un repérage des friches afin de reconstruire la commune sur elle-même.

Afin d'établir un projet d'aménagement cohérent il est nécessaire que soit compris dans cette emprise tous les espaces disponibles, y compris les liaisons douces et espaces boisés. Il sera également nécessaire que cet aménagement apporte une réponse aux usages actuels permettant d'accéder aux propriétés limitrophes.

CONCLUSION

- Je n'ai pas à émettre un avis sur les dispositions réglementaires prévues au PLU.
 - La Commune n'est pas tenue de procéder à une étude de détail avant d'engager le déclassement
 - Ce projet de déclassement répond aux objectifs du PLU et du SCoT, lesquels demandent qu'il soit procédé en priorité à l'extension de l'urbanisation par une utilisation des friches.
 - En intégrant l'ensemble de l'espace disponible, plantations et liaisons douces, il sera possible de créer un aménagement cohérent dans le respect de la loi ALUR : urbanisme rénové intégrant toutes les liaisons douces depuis les zones d'habitat vers le centre ville et les pôles de centralité (services et commerces).
 - Il est nécessaire de prescrire aux futurs opérateurs le rétablissement des accès aux parcelles limitrophes compte tenu de leur antériorité. Il en est de même pour les différents réseaux existants.
-

7 : RUE PIERRE ET MARIE CURIE (Parcelle 26)

- La parcelle CM 26 destinée à être déclassée de son usage actuel est-elle une propriété communale ?
- Dois-je émettre un avis sur la densification inscrite au PLU ?
- En cas de besoin est-il possible d'implanter des jeux pour enfants sur les espaces voisins ?
- Le maintien de l'ouverture au public de cette parcelle est-il utile ?

Il a été apporté la preuve que cette parcelle appartenait bien à la Commune.

A l'occasion de l'aménagement progressif de la ZAC du Vert Buisson, notamment de ses extensions, une réflexion ayant pour référence les lois SRU, ENE et ALUR a permis d'intégrer aux différents projets la notion de développement durable.

La parcelle MC 26 repérée à l'époque de sa création (1986) selon un pourcentage qui devait être affectée aux espaces verts ne répond pas à la définition du développement durable, notamment la prise en compte des espaces dans leur environnement naturel.

Ainsi le caractère environnemental de cette parcelle est largement compensé par les allées accompagnant les noues situées à l'ouest de ce déclassement et par la prise en compte du bois du Vert Buisson.

Cette parcelle MC 26 repérée au titre des espaces pouvant accueillir une opération d'habitat est judicieuse.

Actuellement il n'existe sur cette parcelle aucun aménagement destiné aux jeunes enfants, si cela s'avérait nécessaire, il est toujours possible de les implanter le long des espaces cités plus haut (allées près des noues).

Je n'ai pas à remettre en cause les dispositions arrêtées par le PLU. La densification de cette parcelle intègre la mixité sociale et urbaine imposée par les différentes lois rappelées ci-dessus.

J'attire l'attention de la Commune sur la possibilité qu'il y a d'implanter quelques jeux pour les enfants en bas âge au cas où cela s'avérerait nécessaire.

CONCLUSION

- ➡ Je n'ai pas à émettre un avis sur les dispositions réglementaires prévues au PLU.
- ➡ La parcelle à déclasser appartient bien à la Commune.
- ➡ Le déclassement de cette parcelle ne porte pas atteinte au contexte environnemental du secteur, celui-ci étant par ailleurs amélioré par les allées associées aux noues réalisées sur l'extension de la ZAC du Vert Buisson.
- ➡ Ce déclassement permet à la Commune de procéder à une densification de son tissu urbain.
- ➡ Ce déclassement est cohérent avec la modification récemment approuvée du PLU, laquelle apporte une contribution à la mixité sociale et urbaine de la commune.
- ➡ Il n'y a pas de remise en cause d'un espace de jeux destiné aux jeunes enfants, aucun aménagement de ce type n'existe.
- ➡ Il est possible, si cela s'avère nécessaire, d'implanter des jeux pour enfants en bas âge en bordure des allées et noues nouvellement créées.

8 : LA HAYE DE PAN

- La piste cyclable située le long de la RD 44 et le maillage piétonnier sont-ils préservés ?
- Le projet est-il en conformité avec les mesures de protection inscrites au PLU ?
- Le déclassement du site de la Haye de Pan est-il nécessaire à l'urbanisation de la Commune ?
- Le déclassement porte-t-il atteinte à l'usage actuel de ce site ?

Ce déclassement contribue à la mise en oeuvre du PLU. En retenant ce site la commune urbanise les dents creuses avant d'envisager des extensions sur les espaces agricoles.

Il n'y a aucune obligation pour qu'un projet d'aménagement soit présenté en même temps que le déclassement, je n'ais, dans le cadre de cette enquête, aucune compétence pour émettre un avis sur ce projet.

La préservation de l'ancienne ferme de la Haye de Pan sera assurée. La pérennisation des deux chemins piétonniers est intégrée au projet. La piste cyclable située en bordure de la RD 44, n'est pas remise en cause.

Ce déclassement, compte tenu de ses caractéristiques et de son éloignement du centre ville ne présente aucun inconvénient.

CONCLUSION

- ➡ La Commune n'est pas tenue de procéder à une étude de détail avant d'engager le déclassement
- ➡ La piste cyclable est située hors du périmètre du déclassement
- ➡ Ce déclassement est une opportunité afin de créer une véritable urbanisation en entrée de ville
- ➡ Il contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles.
- ➡ Il ne porte pas atteinte à son aménagement, celui-ci étant constitué uniquement d'une pelouse.
- ➡ Les chemins piétonniers sont préservés par une intégration dans le projet

9 : PROCEDURE D'ENQUETE

- La relation des dispositions mises en œuvre est-elle suffisante ?
- Dois-je émettre un avis sur la procédure mise en œuvre ?

J'ai eu l'occasion de développer en début de rapport toutes les dispositions mises en œuvre par la commune pour le déroulement de cette enquête.

Je n'ai pas à porter de jugement sur ce qui s'est fait lors d'enquêtes précédentes (R08, C01).

Dès lors que j'ai pu disposer des éléments me permettant d'émettre un avis, celui-ci doit porter uniquement sur le projet et non pas sur la procédure mise en œuvre.

CONCLUSION

- J'ai relaté dans mon rapport, à toutes fins utiles, les dispositions mises en œuvre pour le déroulement de cette enquête.
- Je n'ai pas à porter de jugement sur ce qui s'est fait lors d'enquêtes précédentes.
- Mon avis doit porter uniquement sur le projet, objet de l'enquête à savoir le déclassement d'emprises publiques.

10 : AUTRES OBSERVATIONS : IMPACT CUMULE

- Le PLU peut-il être qualifié de plan d'aménagement d'ensemble ?
- Les différents déclassements proposés constituent-ils un impact cumulé négatif ?

Plan d'aménagement : Depuis la loi SRU, le Plan Local d'Urbanisme est devenu un véritable projet de développement urbain. Cette vocation a été renforcée par les différentes lois intervenues depuis en matière de programmation de l'habitat et de création des superstructures nécessaires. Il prévoit les mesures spécifiques nécessaires à la protection de l'environnement. Il peut comprendre des OAP mais il ne pourra jamais remplacer les plans de type opérationnels.

Compte tenu de la localisation et de la consistance des projets de déclassement, il ne pouvait être conçu un plan d'aménagement d'ensemble plus précis que ce qui figure dans le PLU, notamment dans son PADD.

Impact cumulé : La superficie totale des déclassements est de 4,09 ha.

Ceux-ci comprennent :

- 105 m² de mise à l'alignement,
- 2 340 m² au Manoir de la Noë qui sont très largement compensés par la mise à disposition du public de l'ancien établissement des Bruyères (AUREA),
- 18 750 m² occupés par le centre technique communal, lequel ne peut être qualifié d'espace librement ouvert au public.
- 12 600 m² situés à la Haye de Pan sont à prendre en compte au titre des espaces disponibles en attente d'une urbanisation future.
- Les deux derniers sites de la maison des associations (4 820 m²) et rue Pierre et Marie Curie (2 218 m²), peuvent être ressentis comme une remise en cause d'un usage acquis.

Ces 7 038 m² représentent une très faible superficie alors que d'autres espaces pourraient bénéficier d'une densification.

Face à la nécessité de densifier et aux mesures compensatoires mises en œuvre par l'ouverture de nouveaux espaces au public, ces déclassements ne constituent pas un impact cumulé.

CONCLUSION

- Le PLU, compte tenu de la nature des déclassements et de leur localisation sur l'ensemble du territoire communal, constitue le projet d'aménagement d'ensemble.
- La consistance et la motivation des différents déclassements face aux compensations qui sont mises à l'usage du public permettent de conclure que ceux-ci ne présentent pas un impact cumulé négatif.

D - BILAN

AVANTAGES

1 : LA COIX MARECHAL

- Ces deux petits délaissés ne présentent aucun intérêt pour la Commune.
 - Leur déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.
-

2 : 9, RUE DES QUATRE CHENES

- Ce déclassement permet de densifier l'urbanisation.
-

3 : ROUTE DE MONS

- Ce délaissé étant inutile, son déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.
-

4 : MANOIR DE LA NOË ET DE SES ABORDS (26 rue de la Noë)

- L'espace boisé situé au Nord, sur la parcelle contiguë, n'étant pas inclus dans le déclassement il est protégé par son maintien en espace public et par son classement en EBC.
 - Le déclassement du manoir conforte sa vocation d'habitat et permet sa préservation.
 - L'implantation de quelques maisons dans l'emprise déclassée, au Nord du manoir contribue à la densification de la zone urbanisée dans le respect du PLU, notamment de son PADD.
-

5 : MAISON DES ASSOCIATIONS

- Le PLU constitue le projet d'aménagement d'ensemble.
 - Le projet participe aux engagements pris par la Commune lors de l'élaboration du PADD en libérant un espace libre de toutes constructions.
 - Ce déclassement contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.
 - Tous les espaces paysagers et ou boisés sont situés hors de l'emprise du déclassement.
 - Aucune liaison douce structurante n'est remise en cause.
 - Le Chemin des Anglais étant exclu de l'emprise à déclasser, il conserve son usage à destination du public.
 - Les espaces de jeux pour jeunes enfants localisés au Nord ne sont pas remis en cause.
 - Les plus grands enfants disposent à 500 m d'un ensemble sportif très complet regroupant plusieurs salles de sport et de nombreux espaces de jeux (football...).
 - Le site de la Maison des Associations, classé en UG au PLU est hors de l'emprise à déclasser.
 - Le projet d'habitations sera desservi par un nouvel accès à créer dans la partie Nord du site « Maison des Associations », pour rejoindre la rue du Champ Niguel.
-

6 : CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SES ABORDS (le Grand Pâtis)

- Ce projet de déclassement répond aux objectifs du PLU et du SCoT, lesquels demandent qu'il soit procédé en priorité à l'extension de l'urbanisation par une utilisation des friches.
 - En intégrant l'ensemble de l'espace disponible, plantations et liaisons douces, il sera possible de créer un aménagement cohérent dans le respect de la loi ALUR : urbanisme rénové intégrant toutes les liaisons douces depuis les zones d'habitat vers le centre ville et les pôles de centralité (services et commerces).
-

7 : RUE PIERRE ET MARIE CURIE (Parcelle 26)

- Le déclassement de cette parcelle ne porte pas atteinte au contexte environnemental du secteur, celui-ci étant par ailleurs amélioré par les allées associées aux noues réalisées sur l'extension de la ZAC du Vert Buisson.
 - Ce déclassement permet à la Commune de procéder à une densification de son tissu urbain.
 - Ce déclassement est cohérent avec la modification récemment approuvée du PLU, laquelle apporte une contribution à la mixité sociale et urbaine de la commune.
 - Il n'y a pas de remise en cause d'un espace de jeux destiné aux jeunes enfants, aucun aménagement de ce type n'existe.
-

8 : LA HAYE DE PAN

- Ce déclassement est une opportunité afin de créer une véritable urbanisation en entrée de ville
 - Il contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles.
 - Il ne porte pas atteinte à l'aménagement ce site qui est constitué uniquement d'une pelouse.
 - Les chemins piétonniers sont préservés par une intégration dans le projet
-

INCONVENIENTS

2 : 9, RUE DES QUATRE CHENES

- Il est nécessaire d'adopter d'ores et déjà une position commune pour tous les lots bordant cet espace vert.
 - Afin de garantir une équité pour tous les lots bordant cet espace vert il serait utile d'obtenir préalablement l'avis de Rennes métropole, en charge des études du PLUi.
-

4 : **MANOIR DE LA NOË ET DE SES ABORDS** (26 rue de la Noë)

- Il sera nécessaire de s'assurer, avant la cession de ce bien, que le manoir et ses bâtiments annexes disposent de prescriptions suffisamment précises au titre de la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local.
-

5 : **MAISON DES ASSOCIATIONS**

- Aucune circulation automobile provenant de cette zone d'habitat ne doit être desservie à partir des impasses du square des Anglais et des Closeries dans leur configuration actuelle.
-

6 : **CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SES ABORDS** (le Grand Pâtis)

- Il est nécessaire de prescrire aux futurs opérateurs le rétablissement des accès aux parcelles limitrophes compte tenu de leur antériorité. Il en est de même pour les différents réseaux existants.
-

7 : **RUE PIERRE ET MARIE CURIE** (Parcelle 26)

- Il faudrait si cela s'avérait nécessaire, prévoir un emplacement pour l'accueil d'une aire de jeux pour jeunes enfants en bordure des allées et noues nouvellement créées.
-

MESURES COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires suivantes peuvent être apportées afin de supprimer ces incon vénients :

- 2 : Adopter une position globale pour toutes demandes identiques et se concerter avec Rennes Métropole sur la recevabilité de telles demandes (9 rue des quatre chênes)
 - 4 : S'assurer de la pertinence des prescriptions inscrites à l'inventaire du patrimoine (Manoir de la Noë)
 - 5 : Ne pas prévoir de desserte automobile par les impasses du square des Anglais et des Closeries
 - 6 : Prévoir le rétablissement des accès existants depuis le maillage piétonnier à créer (centre technique)
 - 7 : Prévoir si nécessaire la localisation d'aires de jeux pour les enfants en bas âge (rue Pierre et Marie Curie)
-

E - AVIS GENERAL SUR LE PROJET

Ces déclassements sont rendus nécessaires par la volonté de la Commune de mettre en œuvre les dispositions arrêtées dans son PLU mais elle doit également prendre en considération les textes législatifs intervenus ces dernières années.

La loi réformant le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme, dite loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) promulguée en 2000, a eu pour conséquence de transformer le plan d'urbanisme communal en véritable projet de développement.

Depuis d'autres lois et décrets ont renforcé cette notion de projet, notamment la loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE) et plus récemment la loi ALUR.

Tout au long de mon rapport j'ai procédé aux analyses à partir du projet présenté par la municipalité, des inquiétudes que ces déclassements suscitent auprès de la population en général et des riverains en particulier.

J'ai également intégré à mes réflexions les obligations de la commune vis à vis des textes en vigueur et fait en sorte de répondre uniquement aux observations en relation avec l'objet de cette enquête.

Il ressort du bilan présenté ci-dessus que ces déclassements présentent tous plus d'avantages que d'inconvénients si l'on ne prend pas en compte uniquement le nombre de lignes mais le contenu de celles-ci.

Il est possible chaque fois que l'on se trouve en présence d'un inconvénient d'y apporter des mesures permettant de le supprimer, de le réduire ou de le compenser.

Aucune de ces mesures n'a pour conséquence une modification du projet, il s'agit essentiellement de conseils qui sont préconisés afin de remédier aux éventuelles difficultés.

C'est pourquoi ces mesures compensatoires constituent uniquement des recommandations, elles ne seront pas reprises dans mon avis final. J'émettrai en conclusion de ce rapport un avis favorable assorti d'aucune réserve.

COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,

- Vu** - La désignation du commissaire enquêteur par M. le Maire de Bruz,
- L'arrêté de M. le Maire de Bruz du 30 mai 2016.
- Vu** - Le 1^{ers} avis d'enquête publié dans Ouest-France et 7 Jours Petites Affiches,
- Le second avis d'enquête paru dans ces mêmes journaux,
- La publication de l'avis et du dossier d'enquête sur le site Internet de la commune de Bruz.
- Vu** - Le projet de déclassement d'emprises publiques présenté par la Commune de Bruz.
- Vu** - La présentation du projet qui m'a été faite par la Commune,
- Le PLU de la commune de Bruz,
- Le SCoT du Pays de Rennes actuellement en vigueur.
- Vu** - Les observations portées sur le registre d'enquête et celles annexées par courrier,
- Les différents échanges que j'ai eus avec le Maître d'ouvrage porteur du projet,
- Les échanges que j'ai pu avoir avec différentes personnes au cours de cette enquête,
- Les visites que j'ai effectuées sur les différents sites concernées par les déclassements,
- Les observations du public et les réponses apportées par le MO dans son mémoire en réponse.

CONSIDERANT

- Que les permanences ont permis à toutes les personnes qui le souhaitaient d'être reçues,
- Que la maîtrise d'ouvrage a répondu à mes questions,
- Que les visites sur sites m'ont permis de bien comprendre les enjeux de cette modification.

CONSIDERANT

- Que les avantages de ce projet sont très nettement supérieurs aux inconvénients,
- Que les inconvénients peuvent faire l'objet de mesures compensatoires qualifiées de recommandations,
- Qu'aucune de ces recommandations ne peut être qualifiée de réserve.

J'émetts pour ce projet relatif au déclassement des huit emprises ouvertes à l'usage du public :

UN AVIS FAVORABLE

Le 5 août 2016
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur



DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
RENNES METROPOLE
COMMUNE DE BRUZ

DECLASSEMENT D'EMPRISES PUBLIQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE



AVIS

Arrêtés municipal : 30 mai 2016
Période d'enquête : 23 juin au 8 juillet 2016
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

A - PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en un déclassement d'emprises publiques qui soit :

- Sont constituées de délaissés intégrés au domaine public pour lesquels il est nécessaire de les déclasser afin que dans le but de leur cession ils intègrent le domaine privé de la commune
- Sont des parcelles ouvertes au public dont l'usage doit être retiré afin qu'elles puissent être cédées pour y réaliser des programmes de construction.

Il existe 8 sites correspondant aux thèmes suivants

1. La Croix Maréchal : Déclassement de deux délaissés d'une superficie globale de 15 m² (mise à l'alignement le long d'une voirie communale).
2. 9 rue des quatre Chênes : Déclassement d'une emprise publique de 10 m² sur un espace vert situé en retrait d'une construction.
3. Route de Mons : Déclassement d'un délaissé de 80 m² situé à l'arrière des parcelles bâties du square Gustave Lucasseau, route de Mons.
4. Manoir de la Noë et ses abords (26 rue de la Noë). Propriété devenue vacante depuis le transfert de l'école de musique dans les locaux d'AUREA (ancien EHPAD de la résidence des Bruyères). La superficie disponible, destinée à être déclassées est de 2 340 m². Le tout est classé en UD1o au PLU.

Sur la parcelle contiguë située au Nord il existe un EBC qui n'est pas concerné par le déclassement.

5. Maison des associations (Impasse des Closeries).

Il ne s'agit pas de la maison des associations mais d'une parcelle contiguë à cet espace qui ne présente plus d'utilité pour la commune. La partie de cette parcelle à déclasser a une superficie de 4 820 m². Elle est classée en UD2 au PLU.

6. Centre technique municipal et ses abords (Le Grand Pâtis)

Dans la perspective du transfert de la compétence « Voirie » à Rennes Métropole, la commune souhaite anticiper le reclassement de ce site en zone d'habitat. Celui-ci est dans sa partie Nord est occupé par une liaison douce. Il est envisagé de déclasser l'ensemble afin de créer un projet d'aménagement qui devra rétablir le maillage piétonnier existant selon un tracé qui reste à déterminer. La superficie globale à déclasser est de 18 750 m².

7. Rue Pierre et Marie Curie : (Parcelle 26)

La Ville de Bruz est propriétaire d'un espace issu du lotissement de la Folerière datant de 1986. Celui-ci est affecté à l'usage direct du public de par sa nature d'espace vert mais n'a pas fait l'objet d'aménagement spécifique hormis un entretien régulier par les services techniques de la Ville.

Afin de répondre à la nécessité de densifier son urbanisation par l'utilisation des dents creuses, la Commune souhaite procéder au déclassement de la parcelle CM 26 (2 218 m²) et la mettre à disposition d'une opération de construction.

8. La Haye de Pan

Ce secteur situé autour de l'ancienne ferme rénovée de la Haye de Pan comprend un important espace vert sans usage particulier. La commune souhaite le déclasser sur une superficie de 12 600 m² afin d'y autoriser une opération immobilière en conformité avec le PLU.

La commune rappelle que cet ensemble a été classé en UD2 en 2015 à la suite d'une modification du PLU.

L'accès à l'ancienne ferme et les cheminements piétons existants seront intégrés au projet afin d'être rétablis selon un tracé qui reste à définir. La piste cyclable située au Nord le long de la RD 44 est hors de l'emprise à déclasser.

B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur :

M. Le Maire de BRUZ m'a désigné commissaire enquêteur par arrêté du 30 mai 2016.

Arrêté prescrivant et organisant l'enquête :

Monsieur le Maire de BRUZ par le même arrêté, a ouvert et organisé une enquête publique de 16 jours, du jeudi 23 juin au vendredi 8 juillet 2016 inclus.

Cet arrêté était titré : « Arrêté Municipal URBA-2016-174 prescrivant l'enquête publique de déclassement et désignant le commissaire enquêteur ».

Publicité de l'enquête

Parution dans la presse

Un avis au public a été publié à deux reprises dans Ouest-France 35 (9 juin et 24 juin 2016) et dans 7 Jours - Petites Affiches (3/4 juin et 24/25 juin 2016).

Affichage de l'avis d'enquête

La Commune de Bruz a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête au droit des huit endroits concernés. Ces affiches étaient de couleur jaune au format A2.

Constatations complémentaires

Au cours de la visite des différents sites et lors de la tenue de mes permanences j'ai constaté l'existence de ces affiches.

Mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site Internet de la commune de Bruz

Il était possible d'accéder à l'avis d'enquête tel qu'il est paru dans la presse et affiché sur les sites concernés Il était possible à partir de cet avis de télécharger le dossier d'enquête.

Mise à disposition du dossier d'enquête

Version numérisée : Le dossier en version numérisée était accessible depuis le site Internet de la Commune.

Version papier : Un exemplaire du dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie de BRUZ.

Synthèse des observations

Elle a été remise à M. le Maire de Bruz par l'intermédiaire de son service urbanisme le 11 juillet 2016. La réponse a été reçue 27 juillet 2016.

Permanences

Les deux permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la mairie de Bruz, située au rez-de-chaussée, à proximité de l'accueil. Celle-ci permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions.

Participation du public :

Le public a bien participé à cette enquête. J'ai reçu au total 27 observations dont 18 portées sur le registre et 9 annexées par courrier. Une observation est arrivée hors délai, elle n'a pas été prise en compte.

Parmi ces observations c'est le site de la rue Pierre et Marie Curie qui a suscité le plus d'intérêt, un courrier était signé de 6 personnes et un autre était constitué d'une pétition signée par 87 personnes. Entre les interventions individuelles, la pétition et les courriers collectifs j'ai relevé plusieurs fois les mêmes signatures. Les intervenants étaient essentiellement des particuliers, j'ai enregistré l'intervention d'une élue.

Synthèse des observations :

Celle-ci a été présentée selon un classement des observations en cohérence avec les différents thèmes abordés dans le dossier d'enquête.

Conclusion :

Le déroulement de cette enquête a permis à toutes les personnes qui le souhaitent d'être reçues et de déposer leurs observations. J'ai pu remettre mon rapport dans les délais impartis

C - CONCLUSIONS

Mes conclusions sont présentées à partir de la synthèse des observations située en fin de rapport. Elles se distinguent de la manière suivante :

- Avantages que présente le projet.
 - Inconvénients du projet
 - Observations du public qui ne doivent pas être retenues
 - Dispositions qui ne constituent ni un avantage, ni un inconvénient
-

1 : LA COIX MARECHAL

- Le maintien de ces deux triangles d'environ 15 m2 dans l'espace public permettrait-il un élargissement de l'emprise de la voirie ?
- Les deux triangles d'environ 15 m2 présentent-ils un intérêt pour la sécurité routière (visibilité) ?

Ces deux petits triangles ne présentent aucun intérêt pour la commune, ils ne permettent pas d'assurer une meilleure visibilité au droit de cette patte d'oie. Ils présentent un intérêt pour les riverains afin que leur entretien soit régulièrement assuré

CONCLUSION

- Ces deux petits délaissés ne présentent aucun intérêt pour la Commune.
 - Leur déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.
-

2 : 9, RUE DES QUATRE CHENES

- Le projet de cession risque t-il de porter atteinte à la configuration de l'espace vert ?
- Si de nouvelles demandes de ce type se présentaient quelle position devrait adopter la commune ?

Je ne vois pas d'inconvénient à ce que cet espace soit déclassé car il permettra d'augmenter la distance par rapport au fond de parcelle et ainsi de densifier un lot qui n'a pas une superficie très importante.

Toutefois il est nécessaire que soit étudié le devenir global de cet espace vert afin qu'une position commune soit arrêtée pour toute nouvelle demande.

Je considère qu'il est préalablement nécessaire de prendre l'avis de Rennes Métropole afin que cette possibilité puisse être reconduite dans le PLUi.

CONCLUSION

- Ce déclassé permet de densifier l'urbanisation.
 - Il est nécessaire d'adopter une position commune pour tous les lots bordant cet espace vert.
 - Afin de garantir une équité pour tous les lots bordant cet espace vert il serait utile d'obtenir préalablement l'avis de Rennes métropole, en charge des études du PLUi.
-

3 : ROUTE DE MONS

- Ce délaissé est-il utile au chemin qui dessert la parcelle 64 ?
- Faut-il en cédant ce délaissé permettre un nouvel accès notamment à la parcelle n°70 ?

Cet emplacement n'a aucune utilité pour la desserte de la parcelle agricole, il constitue un délaissé à l'abandon qui porte préjudice aux parcelles limitrophes. Son déclassement dans le but d'une cession ne présente que des avantages.

CONCLUSION

- Ce délaissé étant inutile, son déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.

4 : MANOIR DE LA NOË ET DE SES ABORDS (26 rue de la Noë)

- Le déclassement de cet ensemble patrimonial porte-t-il atteinte à ses usages actuels ?
- L'EBC situé au Nord sera-t-il préservé ?

Cet ensemble à déclasser n'intègre pas l'EBC situé au Nord qui ainsi continuera de bénéficier d'une double protection, son appartenance à la commune et sa protection en EBC inscrite au PLU.

Afin de protéger la valeur patrimoniale du Manoir et de ses bâtiments annexes il est nécessaire que sa vocation première d'habitation soit préservée. Son déclassement permet de conforter cette destination

Il est nécessaire de s'assurer avant toute cession que le manoir et ses bâtiments annexes disposent de prescriptions suffisamment précises au titre de l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local.

Ce site comprend une partie qui est qualifiée de dent creuse pouvant participer à la densification de ce secteur. Je ne vois pas d'inconvénient à ce déclassement, celui-ci étant conforme avec le zonage au PLU.

Je n'ai pas, dans le cadre de cette enquête, à émettre un avis sur les observations qui portent sur le classement au PLU, notamment sur la densité, la hauteur du bâti, les marges de recul et autres prescriptions d'urbanisme.

CONCLUSION

- ➡ L'espace boisé situé au Nord, sur la parcelle contiguë, n'étant pas inclus dans le déclassement il est protégé par son maintien en espace public et par son classement en EBC.
- ➡ Le déclassement du Manoir conforte sa vocation d'habitat et permet sa préservation.
- ➡ L'implantation de quelques maisons dans l'emprise déclassée, au Nord du Manoir contribue à la densification de la zone urbanisée dans le respect du PLU, notamment de son PADD.
- ➡ Il sera nécessaire de s'assurer, avant la cession de ce bien, que le manoir et ses bâtiments annexes disposent de prescriptions suffisamment précises au titre de la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local.

5 : MAISON DES ASSOCIATIONS

- Le projet de déclassement est-il conforme aux orientations du PADD ?
- Cette désaffectation a-t-elle pour conséquence de porter atteinte aux liaisons douces, terrains de jeux et de sports, espaces verts et paysagers situés à proximité ?
- L'espace « maison des associations » est-il remis en cause ?
- La nouvelle desserte de la zone désaffectée va-t-elle impacter la circulation sur l'impasse des Closeries et sur celle du square des Anglais ?

Le PLU constitue le projet d'aménagement d'ensemble, je n'ai pas à présenter d'observations sur le règlement du PLU, celui-ci n'étant pas l'objet de l'enquête. Il n'y a aucune obligation pour qu'un plan d'aménagement soit présenté avant le déclassement de la parcelle.

L'emprise à déclasser ne comprend aucun EBC et aucune liaison douce structurante. Le chemin des Anglais se trouve en totalité hors du déclassement, cette liaison conserve ainsi son usage actuel à destination du public.

Le déclassement de cette parcelle répond aux engagements pris par la Commune lors de l'élaboration du PADD (PLU) en libérant un espace libre de toutes constructions. Elle répond aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.

Elle ne remet pas en cause le site de la maison des associations (maintenu en zone UG) et les espaces de jeux mis à la disposition des jeunes enfants.

Il existe pour les plus grands enfants, à proximité immédiate (500 m), un ensemble sportif très complet regroupant plusieurs salles de sport et de nombreux espaces de jeux extérieurs (football, athlétisme...)

Un accès à cette zone sera créé sur le site de la maison des associations au Nord, pour rejoindre la rue du Champ Niguel via le rond-point entre les rues des Longais et Arquemis »

Aucune circulation automobile provenant de cette zone d'habitat ne doit emprunter les impasses du square des Anglais et des Closeries dans leur configuration actuelle.

CONCLUSION

- Le PLU constitue le projet d'aménagement d'ensemble.
 - Je n'ai pas à émettre un avis sur les dispositions réglementaires prévues au PLU.
 - La Commune n'est pas tenue de procéder à une étude de détail avant d'engager le déclassement
 - Le projet participe aux engagements pris par la Commune lors de l'élaboration du PADD en libérant un espace libre de toute construction.
 - Ce déclassement contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.
 - Tous les espaces paysagers et (ou) boisés sont situés hors de l'emprise du déclassement.
 - Aucune liaison douce structurante n'est remise en cause.
 - Le Chemin des Anglais étant exclu de l'emprise à déclasser, il conserve son usage à destination du public.
 - Les espaces de jeux pour jeunes enfants localisés au Nord ne sont pas remis en cause.
 - Les plus grands enfants disposent à 500 m d'un ensemble sportif très complet regroupant plusieurs salles de sport et de nombreux espaces de jeux extérieurs (football...).
 - Le site de la Maison des Associations, classé en UG au PLU est hors de l'emprise à déclasser.
 - Le projet d'habitations sera desservi par un nouvel accès à créer dans la partie Nord du site « Maison des Associations », pour rejoindre la rue du Champ Niguel.
 - Aucune circulation automobile provenant de cette zone d'habitat ne doit être desservie à partir des impasses du square des Anglais et des Closeries dans leur configuration actuelle.
-

6 : CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SES ABORDS (le Grand Pâtis)

- Est-il utile de procéder au retrait des usages actuels de l'ensemble des parcelles ?
- Les accès situés le long du chemin piétonnier doivent-ils être maintenus ?
- Les espaces boisés existants doivent-ils être conservés ?

Ce site après déménagement du centre technique deviendra une friche. Son urbanisation correspond aux objectifs fixés par le PLU et le SCoT du Pays de Rennes qui demandent qu'avant toute extension sur les espaces agricoles, il soit procédé à un repérage des friches afin de reconstruire la commune sur elle-même.

Afin d'établir un projet d'aménagement cohérent il est nécessaire que soit compris dans cette emprise tous les espaces disponibles, y compris les liaisons douces et espaces boisés. Il sera également nécessaire que cet aménagement apporte une réponse aux usages actuels permettant d'accéder aux propriétés limitrophes.

CONCLUSION

- Je n'ai pas à émettre un avis sur les dispositions réglementaires prévues au PLU.
 - La Commune n'est pas tenue de procéder à une étude de détail avant d'engager le déclassement
 - Ce projet de déclassement répond aux objectifs du PLU et du SCoT, lesquels demandent qu'il soit procédé en priorité à l'extension de l'urbanisation par une utilisation des friches.
 - En intégrant l'ensemble de l'espace disponible, plantations et liaisons douces, il sera possible de créer un aménagement cohérent dans le respect de la loi ALUR : urbanisme rénové intégrant toutes les liaisons douces depuis les zones d'habitat vers le centre ville et les pôles de centralité (services et commerces).
 - Il est nécessaire de prescrire aux futurs opérateurs le rétablissement des accès aux parcelles limitrophes compte tenu de leur antériorité. Il en est de même pour les différents réseaux existants.
-

7 : RUE PIERRE ET MARIE CURIE (Parcelle 26)

- La parcelle CM 26 destinée à être déclassée de son usage actuel est-elle une propriété communale ?
- Dois-je émettre un avis sur la densification inscrite au PLU ?
- En cas de besoin est-il possible d'implanter des jeux pour enfants sur les espaces voisins ?
- Le maintien de l'ouverture au public de cette parcelle est-il utile ?

Il a été apporté la preuve que cette parcelle appartenait bien à la Commune.

A l'occasion de l'aménagement progressif de la ZAC du Vert Buisson, notamment de ses extensions, une réflexion ayant pour référence les lois SRU, ENE et ALUR a permis d'intégrer aux différents projets la notion de développement durable.

La parcelle MC 26 repérée à l'époque de sa création (1986) selon un pourcentage qui devait être affectée aux espaces verts ne répond pas à la définition du développement durable, notamment la prise en compte des espaces dans leur environnement naturel.

Ainsi le caractère environnemental de cette parcelle est largement compensé par les allées accompagnant les noues situées à l'ouest de ce déclassement et par la prise en compte du bois du Vert Buisson.

Cette parcelle MC 26 repérée au titre des espaces pouvant accueillir une opération d'habitat est judicieuse.

Actuellement il n'existe sur cette parcelle aucun aménagement destiné aux jeunes enfants, si cela s'avérait nécessaire, il est toujours possible de les implanter le long des espaces cités plus haut (allées près des noues).

Je n'ai pas à remettre en cause les dispositions arrêtées par le PLU. La densification de cette parcelle intègre la mixité sociale et urbaine imposée par les différentes lois rappelées ci-dessus.

J'attire l'attention de la Commune sur la possibilité qu'il y a d'implanter quelques jeux pour les enfants en bas âge au cas où cela s'avérerait nécessaire.

CONCLUSION

- ➡ Je n'ai pas à émettre un avis sur les dispositions réglementaires prévues au PLU.
- ➡ La parcelle à déclasser appartient bien à la Commune.
- ➡ Le déclassement de cette parcelle ne porte pas atteinte au contexte environnemental du secteur, celui-ci étant par ailleurs amélioré par les allées associées aux noues réalisées sur l'extension de la ZAC du Vert Buisson.
- ➡ Ce déclassement permet à la Commune de procéder à une densification de son tissu urbain.
- ➡ Ce déclassement est cohérent avec la modification récemment approuvée du PLU, laquelle apporte une contribution à la mixité sociale et urbaine de la commune.
- ➡ Il n'y a pas de remise en cause d'un espace de jeux destiné aux jeunes enfants, aucun aménagement de ce type n'existe.
- ➡ Il est possible, si cela s'avère nécessaire, d'implanter des jeux pour enfants en bas âge en bordure des allées et noues nouvellement créées.

8 : LA HAYE DE PAN

- La piste cyclable située le long de la RD 44 et le maillage piétonnier sont-ils préservés ?
- Le projet est-il en conformité avec les mesures de protection inscrites au PLU ?
- Le déclassement du site de la Haye de Pan est-il nécessaire à l'urbanisation de la Commune ?
- Le déclassement porte-t-il atteinte à l'usage actuel de ce site ?

Ce déclassement contribue à la mise en oeuvre du PLU. En retenant ce site la commune urbanise les dents creuses avant d'envisager des extensions sur les espaces agricoles.

Il n'y a aucune obligation pour qu'un projet d'aménagement soit présenté en même temps que le déclassement, je n'ais, dans le cadre de cette enquête, aucune compétence pour émettre un avis sur ce projet.

La préservation de l'ancienne ferme de la Haye de Pan sera assurée. La pérennisation des deux chemins piétonniers est intégrée au projet. La piste cyclable située en bordure de la RD 44, n'est pas remise en cause.

Ce déclassement, compte tenu de ses caractéristiques et de son éloignement du centre ville ne présente aucun inconvénient.

CONCLUSION

- ➡ La Commune n'est pas tenue de procéder à une étude de détail avant d'engager le déclassement
- ➡ La piste cyclable est située hors du périmètre du déclassement
- ➡ Ce déclassement est une opportunité afin de créer une véritable urbanisation en entrée de ville
- ➡ Il contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles.
- ➡ Il ne porte pas atteinte à son aménagement, celui-ci étant constitué uniquement d'une pelouse.
- ➡ Les chemins piétonniers sont préservés par une intégration dans le projet

9 : PROCEDURE D'ENQUETE

- La relation des dispositions mises en œuvre est-elle suffisante ?
- Dois-je émettre un avis sur la procédure mise en œuvre ?

J'ai eu l'occasion de développer en début de rapport toutes les dispositions mises en œuvre par la commune pour le déroulement de cette enquête.

Je n'ai pas à porter de jugement sur ce qui s'est fait lors d'enquêtes précédentes (R08, C01).

Dès lors que j'ai pu disposer des éléments me permettant d'émettre un avis, celui-ci doit porter uniquement sur le projet et non pas sur la procédure mise en œuvre.

CONCLUSION

- J'ai relaté dans mon rapport, à toutes fins utiles, les dispositions mises en œuvre pour le déroulement de cette enquête.
- Je n'ai pas à porter de jugement sur ce qui s'est fait lors d'enquêtes précédentes.
- Mon avis doit porter uniquement sur le projet, objet de l'enquête à savoir le déclassement d'emprises publiques.

10 : AUTRES OBSERVATIONS : IMPACT CUMULE

- Le PLU peut-il être qualifié de plan d'aménagement d'ensemble ?
- Les différents déclassements proposés constituent-ils un impact cumulé négatif ?

Plan d'aménagement : Depuis la loi SRU, le Plan Local d'Urbanisme est devenu un véritable projet de développement urbain. Cette vocation a été renforcée par les différentes lois intervenues depuis en matière de programmation de l'habitat et de création des superstructures nécessaires. Il prévoit les mesures spécifiques nécessaires à la protection de l'environnement. Il peut comprendre des OAP mais il ne pourra jamais remplacer les plans de type opérationnels.

Compte tenu de la localisation et de la consistance des projets de déclassement, il ne pouvait être conçu un plan d'aménagement d'ensemble plus précis que ce qui figure dans le PLU, notamment dans son PADD.

Impact cumulé : La superficie totale des déclassements est de 4,09 ha.

Ceux-ci comprennent :

- 105 m² de mise à l'alignement,
- 2 340 m² au Manoir de la Noë qui sont très largement compensés par la mise à disposition du public de l'ancien établissement des Bruyères (AUREA),
- 18 750 m² occupés par le centre technique communal, lequel ne peut être qualifié d'espace librement ouvert au public.
- 12 600 m² situés à la Haye de Pan sont à prendre en compte au titre des espaces disponibles en attente d'une urbanisation future.
- Les deux derniers sites de la maison des associations (4 820 m²) et rue Pierre et Marie Curie (2 218 m²), peuvent être ressentis comme une remise en cause d'un usage acquis.

Ces 7 038 m² représentent une très faible superficie alors que d'autres espaces pourraient bénéficier d'une densification.

Face à la nécessité de densifier et aux mesures compensatoires mises en œuvre par l'ouverture de nouveaux espaces au public, ces déclassements ne constituent pas un impact cumulé.

CONCLUSION

- Le PLU, compte tenu de la nature des déclassements et de leur localisation sur l'ensemble du territoire communal, constitue le projet d'aménagement d'ensemble.
- La consistance et la motivation des différents déclassements face aux compensations qui sont mises à l'usage du public permettent de conclure que ceux-ci ne présentent pas un impact cumulé négatif.

D - BILAN

AVANTAGES

1 : LA COIX MARECHAL

- Ces deux petits délaissés ne présentent aucun intérêt pour la Commune.
 - Leur déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.
-

2 : 9, RUE DES QUATRE CHENES

- Ce déclassement permet de densifier l'urbanisation.
-

3 : ROUTE DE MONS

- Ce délaissé étant inutile, son déclassement présente autant un intérêt pour la Commune que pour les riverains.
-

4 : MANOIR DE LA NOË ET DE SES ABORDS (26 rue de la Noë)

- L'espace boisé situé au Nord, sur la parcelle contiguë, n'étant pas inclus dans le déclassement il est protégé par son maintien en espace public et par son classement en EBC.
 - Le déclassement du manoir conforte sa vocation d'habitat et permet sa préservation.
 - L'implantation de quelques maisons dans l'emprise déclassée, au Nord du manoir contribue à la densification de la zone urbanisée dans le respect du PLU, notamment de son PADD.
-

5 : MAISON DES ASSOCIATIONS

- Le PLU constitue le projet d'aménagement d'ensemble.
 - Le projet participe aux engagements pris par la Commune lors de l'élaboration du PADD en libérant un espace libre de toutes constructions.
 - Ce déclassement contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces extérieurs.
 - Tous les espaces paysagers et ou boisés sont situés hors de l'emprise du déclassement.
 - Aucune liaison douce structurante n'est remise en cause.
 - Le Chemin des Anglais étant exclu de l'emprise à déclasser, il conserve son usage à destination du public.
 - Les espaces de jeux pour jeunes enfants localisés au Nord ne sont pas remis en cause.
 - Les plus grands enfants disposent à 500 m d'un ensemble sportif très complet regroupant plusieurs salles de sport et de nombreux espaces de jeux (football...).
 - Le site de la Maison des Associations, classé en UG au PLU est hors de l'emprise à déclasser.
 - Le projet d'habitations sera desservi par un nouvel accès à créer dans la partie Nord du site « Maison des Associations », pour rejoindre la rue du Champ Niguel.
-

6 : CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SES ABORDS (le Grand Pâtis)

- Ce projet de déclassement répond aux objectifs du PLU et du SCoT, lesquels demandent qu'il soit procédé en priorité à l'extension de l'urbanisation par une utilisation des friches.
 - En intégrant l'ensemble de l'espace disponible, plantations et liaisons douces, il sera possible de créer un aménagement cohérent dans le respect de la loi ALUR : urbanisme rénové intégrant toutes les liaisons douces depuis les zones d'habitat vers le centre ville et les pôles de centralité (services et commerces).
-

7 : RUE PIERRE ET MARIE CURIE (Parcelle 26)

- Le déclassement de cette parcelle ne porte pas atteinte au contexte environnemental du secteur, celui-ci étant par ailleurs amélioré par les allées associées aux noues réalisées sur l'extension de la ZAC du Vert Buisson.
 - Ce déclassement permet à la Commune de procéder à une densification de son tissu urbain.
 - Ce déclassement est cohérent avec la modification récemment approuvée du PLU, laquelle apporte une contribution à la mixité sociale et urbaine de la commune.
 - Il n'y a pas de remise en cause d'un espace de jeux destiné aux jeunes enfants, aucun aménagement de ce type n'existe.
-

8 : LA HAYE DE PAN

- Ce déclassement est une opportunité afin de créer une véritable urbanisation en entrée de ville
 - Il contribue aux objectifs de repérage des dents creuses et de densification permettant de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles.
 - Il ne porte pas atteinte à l'aménagement ce site qui est constitué uniquement d'une pelouse.
 - Les chemins piétonniers sont préservés par une intégration dans le projet
-

INCONVENIENTS

2 : 9, RUE DES QUATRE CHENES

- Il est nécessaire d'adopter d'ores et déjà une position commune pour tous les lots bordant cet espace vert.
 - Afin de garantir une équité pour tous les lots bordant cet espace vert il serait utile d'obtenir préalablement l'avis de Rennes métropole, en charge des études du PLUi.
-

4 : **MANOIR DE LA NOË ET DE SES ABORDS** (26 rue de la Noë)

- Il sera nécessaire de s'assurer, avant la cession de ce bien, que le manoir et ses bâtiments annexes disposent de prescriptions suffisamment précises au titre de la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local.
-

5 : **MAISON DES ASSOCIATIONS**

- Aucune circulation automobile provenant de cette zone d'habitat ne doit être desservie à partir des impasses du square des Anglais et des Closeries dans leur configuration actuelle.
-

6 : **CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL ET SES ABORDS** (le Grand Pâtis)

- Il est nécessaire de prescrire aux futurs opérateurs le rétablissement des accès aux parcelles limitrophes compte tenu de leur antériorité. Il en est de même pour les différents réseaux existants.
-

7 : **RUE PIERRE ET MARIE CURIE** (Parcelle 26)

- Il faudrait si cela s'avérait nécessaire, prévoir un emplacement pour l'accueil d'une aire de jeux pour jeunes enfants en bordure des allées et noues nouvellement créées.
-

MESURES COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires suivantes peuvent être apportées afin de supprimer ces inconvénients :

- 2 : Adopter une position globale pour toutes demandes identiques et se concerter avec Rennes Métropole sur la recevabilité de telles demandes (9 rue des quatre chênes)
 - 4 : S'assurer de la pertinence des prescriptions inscrites à l'inventaire du patrimoine (Manoir de la Noë)
 - 5 : Ne pas prévoir de desserte automobile par les impasses du square des Anglais et des Closeries
 - 6 : Prévoir le rétablissement des accès existants depuis le maillage piétonnier à créer (centre technique)
 - 7 : Prévoir si nécessaire la localisation d'aires de jeux pour les enfants en bas âge (rue Pierre et Marie Curie)
-

E - AVIS GENERAL SUR LE PROJET

Ces déclassements sont rendus nécessaires par la volonté de la Commune de mettre en œuvre les dispositions arrêtées dans son PLU mais elle doit également prendre en considération les textes législatifs intervenus ces dernières années.

La loi réformant le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme, dite loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) promulguée en 2000, a eu pour conséquence de transformer le plan d'urbanisme communal en véritable projet de développement.

Depuis d'autres lois et décrets ont renforcé cette notion de projet, notamment la loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE) et plus récemment la loi ALUR.

Tout au long de mon rapport j'ai procédé aux analyses à partir du projet présenté par la municipalité, des inquiétudes que ces déclassements suscitent auprès de la population en général et des riverains en particulier.

J'ai également intégré à mes réflexions les obligations de la commune vis à vis des textes en vigueur et fait en sorte de répondre uniquement aux observations en relation avec l'objet de cette enquête.

Il ressort du bilan présenté ci-dessus que ces déclassements présentent tous plus d'avantages que d'inconvénients si l'on ne prend pas en compte uniquement le nombre de lignes mais le contenu de celles-ci.

Il est possible chaque fois que l'on se trouve en présence d'un inconvénient d'y apporter des mesures permettant de le supprimer, de le réduire ou de le compenser.

Aucune de ces mesures n'a pour conséquence une modification du projet, il s'agit essentiellement de conseils qui sont préconisés afin de remédier aux éventuelles difficultés.

C'est pourquoi ces mesures compensatoires constituent uniquement des recommandations, elles ne seront pas reprises dans mon avis final. J'émettrai en conclusion de ce rapport un avis favorable assorti d'aucune réserve.

COMPTE TENU DE CE QUI PRECEDE,

- Vu** - La désignation du commissaire enquêteur par M. le Maire de Bruz,
- L'arrêté de M. le Maire de Bruz du 30 mai 2016.
- Vu** - Le 1^{ers} avis d'enquête publié dans Ouest-France et 7 Jours Petites Affiches,
- Le second avis d'enquête paru dans ces mêmes journaux,
- La publication de l'avis et du dossier d'enquête sur le site Internet de la commune de Bruz.
- Vu** - Le projet de déclassement d'emprises publiques présenté par la Commune de Bruz.
- Vu** - La présentation du projet qui m'a été faite par la Commune,
- Le PLU de la commune de Bruz,
- Le SCoT du Pays de Rennes actuellement en vigueur.
- Vu** - Les observations portées sur le registre d'enquête et celles annexées par courrier,
- Les différents échanges que j'ai eus avec le Maître d'ouvrage porteur du projet,
- Les échanges que j'ai pu avoir avec différentes personnes au cours de cette enquête,
- Les visites que j'ai effectuées sur les différents sites concernées par les déclassements,
- Les observations du public et les réponses apportées par le MO dans son mémoire en réponse.

CONSIDERANT

- Que les permanences ont permis à toutes les personnes qui le souhaitaient d'être reçues,
- Que la maîtrise d'ouvrage a répondu à mes questions,
- Que les visites sur sites m'ont permis de bien comprendre les enjeux de cette modification.

CONSIDERANT

- Que les avantages de ce projet sont très nettement supérieurs aux inconvénients,
- Que les inconvénients peuvent faire l'objet de mesures compensatoires qualifiées de recommandations,
- Qu'aucune de ces recommandations ne peut être qualifiée de réserve.

J'émetts pour ce projet relatif au déclassement des huit emprises ouvertes à l'usage du public :

UN AVIS FAVORABLE

Le 5 août 2016
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

