

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



7. Mention des textes

JUILLET 2022

Préambule

La ville de Rennes porte le projet de renouvellement urbain du quartier du BLOSNE dans sa globalité. Ce projet porte sur la réorganisation de l'offre commerciale du Blosne dans le cadre de la mise en œuvre du « Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) qui consiste en la création d'une nouvelle centralité commerciale. Le projet porte également sur la création d'environ 380 logements, une offre de services de santé et d'artisanat.

La Ville de Rennes a confié à la SPLA Territoire Publics la responsabilité foncière, opérationnelle et financière de la restructuration de l'offre artisanale et commerciale sur les trois centres commerciaux existants et la nouvelle centralité Jean Normand.

Les articles R.123-8 3^{ème} et 6^{ème} alinéas du Code de l'Environnement précisent que le dossier d'enquête publique doit faire mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

« Le dossier comprend au moins (...) :

3° : La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; (...)

6° : La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance. »

L'enquête publique poursuit divers objectifs dont principalement :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération projetée ;
- Obtenir la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le respect des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

La présente pièce vient rappeler les textes qui régissent l'enquête.

Le présent document décrit le déroulement et cite les textes législatifs qui régissent l'enquête publique en cause, et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

1. LES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

L'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique, réalisée dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale Blosne-Est, renvoie à un certain nombre de textes d'ordre législatifs et réglementaires, relatifs au Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique (l'article L. 110.1, II du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique) et aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement).

2. LES PROCEDURES DE D.U.P ET D'ENQUETE PARCELLAIRE DU CRAC BLOSNE-EST

Le projet étant arrêté dans son économie générale, il convient dès maintenant de procéder à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L. 11.1, II).

2.1. Constitution du dossier d'enquête préalable à la D.U.P

L'enquête préalable à la D.U.P doit permettre d'assurer l'information et la participation du public sur le projet à mettre en œuvre, assurer la prise en compte des intérêts des tiers, et prendre en compte les observations et proposition recueillies au cours de l'enquête.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre de la ZAC Blosne-Est, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2018. Dès lors que les aménagements projetés constituent une modification notable de la nature ou de l'importance des incidences sur l'environnement évaluées dans le cadre de la ZAC, ils doivent faire l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

L'étude d'impact actualisée est soumise à l'avis de l'Autorité environnementale et des collectivités territoriales concernées et doit faire l'objet d'une participation du public. Dans la mesure où la procédure de déclaration d'utilité publique impose une enquête publique préalable, la participation du public est réalisée sous la forme d'une enquête publique environnementale, conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le dossier présenté au public doit comprendre un certain nombre de pièces obligatoires (articles R.112.4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et L. 123-6 et R. 123-8 du Code de l'Environnement) :

- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un plan général des travaux projetés ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses, y compris le coût des acquisitions nécessaires à la réalisation des travaux ;
- Une note de présentation non technique du projet ;
- La décision prise le cas échéant après examen au cas par cas par l'autorité compétente ;
- L'étude d'impact actualisée et son résumé non technique, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite à cet avis ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- Lorsqu'ils sont rendus obligatoire par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
- Le bilan de la procédure de concertation ;
- Les mentions des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

2.2. Constitution du dossier d'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire préalable à la délivrance des arrêtés de cessibilité au titre de l'article L.132-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est également soumis à l'avis du public durant cette même enquête.

Ce dossier d'enquête parcellaire en vue de la délivrance des arrêtés de cessibilité doit comprendre obligatoirement les pièces suivantes (article R. 131-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique) :

- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire (liste des propriétaires)

2.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique, régie par l'article L. 123-6 du code de l'environnement, permet de soumettre au public les pièces ou éléments exigés au titre de plusieurs enquêtes publiques initialement requises au sein d'un même dossier d'enquête publique. Elle fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre des enquêtes publiques initialement requises.

L'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet de département, compétent pour prendre les arrêtés de DUP et de cessibilité.

Dès réception du dossier, l'autorité préfectorale saisit le président du Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur (article R123-5 du code de l'environnement)

L'autorité préfectorale, en accord avec le commissaire enquêteur, précise ensuite par arrêté, notamment, l'objet de l'enquête, sa durée, les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier (articles R 123-9 et R.123-10 du code de l'environnement).

Le public est informé de l'avis d'ouverture de l'enquête dans les conditions définies par l'article R.123-11 du code de l'environnement.

Pendant la durée de l'enquête (un mois minimum), le public consigne ses observations dans les conditions de l'article R.123-13 du code de l'environnement. Le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions oralement, sur le registre d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier, par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, une fois le registre clos, au vu du dossier d'enquête et de ses pièces annexes, le commissaire enquêteur établit un procès-verbal de synthèse des observations du public et le transmet au responsable du projet dans le délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations (article R. 123-18 du code de l'environnement).

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour établir un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet (article R.123-19 du code de l'environnement).

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur est déposée à la Ville de Rennes où s'est déroulée l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions est tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (article R.123-21 du code de l'environnement).

2.4. La déclaration de projet

En vertu de l'article L.122-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet d'Ille-et-Vilaine demande, au terme de l'enquête publique, au concessionnaire de l'opération de se prononcer sur l'intérêt général du projet dans un délai ne pouvant excéder six mois, conformément aux dispositions prévues L.126-1 du code de l'environnement.

La déclaration de projet mentionnera l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comportera les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée. Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque.

Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique du projet.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

2.5. La déclaration d'utilité publique

Le Préfet prend l'arrêté de DUP (article L. 121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

L'acte déclarant la DUP doit intervenir impérativement dans un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, la DUP est prise pour un délai maximal de 5 ans, éventuellement prorogeable une fois (article L121-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Par ailleurs, la déclaration de projet prise par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Rennes déclarant le projet d'intérêt général devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la clôture de l'enquête publique (article L121-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

2.6. La déclaration d'urgence

L'article R. 232-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Lorsqu'il y a urgence à prendre possession des biens expropriés, cette urgence est constatée par l'acte déclarant l'utilité publique ou par un acte postérieur de même nature »

En cas de déclaration d'urgence à prendre possession des biens expropriés, les délais de procédure seront réduits en phase judiciaire.

2.7. La délivrance des arrêtés de cessibilité

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet prononce l'arrêté de cessibilité, c'est-à-dire qu'il déclare cessible les propriétés ou partie de propriété qui sont nécessaire à la réalisation de l'opération. Aucun texte ne régit de délai entre la clôture de l'enquête parcellaire et la délivrance de l'arrêté de cessibilité. L'arrêté de cessibilité est caduc au bout de 6 mois.

3. LA PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

En cohérence avec les orientations des documents de planification et de développement spatial de la Ville de Rennes et de son agglomération (PLH, PLUI, PDU), le projet de rénovation urbaine du Blosne-Est répond à une stratégie d'urbanisme durable fondée sur la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle et sur la gestion des mobilités.

Ainsi, en 2012, la Ville de Rennes s'est engagée dans une opération de renouvellement urbain sur le quartier Est du Blosne. A cet effet, elle a créé, par délibération du 5 mars 2012, une Zone d'aménagement Concerté dite «ZAC Blosne-Est».

Une concertation préalable, organisée sur le fondement de l'ancien article L. 300-2 du code de l'urbanisme alors en vigueur, a été menée entre 2015 et 2017 sur le projet d'extension du périmètre de la ZAC Blosne-Est et la transformation commerciale du quartier. Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal du 9 octobre 2017 (pièce 10).

Par une délibération n°184 du 22 mai 2017, la Ville de Rennes a approuvé la convention NPNRU pour la période 2016-2026, ayant permis de consolider les principes fondateurs du projet de renouvellement urbain du quartier Est du Blosne, reposant notamment sur l'aménagement d'une nouvelle centralité regroupant commerces et équipements autour de la Place Jean Normand. La convention NPNRU a été signée le 22 décembre 2017.

En parallèle, l'étude de diagnostic et de structuration commerciale lancée par la Ville de Rennes, a mis en évidence la nécessité d'intervenir sur trois polarités commerciales existantes sur le quartier (Torigné, Landrel, Sainte-Elisabeth), dont l'attractivité est remise en question par l'évolution des flux liés au métro et des mutations à venir en lien avec la rénovation urbaine du quartier.

Par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2018, la Ville de Rennes a modifié le périmètre de la ZAC Blosne-Est, afin d'intégrer les trois polarités commerciales existantes - Torigné, Landrel, Sainte Elisabeth - et approuvé un nouveau dossier de création de la ZAC Blosne-Est.

La Ville de Rennes a souhaité confier la réalisation de cette mission à un opérateur au travers d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale, intervenant sous le contrôle de la collectivité et dans le périmètre de la ZAC Blosne-Est.

La Ville de Rennes a ainsi décidé par délibération en date du 21 janvier 2019, de désigner la SPLA Territoires Publics en qualité d'opérateur concessionnaire en application des dispositions du code de l'urbanisme dans le cadre d'une convention de revitalisation artisanale et commerciale.

La convention de revitalisation artisanale et commerciale a été approuvée par délibération du conseil d'administration de la SPLA Territoires Publics en date du 31 janvier 2019 et régularisée le 25 février 2019.

La ZAC Blosne-Est étant constituée, le projet de revitalisation artisanale et commerciale étant inclus dans le périmètre de la ZAC, il est donc possible, en conséquence, d'engager la procédure en vue de la Déclaration d'Utilité Publique du projet.

La ZAC Blosne-Est a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau en date du 27 mai 2015 et d'un porté à connaissance en 2016. Les aménagements objets de la présente enquête publique ne constituent pas une modification substantielle du projet et n'engendrent pas de nouvelles incidences notables sur l'environnement. En conséquence, il n'est pas nécessaire de procéder à un nouveau porté à connaissance dans le cadre de la présente procédure.

Le projet devra être compatible avec le PLUi de Rennes Métropole. Le PLUi est en cours de modification. La modification n°1 intégrera la prise en compte de l'évolution du secteur au sein de l'OAP autour de la place Jean Normand.

4. MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR RÉALISER LE PROJET

Outre la D.U.P et l'arrêté de cessibilité, la réalisation du projet nécessite l'obtention d'autres autorisations :

- Dérogation au titre des espèces protégées obtenue le 22 mai 2022
- Dérogation à l'interdiction des coupes et abattages d'arbres d'alignement : un arrêté municipal en date du 27 juillet 2021 a été pris en vue de l'abattage de 6 frênes localisés le long de la rue de Roumanie. 18 arbres seront plantés en compensation.