

Département d'Ille-et-Vilaine

Préfecture d'Ille et Vilaine
Arrêté Préfectoral du 06 Septembre 2018
RENNES « Le Gros Chêne »

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
03 Octobre 2018 au 30 Octobre 2018

Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves
foncières du projet d'aménagement du quartier
du « Gros Chêne » à Rennes

2ème Partie

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Déclaration d'Utilité Publique

Fait à Rennes, Novembre 2018

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières et
cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à RENNES.

TA de Rennes Dossier n° E18000179 /35 - Arrêté Préfectoral du 06 Septembre 2018

1 / 11

Sommaire détaillé Conclusions et Avis

Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières du projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à Rennes

1 - Rappel de l'objet de l'enquête publique de DUP.....Page 3

- 1.1 - Contexte
- 1.2 - Cadre juridique
- 1.3 - Rapport unique, conclusions et avis
- 1.4 - Objectif du projet
- 1.5 - Intérêt général et Déclaration d'Utilité Publique
- 1.6 - Composition du dossier de Déclaration d'Utilité Publique

2 - Bilan de l'enquête publique de DUP..... Page 6

- 2.1 - Déroulement de l'enquête
- 2.2 - Information du public
- 2.3 - Observations portées au registre d'enquête publique

3 - Conclusion.....Page 7

4 - Avis du commissaire enquêteur.....Pages 8 - 11

1 - Rappel de l'objet de l'enquête publique de DUP

1.1 - Contexte

Par délibération n° DCM 2018-0145, en date du 16 Avril 2018, (*Pièce n°1*), le Conseil Municipal de la ville de RENNES a entériné la décision de mettre en œuvre une opération de renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) sur le secteur du « Gros Chêne » dans le quartier de Maurepas, compris entre l'avenue Patton à l'Ouest, la rue de Fougères à l'Est, l'avenue de Rochester au Nord et le boulevard Volney au Sud. Un schéma général d'aménagement a défini plusieurs grandes orientations.

Pour réaliser ce projet d'aménagement il est indispensable d'avoir le plus rapidement possible une maîtrise foncière sur le secteur du « Gros-Chêne » afin de pouvoir avancer sur le projet de restructuration des espaces commerciaux.

Dans le quartier du « Gros-Chêne », la complexité du renouvellement urbain en général, dans un tissu mixte habitat-commerces-services en particulier, correspond à la première exigence posée lors de la mise en œuvre de la procédure simplifiée de DUP « Réserves Foncières ». La première urgence est de pouvoir disposer du foncier nécessaire sans attendre l'avancée du projet. La seconde urgence, elle, se déduit du terme de la convention ANRU fixé pour l'achèvement du renouvellement du quartier de Maurepas à la fin de l'année 2026.

Aussi lors de la séance du Conseil Municipal celui-ci a autorisé Madame la Maire de Rennes à solliciter auprès de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine, la mise à l'enquête publique unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la constitution de réserves foncières dans le périmètre du « Gros Chêne », compris entre l'avenue Patton à l'Ouest, la rue de Fougères à l'Est, l'avenue de Rochester au Nord et le boulevard Volney au Sud et celle relative au parcellaire à l'intérieur du même périmètre.

A la demande du Conseil Municipal de la ville de RENNES, Monsieur Le Préfet d'Ille-et-Vilaine a prescrit par arrêté en date du 06 Septembre 2018 (*Pièce n°3*), l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet :

- La déclaration d'utilité publique pour constitution de réserves foncières nécessaires au projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à Rennes.
- L'enquête parcellaire concernant la cessibilité des terrains nécessaires au futur projet d'aménagement.

Par décision N° E18000179/35 du 19 Juillet 2018 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières du projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à Rennes (*Pièce n°2*)

1.2 - Cadre juridique

Loi n° 2002-276 du 27 Février 2002 relative à la démocratie de proximité,

Code de l'Urbanisme :

Article L.221-1, relatif à la Déclaration d'Utilité Publique dite « DUP Réserves foncières » prévue pour réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1,

Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :

Déclaration d'Utilité Publique dite « DUP Réserves foncières »

Article R.112-5,

Articles relatifs à l'enquête parcellaire :

Articles R.131-3, R.131-4, R.131-6, R.131-7, R.131-8,

Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique dite « DUP Réserves foncières », le projet relève des objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Ce sont les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Si la voie de l'acquisition amiable est toujours privilégiée, la collectivité, puis l'aménageur retenu, peut néanmoins être contraints de recourir à l'expropriation d'utilité publique pour constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'intérêt général et disposer des emprises dans des conditions raisonnables en terme financier et de délai et surtout compatibles avec le redéploiement des commerces sur les espaces à réaménager.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique "Réserves Foncières" est prévue à l'article R.112-5 du CECUP (Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique).

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si le projet d'aménagement envisagé présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation corrélative puisse en être envisagée.

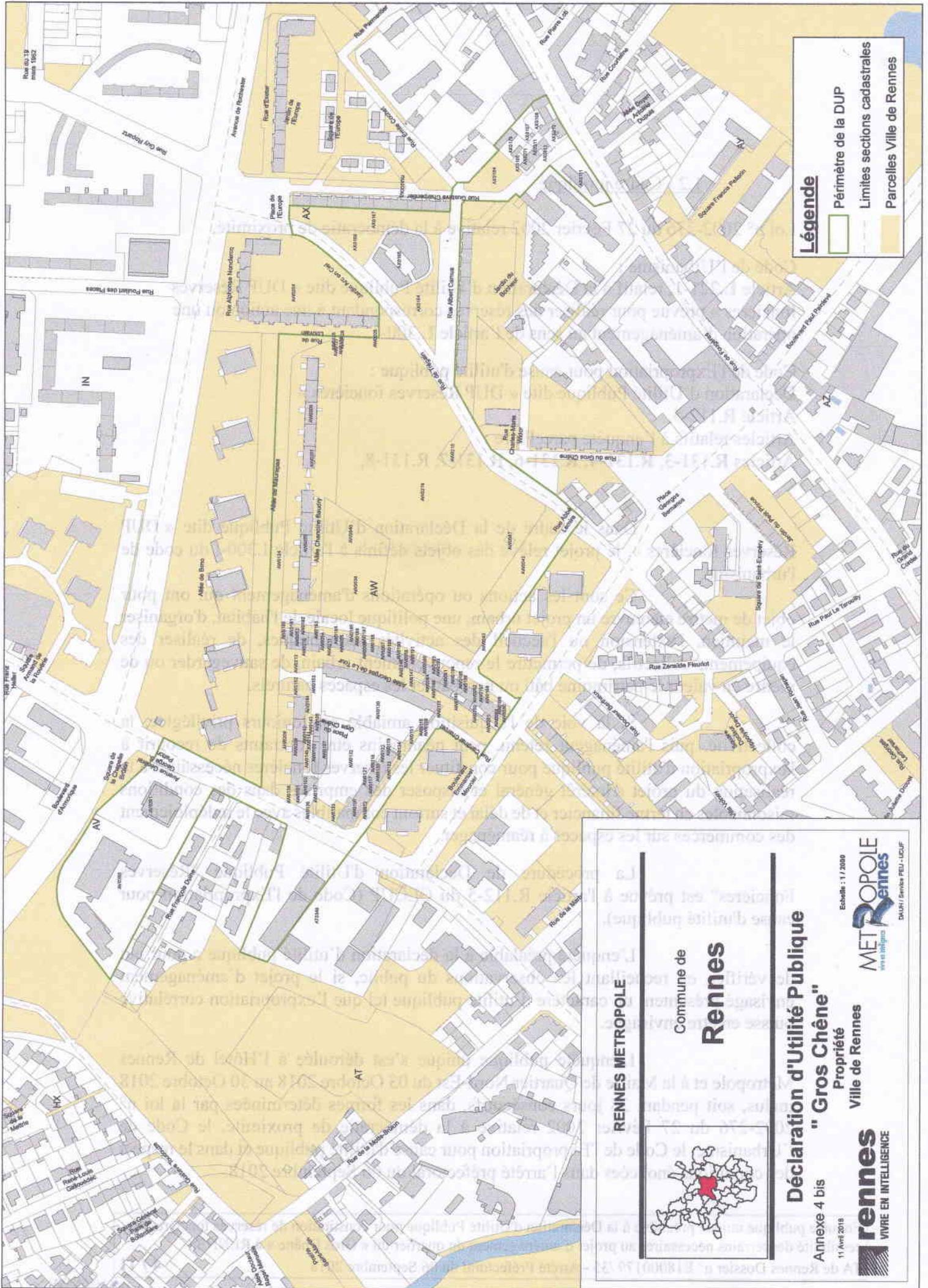
L'enquête publique unique s'est déroulée à l'Hôtel de Rennes Métropole et à la Mairie de Quartier Nord-Est du 03 Octobre 2018 au 30 Octobre 2018 inclus, soit pendant 28 jours consécutifs, dans les formes déterminées par la loi n° 2002-276 du 27 Février 2002 relative à la démocratie de proximité, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et dans le respect des conditions énoncées dans l'arrêté préfectoral du 06 Septembre 2018.

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières et cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à RENNES.

TA de Rennes Dossier n° E18000179 /35 - Arrêté Préfectoral du 06 Septembre 2018

4 / 11

Alain MAGNAVAL
Commissaire Enquêteur



RENNES METROPOLE

Commune de

Rennes



Déclaration d'Utilité Publique
" Gros Chêne "

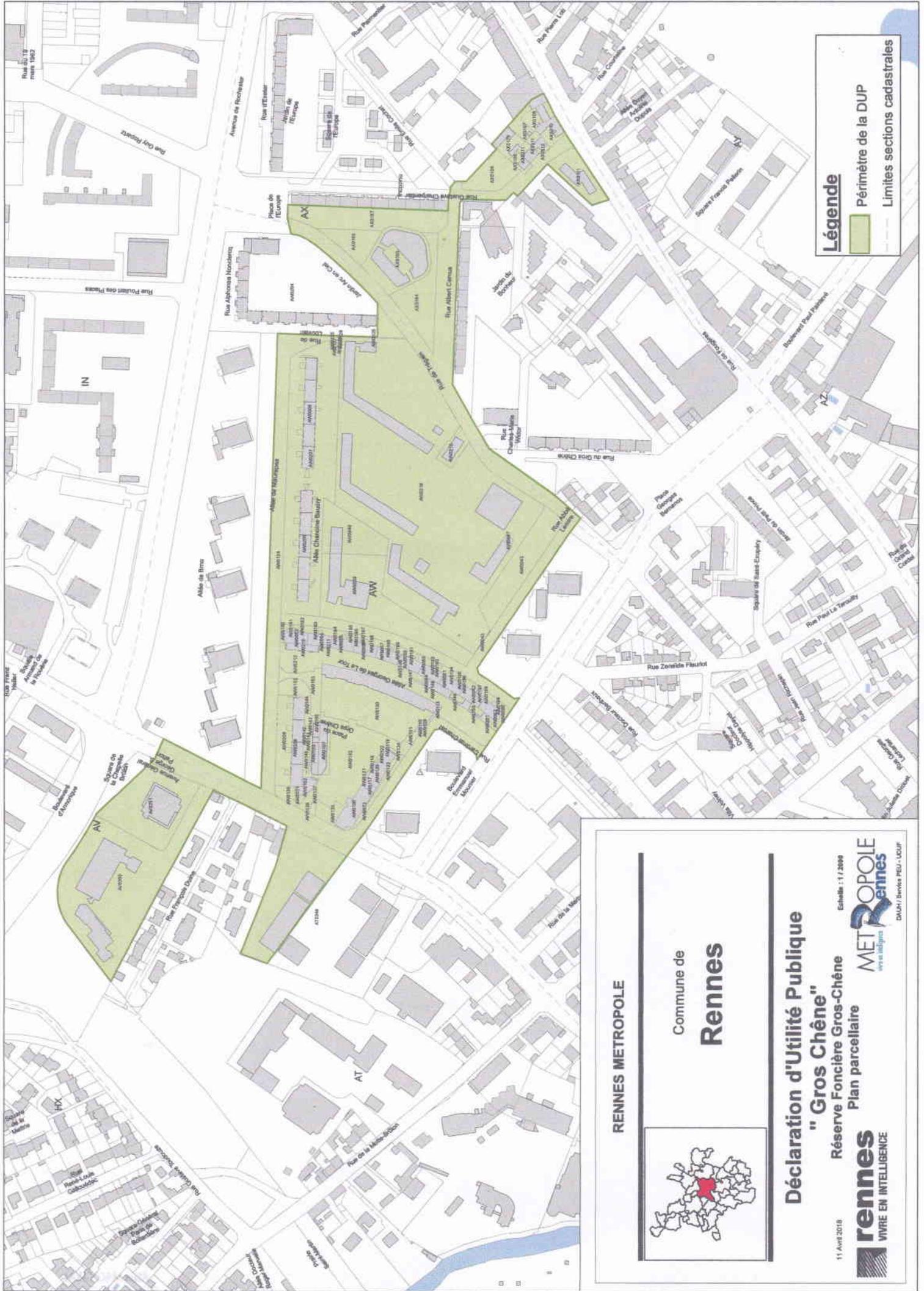
Annexe 4 bis

11 Avril 2018

Propriété
 Ville de Rennes

Echelle : 1/2000





Légende

- Périmètre de la DUP
- Limites sections cadastrales

RENNES METROPOLE

Commune de
Rennes



**Déclaration d'Utilité Publique
" Gros Chêne "**

Réserve Foncière Gros-Chêne
Plan parcellaire

Echelle : 1:7 200

11 Avril 2018



DAUP / Services PEU - IQUF

1.3 - Rapport unique, conclusions et avis

Dans la « 1^{ère} Partie » intitulé Rapport Unique, j'ai présenté le dossier relatif à l'enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières et celui de la cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à Rennes, les modalités du déroulement de l'enquête publique, l'analyse des observations, l'analyse de l'enquête publique, l'analyse bilancielle.

Cette « 2^{ème} Partie », est consacrée à la présentation des conclusions et avis relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique pour réserves foncières du projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à Rennes.

1.4 - Objectif du projet

Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique, le projet envisagé est de constituer une réserve foncière globale d'environ 10,7 hectares sur le quartier du « Gros Chêne » débordant au-delà de l'avenue du Général PATTON. La ville de Rennes est déjà propriétaire dans le périmètre concerné d'environ 6,5 ha, les acquisitions potentiellement réalisables représentent donc environ 4 hectares.

«... Plans parcellaires du « Gros Chêne » à Rennes

1.5 - Intérêt général et Déclaration d'Utilité Publique

Présentant un intérêt d'ordre général, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour but de vérifier, en recueillant les observations du public, si les acquisitions envisagées présentent les caractères d'utilité publique.

1.6 - Composition du dossier de Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de « DUP Réserves foncières », remis au Commissaire enquêteur se compose des pièces suivantes : (*Dossiers pièces n° 16 et 16bis*)

- 1 - La délibération du Conseil Municipal en date du 16/04/2018 (*Pièce n°1*),
(2 feuillets agrafés R/V)
- 2 - L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique unique DUP et Parcelle du « Gros Chêne » en date du 06 Septembre 2018 (*Pièce n°3*)
(3 feuillets agrafés R/V)
- 3 - Une notice explicative DUP (7 feuillets agrafés R/V)
- 4 - Un plan de situation du projet de la DUP réserve foncière du « Gros Chêne »,
(1 feuille A4)
- 5 - Un plan de DUP intitulé - Proposition de périmètre de réserve foncière -
(1 document graphique repéré Annexe 4 - Echelle 1/2000)
- 6 - Un plan de DUP intitulé - Propriété Ville de Rennes -
(1 document graphique repéré Annexe 4bis - Echelle 1/2000)

- 7 - La photocopie d'un « Avis des Domaines » (1 feuillet A4 R/V)
8 - Le dossier était accompagné d'un registre d'enquête intitulé :
Registre d'Enquête Publique Unique Expropriation DUP pour réserves foncières,
relatif au projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne ».

Le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de « DUP Réserves foncières » a été fourni en deux exemplaires y compris registre, pour être mis à disposition du public dans chacun des lieux de permanences situés, l'un à l'Hôtel de Rennes Métropole et l'autre, à la Mairie de Quartier Nord-Est pendant toute la durée de l'enquête publique.

2 - Bilan de l'enquête publique de DUP

2.1 - Déroulement de l'enquête

L'ouverture de l'enquête publique a été fixée au Mercredi 03 Octobre 2018 à 9 heures et la clôture au Mardi 30 Octobre 2018 à 17 heures.

Quatre permanences ont été tenues pendant la durée de l'enquête :

- le Mercredi 03 Octobre 2018 de 9 h à 12 h, à l'Hôtel de Rennes Métropole,
- le Vendredi 12 Octobre 2018 de 9 h à 12 h, à la Mairie de Quartier Nord-Est,
- le Jeudi 18 Octobre 2018 de 14 h à 17 h à la Mairie de Quartier Nord-Est,
- le Mardi 30 Octobre 2018 de 14 h à 17 h, à l'Hôtel de Rennes Métropole,

Pour ce qui concerne l'enquête de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), deux registres ont été ouverts (*Pièces n° 16 et 16bis*), paraphés, et signés par le Commissaire enquêteur le Mardi 02 Octobre 2018 - un des deux registres a été déposé à l'Hôtel de Rennes Métropole, et l'autre à la Mairie de Quartier Nord-Est - et clos par le même Commissaire enquêteur le Mardi 30 Octobre 2018, selon les dispositions des articles 5 et 6 de l'arrêté préfectoral du 06 Septembre 2018.

2.2 - Information du public

L'information du public, a été réalisée à partir du 21 Septembre 2018 et pendant toute la durée de l'enquête publique par voie d'affichage, par parution de deux avis dans la presse dans deux journaux d'annonces légales différents (cf. Article 4 de l'Arrêté Préfectoral du 06 Septembre 2018), et par une mise en ligne sur le site INTERNET de la ville de Rennes et de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

L'affichage a été réalisé en format A4 jaune ou blanc. Cet affichage a été mis en place sur la porte d'entrée de l'Hôtel de Rennes Métropole, et de la Mairie de Quartier Nord-Est, de la « Maison du Projet de Maurepas », et sur la porte du magasin du Centre Commercial du « Gros Chêne », (*Pièce n°8*) et un certificat d'affichage a été délivré par la Mairie de Rennes (*Pièce n°9*).

L'ensemble des affichages réalisés par la commune a été constaté et vérifié par le Commissaire enquêteur, à l'annonce de l'ouverture de l'enquête et lors de chacune ses permanences tenues à l'Hôtel de Rennes Métropole, et à la Mairie de Quartier Nord-Est.

L'information par insertions d'avis dans la presse locale a été réalisée de la façon suivante : (*Pièces n° 4, 5, 6 et 7*)

- Avis n°1, paru dans le journal « Ouest France » Avis du 21/09/2018
- Avis n°1, paru dans « 7 Jours-les petites affiches de Bretagne »
Avis des 21-22/09/2018
- 2ème Avis, paru dans le journal « Ouest France » Avis du 05/10/2018
- 2ème Avis, paru dans « 7 Jours-les petites affiches de Bretagne »
Avis des 05-06/10/2018

Les notifications individuelles aux propriétaires et usufruitiers ou aux mandataires concernés par les enquêtes publiques de Déclaration d'Utilité Publique DUP et de cessibilité des terrains ont été réalisées par l'envoi de lettres recommandées aux intéressé(e)s avec avis de réception le 19 Septembre 2018.

2.3 - Observations portées au registre d'enquête publique

Pendant cette enquête publique, arrêtée par Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine le 06 septembre 2018 et ouverte à l'Hôtel de Rennes Métropole, j'ai reçu 9 contributions du public.

Ces neuf contributions ainsi que les réponses apportées par le Maître d'ouvrage aux observations recueillies à ma demande ont été analysées dans le rapport unique me permettant ainsi d'alimenter et de motiver les conclusions de cette enquête publique.

3 - Conclusion

La constitution de la réserve foncière envisagée par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

D'autre part, la loi dispose que le recours à une DUP « simplifiée » peut être requis lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi (article R.112-5 du code de l'expropriation).

Dans le cas d'une déclaration d'utilité publique en vue de la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement, outre l'utilité publique constatée s'ajoutent de façon cumulative deux conditions complémentaires :

En premier lieu, l'urgence à acquérir,

En second lieu, l'importance du projet, qui doit porter sur une opération d'ensemble, complexe par nature.

4 - Avis du commissaire enquêteur

Les éléments d'appréciation du caractère d'utilité publique.

Je note que la puissance publique intervient régulièrement sur le quartier du « Gros Chêne » pour développer l'ensemble des actifs sociaux et les particularités d'usages du quartier. Le renforcement de l'offre en équipement et la requalification des commerces contribuent également à cette dynamique de transformation du quartier.

Je retiens en particulier, que le quartier a été éligible aux dispositifs nationaux de la politique de la Ville comme le Développement Social des Quartier, et de Rénovation Urbaine en zone sensible.

Plus récemment la ville de Rennes et l'État ont décidé de porter prioritairement leur effort sur ce quartier et de l'identifier comme relevant des « quartiers d'intérêt national » pouvant ainsi bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le site, de plus de 40 ha est géographiquement très bien situé, à proximité du centre de Rennes et de la future ligne B du métro.

L'arrivée du métro à « Maurepas Gros Chêne » va contribuer au désenclavement du quartier.

Ce nouveau mode de transport en commun ouvre l'opportunité d'une opération de rénovation urbaine forte pour requalifier ce secteur qui nécessite une intervention publique majeure.

Les inconvénients d'ordre social ou environnementaux

Il n'apparaît pas, selon le commissaire enquêteur, de rejet social majeur ou environnemental mettant en relief le refus d'utilité publique de cette réalisation,

Le bilan inconvénients - avantages

Je retiens de l'analyse bilancielle présentée dans le rapport unique, les principaux inconvénients et avantages qui me conduisent à mettre en balance les inconvénients et avantages suivants :

Inconvénients :

- L'inconvénient principal est l'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité » (Art. 545 du code civil).

S'agissant d'emprises sur le domaine privé, il sera nécessaire, indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés, de conduire une procédure d'expropriation conformément au code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

La réalisation du projet justifie, pour le commissaire enquêteur, l'atteinte à la propriété privée qu'il ne juge pas excessive, compte tenu de l'emprise envisagée.

- Les nuisances pendant la phase de travaux qui suivront.
- La justification de la démarche est mal connue ou mal perçue par les propriétaires ou copropriétaires des expropriations potentielles envisagées.

Avantages

La perspective de réalisation des intentions annoncées dans la notice technique de présentation du dossier de la constitution de la réserve foncière :

- Dynamise l'activité économique et soutien l'emploi par l'implantation de nouvelles formes commerciales sur le site.
- Valorise l'image du quartier du « Gros Chêne » et de la ville de Rennes.
- Remodèle le quartier du « Gros Chêne » afin d'optimiser le foncier et développe de nouveaux usages, en particulier ceux des espaces publics.
- Développe et renouvelle une offre de logements correspondants aux besoins constatées sur le quartier du « Gros Chêne ».
- Sécurise le site et des bâtiments dégradés.
- Valorise un site de plus de 40 ha en renouvellement urbain, à 2 km du centre-ville et complémentaire au secteur du Gast des Gayeulles.
- Lutte contre la rétention ou la spéculation foncière.
- Précise que le programme est soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Le coût financier.

Dans le dossier figure une évaluation globale des dépenses prévisionnelles pour la réalisation du projet.

« FRANCE DOMAINES » a évalué le coût d'acquisition de ces "murs" commerciaux à 4 500 000 euros dans le cadre de cette DUP.

Le coût financier de l'opération est raisonnable et cohérent. Il prévoit les acquisitions envisagées à court terme dans le cadre de la Réserve Foncière pour les locaux commerciaux.

Bilan inconvénients - avantages.

Le commissaire enquêteur considère que les avantages que présentent la réalisation du projet d'aménagement l'emportent sur les inconvénients qu'il génère. Ce projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » présente un intérêt public en développement du quartier.

Les éléments d'appréciation du caractère d'urgence à acquérir.

Première exigence posée lors de la mise en œuvre de la procédure simplifiée de DUP « Réserves Foncières » l'urgence à acquérir se justifie par la nécessité de maîtriser le foncier avant de s'engager de manière approfondie dans la définition du projet lui-même. De plus le caractère d'urgence résulte de la nécessité d'intervenir sur le quartier du « Gros Chêne » et de tenir les engagements passés avec l'ANRU.

La maîtrise du foncier permettra la réalisation des concertations indispensables du fait de l'histoire du secteur du « Gros Chêne » afin de mettre en œuvre des études approfondies pour son aménagement.

L'urgence à disposer du foncier se déduit également du terme de la convention ANRU fixé pour l'achèvement du renouvellement du quartier de Maurepas à la fin de l'année 2026. L'urgence est également souhaitable, en général, pour lutter contre la rétention ou la spéculation foncière.

Les éléments d'appréciation du caractère d'importance du projet, d'opération d'ensemble complexe par nature.

Dans le quartier du « Gros-Chêne », la complexité du renouvellement urbain en général, dans un tissu mixte habitat-commerces-services en particulier, correspond à la deuxième exigence posée lors de la mise en œuvre de la procédure simplifiée de DUP « Réserves Foncières ».

Pour le projet d'aménagement du « Gros Chêne » à Rennes, les enjeux, l'étendue du quartier, la complexité de l'environnement, les restructurations et aménagements en réflexion, du centre commercial, de l'école « Trégain », du renouvellement urbain, des espaces publics envisagés nécessitent une maîtrise globale du territoire, complétée ensuite par des études de détails approfondies adossées à une concertation locale menée avec les différents acteurs du territoire.

Au vu des appréciations du caractère d'utilité publique ; de l'absence d'inconvénients d'ordre social ou environnemental, de la présentation de la balance du bilan inconvénients – avantages ; du caractère d'urgence à acquérir, et du caractère d'importance de l'opération d'ensemble complexe à mener, j'estime que ni les enjeux de requalification urbaine et sociale de ce quartier, ni le coût des acquisitions, ni les atteintes à la propriété privée ne présentent d'inconvénients supérieurs aux avantages attendus de ce projet soutenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

En conséquence de tout ce qui précède, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de Déclaration d'Utilité Publique « Réserves foncières » du projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à Rennes.

Fait à Rennes le : 26 Novembre 2018

Alain MAGNAVAL

Commissaire enquêteur

Destinataires des documents et des pièces annexées :

Monsieur le Préfet de Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine,
Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
Madame La Maire de RENNES,

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour constitution de réserves foncières et cessibilité des terrains nécessaires au projet d'aménagement du quartier du « Gros Chêne » à RENNES.

TA de Rennes Dossier n° E18000179 /35 - Arrêté Préfectoral du 06 Septembre 2018

11 / 11

Alain MAGNAVAL
Commissaire Enquêteur
