

# Commune De VERN sur SEICHE

-  
Département d'Ille et Vilaine  
35 000  
-

## Dossier d'enquête publique



**Enquête publique**  
**Préalable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique**  
**Aménagement de l'îlot des Marais**  
**Du 10 février au 02 mars 2020**

### Conclusion et Avis Partie II (DUP)

**Destinataire :**

Monsieur le Président d Tribunal Administratif de Rennes  
Madame la Préfète Région de Bretagne  
Monsieur le Maire de VERN sur SEICHE

  
*Gérard BESRET Commissaire Enquêteur*

# SOMMAIRE

1	L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
1.1	Présentation de la commune d'implantation .....	3
1.2	Objet de l'enquête.....	4
1.3	Localisation du projet.....	4
1.4	Description du projet et des objectifs .....	5
1.5	Urbanisme.....	6
1.6	Le dossier d'enquête.....	6
1.7	Les mesures de publicité de l'enquête.....	7
1.7.1	Autres actions d'information : .....	7
2	Déroulement de l'enquête publique .....	8
2.1	Consultation du dossier par le public et courriers reçus.....	8
2.2	Clôture de l'enquête.....	8
3	Analyse des Avis et Observations des PPC et Public.....	9
3.1	Rappel des objectifs retenus par le Maitre d'Ouvrage .....	9
3.2	Avis émis par les Personnes Publiques Consultées : .....	9
3.3	Avis émis par le public .....	10
3.4	Questions du commissaire enquêteur :.....	11
3.5	Avis de Maitre d'Ouvrage :.....	11
4	Commentaires et conclusions motivées du commissaire enquêteur : .....	13
5	Avis motivé du commissaire enquêteur .....	14

# 1 L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE D'IMPLANTATION

Située à quelques kilomètres au Sud de Rennes, Vern-sur-Seiche est une commune qui appartient à la première couronne de l'agglomération rennaise. Le schéma d'armature urbaine porté par le SCOT du Pays de Rennes, lui confère le statut de pôle d'appui au Cœur de métropole. Le positionnement dans le territoire et la dimension urbaine de Vern-sur-Seiche lui permettent d'assurer un rôle de polarité à l'échelle du quadrant Sud-Est de la métropole.

Avec 7870 habitants en 2015, Vern-sur-Seiche a connu une croissance urbaine rapide pendant plusieurs décennies, mais qui s'est ralentie depuis les années 2000. Limitée au Nord par les emprises de l'ancienne raffinerie, la voie ferrée à l'Est et la RD 173 à l'Ouest, la croissance du centre-ville s'est effectuée vers le Sud (quartier de la touche), puis a franchi la route Rennes-Angers pour créer les quartiers Solidor et Hautes Abbayes à l'Ouest. L'extension urbaine récente s'effectue à l'Est de l'agglomération (Lotissement des Hauts de Gaudon), concomitamment aux opérations de renouvellement urbain menées dans le centre-ville.

Cf. Plan de situation

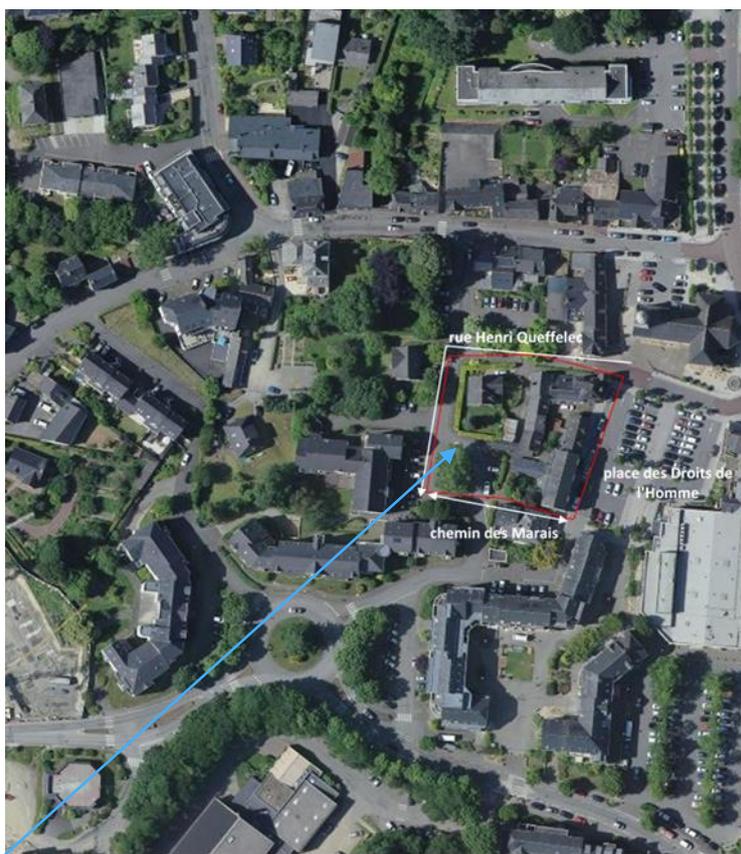


## 1.2 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur l'ouverture sur le territoire de la commune de VERN sur SEICHE d'une enquête publique préalable à :

- La Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain de l'îlot des Marais
- La cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet

## 1.3 LOCALISATION DU PROJET



Projet

## 1.4 DESCRIPTION DU PROJET ET DES OBJECTIFS

### → L'opportunité

Le site est en grande partie occupé par un ancien hôtel - restaurant dont l'activité a cessé depuis 4 ou 5 ans. Le cœur de l'îlot est composé de maisons anciennes construites entre 1840 et 1930 peu, voire très dégradées et des constructions annexes médiocres et désordonnées desservies par des servitudes de passages.

Après la cessation d'activité de l'hôtel-restaurant dont la mise aux normes se révélait complexe, voire impossible, le propriétaire a développé un projet immobilier de 16 logements en lieu et place de la construction existante.

Le projet n'a pas été mené à son terme, le bien a été laissé à l'abandon et au final, mis en vente dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Les locaux ont été squattés puis saccagés par des récupérateurs de matériaux.

Dès lors, la propriété présentait un danger certain pour la sécurité et la salubrité.

La commune a condamné les accès aux bâtiments par la mise en place de barrières puis de palissades et de détecteurs de présence.

A l'issue de la procédure d'adjudication, **le bien a été préempté par Rennes Métropole** pour le compte de la commune dans le cadre du Programme d'action foncière. Les constructions seront démolies par la commune à l'automne 2019. (En cours).

L'abandon du projet immobilier initial et la maîtrise du foncier a permis à la commune d'envisager un projet de renouvellement plus ambitieux en terme programmatique, plus pertinent en termes architectural et fonctionnel et plus cohérent à l'échelle de l'îlot.

### → Objectifs du projet

- Régler les problèmes de sécurité et de salubrité liés à la dégradation de l'ancien hôtel
- Réorganiser le foncier de façon cohérente et fonctionnelle
- Résorber l'habitat insalubre et remplacer les constructions de faible qualité architecturale et constructives par des constructions performantes notamment en matière énergétique
- Requalifier et densifier cet îlot en permettant l'accueil d'activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée des bâtiments sur la Place des Droits de l'Homme. La reconquête du de ces rez-de-chaussée permettant de maintenir une animation à cet emplacement stratégique pour le cœur de ville.
- Accueillir du logement à proximité immédiate des commerces, services, équipement et transports.
- Intégrer à l'opération et mettre en valeur un patrimoine au travers duquel se révèle l'identité communale dans une logique de mémoire, sans pour autant figer le développement
- Maintenir la porosité de l'îlot avec sa périphérie
- Assurer l'insertion du nouvel îlot dans son environnement.
- Cette opération de renouvellement urbain contribuera ainsi à conforter une mixité de fonctions et à dynamiser le cœur de ville.



5. Appréciation sommaire des dépenses
6. Dossier d'enquête parcellaire
7. Avis des domaines
8. Avis archéologie préventive
9. Avis DDTM
10. Avis ARS
11. Les courriers d'invitation à la réunion d'examen conjoint (Réunion du 11/09/2018)

**Après étude du dossier, le Commissaire Enquêteur considère que le dossier était compréhensible pour une bonne prise de connaissance par le public.**

## **1.7 LES MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Le commissaire Enquêteur a constaté que l'article 4 de l'arrêté de Madame la Préfète de Rennes avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

- **Ouest France :**
  - 1<sup>ère</sup> insertion le **01/02/2020**
  - 2<sup>ème</sup> insertion le **11/02/2020**
- **7 Jours**
  - 1<sup>ère</sup> insertion le **01/02/2020**
  - 2<sup>ème</sup> insertion le **15/02/2020**

### **1.7.1 Autres actions d'information :**

**L'avis d'enquête** (Format A2 fond jaune) a été placé sur le site et visible de la voie publique aux abords du projet comme le confirme le procès-verbal de la police municipale.

**L'avis d'enquête a été affiché :**

→ En extérieur de la Mairie de VERN sur SEICHE

**L'avis d'enquête a été mis en ligne sur :**

→ Le site internet de la Ville de VERN sur SEICHE

**Le dossier pouvait être consulté :**

- Sur le site internet de la ville
- Sur support papier et poste informatique en Mairie

## 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

En exécution de l'article 3 de l'arrêté de Mme la Préfète le Commissaire Enquêteur a assuré

**3 permanences** en Mairie de VERN sur SEICHE pour recevoir le public les :

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| → Lundi 10 février 2020 | de 09h00 à 12h00 (Ouverture de l'enquête) |
| → Jeudi 13 février      | de 09h00 à 12h00                          |
| → Lundi 2 mars 2020     | de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête)   |

### 2.1 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

**Au total :** 3 visites pour prise de connaissance du projet **sans observation particulière**

3 observations sur registre portant sur 4 doléances sur les thématiques suivantes :

- 1-Réduire la surface d'occupation au sol du bâtiment A
- 2-Difficultés de stationnement
- 3-Difficultés de circulation
- 4-Aggravation des nuisances sonores

**En conclusion :**

**Personne ne remet en cause l'intérêt général du projet**

### 2.2 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur a clos cette enquête publique le lundi 02 mars 2020 à 17h30  
En présence **de Monsieur le Maire et de ses services.**

### 3 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PPC ET PUBLIC

---

#### 3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS RETENUS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE

- Régler les problèmes de **sécurité et de salubrité** liés à la dégradation de l'ancien hôtel
- **Réorganiser le foncier** de façon cohérente et fonctionnelle
- **Résorber l'habitat insalubre** et remplacer les constructions de faible qualité architecturale et constructives par des constructions performantes notamment en matière énergétique
- Requalifier et densifier cet îlot en permettant **l'accueil d'activités commerciales ou de services** au rez-de-chaussée des bâtiments sur la Place des Droits de l'Homme. La reconquête de ces rez de chaussée permettant de maintenir une animation à cet emplacement stratégique pour le cœur de ville.
- **Accueillir du logement** à proximité immédiate des commerces, services, équipement et transports.
- Intégrer à l'opération et **mettre en valeur un patrimoine** au travers duquel se révèle l'identité communale dans une logique de mémoire, sans pour autant figer le développement
- Maintenir la porosité de l'îlot avec sa périphérie
- Assurer l'insertion du nouvel îlot dans son environnement.
- Cette opération de renouvellement urbain contribuera ainsi à **conforter une mixité de fonctions et à dynamiser le cœur de ville**

#### 3.2 AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES :

##### Direction Régionale des Affaires Culturelles (11/10/2019) :

Projet **non soumis** à une prescription d'archéologie préventive

##### Agence Régionale de Santé Bretagne (06/12/2019)

**Avis favorable** sous réserve de la prise en compte des réserves suivantes :

- Recherches de la présence d'éventuels sols pollués dans l'emprise du site
- Vérifier la prise en compte des risques sonores
- Prise en compte de la gestion des risques liés aux démolitions

##### Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)

**Avis favorable** à la demande de déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de la première tranche du projet.

→ **Observations du Maître d'Ouvrage :**

Pas d'observation particulière du Maître d'Ouvrage

→ **Appréciations du commissaire Enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte **des avis favorables émis** par les services consultés

La présence éventuelle de sols pollués dans l'emprise du projet devra être prise en compte par l'aménageur avant le démarrage de l'opération.

### 3.3 AVIS EMIS PAR LE PUBLIC

#### Permanence n° 1 du lundi 10 février 2020 de 9h00 à 12h00

- Mme DUCLOS Marie Françoise, 15 rue Henri QUEFFELEC
  - Prise de connaissance du dossier DUP sans observation particulière
- Mme BESSET Françoise, 28 rue Lamennais
  - Prise de connaissance du dossier DUP sans observation particulière

#### Permanence n° 2 du jeudi 13 février 2020 de 9h00 à 12h00

- Aucune visite

Sur registre DUP :

Le 17/02/2020 : Monsieur LASBATS Alain propose :

- De réduire la surface d'occupation au sol du bâtiment A pour :
- Offrir une meilleure visibilité de la maison « Pavillon » patrimoine remarquable conservé.
- Ouvrir le cœur d'îlot au lieu d'en faire seulement un passage dédié, sans autre fonction.
- Retrouver un espace de plantation en cœur de ville, réellement fréquenté, donc de convivialité.

#### Permanence n° 3 du Lundi 2 mars 2020 de 14h30 à 17h30

- Monsieur LEMAITRE Gérard et Monsieur VABRE Yves demeurant 5 rue H. QUEFFELEC Prennent connaissance du dossier DUP et attirent l'attention du commissaire enquêteur sur les points suivants :
  - La suppression de 26 places de stationnement.
  - Les difficultés de stationnement dans le quartier.
  - Les difficultés de circulation sur les rues attenantes au projet (Danger pour les piétons)
  - Proposent un plan de circulation en sens unique avec passages piétons et limitation de vitesse à 30 km/h.
  - S'inquiètent des nuisances sonores qui risquent de s'aggraver avec la réalisation du projet.
  - Précisent qu'ils ne sont pas opposés au projet et qu'ils représentent le ressenti des résidents du quartier.
- Monsieur SOMVEILLE Pascal 4 allée de Fouesnant Vern sur Seiche
  - Prend connaissance du dossier, sans observation particulière

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

Le « pavillon » patrimoine remarquable est conservé en l'état et le projet à construire ne devra pas avoir pour effet d'occulter ce bâtiment.

Les difficultés de stationnement et de circulation, devront être prises en compte lors de l'élaboration du projet en concertation avec la municipalité et Rennes Métropole.

Quant aux nuisances sonores l'inquiétude soulevée porte plus sur le chantier que sur l'urbanisation de l'îlot.

L'analyse de la réduction d'emprise au sol du bâtiment A sera étudié dans le cadre du projet à construire.

### **En conclusions les observations sur le dossier DUP se recourent sur 4 thématiques**

3 visites pour prise de connaissance du projet **sans observation particulière**

3 observations sur registre portant sur 4 doléances sur les thématiques suivantes :

- 1-Réduire la surface d'occupation au sol du bâtiment A
- 2-Difficultés de stationnement
- 3-Difficultés de circulation
- 4-Aggravation des nuisances sonores

### **3.4 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Après analyse des différentes pièces constituant le dossier soumis à enquête publique les questions suivantes sont posées au Maître d'Ouvrage par le commissaire enquêteur ;

1. Le projet aura pour effet de supprimer plusieurs places de stationnement. Au regard des règles imposées par le PLUi, quelles sont les mesures compensatoires de prévues ?
2. L'attention du commissaire enquêteur a été attirée par des problèmes de sécurité provoqués par une circulation compliquée dans les rues jouxtant le projet. L'étude d'un plan de circulation est-il envisagé au regard de la cinquantaine de logements prévue sur cet îlot ?

### **3.5 AVIS DE MAITRE D'OUVRAGE :**

→ **Sur les questions posées par le commissaire enquêteur :**

1. Le renouvellement urbain de l'îlot s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLUi qui ont été longuement exposés dans la notice explicative du dossier d'enquête publique et en cohérence avec les orientations du SCoT et du PADD.

Le centre bourg de la commune donne aujourd'hui une place importante à la voiture. Cette dernière se traduit par de nombreuses poches de stationnement aérien et public qui s'ajoutent à celles créées dans le cadre des projets de constructions existants. Une majorité de ces places est surtout occupée le soir.

Parallèlement, force est de constater que certains stationnements souterrains ne sont pas utilisés pour le garage des véhicules.

Il y a lieu de rappeler que l'ancien hôtel des Marais comprenait une quinzaine de chambres générant des besoins en stationnement, ajoutés à ceux de la clientèle du restaurant. Ces besoins ont donc disparu. Les places ainsi libérées ont incité les habitants du quartier à stationner en surface, sur l'espace public.

Des stationnements dédiés aux logements créés seront réalisés principalement en sous-sol ou en surface à l'intérieur du périmètre de l'opération à raison d'un stationnement par logement. A ces stationnements seront ajoutés des espaces spécifiques pour les vélos. Les projets immobiliers s'efforceront d'exploiter les possibilités techniques du site afin de dépasser ce seuil minimum.

Parallèlement quelques stationnements publics pourront être aménagés sur certains espaces de voirie aujourd'hui surdimensionnés.

Compte tenu de la situation très centrale de l'îlot permettant de limiter les déplacements motorisés et d'utiliser les alternatives à la voiture, le nombre de véhicules par logement sera probablement inférieur à celui constaté aujourd'hui dans les foyers existants.

Le renouvellement urbain induit nécessairement une modification des usages en matière de mobilité. Cette évolution s'inscrit comme un préalable à la démarche de transition énergétique et environnementale.

2. Les problématiques de sécurité pour les piétons mais aussi pour les véhicules motorisés a été pointé lors des rencontres avec les riverains sur le projet.

Nonobstant le programme de construction à venir, il y a lieu d'améliorer la situation.

La création d'un sens unique sur certains tronçons de voirie sera sans doute nécessaire. Aussi une étude de circulation à l'échelle de l'îlot élargi sera menée afin d'analyser les différents scénarii en concertation avec les riverains et en partenariat avec Rennes Métropole, compétente en matière de voirie.

Parallèlement, le projet s'accompagnera des cheminements piétons confortables et sécurisés

→ **Sur les observations du public :**

Aucune remarque particulière de la part du Maître d'Ouvrage

### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.

## 4 COMMENTAIRES ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

### La situation actuelle

L'îlot des Marais est situé en centre-ville de la commune de Vern sur Seiche. Il est délimité à l'Est par la place des droits de l'Homme, qui se développe au pied de l'église, elle-même, bordée par le chemin des Marais, et ceint au Nord et à l'Ouest par la rue Henri Queffelec. Au sud un cheminement piéton permet de relier les deux places qui le jouxtent.

L'îlot est un mixte de l'ancienne et de la nouvelle ville.

Il est construit pour partie par des maisons anciennes, avec en particulier une maison d'architecture remarquable en angle, face à l'église, et par un ensemble de maisons isolées, en milieu de l'îlot. A l'arrière Nord, c'est une maison des années 70 au milieu d'une parcelle.

L'évolution urbaine de la ville centre s'est faite au détriment d'une lisibilité des parcours et des fonctionnements urbains. Deux venelles, l'une d'usage privé, l'autre public, traversent l'îlot d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Tout autour, ce sont des immeubles en R+3+C sur sous-sol, immeubles locatifs pour la plupart.

Actuellement on découvre un hôtel restaurant. Son activité n'existe plus et sa démolition est en cours. La maison de caractère à l'angle de la rue Queffelec et du chemin des Marais accueille une activité de service. Le reste de l'îlot est occupé par des logements dont certains sont désaffectés.

### Proposition

Comme décrit ci-dessus, cet îlot occupe une position stratégique dans le centre-bourg. La fermeture de l'hôtel et sa démolition permettent une redéfinition de son occupation.

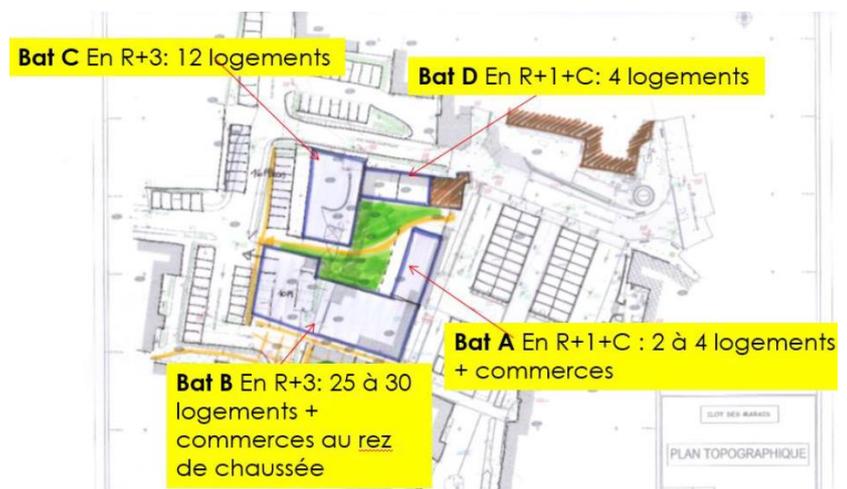
La commune souhaite densifier cette partie de la ville en poursuivant l'accueil d'activités commerciales ou de services au RDC des bâtiments sur la place des Droits de l'Homme. L'objectif est également d'accueillir du logement dans cet espace de centre-ville,

### Conclusion du commissaire enquêteur :

**Avec une situation de centre-ville très marquée, cet îlot à l'abandon depuis quelques années et en cours de démolition mérite d'être réhabilité afin de donner une image en cohérence avec le bâti existant du centre-ville.**

**Cette opération contribuera à conforter une mixité de fonctions dans le cœur de ville.**

**Ce programme permettra d'accueillir à terme 40 à 50 logements avec la conservation de bâtiment de caractère architectural.**



**Le projet immobilier s'efforcera d'exploiter les possibilités techniques de stationnement au regard du site dans lequel s'inscrit cette opération.**

**D'autre part les services de la ville, en concertation avec Rennes Métropole, devront élaborer à l'échelle du quartier, un plan de circulation, afin de mieux sécuriser la circulation des piétons, cycles et voitures.**

## 5 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

---

J'observe que ce programme **respecte les orientations** d'aménagement et de programmation prévues au PLUi de Rennes Métropole et du Scot du Pays de Rennes.

Cet îlot, composé de maisons anciennes, dégradées, présentent en **l'état actuel un danger** pour la circulation des piétons et une image d'abandon en centre-ville.

Je considère que ce projet apportera une réponse sur l'objectif n° 1 qui est de **régler les problèmes de sécurité et de salubrité liés à la dégradation de l'ancien hôtel.**

Le programme proposé prévoit de **réorganiser le foncier de façon cohérente** et fonctionnelle tout en **résorbant l'habitat insalubre** et en conservant une maison de caractère architecturale.

Ce secteur sera **requalifié et densifié** en permettant l'accueil d'activités commerciales ou de services au rez-de-chaussée des bâtiments sur la Place des Droits de l'Homme et des logements. Cette reconquête permettra de maintenir une animation à cet emplacement stratégique pour le cœur de ville.

Je constate que cette opération de renouvellement urbain **contribuera ainsi à conforter une mixité de fonctions** et à dynamiser le cœur de ville conformément aux objectifs annoncés par le projet et ainsi démontrer l'intérêt général de ce programme.

L'analyse du projet informe le commissaire enquêteur de la **suppression de plusieurs places de stationnement** dans un contexte déjà compliqué en centre-ville. D'autre part les caractéristiques des voiries, en double sens actuellement, jouxtant cette opération, sont génératrices de danger tant pour les automobilistes que pour les piétons et cycles.

Sans remettre en cause l'intérêt général de ce programme, **une étude d'un plan de circulation serait judicieuse** couplée avec une analyse du nombre de places de stationnement à créer par le programme envisagé.

### **En conséquence,**

**Vu** la délibération du conseil municipal du 16 septembre 2019 décidant à l'unanimité, d'autoriser le lancement de la procédure de demande préalable à :

- La Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain de l'îlot des Marais
- La cessibilité des parcelles.

**Vu** la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur en date du 22 Janvier 2020

**Vu** l'arrêté de Mme La Préfète d'Ille et Vilaine en date du 22 janvier 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à :

- La déclaration d'utilité publique du projet de renouvellement urbain de l'îlot des Marais
- La cessibilité des terrains nécessaires pour la réhabilitation de ce projet

**Vu** les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux différentes questions du commissaire enquêteur.

**Vu** les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

**Considérant** que l'enquête s'est déroulée sans incident dans le respect de l'arrêté de Mme La Préfète.

**Considérant** que pour l'ensemble des motifs développés dans l'analyse susvisée, le projet présente :

**Les avantages suivants :**

Ce projet apporte une réponse positive sur le plan de la sécurité du site, l'insalubrité d'un îlot.

En réorganisant le foncier de ce quartier, le programme respecte en tous points l'orientation d'aménagement définie au PLUi de Rennes Métropole.

Le programme prévoit des cellules pour commerces ce qui permettra une redynamisation du centre-ville

**Les inconvénients :**

Le projet prévoit la réalisation d'une cinquantaine de logements ce qui risque d'aggraver la problématique de stationnement et de circulation.

**En conséquence,**

Le Commissaire Enquêteur émet un avis **FAVORABLE** à la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement Urbain de l'îlot des Marais sur la commune de VERN sur Seiche, avec la recommandation suivante :

**Recommandation :**

Une étude d'un plan de circulation couplée avec une analyse du nombre de places de stationnement à créer par le programme de l'opération serait pertinente.

 Le 16 Mars 2020  
Gérard BESRET  
Commissaire Enquêteur