

Enquête publique préalable :

- **à la déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est sur la commune de Rennes**
- **à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet**

Quartier du Blosne à RENNES



Enquête publique

Du 25 septembre 2023 au 27 octobre 2023

Arrêté Préfectoral du 25 août 2023

2/3 - Conclusions et avis motivés

Concernant la demande de déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est sur la commune de Rennes

Table des matières

I.	L'OBJET DE LA DUP	2
A.	LE PROJET	2
B.	Les secteurs d'intervention du CRAC et projets.....	4
1.	Le site LANDREL.....	4
2.	Le site Sainte Elisabeth.....	5
3.	Le site Torigné	5
4.	Le secteur Jean Normand.....	7
II.	L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
A.	Mise en œuvre de l'enquête publique.....	9
B.	Participation du public	10
III.	CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	11
A.	Analyse des observations du public	11
B.	Traitement des observations du commissaire enquêteur	13
IV.	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15
A.	Conclusions	15
B.	Motivations pour l'avis sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....	16
C.	Motivations pour la déclaration d'urgence de la DUP	17
D.	Avis motivé du commissaire enquêteur	18

Préambule :

Les conclusions, avis personnels et motivés du commissaire enquêteur pour cette enquête publique font l’objet de **2 documents**. Ce document 2/3 concerne les **Conclusions et avis motivés sur la demande de déclaration d’utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est sur la commune de Rennes**.

Le document 1/3 est le **rapport d’enquête publique**. Il vise à communiquer à l’autorité organisatrice les observations écrites et orales recueillies au cours de l’enquête, pour lui permettre d’avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé. Ce rapport, après la présentation succincte du projet, expose le déroulement de l’enquête, puis il reprend et analyse les observations formulées par le public, et le cas échéant, par le commissaire enquêteur.

Ces trois documents doivent pouvoir être lus séparément.

I. L’OBJET DE LA DUP

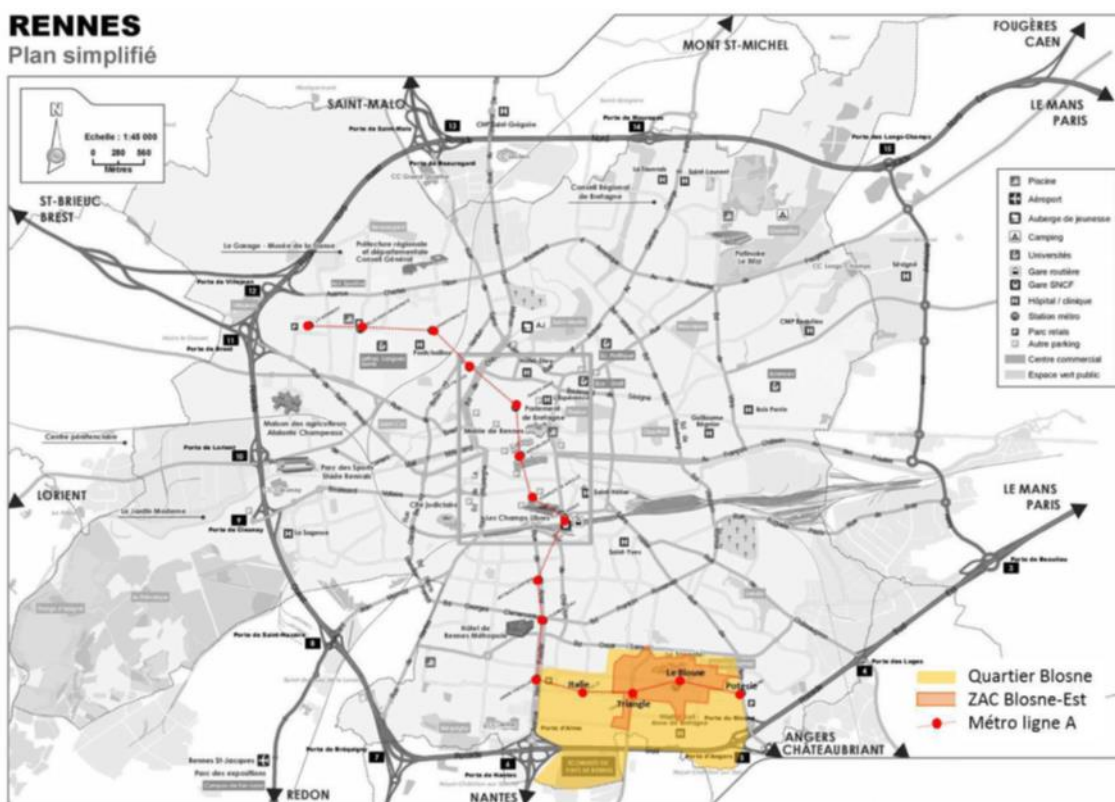
Les éléments de description et de présentation ci-dessous sont issus du dossier fourni pour l’enquête, dont certains sont des « copiés collés »

Certains éléments sont plus développés dans le rapport d’enquête (document 1/3)

A. LE PROJET

Le Blosne apparaît comme un quartier d’urbanisation dense. Il correspond aux formes urbaines établies durant la période 1966-1982.

Le secteur Blosne-Est qui s’étend sur 51 hectares, comprend 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants



Localisation du secteur du Blosne

La demande de **Déclaration d’Utilité Publique (DUP)** porte sur le projet de mise en oeuvre du **Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale** qui a vocation à restructurer l’offre commerciale sur le secteur du Blosne en intégrant également la réalisation de logements.

La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée au bénéfice de la Ville de Rennes ou de son aménageur TERRITOIRES PUBLICS en vue de procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération de restructuration artisanale et commerciale sur le secteur Blosne Est.

Le contrat de revitalisation commerciale et artisanale (CRAC) concédé à la SPLA Territoires Publics, a été signé le 25 février 2019 par la ville de Rennes.

Compte tenu de l'urgence à acquérir les parcelles, il est également sollicité que le projet soit déclaré urgent. (Article L.232-1 et s. du Code de l'expropriation)

LOCALISATION du projet soumis à l'enquête publique :

Le projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est est mis en oeuvre au sein du périmètre de la ZAC du Blosne-Est, quartier situé au Sud-Est de la ville de Rennes.

NOM DE LA CONCESSION :

CRAC du Blosne-Est

SUPERFICIE :

2,6 hectares répartis sur 4 sites

PROGRAMME PRÉVISIONNEL :

Environ 500 logements pour environ 23 700 m² de surface de plancher, dont 315 logements étudiants sur la place Jean Normand

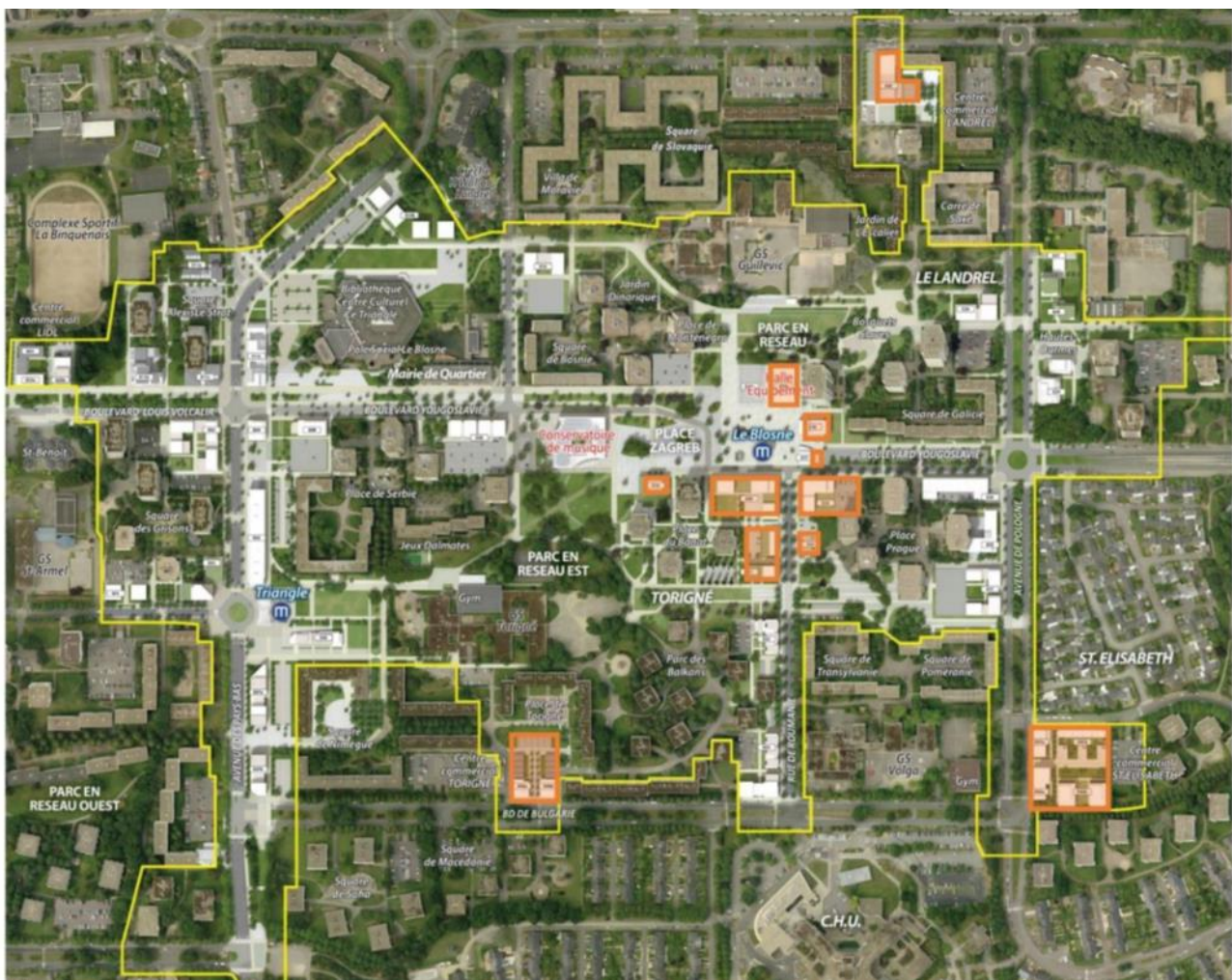
Environ 5 600 m² de surface de plancher de locaux commerciaux dont 2 000 m² pour l'installation d'un supermarché sur la place Jean Normand ;

Environ 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire dont 1 000 m² à destination de la santé ;

Environ 1 200 m² de surface de plancher dédiée à l'artisanat.

BILAN PRÉVISIONNEL :

25 663 008 € HT



Plan de la ZAC avec mise en évidence des ilots CRAC (Source : TERRITOIRES Publics)

B. Les secteurs d'intervention du CRAC et projets

Le périmètre du CRAC fait partie intégrante de la ZAC Blosne Est et a été délimité au regard de la nécessité de restructurer l'offre commerciale présente sur la place Jean Normand, et les sites des centres commerciaux du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth.

1. Le site LANDREL

Le site du LANDREL accueille un centre commercial et son parking public ainsi que de nombreuses barres d'immeubles et des espaces verts dans la partie Sud-Ouest du secteur.

Le centre commercial actuel Landrel couvre une superficie d'environ 3 000 m².

Le centre commercial abrite plusieurs cellules disposées dans un ensemble desservi par une allée centrale couverte interne.



Occupation du sol – CC Landrel

Une visite sur place permet de constater que l'activité actuelle ne correspond plus à cette description d'occupation, le site est dégradé, et peu rassurant. Sur ce dernier point l'impression du commissaire enquêteur confirme la lecture de l'étude « chemin de vie par VILLANTHROPE (déc. 2019) »



Site du Landrel

Les surfaces projetées :

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
CC du Landrel	Logements Locaux associatifs/activités Commerces (?)	40 logements	Capacité constructive de 4 000 à 4 500 au global dont 350 en équipements publics inclus dans un RdC « actif »

2. Le site Sainte Elisabeth

Il dispose d'un centre médical et son parking privé et d'un petit centre commercial et son parking public.

Les cellules commerciales sont vieillissantes voire en partie dégradées.

Le centre commercial Sainte Elisabeth occupe environ 6 000 m²

Par ailleurs un incendie est survenu en avril 2018 : 5 cellules commerciales ont notamment été touchées et n'ont fait l'objet d'aucun travaux de restauration depuis.



Occupation du sol – CC Sainte Elisabeth

Depuis l'incendie plusieurs commerçants ont décidé de ne pas reconstruire, le pharmacien est parti ouvrir à la Courrouze. Seule la boulangerie génère un flux important de voitures et de clients.

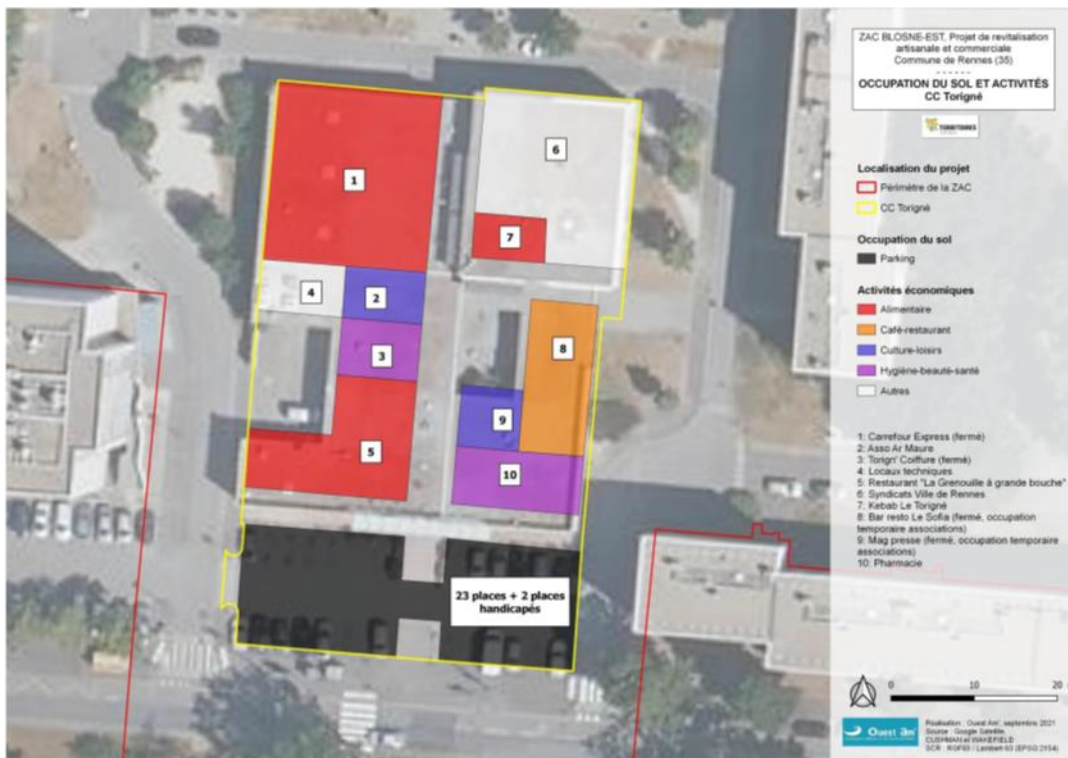
Les surfaces projetées :

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
CC Sainte-Elisabeth	Logements Activités (dont commerce ?)	70 logements	250 (activités) 5 200 (logements)

3. Le site Torigné

Il présente un centre commercial et son parking public. Le secteur a fait l'objet d'aménagement paysager en 2011-2012 avec la réalisation d'un petit square derrière le centre commercial. Néanmoins le centre commercial vieillissant doit être repensé dans une nouvelle approche urbaine. Le centre commercial Torigné couvre une superficie d'environ 2 900 m².

La visite donne une impression d'abandon et de fermeture complète, la dégradation des lieux est visible.



Occupation du sol – CC Torigné



Site du centre commercial de Torigné

Les surfaces projetées :

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
CC de Torigné	Artisanat Tertiaire (maintien de l'existant)	/	1 200 (artisanat) Environ 700 (tertiaire existant)



Plan de masse secteur Torigné projet

4. Le secteur Jean Normand

Il correspond à l'ancienne place de Zagreb. Il s'agit d'un espace urbanisé, avec la présence de voiries et de stationnements au milieu des tours urbaines. Elle a vocation à devenir la place centrale pour l'Est du Blosne. Fin 2020, de premiers travaux pour aménager la place ont démarré autour du futur conservatoire (livré en septembre 2021).

La future place a vocation à centraliser l'offre commerciale en transférant une partie des commerces des secteurs Landrel, Sainte Elisabeth, Torigné. La nouvelle polarité Jean Normand (ex. place de Zagreb) qui couvre une superficie d'environ 13 700 m².

Le conservatoire à rayonnement régional a été érigé sur la place Jean Normand, ouvert en septembre 2021.

Les surfaces projetées :

Secteur	Activité	Nbre lgts	Surfaces de Plancher (m ²)
Future centralité Jean-Normand	Maxi-Lot A (E16, E20 et E21)	315 logements (360 lits)	2 190 (commerces) 9 900 (logement)
	Maxi-Lot B (E17, E18, E24 et E25)	65 logements	2 720 (commerces) 600 (tertiaire) 4 600 (logement)
	E19a	/	420 (commerces) 400 (centre santé) 300 (locaux associatifs) 350 (bureaux)

Les nouveaux programmes seront construits soit sur du foncier libéré par la déconstruction de parkings en ouvrage, soit sur du domaine public à déclasser.

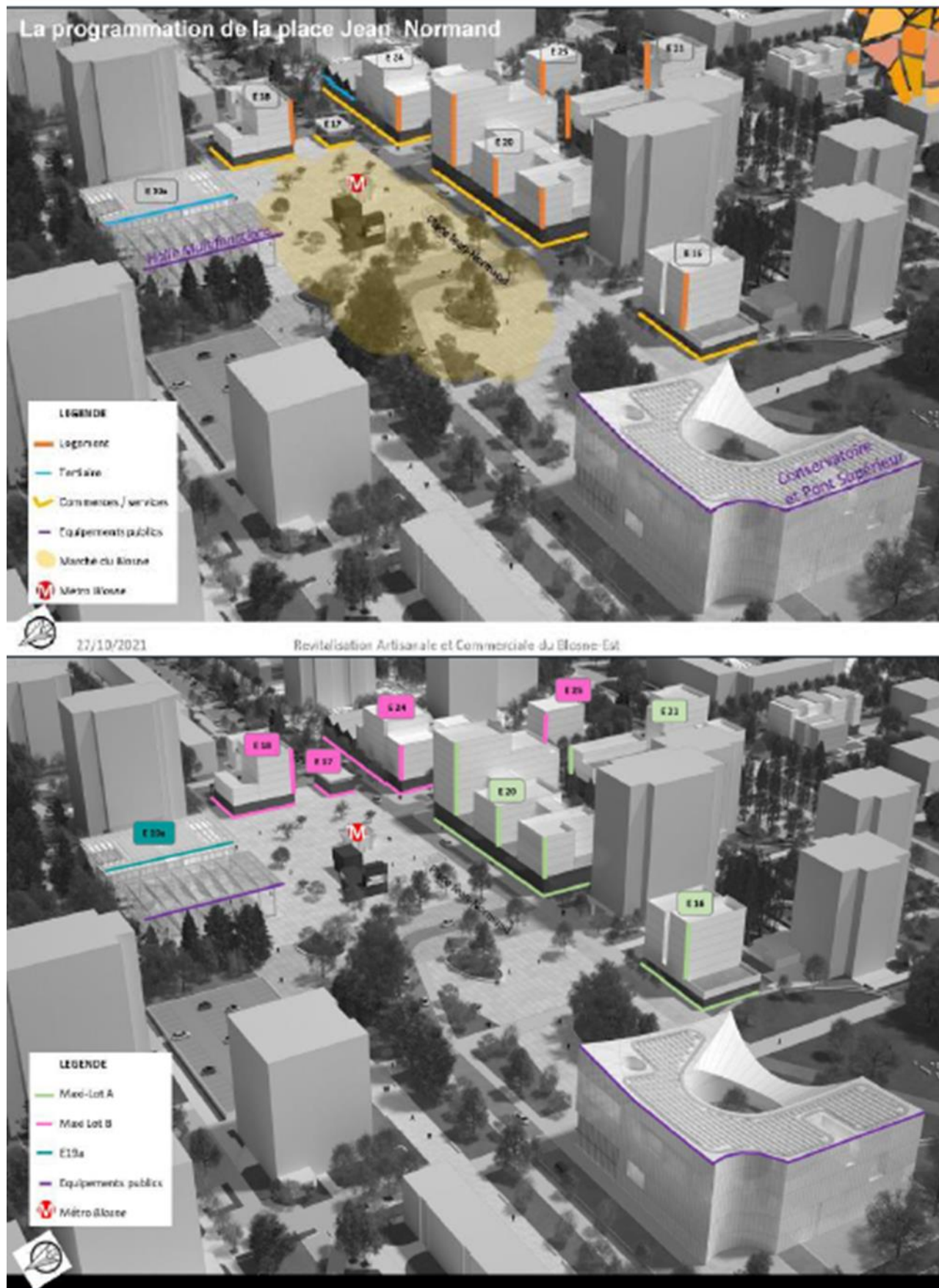


Figure 13 : La programmation de la place Jean Normand

Source : ZAC Blosne-Est, Contrat de revitalisation artisanale et commerciale, Coordination des MOA du 27/10/2021 (TERRITOIRES PUBLIC, RENNES)

L'offre en stationnement est surabondante dans le quartier qui présente 1,3 places de stationnement par logement pour un taux de motorisation de 0,8 véhicule par logement.

Le projet prévoit de réorganiser le stationnement afin de reconstituer l'offre de stationnement nécessaire.

Ainsi, Le stationnement résidentiel fait l'objet d'un travail spécifique de réorganisation des parkings propriété des bailleurs sociaux et des copropriétés privées.



Hypothèse implantation des stationnements CRAC et ZAC

II. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Mise en œuvre de l'enquête publique

L'enquête est ordonnée à la demande de TERRITOIRES PUBLICS

La ville de Rennes est à l'initiative de l'opération de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est, elle s'inscrit dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Blosne-Est.

Cette opération est mise en œuvre dans le cadre d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC), dont les termes ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de Rennes n°2019-0031 en date du 21 Janvier 2019.

Le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale du Blosne-Est, concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) TERRITOIRES PUBLICS, a été signé le 25 février 2019.

Les missions concédées à TERRITOIRES PUBLICS couvrent l'ensemble des étapes nécessaires à la réalisation de l'opération, telles que les acquisitions foncières et la gestion des biens acquis, la conduite des études, la mise en état des sols, la démolition d'ouvrages existants, la réalisation d'équipements de superstructure, le suivi financier, administratif et opérationnel de l'opération.

Par décision n° E 23000120/35 du 31 juillet 2023, le Président du Tribunal Administratif de Rennes, m'a désigné commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Le rapport d'enquête publique (document 1/3) fait état que la publicité par les annonces légales et par l'affichage a été faite selon les règles en vigueur pour ce type d'enquête. L'affichage était visible sur chaque site et au siège de l'enquête à Rennes Métropole.

L'enquête publique a été ouverte du 25/09/23 9h00 au 27/10/23 16h00, soit 33 jours

Le siège de l'enquête est établi :

*Rennes Métropole
4 avenue Henri-Fréville
35031 Rennes Cedex*

Le dossier d'enquête de demande de déclaration d'utilité publique était consultable :

- Au siège de l'enquête, à Rennes Métropole
- À la Maison du projet dans le quartier du Blosne (place Jean-Normand – 35000 RENNES)
- Sur le site de la Préfecture d'Ille et Vilaine, un poste informatique était mis à disposition à la préfecture d'Ille-et-Vilaine

Le dossier d'enquête parcellaire était consultable :

- Au siège de Rennes Métropole
- À la maison du projet dans le quartier du Blosne

Les observations et propositions sur le projet de déclaration d'utilité publique pouvaient être formulées :

- À Rennes Métropole sur le registre d'enquête ouvert à cet effet
- À la Maison du projet dans le quartier du Blosne, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet,
- Par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur, adressé à Rennes Métropole ;
- Par courriel, à l'adresse dédiée par la préfecture d'Ille et Vilaine
- Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet

Les observations sur le dossier d'enquête parcellaire pouvaient être formulées :

- À Rennes Métropole sur le registre d'enquête ouvert à cet effet
- À la Maison du projet dans le quartier du Blosne, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet,
- Par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur, adressé à Rennes Métropole ;
- Par courriel, à l'adresse dédiée par la préfecture d'Ille et Vilaine
- Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

- samedi 30/09/2023 de 10h à 12h 30 à la maison du projet ;
- lundi 02/10 /2023 de 14h à 16h à la maison du projet ;
- mercredi 18/10/2023 de 15h à 17h à la maison du projet ;
- vendredi 27/10/2023 de 14h à 16 h à Rennes Métropole.

Le jeudi 27 octobre 2023 16h00, à la fin de la permanence, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête dédiés à la déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est sur la commune de Rennes et les a emportés ainsi que les dossiers mis à disposition du public.

Le jeudi 27 octobre 2023 16h00, à la fin de la permanence, Monsieur Marc HERVÉ 1er adjoint délégué à l'Urbanisme, a clos les registres dédiés à l'enquête parcellaire. Le commissaire enquêteur les a également emportés ainsi que les dossiers relatifs à cette enquête.

B. Participation du public

Les dossiers papiers mis à disposition à la maison du projet et au siège de Rennes Métropole ont été consultés que par quelques personnes, une dizaine. Les lieux sont particulièrement accessibles et offrent des horaires d'ouverture assez ample. Le commissaire enquêteur a reçu cinq personnes en permanence. La première permanence s'est tenue le samedi matin 30 septembre à la Maison du Projet, en même temps qu'une porte ouverte organisée par l'opérateur. J'ai pu échanger avec les visiteurs de cette porte ouverte et entendre les échanges avec les agents de la ville. Ces échanges se déroulaient autour de la maquette du projet du Blosne. Je tiens compte de ce que j'ai pu entendre pour ma compréhension du dossier et pour mes avis et conclusions. J'ai présenté, à plusieurs personnes présentes, l'objet et le déroulé de l'enquête publique et les ai invitées à revenir consulter le dossier ou à le faire par internet sur le site dédié.

En ce qui concerne, le site du registre dématérialisé (préambules) ouvert par l'opérateur dans le cadre de l'enquête, les statistiques donnent les informations suivantes :

- 535 visiteurs uniques
- 71 visiteurs ont téléchargé un dossier
- 3 y ont déposé une contribution

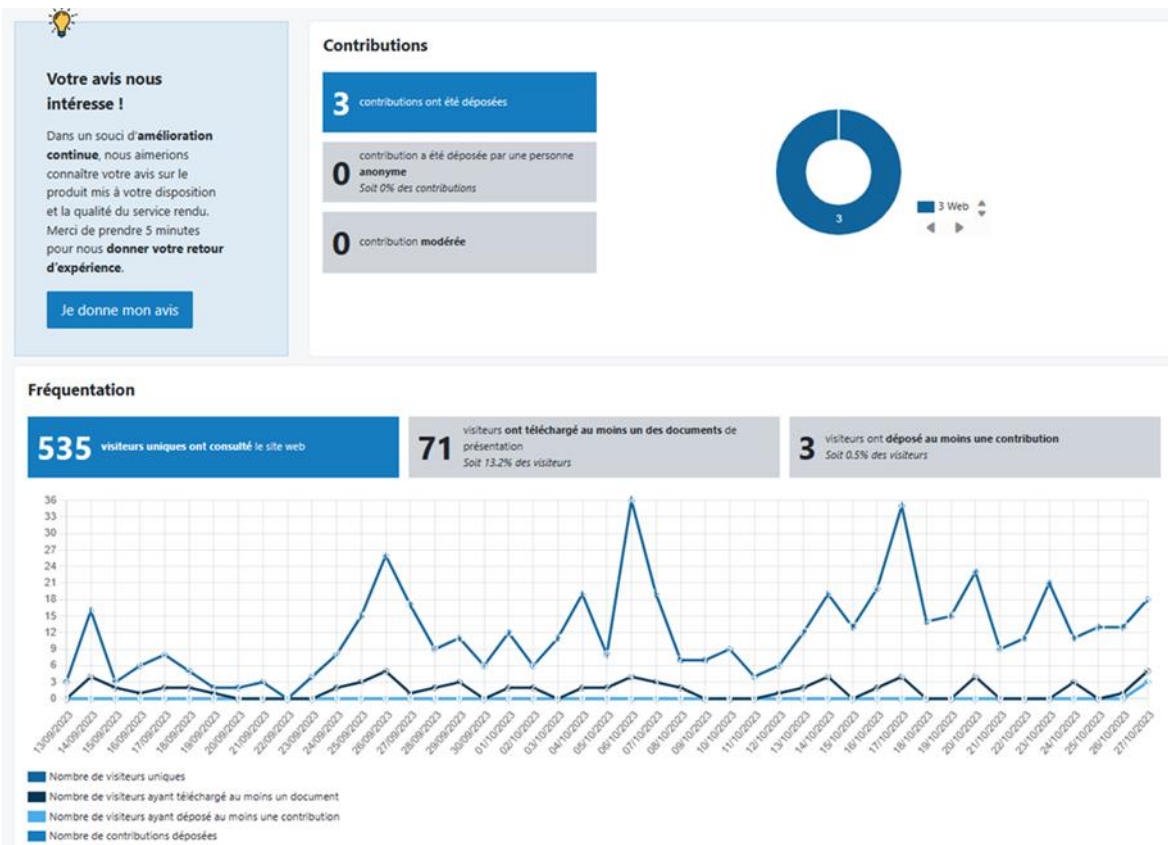


Tableau de bord du site préambules après clôture de l'enquête

Lors de la dernière permanence j'ai reçu cinq personnes, 4 observations ont été apposées sur le registre de l'enquête publique au sujet de la DUP.

Au total il y a donc 7 contributions de citoyens.

Le commissaire enquêteur affirme que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, les lieux de permanence convenaient très bien. Ils étaient en proximité immédiate du projet soumis à l'enquête et des populations concernées. Le public qui souhaitait s'exprimer pouvait le faire par les différents moyens mis à sa disposition.

III. CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le texte complet de chacune des contributions du public est à lire dans les registres et dans les pièces jointes aux registres. La reprise de ces observations est faite dans le rapport du commissaire enquêteur (document1/3).

Le mémoire en réponse de l'opérateur, au PV de Synthèse, est également joint dans son intégralité au même rapport.

A. Analyse des observations du public

Les observations du public sont au nombre de 7. Elles sont toutes émises par des résidents du quartier Sainte Elisabeth. Elles font état de la disparition de plusieurs commerces/services (pharmacie, coiffeur, radiologie). Cependant, le centre est très fréquenté du fait de la boulangerie et d'activités diverses qui permettent aux habitants de se rencontrer en proximité et d'avoir une vie sociale de quartier.

La demande est d'avoir des commerces et services de proximité : « Nous avons besoin de petits commerces de proximité, de services (pharmacie, maison médicale, etc..., auxquels nous puissions nous rendre à pied, la plus douce des mobilité ». (Ob N° 1). « Maintien des commerces de base à Ste Elisabeth, pour notamment les personnes âgées » (Ob N° 2, C N° 2, C N° 3).

Un pôle médical est souhaité sur Sainte Elisabeth. (Ob N° 4, C N° 3)

La centralité commerciale projetée autour de la Place Jean Normand, amène des réserves de la part de ces citoyens. Cela est vu comme une volonté de délaisser la population du secteur de Sainte Elisabeth. « Le fond du lotissement se trouve pour des personnes âgées entre 20 et 30 minutes, à pied, du métro le Blosne et de la place Jean Normand. » (Ob N° 4).

La restructuration est vue comme une atteinte au vivre ensemble et à la vie sociale du quartier. « Gardez-nous une véritable vie de quartier ! » (Ob N° 1) « Favoriser la mixité sociale pas de ghettoïsation » (Ob N° 2) « Seule la présence des commerces et des services de proximité peut répondre à la demande des habitants et créer une vie de micro-quartier conviviale. » (Ob N° 4)

Dans le mémoire en réponse (joint au rapport d'enquête) l'opérateur apporte des réponses précises et argumentées aux sujets et interrogations soumises par les contributeurs à l'enquête.

Au sujet des commerces et de leur proximité :

L'objectif du projet est de redonner au maximum d'habitants l'accès aux commerces de proximité en les regroupant et en les recentrant autour de la place Jean Normand.

Ainsi, les habitants des secteurs de Torigné, du Landrel et de Ste Elisabeth vont retrouver des commerces qui ont aujourd'hui disparu.

La réorganisation spatiale des commerces, adressés directement sur l'espace public, et la proximité des flux (métro notamment) est bénéfique aux commerces qui pourront développer leur offre (dans le cas des transferts). De nouvelles enseignes pourront également venir compléter l'offre de proximité, dont un supermarché.

Au regard de la forte évasion commerciale constatée sur le quartier le projet vise également à proposer une offre commerciale plus étoffée et plus concurrentielle par rapport aux polarités commerciales proches du quartier (Alma, La Poterie). La future moyenne surface alimentaire (supermarché) développera ainsi une surface de vente de 1 700 m² proposant offre plus complète et diversifiée que les surfaces alimentaires de 300 à 400 m² de surface de ventes qui existaient antérieurement sur les sites du Landrel et de Sainte Elisabeth.

Sur les 250 m² d'activité dans le futur projet Sainte Elisabeth :

L'étude de faisabilité de l'évolution du site de Ste Elisabeth est en cours de reprise, afin de prendre en compte les dernières évolutions du projet.

Elle prendra en compte toutes les caractéristiques et qualités du site, tant pour ce qui concerne les qualités paysagères (présence d'arbres remarquables) que pour ce qui concerne la morphologie urbaine du secteur.

Elle sera présentée aux habitants permettant d'illustrer les modalités de prise en compte des thématiques énoncées ci-dessus.

Une surface d'activité, dont ni la vocation ni la surface ne sont définies à ce jour, est envisagée en RdC, au droit de l'avenue de Pologne. L'éventuelle vocation commerciale de cette surface n'est pas actée.

Tout comme l'offre commerciale, l'offre de santé est redéployée sur le quartier avec :

- *Le transfert du Laboratoire d'Analyses (et du cabinet dentaire ?) vers la place Jean-Normand.*
- *L'installation d'un centre de santé sur cette même place*
- *L'installation de professionnels de santé (kinés, orthophonistes et maison de santé hébergeant des médecins généralistes et des consultations de spécialistes du groupe Vivalto) avenue de Pologne, non loin du secteur pavillonnaire de Sainte Elisabeth*
- *Par ailleurs une nouvelle Pharmacie ainsi qu'une offre en optique seront accueillies sur la Place Jean-Normand*

En ce qui concerne l'accès à la nouvelle centralité par les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées :

L'accessibilité aux commerces et services pour les personnes les moins mobiles est un sujet à part entière qui concerne tout le quartier. Le positionnement central de place Jean Normand doit pouvoir répondre mieux à cette problématique à l'échelle du quartier. Les difficultés de mobilité des habitants âgés de Ste Elisabeth, comme de Torigné ou du Landrel, ont été entendues par la collectivité.

L'aménagement de cheminements confortables et lisibles est un premier pas que la Ville s'attachera à améliorer, mais d'autres pistes sont à l'étude, comme l'accompagnement des mobilités par exemple.

Le commissaire enquêteur prend acte des informations et des positionnements de l'opérateur. Il apporte aux contributeurs des éléments susceptibles de les éclairer sur leurs préoccupations, il les informe que l'étude de faisabilité de l'évolution du quartier Sainte Elisabeth est en cours de reprise et que ce travail sera présenté aux habitants. La collectivité a entendu les difficultés de déplacement de certaines populations, des réponses diversifiées et à construire doivent y être apportées. Le commissaire enquêteur dans ses conclusions intégrera les préoccupations des contributeurs et le point de vue de l'opérateur.

B. Traitement des observations du commissaire enquêteur

L'opérateur a, dans son mémoire en réponse (joint au rapport d'enquête), apporté une contribution précise et complète à chacune des interpellations du commissaire enquêteur.

Sur le sujet du stationnement, les réponses apportées viennent préciser et expliquer les évolutions, les recherches de solutions et la réorganisation en cours avec aussi de nouveaux parkings.

Par ailleurs, sur la tension, concernant le stationnement anarchique, les jours de marché :

Le retour du marché sur la partie piétonne de la place Jean-Normand début 2024 permettra de libérer les places de stationnements de la rue de Zagreb qu'il occupe à ce jour, ce qui contribuera grandement à réduire la tension aujourd'hui observée.

L'information donnée sur la fréquentation du métro « le Blosne » les jours de marché, démontre que la capacité de ce moyen de transport permet le déplacement d'une population importante vers la centralité « Jean Normand ».

Les enquêtes Origine-Destination de la ligne A du métro montrent que la station Blosne voit sa fréquentation tripler le samedi matin pour atteindre des chiffres d'affluence comparables à ceux de la station République en centre-ville (Plus de 1 200 montées/descentes par heure), ce qui atteste de la part très importante de ce mode de transport.

L'interaction sociale du marché :

Ce marché est également très fréquenté par les habitants du quartier qui le rejoignent à pied. Il attire des habitués, profitant du moment pour rencontrer des visages connus, il s'agit d'un lieu de sociabilité interculturelle.

Au sujet de la minéralisation de la place Jean Normand / lieu « courant d'air » :

La place Jean Normand n'a pas été minéralisée, elle l'était déjà puisqu'un grand parking y prenait place. L'aménagement de la place a permis de maintenir les arbres existants et de planter plus de 150 arbres et arbrisseaux sur la partie ouest et la rambla attenante déjà aménagées. La place « est » sera aménagée dans le même esprit.

Il faut néanmoins rappeler que la végétalisation de cette place est très contrainte :

- Elle reçoit le marché hebdomadaire du Blosne, qui implique de laisser la possibilité aux très nombreux chalandes de s'installer (155 mètres d'étals à positionner).

- Elle se situe au-dessus du métro et d'un certain nombre de réseaux nécessaires à la desserte des immeubles

Il convient par ailleurs de noter que l'aménagement récent des jardins Slovènes et du Conservatoire qui constituent la continuité paysagère du parc en réseau au sud de la Place Jean-Normand offrent à l'usage des habitants une diversité d'usages visant à compléter, dans un contexte plus paysager, ceux de la place en mixant les espaces ouverts de l'aire de jeu ou du théâtre de verdure et des espaces plus intimes situés à proximité des immeubles.

En ce qui concerne la suppression de centres commerciaux actuels :

Les secteurs commerciaux anciens n'ont plus la capacité de répondre aux besoins du quotidien de la population : vétusté des immeubles datant des années 70', perte de commercialité liée à l'éloignement des flux, départ des commerçants, organisation spatiale ne permettant pas de garantir la bonne sécurité des usagers et des commerçants... Tous ces éléments ont alimenté à l'évasion commerciale constatée, les habitants vont faire leurs courses ailleurs !

Au sujet de l'évasion commerciale :

Une enquête ménage a été réalisée auprès des ménages du quartier. Une modélisation des comportements d'achats a permis d'évaluer le taux de maintien des dépenses des habitants en les classant par catégories : 12% pour les dépenses courantes, 1% pour les investissements, 4% pour les achats désirs et 0% pour les achats loisirs, soit une évasion commerciale de 83%. Les principaux attracteurs hors quartier étant le centre commercial Alma et le centre-ville de Rennes, ainsi que le secteur commercial Rocade Sud à Chantepie pour ce qui concerne les achats désirs et loisirs. À noter également pour les catégories hors dépenses courantes l'apparition d'une évasion commerciale numérique liée au e-commerce.

Sur ma demande de prospective :

La programmation du projet de renouvellement urbain telle que décrite dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Blosne-Est prévoit à échéance 2032 la construction de 2 000 logements nouveaux sur le quartier du Blosne qui en comptait à l'origine 8 200, dont la quasi-totalité seront réalisés en accession. Ainsi le secteur Est du quartier accueillera à terme 1 300 nouveaux logements (pour 4 500 existants) qui feront évoluer la part du logement social de 70% à 58% et augmenter dans des proportions similaires et dans le respect des objectifs de diversité fixés par le programme local de l'habitat (PLH) la part des accédants à la propriété. L'accueil de nouvelles activités tertiaires (Le Quadri, siège social du groupe Angevin, programme avenue des Pays-Bas – 1 200 nouveaux emplois sur le quartier) et d'établissements d'enseignement (Conservatoire, Campus enseignement supérieur Renn'Eo) contribuera également à assoir les enjeux de mixité du projet de renouvellement urbain. En complément, la libération du site de l'Hôpital Sud à échéance 2027 (7 ha – 80 000 m² de surface de plancher potentiels), permettra d'envisager à échéance 2030 l'accueil de nouvelles activités génératrices d'emploi sur le quartier et d'établissements d'enseignement supérieur. L'ensemble de ces données prospectives ont été intégrées aux études programmation et d'organisation commerciales réalisées en 2013 et réactualisées en 2019. Ces études ont permis de confirmer le potentiel commercial du quartier et de dimensionner la locomotive qu'est la moyenne surface alimentaire (Supermarché).

L'apport sécurisant de la nouvelle centralisation :

Les centres commerciaux actuels sont des copropriétés privées dont l'organisation spatiale présente des recoins abrités des regards et confortables (éclairés, abrités des intempéries...) qui favorisent l'installation de trafics et occupations non appropriées. Les coûts de gestion de ces espaces reposent sur les commerçants, dont le nettoyage quotidien des galeries devenu très coûteux compte tenu de son usage réel par rapport à l'usage prévu. Le projet de la place Jean Normand adresse tous les commerces sur l'espace public et sur les flux qui la traversent en permanence : cela permet une bonne visibilité commerciale mais aussi pour les usagers (police du regard), le tout géré par la collectivité. D'autre part, les implantations de bâtiments favorisent les continuités piétonnes lisibles avec des usages (pas de « recoins »).

Le commissaire enquêteur considère que les contributions de l'opérateur sont pertinentes et documentées. Elles lui permettent de contribuer à ses conclusions et à argumenter son avis

IV. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A. Conclusions

Dans cette partie je fais l'analyse des implications et conséquences du projet, je prends en compte l'analyse du dossier soumis à l'enquête, les avis des personnes consultées, des contributeurs à l'enquête et intègre les apports du pétitionnaire. Pour compléter ma compréhension j'ai visité à plusieurs reprises la zone concernée j'ai également échangé avec des élus de la municipalité rennaise. J'ai porté attention au verbatim des nombreuses phases de la concertation qui a été conduite par la municipalité et par l'opérateur. J'ai pris connaissance de l'étude « chemin de vie » par VILANTHROPE (déc. 2019) et des constats de la « marche exploratoire quartier du Blosne- 13 octobre 2022 ». J'ai, aussi, assisté à une réunion publique de présentation du projet de résidence "habitat jeunes" et étudiants avec environ 185 logements et une agence locative d'Espacil Habitat, qui va s'implanter le long du boulevard Louis Volclair sur le site de l'ancien magasin LIDL. Ce travail a pour objet de rassembler les éléments qui nourrissent et argumentent mon avis.

La volonté politique de la municipalité est de ne pas laisser ce quartier dans l'état, issue des conceptions urbaines des années 60, avec des populations qui ne se renouvellent pas et vieillissent. La population est en déclin sur la zone, du fait du départ des enfants. La municipalité a donc engagé depuis une dizaine d'années des études et pris de décisions pour réinscrire ce secteur dans une trajectoire de renouvellement, d'attractivité et de diversification dans les activités et dans les catégories sociales à accueillir sur ce secteur.

Par ailleurs, il n'est pas besoin d'en faire la démonstration ici, il y a un très important problème de sécurité pour les populations, il est essentiellement lié au trafic de drogue.

Le secteur du Blosne-est fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, qui prévoit :

- d'augmenter la diversité de l'habitat ;
- d'adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- de favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- de renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- de viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- de réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

La municipalité et l'opérateur ont mis, dès le début, en place une information du public et des démarches et outils de concertation. Par exemple, la mise en place en 2015, d'un conseil de quartier, l'ouverture en décembre 2017 de la Maison du Projet prêt de la station du Blosne. Ce lieu est le support de permanences, d'actions d'informations et d'échanges, il héberge également une maquette du quartier. Des portes ouvertes et des réunions publiques, permettant d'informer et recueillir les avis et suggestions des résidents sont régulièrement organisées, pendant la durée de l'enquête j'y ai assisté à deux reprises.

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur un projet de revitalisation artisanale et commerciale de 4 secteurs du quartier du Blosne. (CRAC Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale)

Celui-ci a pour objectif le réaménagement de ces 4 pôles pour une superficie totale de 2,6 ha répartis sur les quatre secteurs. La mise en œuvre du CRAC représente environ 32 600 m² de surface de plancher réparti de la manière suivante :

- le secteur Landrel : un programme mixte à vocation d'activités, équipements et commerce en rez-de-chaussée ainsi que la création d'environ 40 logements en accession libre, accession aidée et locatif social ;
- le secteur Sainte-Élisabeth : un programme mixte à vocation d'activités, services et commerces en rez-de-chaussée, le long de l'avenue de Pologne ainsi que la création d'environ 70 logements en accession libre et en locatif social ;
- le secteur Torigné : la création d'une cité artisanale à destination des artisans du secteur du bâtiment, de 10 à 12 cellules d'environ 100 m² ainsi que le maintien des locaux tertiaire propriété de la Ville de Rennes ;
- le secteur Jean Normand : un programme de stationnement en sous-sol, la création de 315 logements étudiants à destination de l'École normale supérieure et du Conservatoire régional de musique situé sur cette

place, 65 logements familiaux dont une partie favorable aux aînés, environ 1000 m² de surface de plancher destinés à accueillir un centre de sante en rez-de-chaussée et des associations en lien avec la sante au 1^{er} étage, 2 000 m² de surface de plancher pour accueillir un supermarché, 600 m² de surface de plancher pour des commerces de proximité, 600 m² de surface de plancher de locaux tertiaires.

Ce projet permet de développer une nouvelle offre commerciale et économique tout en redynamisant et requalifiant le quartier.

De son travail, d'analyse du dossier et des documents qu'il a consulté, d'écoute, de prise de connaissance du quartier, le commissaire enquêteur en tire les constats suivants :

- Qu'une centralité de flux de population se fait bien autour de la station de métro du Blosne (2002) et donc de la place Jean Normand.
- Le Marché hebdomadaire attire sur cette place de nombreux commerçants et clients (troisième marché rennais) qui y trouvent une très grande diversité de biens et l'occasion de rencontres qui en font un lieu de mixité sociale.
- Le site Torigné est quasiment à l'abandon et le bâti est délaissé, il n'offre plus de services (c'est mon constat)
- Le site Sainte Elisabeth, connaît un flux important grâce à la boulangerie. Suite à l'incendie de 2018, cinq cellules sont fermées. En assemblée générale, les propriétaires ont voté la non-reconstruction des cellules sinistrées par l'incendie. Le pharmacien a quitté les lieux pour ouvrir une pharmacie à la Courrouze. Le commissaire enquêteur a constaté sur place que la boulangerie a une activité importante, le reste du site donne l'impression d'abandon et n'inspire pas la sécurité.
- Le Landrel a vu se fermer une partie importante de ses activités. Les passages, qui a fait le commissaire enquêteur confirment les constats des observations de l'étude « chemin de vie » par VIILANTHROPE, on s'y sent observé et pas en sécurité.

B. Motivations pour l'avis sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Les points suivants contribuent à forger l'avis du commissaire enquêteur :

- La nécessité de démolition des structures sur les sites de Torigné, du Landrel et de Sainte Elisabeth, conduisent à l'acquisition par voie d'expropriation des lots pour lesquels la négociation n'aura pu aboutir. Cela peut être considéré comme une atteinte à la propriété privée, cependant, dans ce cas l'évaluation se fait selon des procédures connues dont l'aboutissement est l'obligation pour l'acquéreur de compenser la privation de propriété par une juste et préalable compensation financière.
- La nouvelle centralité « Jean Normand » s'éloigne des habitants en périphérie du quartier. La municipalité le prend en compte en travaillant et aménageant des parcours doux qui tiennent compte de cette nouvelle organisation. L'extrait suivant du mémoire en réponse apporte ces éléments :

« La position de la place Jean Normand, centrale et en lien avec le métro, lui confère un meilleur positionnement commercial à l'échelle du quartier). L'aménagement de cheminements confortables et lisibles est un premier pas que la Ville s'attachera à améliorer, mais d'autres pistes sont à l'étude, comme l'accompagnement des mobilités par exemple.

- Ce projet représente un engagement financier pour la collectivité, il est acté et assumé par la municipalité, notamment par la DCM 2017-0251 séance du 26 juin 2017 :

*Par ailleurs, il est précisé que le contrat qu'il est proposé de conclure avec la SPLA Territoires Publics sera mené aux risques du concédant.
La collectivité versera à l'opérateur, une participation d'équilibre au bilan de l'opération, après subventionnement du déficit de ce dernier par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. À ce jour, et prenant en compte les conclusions des études préalables de restructuration commerciale, le déficit prévisionnel est évalué à environ 9 000 000 € HT pour un volume de subventions ANRU attendu à hauteur de 2 328 348 € HT.*

- L'aboutissement du CRAC (Contrat de Revitalisation Artisanale et Commercial) va permettre :
 - o De mettre un terme à la déchéance continue des sites de Torigné, Sainte Elisabeth et du Landrel (Typologie architecturale en décalage avec les attentes)
 - o De déstabiliser les causes d'insécurité que sont l'implantation et l'activité des dealers
 - o De créer sur ces trois sites une mixité d'activité et de logements
 - o Sur le site Jean Normand de créer :
 - Des logements à destination sociale variée (étudiants, accession à la propriété, logements familiaux, logements favorables aux aînés.
 - Une restructuration de l'offre de parking
 - Un linéaire de commerces dont une moyenne surface commerciale
 - La réimplantation du marché
 - o Une offre de santé et de prévention, (bien identifiée par Agence Régionale de Santé ARS)
 - o Des lieux de rencontres et de vie associative (le quadri, Osmoz, le Polyblosne, Halle multifonctions)
 - o Une mixité sociale nouvelle, illustré par cet extrait du mémoire en réponse de l'opérateur :

*La programmation du projet de renouvellement urbain telle que décrite dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC Blosne-Est prévoit à échéance 2032 la construction de 2 000 logements nouveaux sur le quartier du Blosne qui en comptait à l'origine 8 200, dont la quasi-totalité seront réalisés en accession. Ainsi le secteur Est du quartier accueillera à terme 1 300 nouveaux logements (pour 4 500 existants) qui **feront évoluer la part du logement social de 70% à 58% et augmenter dans des proportions similaires et dans le respect des objectifs de diversité fixés par le programme local de l'habitat (PLH) la part des accédants à la propriété.***

L'accueil de nouvelles activités tertiaires (Le Quadri, siège social du groupe Angevin, programmes avenue des Pays-Bas – 1 200 nouveaux emplois sur le quartier) et d'établissements d'enseignement. (Conservatoire, Campus enseignement supérieur Renn'Eo) contribuera également à assoir les enjeux de mixité du projet de renouvellement urbain.

- o Une offre commerciale adaptée aux besoins des populations, capable potentiellement de freiner l'évasion commerciale actuellement estimée à 83% (voir mémoire en réponse, l'étude ménage).
- o L'ancrage d'activité source d'emplois sur place (service, artisanat, commerce, tertiaire)
- o Une attractivité qui fait déjà ses preuves avec l'arrivée d'acteurs nouveaux contribuant à redynamiser le quartier (siège social Angevin, école de commerce digital).
- o Les choix urbanistiques faits sont un apport à la sécurité du quartier, en évitant les recoins et les galeries à la charge d'entretien des commerçants, en adressant les commerces sur l'espace public permettant ainsi une bonne visibilité (police du regard, prévention situationnelle)

En complément, le commissaire enquêteur acte que le projet du CRAC est un élément de la ZAC du Blosne-Est, qui est en adéquation avec les documents supérieurs, le SCOT, le PLH, le PLUI. Les autorisations environnementales sont actées. En ce qui concerne le sujet des énergies, le secteur est relié au réseau de chauffage urbain. Les constructions sont élevées sur des espaces issues de la déconstruction de sites et de parkings et également gagnés sur des voies de circulation, ils ne consomment pas de surface agricole ou naturelle. En ce qui concerne la végétalisation, le commissaire enquêteur reconnaît, suite à ses visites, que le secteur est bien doté, que les suppressions d'arbres nécessaires sont largement compensées par des plantations et par la végétalisation de certaines toitures d'immeubles.

C. Motivations pour la déclaration d'urgence de la DUP

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 »

Le CRAC est un pan de la ZAC le Blosne-Est, décrit précédemment. Il s'inscrit dans un NPNRU (Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) dont les financements ont des délais à tenir.

La dégradation matérielle et visuelle des sites du Landrel, de Thorigné et de Sainte Elisabeth se poursuit et doit préoccuper la municipalité et aussi l'Etat.

La situation de l'insécurité du quartier est bien connue de l'Etat, la dernière publication du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance de Rennes (CLSPD) est éclairante :

1 191 faits constatés au Blosne en 2022.

Si leur nombre augmente de 12.3% en un an (+130 faits), la progression est de 73.4% entre 2019 et 2022 (+504 faits). C'est la plus forte progression enregistrée sur les 12 quartiers rennais.

Le commissaire enquêteur rappelle que le courrier du Directeur Général de TERRITOIRES PUBLICS demandant à l'Etat d'engager l'enquête publique préalable à la DUP remonte **au 18 octobre 2022**. Ce courrier argumente, déjà, la sollicitation de l'urgence. Le Directeur Général développe son argumentation autour de deux thèmes :

1. La sécurité publique
2. Les contraintes financières

D. Avis motivé du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information, pour le public, ont été remplies dans cette enquête.

Dans le chapitre précédent, (**Conclusions**), j'ai mis en exergue mes motivations importantes tirées :

- Du dossier soumis à l'enquête
- Des échanges avec les élus de la commune et l'opérateur
- De mes visites du quartier et rencontres informelles de résidents
- Des contributions des participants à l'enquête et du mémoire en réponse de l'opérateur
- De l'avis des autorités consultées
- De la recherche d'éléments issus des documents de la concertation et des études conduites par la municipalité pour préparer le projet.

En conséquence, je suis en mesure de donner un avis sur le projet soumis à l'enquête publique :

**J'émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité publique du CRAC du Blosne-Est.
J'émet l'avis que cette procédure doit bénéficier de la déclaration en urgence.**

Fait à Nouvoitou le 23 novembre 2023

 Gérard Pelhâte
Commissaire enquêteur