

Enquête publique préalable :

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

1/3 RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des matières

I.	PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	2
A.	Objet de l'enquête	2
B.	Références réglementaires	2
C.	Composition du dossier	3
II.	LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE	3
A.	L'OBJET DE LA DEMANDE DE DUP ET DE CESSIBILITÉ	3
B.	Les secteurs d'intervention du CRAC et projets.....	6
1.	Le site LANDREL.....	6
2.	Le Site Sainte Elisabeth	8
3.	Le site Torigné	10
4.	Le secteur Jean Normand.....	12
C.	LA MAITRISE FONCIÈRE	14
D.	L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	16
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	18
A.	AVIS MRAe	18
B.	Direction Départementale des Territoires et de la Mer	18
C.	ARS Agence Régionale de Santé.....	19
D.	Direction Régionale des Affaires Culturelle	19
E.	Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine	19
IV.	LA CONCERTATION.....	19
V.	L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	20
A.	Rencontres avec la municipalité, l'opérateur et autorité organisatrice	20
B.	Information du public	20
C.	Déroulement de l'enquête.....	21
D.	Participation du public	22
1.	Bilan de la participation à l'enquête	22
2.	Observations du public	23
3.	Observations du commissaire enquêteur	24
VI.	CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE	26
VII.	Annexe	27
	Mémoire en réponse	27
	Annonces légales :	37

Préambule :

Ce **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.

Les conclusions, avis personnels et motivés du commissaire enquêteur font l'objet :

- **Document 2/3 : Conclusions et avis motivés**, concernant la demande de déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est
- **Document 3/3 : Conclusions et avis motivés** concernant l'enquête Parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires

Ces trois documents doivent pouvoir être lus séparément.

I. PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

A. Objet de l'enquête

L'Arrêté Préfectoral du 25 août 2023 prescrit l'**enquête publique** :

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

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 oeuvre 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.

B. Références réglementaires

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Le code de l'environnement ;

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).

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.

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.

À noter également :

- 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.

C. Composition du dossier

Les dossiers mis à disposition du public pour consultation sont ainsi composés :

Déclaration d'utilité publique

- 1- Notice explicative
- 2- Plan de situation et du périmètre
- 3- Plan général des travaux
- 4- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5- Appréciation sommaire des dépenses
- 6- Étude d'impact : document de 288 pages téléchargeable en 2 parties
Et la note de présentation non technique
- 7- Mention des textes régissant la présente enquête
- 8- Avis émis sur le projet
- 9- Bilan de la concertation

Dossier de cessibilité

1. État parcellaire
2. Plan Parcellaire

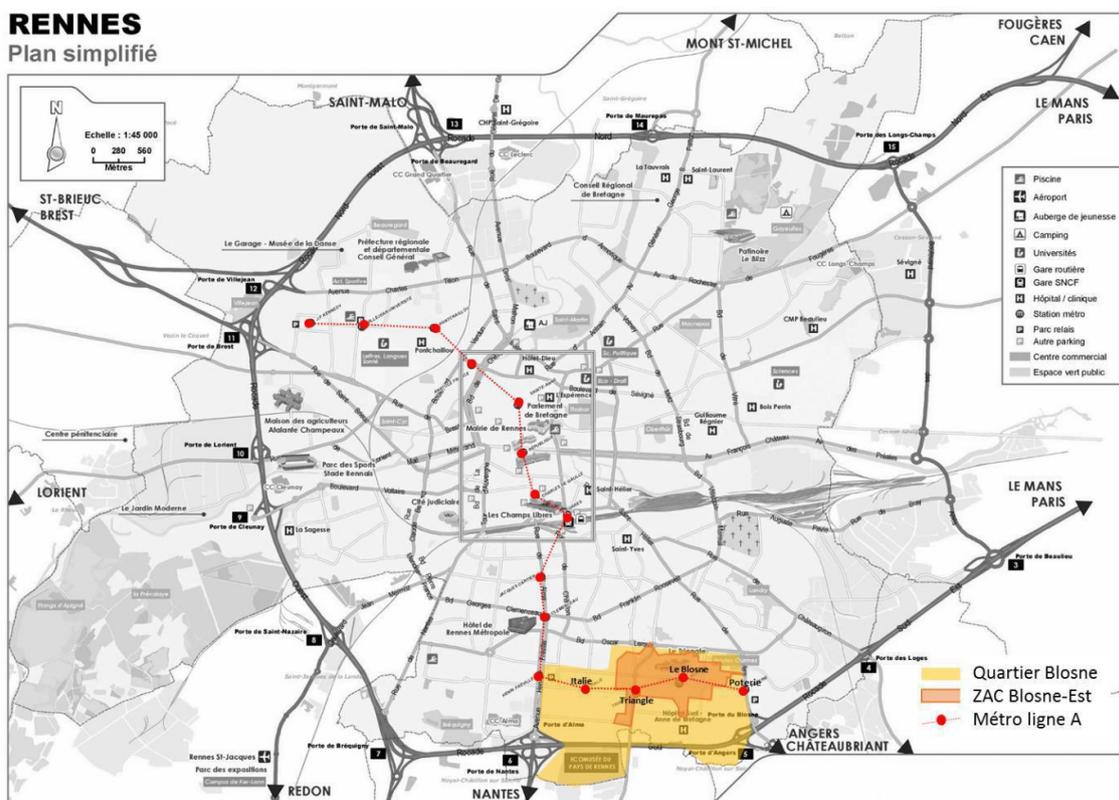
II. LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE

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

A. L'OBJET DE LA DEMANDE DE DUP ET DE CESSIBILITÉ

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 :

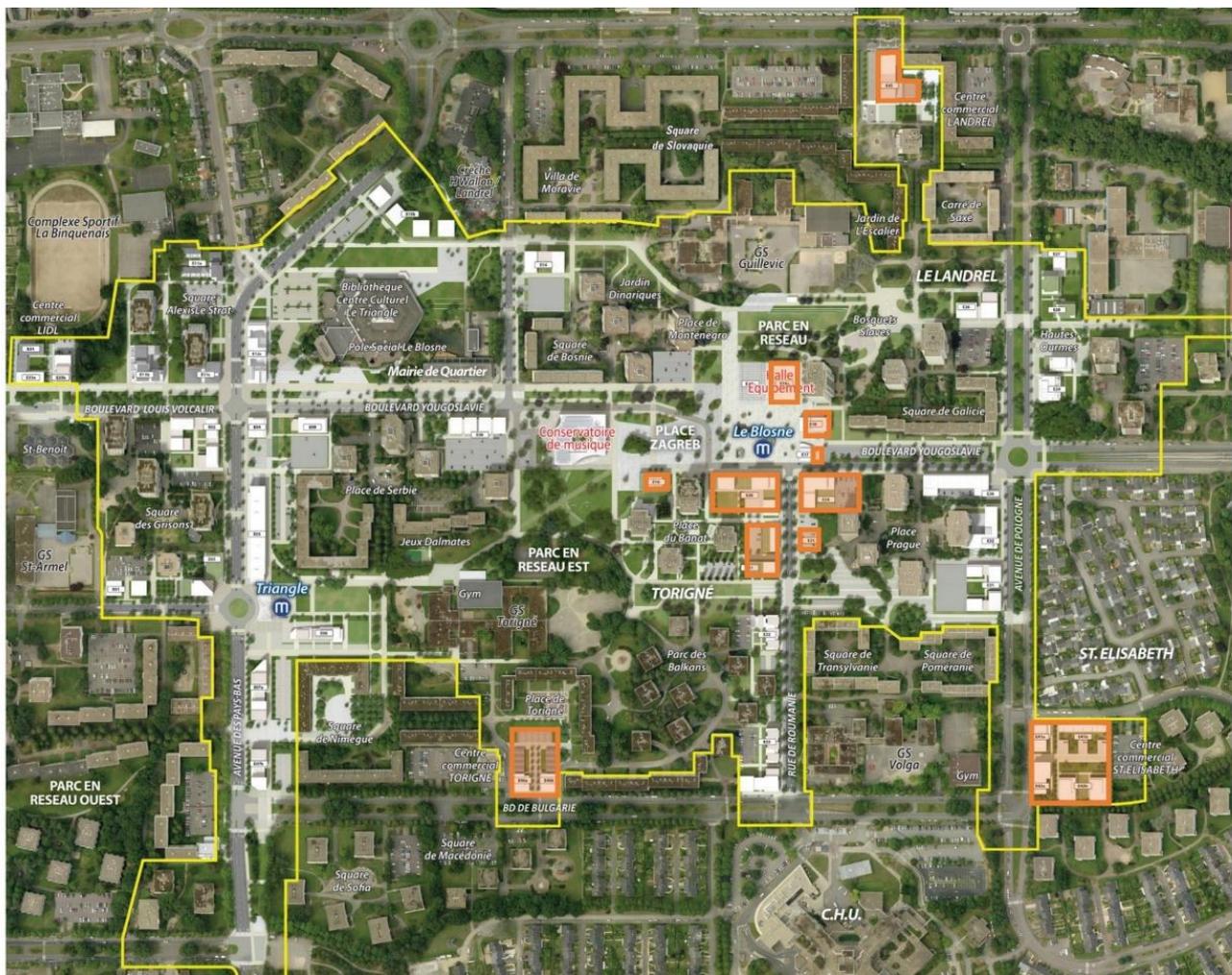
2,6 hectares répartis sur 4 sites

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)

Le quartier du Blosne est situé au Sud de la Ville de Rennes.

Le programme global prévisionnel du projet de revitalisation artisanale et commerciale de construction est essentiellement basé sur l'offre commerciale et économique mais il comprend également un nombre important de logements ciblant des publics diversifiés :

➤ **Des locaux commerciaux, d'activité artisanale et de tertiaire**

En réponse à l'objectif principal de requalifier et structurer l'offre commerciale du Blosne-Est, le programme des constructions envisagé est le suivant :

- 5 600 m² de surface de planchers de commerces / services ;
- 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux (sur le site Torigné) ;
- 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire ;

➤ **D'une nouvelle offre de logements**

Le projet prévoit la construction d'environ 500 logements neufs répartis comme suit :

- Sur la place Jean Normand :
 - 315 logements étudiant à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'École Normale Supérieure et des Universités de Rennes ;
 - 65 logements de logements, soit environ 4 500 m² de surface de plancher répartis comme suit :
 - 20 logements en accessions libre
 - 23 logements en accession aidée
 - 22 logements en accession sociale
- Site Landrel : environ 40 logements soit environ 3 000 m² de surface de plancher ;
- Site Sainte-Elisabeth : environ 70 logements dont une partie réalisée par la Foncière Logements (20) pour des logements locatifs à destination des jeunes actifs, soit environ 5 400 m² de surface de plancher.

Ce projet s'inscrit dans les grandes orientations du programme de Rennes pour la période 2015-2025 : ces orientations ont été confirmées et déclinées dans la convention NPNRU (Nouveau Programme National de Renouveau Urbain) élaborée avec l'ensemble des partenaires du renouvellement urbain des quartiers prioritaires pour la période 2016-2026 et approuvée par délibération n°0184 du 22 mai 2017.

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

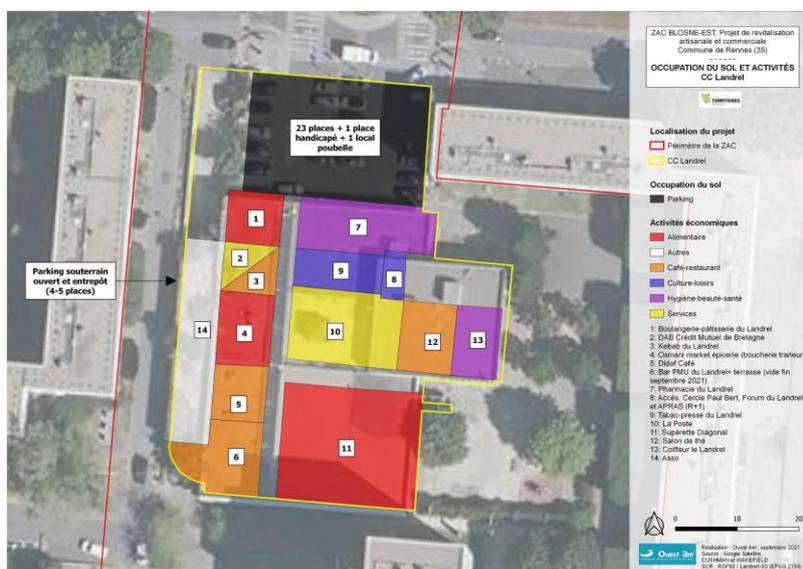
Le site LANDREL accueille un centre commercial et son parking public ainsi que de nombreuses barres d'immeubles et des espaces verts dans la partie Sud-Ouest du secteur.

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.



Centre commercial du Landrel – 2021 – Source : Simon Crama



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 est confirmée par 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 »



Hypothèse de faisabilité site du Landrel

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.



Centre commercial Sainte-Elisabeth – 2021 sources : IF CONCEPTS



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.



Site Sainte Elisabeth

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)



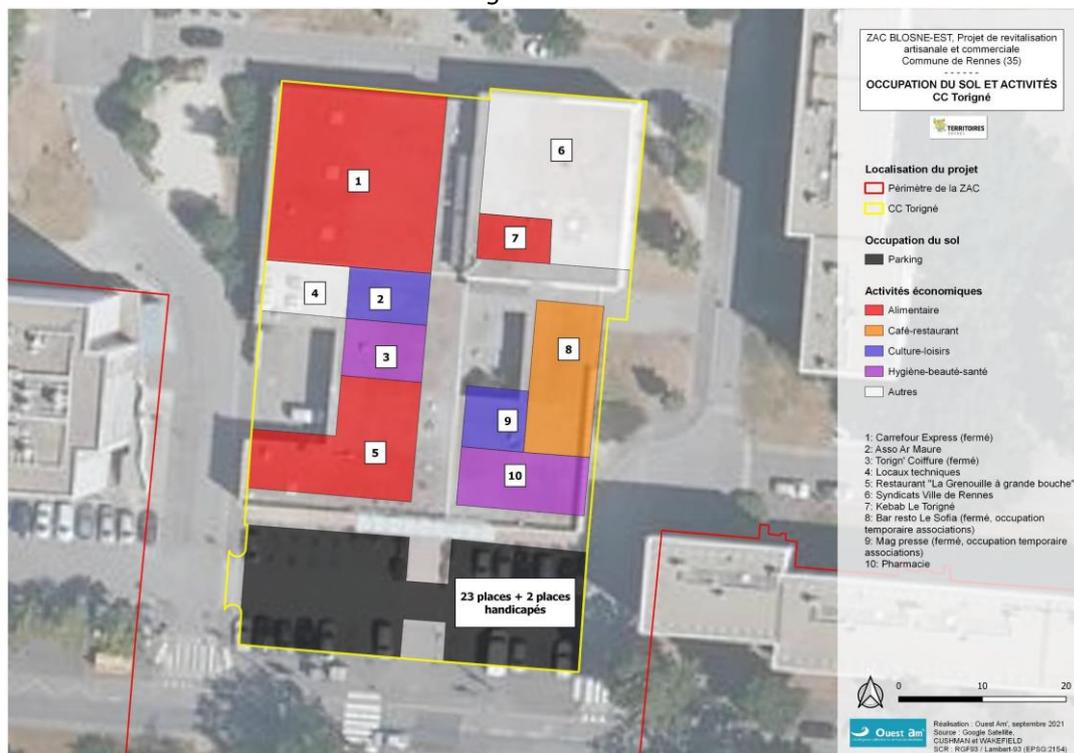
Hypothèse de faisabilité secteur de Sainte-Elisabeth

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.



Centre commercial de Torigné - 2021 – Source : Simon Cramard



Occupation du sol – CC Torigné

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



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.



Une partie de la Place Jean Normand un jour de marché

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.

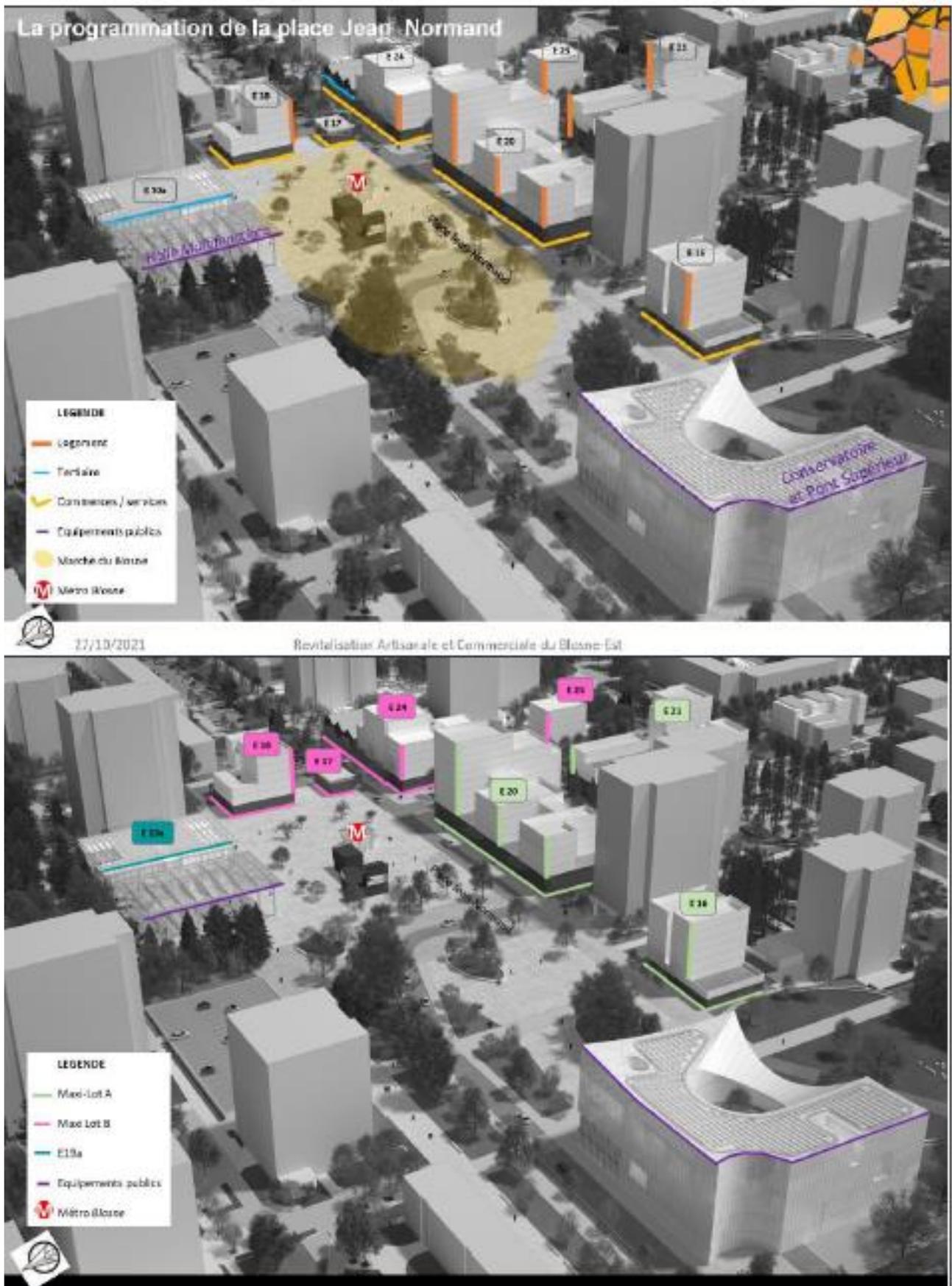


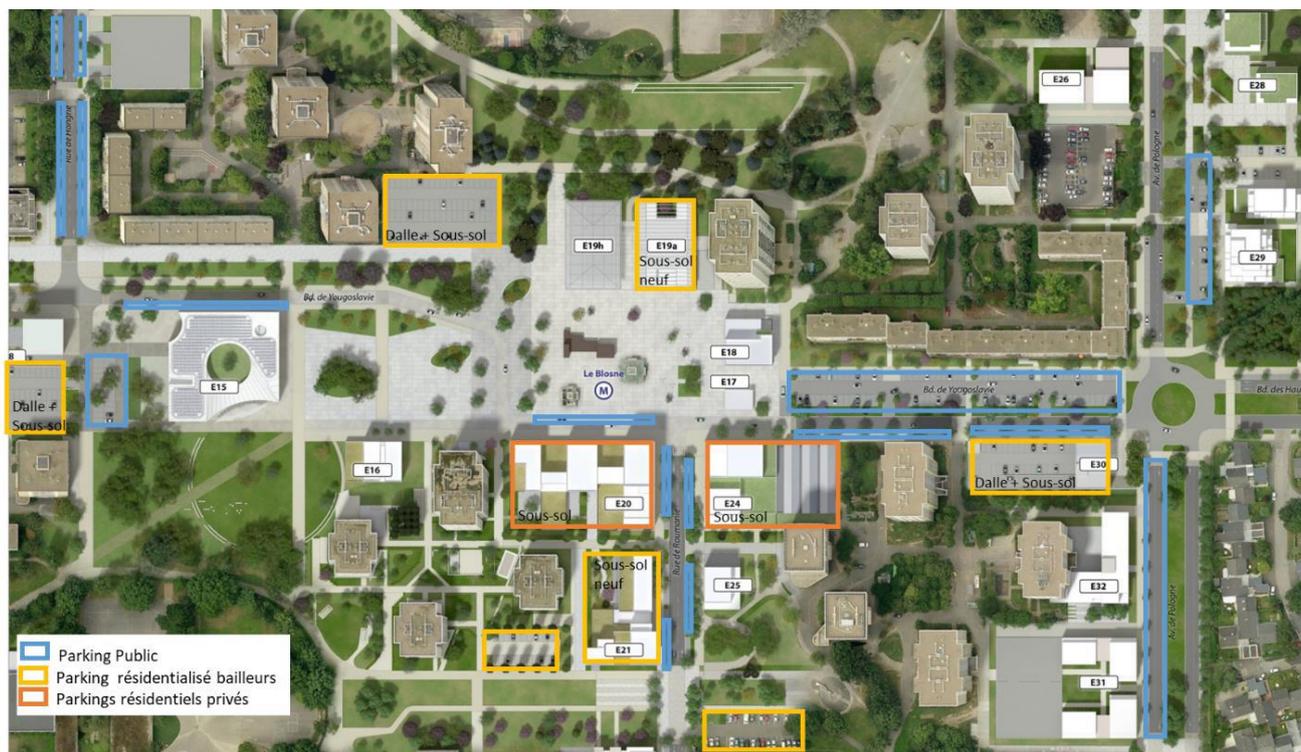
Figure 13 : La programmation de la place Jean Normand

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

C. LA MAITRISE FONCIÈRE

Une partie importante du foncier inclus dans le périmètre du CRAC appartient à la SPLA TERRITOIRES PUBLICS et à la ville de Rennes (pour les fonciers issus du domaine public situés sur la place Jean Normand et les parkings des centres commerciaux existants).

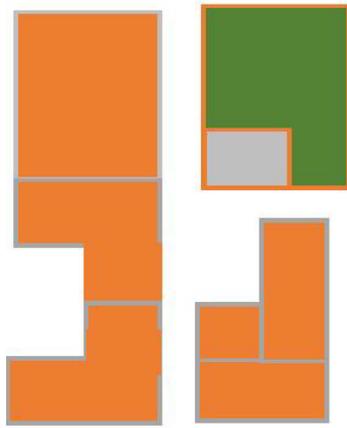
Néanmoins, pour les fonciers restant à acquérir, des parcelles et lots de copropriété doivent être acquises à différents propriétaires privés.

L'opération d'aménagement urbain dans le cadre de la mise en œuvre du CRAC représente environ 32 600 m² de surface de plancher.

TERRITOIRES PUBLICS doit assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des emprises mutables et plus particulièrement celles des centres commerciaux précédemment identifiés (Torigné, Landrel et Sainte-Elisabeth).

L'intervention sur les périmètres délimités permet de respecter l'objectif de sobriété foncière en réalisant une opération de renouvellement urbain, permettant de répondre aux nouveaux besoins de la population tout en minimisant l'extension urbaine.

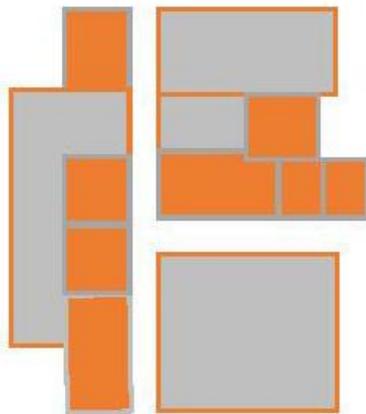
Les sites du projet s'inscrivent dans un secteur urbanisé. Conformément aux objectifs fixés dans les documents de planification opposables, la Ville par cette intervention limite la consommation d'espaces naturels.



Avancement de la maîtrise foncière

- Propriété privée
- Propriété Territoires Publics
- Propriété Ville de Rennes – maintenu

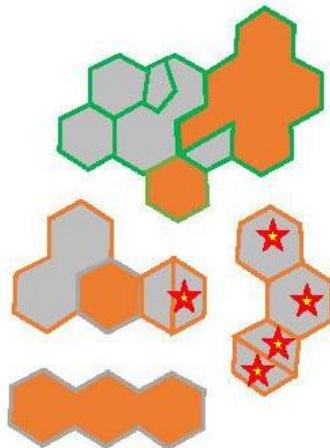
Site du CC TORIGNE



Avancement de la maîtrise foncière

- Propriété privée
- Propriété Territoires Publics

Site LANDREL



Avancement de la maîtrise foncière

- Propriété privée
- Propriété Territoires Publics
- Centre commercial
- Pôle santé
- ★ Commerce fermé suite incendie

SITE CC Sainte Élisabeth

Justificatif de la maîtrise foncière du projet

Le tableau ci-après récapitule l'état de la propriété foncière des parcelles concernées par le projet CRAC sur la commune de Rennes à la date du 08.07.22.

Périmètre du CRAC			
Parcelle cadastrale		Surface (m ²)	Propriétaire
Section	Numéro		
KZ	574	1079	Commune de Rennes
KZ	619	2684	Copropriété – Territoires Publics est propriétaire de plusieurs lots
KZ	614	16	SCI Sainte APPOLINE
KZ	615	100	SCI Sainte APPOLINE
KZ	616	48	Territoires Publics
KZ	611	61	SCI MERCH
KZ	608	104	Territoires Publics
KZ	613	14	Territoires Publics
KZ	462	25	Territoires Publics
KZ	612	100	SCI 4B
KZ	606	131	Territoires Publics
KZ	604	900	Territoires Publics
KZ	609	221	SCI MERCH
KZ	605	428	SCI BRIAL
KZ	565	141	Commune de Rennes
LO	138	3000	Commune de Rennes
LO	100	576	Commune de Rennes
LO	65	2314	Copropriété – Territoires Publics est propriétaire de plusieurs lots
LO	7	1854	Territoires Publics
LO	45	11	Territoires Publics
LO	44	1579	Territoires Publics
LO	89	151	Commune de Rennes
LO	176	1854	Territoires Publics
LO	177	112	Territoires Publics
LO	178	450	Territoires Publics
LO	179	1463	Territoires Publics
LO	181	814	Territoires Publics
LO	183	19	Territoires Publics
LP	99	100	Commune de Rennes
LP	35	2320	Territoires Publics
LP	48	2348	Copropriété – Territoires Publics est propriétaire de plusieurs lots
LP	101	624	Commune de Rennes
		TOTAL	25 641

À noter qu'en plus de ces 25 641m², il y a environ 3000 m² qui correspond à de la voirie (donc non cadastré). En effet, rappelons que le périmètre CRAC couvre une superficie d'environ 2,9 ha.

D. L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Dans ce chapitre quelques éléments succincts relevés dans le dossier :

Les activités implantées n'auront pas d'impact sur la qualité de l'eau, ni sur les activités nautiques ou de baignades situées très à l'aval du projet.

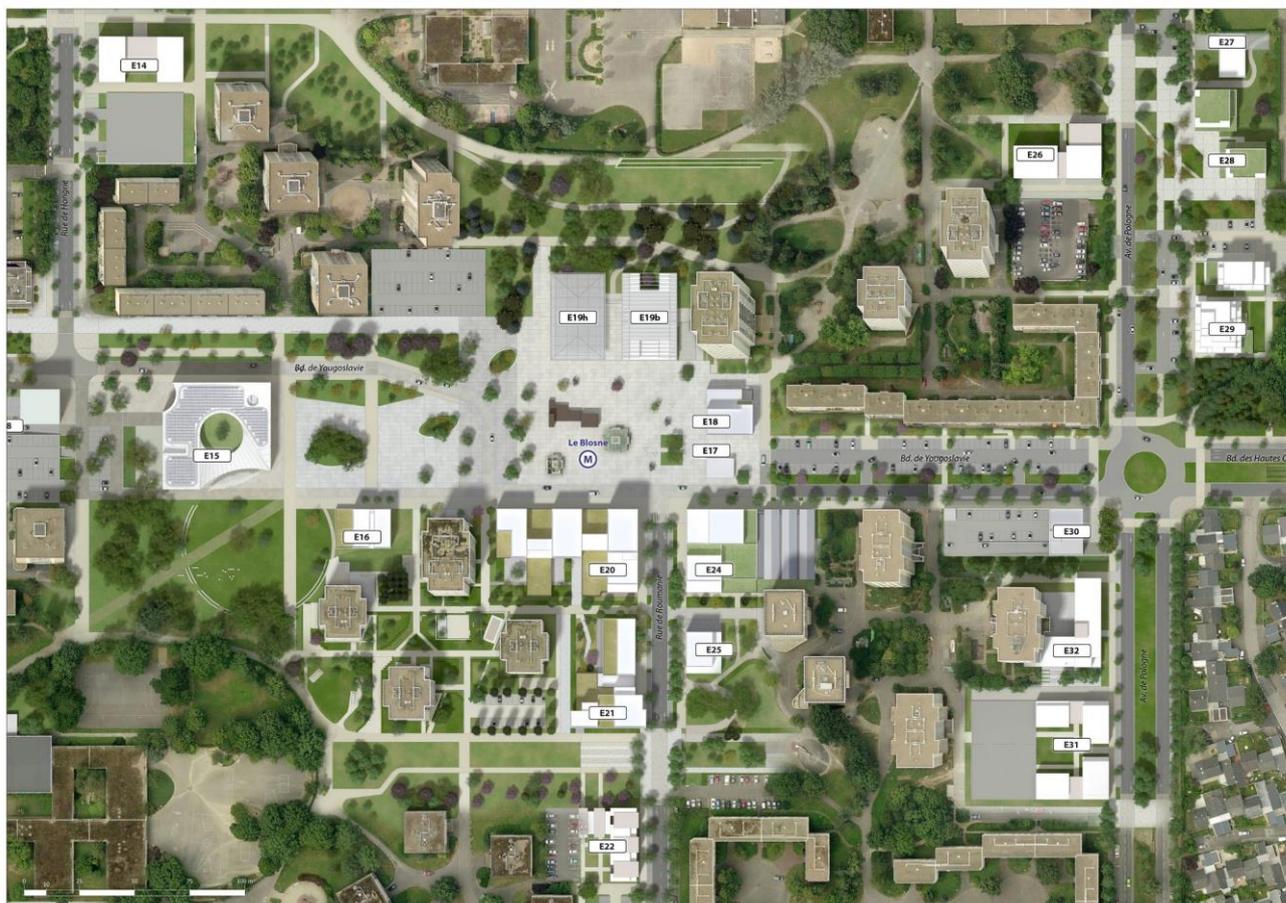
L'augmentation de la consommation d'eau induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités resteront sans conséquences sur la filière de production.

Concernant la faune, seuls les moineaux domestiques repérés dans le centre commercial Torigné, lors de l'étude d'impact portant sur le périmètre du projet de revitalisation artisanale et commerciale, présentent un

enjeu de protection. Un dossier de dérogation espèce protégée a été réalisé en janvier 2022 accompagné de mesures de compensation à mettre en place sur ce secteur, y compris un suivi pour les deux années suivant leur mise en place. L'arrêté de dérogation a été obtenu en date du 16 mai 2022, permettant la mise en oeuvre immédiate des premiers dispositifs de compensation.

Aucune zone naturelle protégée ou d'intérêt remarquable n'est recensée sur les sites du projet.

Globalement, la dimension paysagère est bien intégrée au projet et quelques sujets remarquables ont été identifiés et seront maintenus dans le cadre des projets futurs.



Plan masse place Jean Normand

Le projet participe à l'augmentation importante du nombre de logements dans le quartier (objectif de création de 1 500 nouveaux logements) favorisant le rééquilibrage démographique du quartier. Le projet répond aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole.

Globalement, le projet aura un impact positif sur le cadre de vie comparé à l'évolution naturelle des sites concernés.

Les bâtiments neufs seront réalisés dans le cadre de la réglementation thermique en vigueur et se raccorderont sur le réseau de chaleur de la Ville de Rennes.

Les occupations commerciales et artisanales feront l'objet d'une étude spécifique afin de vérifier la pertinence du raccordement au réseau de chaleur urbain au vu de l'utilisation des locaux. Des solutions de chauffage innovantes pourront être étudiées le cas échéant, par exemple par l'utilisation de panneaux photovoltaïques ou de réutilisation des calories nécessaires au refroidissement.

Le projet du CRAC s'inscrit dans les différents objectifs définis par les documents d'urbanisme.

Si le CRAC a vocation dans un premier temps à restructurer l'offre commerciale, cette nouvelle organisation a également des impacts positifs en matière d'offre de services, de logements et d'organisation urbaine.

III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

A. AVIS MRAe

n° MRAe 2023-010678

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai, de deux mois, imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 27 avril 2023. En conséquence et conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier.

Avis tacite en date du 28 juin 2023

B. Direction Départementale des Territoires et de la Mer

En ce qui concerne la gestion durable de l'eau

La DDTM considère que les prescriptions de son arrêté sont compatibles avec une gestion équilibrée et durable de la ressource e eau dans la mesure où :

- Les eaux pluviales sont gérées dans des ouvrages dimensionnés pour une protection décennale et pour des débits de fuite conformes au SDAGE.
- Sous réserve du respect des prescriptions qu'elle énumère dans l'arrêté du 27 mai 2015

En réponse a un courrier de porté à connaissance, la DDTM confirme son avis favorable le 9 novembre 2016.

Dans son avis sur le projet de DUP, en date du 28 mars 2023, fait les constats suivants :

Compatibilité de l'opération avec les documents cadres :

- Les 4 secteurs du CRAC font partie de la réflexion globale du NPNRU, et bénéficient de financement de la part de l'ANRU.
- Le projet apparait compatible avec le SCOT du pays de Rennes
- Le CRAC s'inscrit en pleine cohérence avec le document d'urbanisme PLUI et la démarche de renouvellement urbain
- Compte tenu de ses caractéristiques le projet semble compatible avec le Programme Local de l'Habitat en cours.

Au chapitre des observations, la DDTM préconise que dans le cadre des démarches ultérieures à la DUP, il sera nécessaire de veiller à :

- La prolongation du renouvellement urbain vers le Blosne-Est : le dossier ne fait pas vraiment état du quartier dans son ensemble. C'est pourquoi, il serait opportun que des justifications sur l'aménagement soient apportées permettant de comprendre l'ensemble du développement du quartier du Blosne ainsi que les interconnexions entre les deux quartiers ;
- L'adaptation au changement climatique avec la prise en compte des îlots de chaleur : le projet a pris en compte le volet paysager avec l'intégration de photos-montage et de plan 3D dans le dossier. Toutefois, le dossier laisse apparaître une forte minéralisation notamment de la place Jean Normand. C'est pourquoi, une réflexion ultérieure est préconisée sur la végétalisation globale du site afin de limiter les îlots de chaleur ;
- La gestion des eaux pluviales : le projet de revitalisation artisanale et commerciale, la création de logements, et le réaménagement des espaces publics vont potentiellement augmenter les surfaces imperméabilisées. C'est pourquoi, il conviendra de déposer ultérieurement un porté à connaissance actualisé, au titre de la police de l'eau, avec l'étude hydraulique et les plans et caractéristiques des différents ouvrages.

La DDTM conclue :

Le dossier de la DUP du CRAC Blosne-est de Rennes présente un projet cohérent qui répond au contexte de renouvellement urbain et économique.

Le projet apparaît compatible avec les documents de planification urbaine en vigueur.

Dans la suite de la mise en œuvre du projet, il sera souhaitable de tenir compte :

- l'interconnexion des deux quartiers Blosne-Est et Blosne-Ouest ;
- de la végétalisation du projet et des îlots de chaleur ;
- de la gestion résiliente, économe, et durable des eaux pluviales.

Il est proposé un avis favorable à la mise en enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Le 20 avril 2023 TERRITOIRES PUBLICS a apporté une réponse aux observations formulées par la DDTM. Ce courrier va dans le sens des demandes de la DDTM.

C. ARS Agence Régionale de Santé

L'ARS note la « nouvelle centralité de quartier Jean Normand » qui intègre notamment une offre de santé diversifiée composée comme suit :

- un centre de Santé regroupant une consultation de médecins généralistes libéraux et des consultations « déplacées » de médecins spécialistes du CHU ;
- un centre municipal de promotion de la santé qui accueillera des associations en lien avec la santé : un laboratoire d'analyse médicale et une pharmacie.

L'étude d'impact n'appelle pas d'observation particulière. L'ARS signale toutefois que le projet prévoit la démolition de nombreux bâtiments. Des mesures devront être prises en matière de gestion des déchets, de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante afin de limiter la production et l'envol des poussières. En conclusion, L'ARS émet un avis favorable sur ce dossier.

D. Direction Régionale des Affaires Culturelle

Le projet présenté, compte tenu de sa localisation et de son importance, n'est pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique. En conséquence, je vous informe qu'aucune prescription d'archéologie préventive ne sera formulée dans le cadre de l'instruction de ce dossier.

Il conviendra toutefois que vous rappeliez au maître d'ouvrage des travaux la nécessité d'informer la Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, de toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours des travaux, conformément aux dispositions prévues par l'article L.S31-14 du Code du patrimoine.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine, n'a pas d'observation.

E. Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine

L'opération projetée porte sur le renouvellement urbain dans le quartier du Blosne sans aucune incidence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, ni des exploitations agricoles.

La Chambre d'agriculture n'a pas de remarque à formuler sur la demande et émet un avis favorable.

IV. LA CONCERTATION

La concertation sur le projet de la ZAC du Blosne et sur le CRAC est active depuis longtemps, c'est une concertation multiforme et ouverte à tous.

Pour associer le maximum de personnes à la démarche et pour s'adapter à leurs attentes, le dialogue citoyen a pris différentes formes :

- Un Conseil de quartier (commissions Emploi et Cadre de vie) et le groupe territorial du Conseil citoyen qui suivent de près l'évolution du projet urbain. Mis en place en 2015
- Des réunions publiques pour faire le point sur les projets en cours, des ateliers de co-construction, des visites guidées et aussi des ateliers numériques et ludiques pour découvrir le Blosne autrement.
- Des rendez-vous en pied d'immeuble, ou cafés-halls, pour visualiser sur site comment le quartier évoluera demain.
- Une exposition pour mieux comprendre la ZAC.
- Des permanences à la Maison du projet pour s'informer.
- Des rendez-vous avec les professionnels concernés par la transformation du quartier.
- Un projet Mémoire de la Baraque en émergence.
- L'organisation de week-ends festifs et la création du récit du quartier au travers de ses musiques

Pour matérialiser et avoir un support la municipalité a mis en place, prêt de la station du Blosne, un équipement municipal « *la Maison du projet* » Inaugurée le 8 décembre 2017 place de Zagreb.

La Maison du projet est un équipement municipal ouvert à tous qui favorise l'information, la rencontre et la convivialité autour des projets de transformation du Blosne.

CHIFFRES CLÉS 2016-2017

- plus de 350 échanges lors des permanences au Pôle social.

DEPUIS DÉCEMBRE 2017 À LA MAISON DU PROJET

- près de 240 réservations régulières ou ponctuelles,
- 93 permanences
- 90 réunions ou initiatives diverses ont eu lieu, avec environ 870 visites

Une maquette du projet est exposée à la Maison du projet, elle sert de support aux échanges avec la population, comme j'ai pu le constater lors de la porte ouverte du samedi 30 septembre. Les représentants de la commune sont là pour les présentations et répondre aux interrogations du public.

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.

V. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Rencontres avec la municipalité, l'opérateur et autorité organisatrice

Pour préparer l'enquête et avoir une présentation du dossier j'ai rencontré, le 22 août, Madame Katel RUELLAN, responsable d'opération à TERRITOIRES PUBLICS. Nous avons aussi échangé sur l'organisation de l'enquête.

Pour prendre connaissance du sujet soumis à l'enquête j'ai rencontré, à la mairie de Rennes, le 20 septembre, Monsieur Marc HERVÉ, 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme. J'ai ainsi pu avoir un éclairage sur la politique d'urbanisme mis en œuvre sur le secteur du Blosne. La volonté de la ville pour ce secteur est de procéder à une redynamisation de ce quartier élevé dans la période 1966- 1982. Il est nécessaire de ne pas abandonner ces anciennes zones et de ramener des populations plus jeunes et diverses. La création de logements et la rénovation des anciens doivent s'accompagner d'un apport d'activités et d'emplois sur le secteur. Le constat du peu d'attractivité des commerces est un fait, sur 100€ dépensés par la population du Blosne 80 le sont en dehors de la zone. Le Contrat de Revitalisation artisanale et commerciale est conçu pour ces objectifs. La restructuration des commerces abandonnés, une urbanisation rénovée et une mixité renouvelée des populations est aussi une contribution positive pour la sécurité qui préoccupe la population.

Lors de ce rendez-vous, Monsieur Marc HERVÉ a paraphé et signé les deux registres de l'enquête parcellaire. Lors de la première permanence à la maison du Projet, j'ai pu échanger avec Madame Béatrice HAKNI-ROBIN, adjointe déléguée au Quartier Le Blosne.

L'autorité organisatrice est la préfecture d'Ille et Vilaine. C'est Madame Ninon COLLIER du Bureau de l'environnement et de l'utilité publique, qui a été mon interlocutrice. Divers échanges mail nous ont permis d'organiser l'enquête. Le 18 septembre 2023 j'ai récupéré les dossiers et les ai paraphés. Après la rencontre avec Monsieur Marc HERVÉ, le 20 septembre 2023, j'ai déposé les dossiers et les registres dans les lieux de permanences, la maison du Projet à la station de métro du Blosne et au siège de Rennes Métropole.

B. Information du public

Le public a été informé de l'enquête publique :

- Par publication dans l'édition Ouest-France du 6 septembre 2023 et du 27 septembre 2023
- Par publication dans 7 JOURS en date du 9 septembre 2023 et du 30 septembre 2023
- Par affichage particulièrement sur les sites concernés par le CRAC et également à la maison du Projet et au siège de Rennes Métropole. L'affichage
 1. Avenue de Pologne (parking du centre commercial Sainte Elisabeth)
 2. Boulevard de Bulgarie (parking du centre commercial de Torigné)
 3. Boulevard Léon Grimault (parking du centre commercial du Landrel)
 4. Place derrière le centre commercial du Landrel (à l'opposé du parking)
 5. Place Jean Normand (dans un panneau d'affichage fermé de la maison du projet)

Ces affichages font l'objet de 3 passages de constat d'affichage conduits par la S.C.P. HUBERT - GRAIVE – BRIZARD Commissaires de Justice Associés.

Le commissaire enquêteur a aussi vu à plusieurs reprises les affichages mentionnés.

Il assure qu'il a également constaté un affichage à l'hôtel de Rennes Métropole, avenue Fréville, pendant toute la durée de l'enquête.



Photos commissaire enquêteur le 20 septembre et 20 octobre 2023 au siège de Rennes Métropole

Le commissaire enquêteur constate que l'information du publique a été faite selon les dispositions légales et qu'elle était très visible.

En annexe de ce rapport sont joints les copies « certifié conforme à l'original » des annonces légales. Les procès-verbaux d'affichage produits par la S.C.P. HUBERT - GRAIVE – BRIZARD Commissaires de Justice Associés sont dans les documents papiers et dans les documents numérisés remis à la préfecture par le commissaire enquêteur.

C. Déroulement de l'enquête

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 /2023de 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.

D. Participation du public

1. Bilan de la participation à l'enquête

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

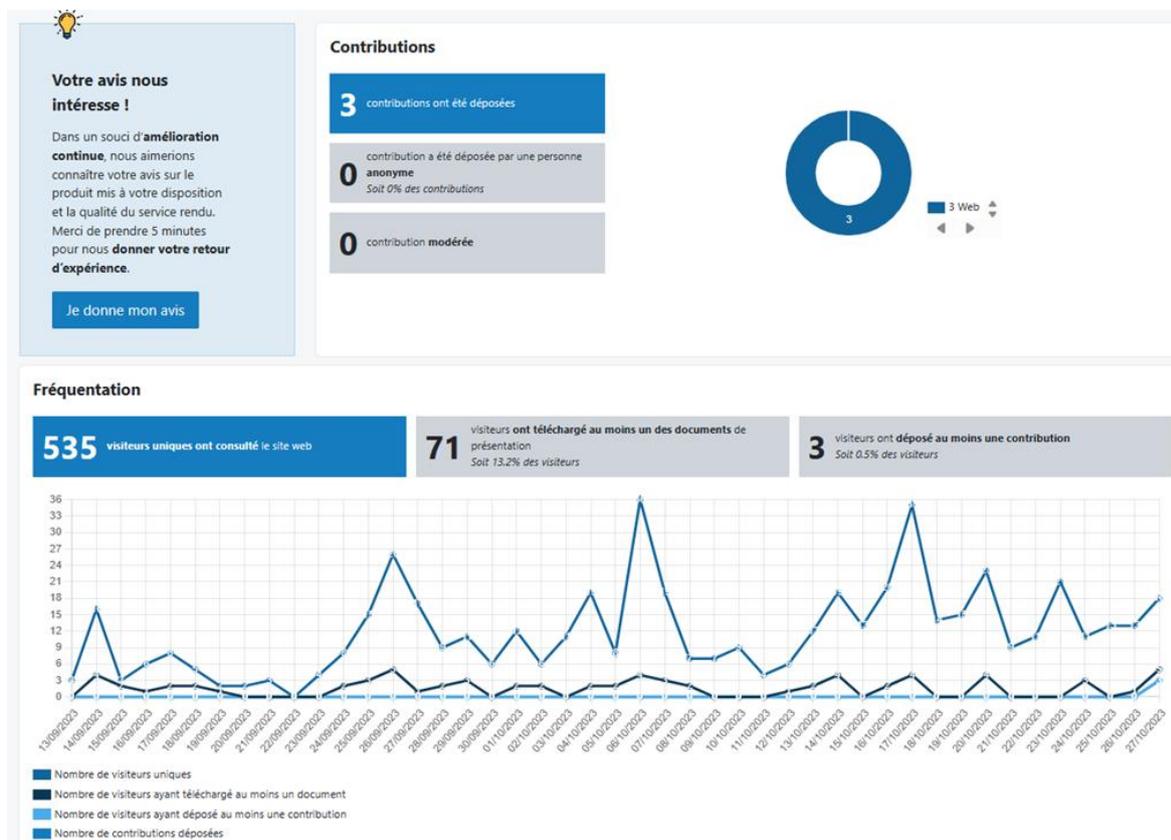


Tableau de bord du site préambules après clôture de l'enquête

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.

2. Observations du public

Le texte complet de chacune des contributions est à lire dans les registres et dans les pièces jointes aux registres.

OBSERVATIONS SUR REGISTRE PAPIER :

Ob N° 1 : Françoise MALEVAL , allée de Lituanie Rennes le 27/10/2023

Dit avoir découvert cette enquête ce matin, par hasard en conséquence elle est étonnée du manque flagrant de communication.

Habitant le quartier Saint Elisabeth, elle constate que le petit centre commercial, très fréquenté malgré la suppression de plusieurs commerces/services (pharmacie, coiffeur, radiologie) va être quasiment supprimé. (Il est prévu 250 m2 de commerces, sans préciser s'il s'agit de commerce de première nécessité.). Le fait de rassembler au Blosne la plupart des commerces de base ne tient absolument pas compte des besoins de la population locale. « 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 ».

Il lui semble qu'un grand « centre commercial » en pleine zup sud a pour objectif de laisser sur place la population locale afin de ne pas la voir en centre-ville. La zup sud est effectivement peuplée de différentes population, nationalités voire ethnies, mais la véritable mixité ne devrait pas consister à « parquer » cette population autour d'un centre commercial. Gardez-nous une véritable vie de quartier !

Ob N° 2 : Eric CHOPIN square de Varsovie Rennes, le 27/10/2023

Il souhaite développer un avis général et proposer des préconisations précises. Il évoque principalement le secteur de Sainte Elisabeth.

1. Point de vue général : il n'est pas convaincu de l'utilité publique du projet car il va entraîner une densification urbaine, source de difficultés sociales. Ce qui va à l'opposé de l'urbanisme Fréville des années 50-60.
2. En prenant cependant acte du projet, il préconise :
 - Maintien des commerces de base à Ste Elisabeth, pour notamment les personnes âgées
 - Maintien des arbres et des espaces verts, pas de massacre à la tronçonneuse
 - Pas de tours, respecter la hauteur des immeubles et de la résidence actuelle. Respecter les habitants de longue date.
 - Favoriser la mixité sociale pas de ghettoïsation

Il regrette l'information à minima pour cette enquête publique, il reste disponible pour des échanges complémentaires

Ob N° 3 : Rémi SAPET square de Varsovie

Copropriétaire depuis 1976 et président du conseil syndical des copropriétés 5 à 18 Varsovie.

Le centre Ste Elisabeth a offert un ensemble de prestations de proximité : alimentation générale, commerces, paramédicaux, pour ne citer que les principaux qui outre leurs commodités apportent des relations et du voisinage dans le sens du « bien vivre ensemble ».

La copropriété ci-dessus citée, se trouvera la plus impactée par les constructions projetées (hauteur, distance) au regard de la luminosité déjà suffisamment affectée par la végétalisation, qu'il convient cependant de conserver au maximum.

Ob N° 4 : Loïc LE REUX square de Varsovie Rennes 27/10/2023

Pour le « bien vivre ensemble » le quartier Ste Elisabeth a besoin de commerce de proximité, tel que supérette, boulangerie, café associatif ou conciergerie. Un peu comme le Blosne UP avec espace cuisine pour repas partagé, cours de cuisine, jeu de société inter générationnel et multi culturel. Il cite aussi une maison de santé, une pharmacie.

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. C'est donc aussi une difficulté pour les personnes à mobilité réduite et les personnes garde d'enfants. 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.

Il dit être disponible ainsi que ses voisins pour travailler sur ce projet du mieux vivre ensemble.

CONTRIBUTIONS SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ :**C N° 1 : Amani LAHBIB, rue de la volga 35200 RENNES**

Sur le registre est noté que le local utilisé par la SAS alservices35 sis 15 avenue de Pologne est inoccupé.

Pour votre information c'est une épicerie exotique ouverte depuis 7 août 2023 sous le registre du commerce numéro 978299873.

Les habitants du quartier sont contents d'avoir un commerce de proximité.

Il joint une photo :

**C N° 2 : Mellal, square de Varsovie 35200 Rennes**

« Je suis content d'avoir des commerces comme alservices 35 dans notre zone. C'est sympa et pratique pour les courses et les colis. »

C N° 3 : Sébastien MONNIER, square de Varsovie 35200 Rennes

Demande de maintien au moins d'un commerce et d'un pôle médical. La proximité est très importante pour la vie de quartier et les personnes âgées.

3. Observations du commissaire enquêteur

Au vu du dossier et de ses visites sur les lieux, le commissaire enquêteur par l'intermédiaire **du Procès-Verbal de synthèse**, soumet quelques demandes à l'opérateur, en vue de constituer des éléments d'analyse pour la rédaction de son rapport d'enquête et de ses conclusions.

Merci de me communiquer vos éléments de réponses et d'analyses aux observations des contributeurs à l'enquête.

De mes visites de terrain et des échanges, notamment durant la porte ouverte du 30 septembre et la réunion publique du 4 octobre, ainsi que bien sûr la lecture du dossier, je souhaite des éclairages sur les sujets suivants :

1. Le sujet des parkings revient souvent pour dire l'insécurité des parkings souterrains, les résidents renoncent à leur utilisation, ils constatent la difficulté à certains moments de trouver des places sur les parkings aériens. J'ai moi-même vu des gens en recherche de parking. Les réponses apportées par vos comptages, ne suffisent pas à rassurer devant les faits de dégradation des voitures lorsqu'elles sont garées en sous-sol et le fait d'être suivi en entrant dans ces parkings. Monsieur Marc HERVÉ a évoqué la possibilité de résidentialisation des parkings, qu'en est-il ? Il s'agit pour un certain nombre de places en aérien, la résidentialisation en sous-sol ne résout pas le problème de sécurité ? Ou en est la recomposition de l'offre de stationnement ? Quelles sont les prochaines étapes ?
2. Le marché du Blosne est, je l'ai constaté, très fréquenté. Avez-vous des indications sur l'attractivité de ce marché, d'où viennent les clients et comment viennent-ils au marché ? Ils font des achats qui sont assez encombrants et lourds, la voiture est une facilité de transport des courses, une dame venant des pavillons de Ste Elisabeth me disait venir en voiture. Quelques résidents se trouvent parfois en conflit avec des vendeurs ou des clients du marché qui se garent de manière gênante pour l'accès à leur propriété. De même, les cheminements piétonniers sont encombrés.
3. De nouvelles entreprises arrivent avec leur flux d'activité. L'APASE s'est réservée des places de parkings en dehors de son immeuble, pour son personnel et ses voitures de service. Cette pratique ne risque-t-elle pas de rajouter une pression supplémentaire ? Les entreprises peuvent avoir les moyens financiers supérieurs à ceux des résidents pour louer des places.
4. La difficulté de se poser, pendant la vague de chaleur, à la recherche d'un pôle de fraîcheur amène une inquiétude sur les effets de la minéralisation de la place Jean Normand. D'autre part, elle est qualifiée d'être un lieu « courant d'air » au sens propre mais aussi au sens de lieu de passage sans fixation des gens qui passent.
5. Le projet de centralité de la place Jean Normand, est parfois vu comme un « déshabillage » des autres quartiers. Dans l'étude « Chemins de Vie par VILLANTHROPE (déc. 2019) », cela s'illustre par exemple par ce verbatim : *ce qui est prévu comme nouvelle centralité : « c'est antisocial », « ça va être compliqué pour les personnes âgées car c'est loin », « les gens vont prendre leur voiture pour y aller »*
6. La circulation douce depuis les secteurs du LANDREL et de TORIGNÉ est lisible et assez facile, surtout quand les aménagements seront finis. En revanche, il semble que depuis Saint Elisabeth le parcours est plus difficile. Ce que confirmerai une étude réalisée précédemment (Marche exploratoire quartier Le Blosne – 13 octobre 2022) et les travaux de VILLANTHROPE. - *Ça va être vide à Ste Élisabeth quand ils vont enlever la boulangerie*, *«ça va faire comme dans les campagnes»*, *«c'est important la proximité»* - Comment pouvez vous y remédier ?

Le PADD fixe notamment l'objectif :

1) La ville "des courtes distances" : affirmer l'échelle de la proximité, en renforçant les centres-villes, les centres-bourgs, les centralités de quartiers, pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale, de mobilité quotidienne et de temps d'accès aux services urbains, aux commerces et aux équipements ;

N'est-il pas contraire à l'utilité publique d'éloigner, de l'accès à des services et commerces de premières nécessités, en particulier les populations du secteur Ste Elisabeth? Les surfaces commerciales prévues à Ste Elisabeth répondront elles à cette préoccupation ?

7. Le commerce participatif Breizhicoop joue-t-elle un rôle important dans le secteur ? aura-t-elle la possibilité de s'implanter dans les surfaces de services prévues ?
8. **PLAN DE COMPOSITION : LE RÉSEAU VIAIRE ET PIÉTON**
Il convient de souligner qu'il s'agit de sujets traités dans le cadre de la ZAC, le « CRAC » n'ayant pas vocation à réaliser les espaces publics. Bien entendu, le travail de conception de ces espaces se fait en lien avec la Ville de Rennes, en prenant en compte les projets immobiliers. P 177 de l'étude d'Impact, Cette présentation est-elle compatible avec l'utilité public du projet ? Le déplacement des personnes, la cohésion du secteur, le succès de la nouvelle centralité passe par une nette amélioration des cheminements.
9. *le projet urbain du Blosne, décline, à l'échelle quartier quatre des cinq axes stratégiques du projet urbain 2030 :*
 - ✓ *Révétons l'eau et la nature en ville,*
 - ✓ *Profitons de la vie dans tous nos quartiers,*
 - ✓ *Valorisons notre patrimoine tout en écrivant l'avenir,*
 - ✓ *Renforçons l'attractivité des lieux d'étude et de travail.*

Il s'inscrit en outre dans le cadre naturel d'une des composantes du grand paysage métropolitain : le vallon du Blosne en renforçant les potentiels naturels du site et en mettant en réseau les grands espaces verts du quartier.

Le Blosne tient son nom d'un ruisseau qui est canalisé, dans le cadre de la recherche de nature, d'authenticité et d'ilot de fraîcheur, est-il prévu de le renaturaliser? Et ainsi de concrétiser l'axe stratégique : *Révétons l'eau et la nature en ville.*

10. Au cour de notre échange, Monsieur Marc HERVÉ, m'a donné quelques informations économiques sur la population du Blosne, notamment la part des dépenses courantes faites par les familles sur place et à l'extérieure de la zone et aussi sur les niveaux de ressources, pouvez vous me donner les références de ces études ou me confirmer quelques chiffres ?
11. L'utilité Publique de l'ensemble du CRAC LE BLOSNE-EST, se concrétisera, en autre, par l'atteinte d'objectifs de redynamisation économique et par une évolution de l'équilibre dans la composition des populations résidentes. Avez-vous une projection de ces élément à l'horizon d'une dizaine d'années (2035) ? (structure de la population : age, activité professionnelle. Évolution des emplois sur le secteur....) . Le constat « 89% des achats sont réalisé hors secteur » se traduit comment en chiffre d'affaire ? dans quel mesure vous espérer faire évoluer ce constat ? Cela apportera-t-il un chiffre d'affaire qui permettra aux commerces qui s'instaleront d'être rentable ? Le risque comme dans certaines zones de trouver les rez de chaussé commerciaux vides ou en recherche de repreneurs est-il évalué ? Une étude de marché existe-t-elle ?
12. L'insécurité est une préoccupation constante de la population, cela ressort de mes contacts avec la population et des travaux de VILLANTHROPE. Le courrier de sollicitation de déclaration d'urgence de la DUP, du Diresteur Général de Territoires Publics, parle également de sécurité publique. La restructuration des trois sites commerciaux sont une réponse. Il est ausi envisagé « un nouvel aménagement plus sécurisant », en quoi cet aménagement est-il plus sécurisant ? La nouvelle centralité de la place Jean Normand ne risque-telle pas d'être la nouvelle centralité d'activités illicites ?
13. Le parcellaire donne des informations sur la surface de chaque parcelle, j'ai constaté des différences entre les surfaces de certaines parcelles répertoriées dans le «Justificatif de la maîtrise foncière du projet » et celles du site le cadastre.gouv. Par ailleurs je ne vois pas où setrouve la parcelle LO 7.
14. En ce qui concerne l'enquête parcellaire, vous voudrez bien m'informer du déroulement des contacts avec les propriétaires, des éventuelles évolutions apparues dans les propriétés.

VI. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE ET REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

« La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse ».

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre à Madame Katel RUELLAN de la société TERRITOIRES PUBLICS le lundi 6 novembre 2023, elle n'était pas disponible la semaine précédente.

Par mail en date du 15 novembre 2023 envoyé au Commissaire Enquêteur, l'opérateur a transmis le **mémoire en réponse** joint en annexe de ce rapport.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, le public qui le souhaitait pouvait s'exprimer facilement. Ce rapport d'enquête publique est la première partie qui retrace l'enquête, **un second document fait l'objet des conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la demande de déclaration d'Utilité Publique, un troisième document fait l'objet des conclusions et avis du commissaire enquêteur sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.**

Fait à Nouvoitou le 23 novembre 2023

 Gérard Pelhâte
Commissaire enquêteur

VII. Annexe

Mémoire en réponse



ZAC BLOSNE-EST Dossier de DUP – Parcellaire Projet de revitalisation artisanale et commerciale

Le 15 novembre 2023

Réponse aux observations du commissaire enquêteur, M. PELHATE, émises dans le procès-verbal de synthèse, à l'issue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et à l'enquête parcellaire qui s'est tenue entre le 25 septembre et le 27 octobre 2023.

1 – Observations du public :

Observation n° 1 – registre papier :

Mme Françoise MALEVAL, allée de Lituanie à Rennes, le 27/10/2023

- *Découvre par hasard l'enquête ce jour, regrette le manque de communication*

Des panneaux au format A2, jaunes, ont été affichés sur le site de l'opération : 1 sur chaque parking public devant les commerces (Landrel, Torigné et Ste Elisabeth) et 1 sur la maison du projet (face au métro – station Le Blosne) dès le 8 septembre 2023, et jusqu'au 27/10/2023.

- *Besoin de commerce de proximité auxquels les habitants peuvent se rendre à pied / le projet ne prend pas en compte les besoins de la population locale*

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.

- *Prévu 250 m² d'activité dans le futur projet de Ste Elisabeth : quelle activité ?*

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.

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.

- Réorganiser le commerce dans les quartiers pour ne pas voir la population dans le centre-ville (« parquer » la population)

Offrir des services et commerces de proximité aux habitants ne consiste pas à les « parquer » dans leur quartier, mais à leur donner la possibilité de vivre simplement leur quotidien.

Observation n° 2 – registre papier :

M. Eric CHOPIN, square de Varsovie à Rennes, le 27/10/2023

- Le projet va entraîner une densification urbaine à Ste Elisabeth = source de difficultés sociales

La densification urbaine ne peut pas être assimilée systématiquement à des difficultés sociales

- Préconise pour Ste Elisabeth
 - le maintien des commerces
 - le maintien des arbres et espaces verts
 - pas de « hauteur » dans les constructions (respect des habitants en place)
 - favoriser la mixité sociale

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.

- Peu d'information sur l'enquête publique

Des panneaux au format A2, jaunes, ont été affichés sur le site de l'opération : 1 sur chaque parking public devant les commerces (Landrel, Torigné et Ste Elisabeth) et 1 sur la maison du projet (face au métro – station Le Blosne) dès le 8 septembre 2023, et jusqu'au 27/10/2023.

Observation n° 3 – registre papier :

M. Rémi SAPET, square de Varsovie à Rennes, le 27/10/2023

- Rappel de l'impact positif du site Ste Elisabeth sur le « bien vivre ensemble »
- Attentif à l'impact du projet sur les copropriétés 5 à 18, square de Varsovie.

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 réserve la possibilité d'aménager un local en RDC des nouvelles constructions dont la destination n'est pas encore arrêtée à ce jour.

Elle sera présentée aux habitants.

Observation n° 4 – registre papier :

M. Loïc LE REUX, square de Varsovie à Rennes, le 27/10/2023

- Rappel la nécessité de commerces et de services de proximité pour le bien vivre ensemble de Ste Elisabeth
- Éloignement des commerces et services de la place Jean Normand pour les personnes âgées, PMR... de Ste Elisabeth les plus éloignés (20 à 30 minutes à pied)

Cf remarques précédentes sur le RDC actif des nouveaux programmes.

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.

Observation n° 5 – registre dématérialisé :

M. Amani LAHBIB, rue de la Volga à Rennes

- Information de l'ouverture d'une épicerie exotique (AL service 35) le 7/08/2023 dans la cellule sinistrée du coiffeur de Ste Elisabeth (RC n° 978299873)

L'ouverture d'un commerce dans un local sinistré à la suite d'un incendie, pour lequel la non-reconstruction a été votée en assemblée générale, est une surprise.

Il y a lieu de s'interroger sur les conditions de sécurité du local tant pour ce qui concerne la stabilité et la salubrité de la cellule fragilisée par l'incendie que pour ce qui concerne la légalité de son occupation: les déclarations requises pour ce local ont-elles bien été faites et validées par les commissions et organismes concernés (Commissions sécurité et accessibilité, pompiers) ?

Observation n° 6 – registre dématérialisé :

M. MELLAL, square de Varsovie à Rennes

- Satisfait de la présence de l'épicerie exotique (AL service 35) à Ste Elisabeth

Observation n° 7 – registre dématérialisé :

M. Sébastien MONNIER, square de Varsovie à Rennes

- Demande le maintien d'un commerce et d'un pôle médical à Ste Elisabeth

Cette demande vise-t-elle à demander le maintien du site en l'état ? Cela n'a plus de sens compte tenu de la nécessité de répartition de l'offre à l'échelle du quartier du Blosne-Est.

Cf remarques précédentes sur les RDC actifs – par ailleurs le maintien d'un commerce seul n'a pas de sens, pour qu'il soit économiquement viable, il faut qu'il soit localisé dans un écosystème favorable.

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*

2 – Questions du commissaire enquêteur

- **Evolution du stationnement : résidentialisation ? sécurité des sous-sols ? quelles sont les prochaines étapes ?**

Bien que leur mise en place ait été initialement programmée pour début 2023, les travaux de résidentialisation (barriérage des parking aérien et travaux de sécurisation des sous-sol) ne sont pas engagés à ce jour. À la suite d'une forte contestation liée à l'annonce de la prise en charges, même modique, des charges afférentes à la mise en place de ces dispositifs par les locataires (de 5 à 12 € mensuels par emplacement loué), la ville et les bailleurs ont décidé d'en suspendre la réalisation.

Les comptages réalisés en 2012 et réactualisés dans le cadre de l'observatoire du stationnement en 2017 et 2022 montrent que les parkings sous-sol sont largement sous-occupés et le stationnement public permet aujourd'hui globalement de trouver une place de stationnement gratuite. Ce constat a également contribué à alimenter la contestation relative à la résidentialisation des stationnements, mais il semble que, à la faveur des avancées du projet, les avis évoluent à ce sujet.

Cependant, les travaux d'aménagement d'une contre-allée de stationnement sur l'Avenue de Pologne sont en cours de finalisation (environ 80 places), le parking Zagreb permet le stationnement de 90 véhicules (hors jours de marché) et un parking public sera aménagé en 2024 derrière le programme E21 en cours de construction (environ 20 places).

Enfin, deux parkings souterrains sont en cours de construction sous les programmes E21 et E19a (pour un total de 98 places) qui seront cédés aux bailleurs afin de compléter utilement l'offre de stationnement de leurs résidents de Banat et Galicie.

- **Attractivité du marché : d'où viennent les visiteurs ? modes de transport ? stationnement ? cheminements piétons ?**

Le marché du Blosne est le troisième marché rennais en termes de fréquentation et de nombre de commerçants. Depuis plusieurs décennies, il a lieu tous les samedis matin. Il propose des produits frais, tels que des fruits et légumes, de la viande ou du poisson, avec la particularité de proposer également des produits manufacturés (vêtements, vaisselle, tapis, etc.). Sur place, on peut y trouver des produits alimentaires courants, ainsi que des produits exotiques et des épices, à prix très compétitifs et qu'on ne trouve pas ailleurs sur l'agglomération, ce qui lui vaut le surnom rennais de "marché des épices" et qui en fait un lieu de destination à l'échelle de Rennes-Métropole.

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.

Pour autant, il demeure également facilement accessible en voiture depuis le territoire de Rennes-Métropole par la rocade, ce qui génère une tension ponctuelle sur le stationnement le samedi matin. 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.

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

- **Stationnement de l'APASE « en dehors de son immeuble » pour son personnel et ses voitures de services. Question sur les moyens financiers des entreprises par rapport aux résidents**

Cette question n'a pas de lien direct avec l'objet de l'enquête en cours.

Les véhicules de l'APASE sont stationnés dans le socle de l'immeuble nouvellement construit, lequel respecte les normes de stationnement édictées par le PLUi.

Par ailleurs toutes les nouvelles constructions qu'elles soient tertiaires ou de logement assurent le stationnement de leurs occupants sur leurs parcelles que ce soit en sous-sol ou dans le socle des nouvelles constructions. Ces stationnements sont, de ce fait, peu visibles. Ces programmes respectent les normes édictées par le PLUi et complètent lorsque cela est nécessaire l'offre par un jauge complémentaires qui permet d'accueillir les véhicules de société (le siège du groupe Angevin accueillera deux niveaux de sous-sol).

Ce n'est donc pas une question économique et ces places nouvellement créées ont bien vocation à ne pas impacter la vie quotidienne des habitants.

- **Crainte des effets 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.

➤ **Perception du projet comme « déshabillage » des secteurs commerciaux anciens / éloignement pour les personnes âgées**

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 !

➤ **PADD fixe un objectif de « courtes distances » pour répondre aux enjeux d'animation urbaine et de cohésion sociale. Inquiétude vis-à-vis du devenir de Ste Elisabeth : le projet n'est-il pas contraire à l'utilité publique ?**

La notion d'utilité publique correspond à l'utilité pour le plus grand nombre : les habitants « peu mobiles » du quartier ne se trouvent pas tous à Ste Elisabeth. Ce secteur est par ailleurs excentré du quartier et sa typologie pavillonnaire en font l'un des sites les moins denses du quartier par opposition au secteur de la place Jean Normand qui présente la densité la plus forte du quartier. Selon les statistiques de l'INSEE, l'IRIS pavillonnaire "Ste Elisabeth-Grèce" affiche une densité de 28 habitants à l'hectare contre 120 et 159 pour les IRIS "Torigné Est et Ouest" situés de part et d'autre de la place Jean-Normand.

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.

Le secteur a été classé, dans le cadre de la démarche "Rennes ville amie des aînés", classé comme secteur de développement prioritaire de l'habitat favorable au vieillissement. Les logements nouvellement construits doivent ainsi respecter un cahier des charges afin que leur dimensionnement et leur équipement permettent de manière simple et économique de favoriser l'accueil de personnes âgées.

La notion de « courte distance » est très relative : la place Jean Normand se situe à une « courte distance » des trois polarités existantes actuellement (moins de 500 mètres) mais en effet, certains habitants sont plus éloignés.

Il est par ailleurs paradoxal de constater que le rapport de proximité/éloignement s'exprime différemment selon que l'on parle du commerce ou du métro, la distance de 500 mètres ici évoquée étant identifiée au PLUi "secteur de proximité du Métro" et donc de la place Jean-Normand. La notion de proximité s'évalue également à l'aune du confort et de la lisibilité des parcours qui sont empruntés pour rejoindre un point à un autre.

➤ **Devenir de Breizhicoop ?**

Breizhicoop est locataire dans le cadre d'une convention d'occupation précaire, avec une date de fin annoncée et connue depuis la prise de possession des lieux. La question de son devenir est un sujet privé qui n'a pas à être traité publiquement.

- Les espaces publics sont réalisés par la Ville de Rennes. Une nette amélioration des cheminements est nécessaire pour faciliter les déplacements vers la nouvelle centralité. Est-ce compatible avec l'utilité publique du projet de CRAC ?

Le périmètre d'intervention de la revitalisation artisanale et commerciale est inclus dans le périmètre de la ZAC. Les missions confiées à Territoires ne comprennent pas l'aménagement des cheminements publics qui sera réalisé par la Ville, aménageur de la ZAC Blosne-Est.

Cela ne remet pas en cause l'utilité Publique de la revitalisation artisanale et commerciale du quartier, mais souligne l'articulation avec le programme de renouvellement urbain de la ZAC : l'un ne va pas sans l'autre !

- Axe stratégique pour le quartier du Blosne : révélons l'eau et la nature en ville : qu'advient-il du Blosne ? est-il prévu de le renaturaliser ?

Cette question n'a pas de lien direct avec l'objet de l'enquête en cours.

Le ruisseau du Blosne a été canalisé à l'origine de la construction du quartier au Sud sous la rocade. Une étude stratégique est actuellement envisagée par la collectivité au sujet du ruisseau et de ses qualités écologiques. Cette étude sera pilotée par l'unité des Études Hydrauliques de la collectivité et comportera un volet "renaturation". Il est prévu qu'elle soit engagée courant 2024, au plus tôt, pour des premières actions à envisager au-delà de 2027/2028.

- Expliciter les chiffres utilisés concernant les dépenses courantes faites par les familles hors quartier (sources) et les niveaux de ressources.

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. A noter également pour les catégories hors dépenses courantes l'apparition d'une évasion commerciale numérique liée au e-commerce.

- Quelles études prospectives à 2035 pour le quartier : mixité de la population ? CA des commerces suffisants ? évolution des emplois dans le quartier ?

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 accédant 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.

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).

- **En quoi le nouvel aménagement commercial de la place Jean Normand est-il plus sécurisant que les centres commerciaux actuels ?**

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 »).

- **Ecart des surfaces entre les parcelles du document justificatif de la maîtrise foncière et le cadastre ?**

Le document justificatif de la maîtrise foncière prend en compte l'ensemble des surfaces prévues pour le projet, y compris des parties de parcelles (« p » après la référence parcellaire) qui n'ont pas encore fait l'objet d'un découpage par le géomètre.

Les surfaces indiquées pour les parcelles entières sont celles dont nous disposons à ce stade, sans relevé cadastral lorsqu'elles ne sont pas acquises.

Pour votre parfaite information, commentaires dans la colonne « statut » - données de surfaces qui peuvent différer de quelques m² et qui devront être vérifiées au moment de l'acquisition :

Périmètre du CRAC				
Parcelle cadastrale		Surface (m ²)	Propriétaire	Surface
Section	Numéro			
KZ	574	1079	Commune de Rennes	1 079 m ²
KZ	619	2684	Copropriété – Territoires Publics est propriétaire de plusieurs lots	2 693 m ²
KZ	614	16	SCI Sainte APPOLINE	18 m ² ?
KZ	615	100	SCI Sainte APPOLINE	97 m ² ?
KZ	616	48	Territoires Publics	Acte à 49 m ²
KZ	611	61	SCI MERCH	69 m ² ?
KZ	608	104	Territoires Publics	Acte à 103 m ²
KZ	613	14	Territoires Publics	Acte à 15 m ²
KZ	462	25	Territoires Publics	Acte à 25 m ²
KZ	612	100	SCI 4B	Acte à 96 m ²
KZ	606	131	Territoires Publics	Acte à 125 m ²
KZ	604	900	Territoires Publics	Acte à 891 m ²
KZ	609	221	SCI MERCH	219 m ² ?
KZ	605	428	SCI BRIAL	Acte 438 m ²
KZ	565	141	Commune de Rennes	143 m ² ?
LO	138	3000	Commune de Rennes	Découpage à faire
LO	100	576	Commune de Rennes	Découpage à faire
LO	65	2314	Copropriété – Territoires Publics est propriétaire de plusieurs lots	2 334 m ²
LO	7	1854	Territoires Publics	Acte 1 854 m ²
LO	45	11	Territoires Publics	Acte 11 m ²
LO	44	1579	Territoires Publics	Acte 1 579 m ²
LO	89	151	Commune de Rennes	
LO	176	1854	Territoires Publics	Acte 1 854 m ²
LO	177	112	Territoires Publics	Acte 112 m ²
LO	178	450	Territoires Publics	Acte 450 m ²
LO	179	1463	Territoires Publics	Acte 1 463 m ²
LO	181	814	Territoires Publics	Acte 814 m ²
LO	183	19	Territoires Publics	Acte 19 m ²
LP	98	100	Commune de Rennes	Hors projet
LP	35	2320	Territoires Publics	Acte 2 320 m ²
LP	48	2348	Copropriété – Territoires Publics est propriétaire de plusieurs lots	2 362 m ² = LP 117 et 118
LP	101	624	Commune de Rennes	630 m ² ?

TOTAL	25 641 m²	25 589 m²
--------------	-----------------------------	-----------------------------

Le total reste autour de 25 600 m².

Seules les surfaces prise en compte dans le dossier parcellaire ont fait l'objet d'une demande de relevé cadastral au démarrage de l'enquête publique (éléments transmis le 06/11/2023).

- **Informations sur les contacts en cours avec les propriétaires et les éventuelles évolutions apparues dans les propriétés.**

Le dossier parcellaire présente l'ensemble des propriétés restant à acquérir.

Cependant, deux actes sont en cours de régularisation, à la suite de l'obtention d'un accord permettant la signature d'une promesse de vente :

- *Centre commercial Torigné : SCI Espoir – M Harroufi (kébab)*
- *Centre commercial Ste Elisabeth : Consorts Morel (boulangerie)*

Des prises de contact ont eu lieu avec l'ensemble des propriétaires mais toutes n'ont pas permis d'engager les discussions sur une acquisition amiable.

A noter :

- *Des discussions sont toujours en cours avec 3 des propriétaires du centre commercial du Landrel et les 2 propriétaires du pôle santé de Ste Elisabeth.*
- *Les propositions d'acquisitions amiables ont été refusées par les propriétaires des 5 cellules de Ste Elisabeth ayant fait l'objet d'un incendie en 2018 (Nédelec – Pala (2) – Sci Noisette – Laccheb).*

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

En application de la loi n° 55/94 du 6 janvier 1955 concernant les annonces judiciaires et juridiques, et 7/2002 à été obligé pour la diffusion de ces informations pour tout le département d'Ille-et-Vilaine pour l'année 2023 par arrêté préfectoral de date du 14 décembre 2022 pris en ce qui concerne, le Comité de procédure publique, le Comité de concertation et par les lois applicables pour la publicité de la validité des actes, des procédures ou des décisions. En application de l'article du 27 décembre 2022, modifié l'article du 21 décembre 2012, du décret de la culture de la communication, les annonces judiciaires et juridiques ont leur efficacité au contraire. Et sur d'autres annonces juridiques effectuées sur l'ensemble du territoire de la commune de Blossne-est à compter du 7 janvier 2023, selon l'article du 27 décembre 2022, modifié l'article du 19 décembre 2021 relatif au tout conseil de son territoire des annonces judiciaires et juridiques, sous les 4 articles de consultation à été modifiée, ainsi que sur les autres lois relatives juridiques, ainsi que les dispositions relatives l'application des articles de consultation, les articles de l'application des articles de consultation, les dispositions d'application de ces articles de consultation. Et sur d'autres annonces juridiques effectuées sur l'ensemble du territoire de la commune de Blossne-est à compter du 7 janvier 2023, selon l'article du 27 décembre 2022, modifié l'article du 19 décembre 2021 relatif au tout conseil de son territoire des annonces judiciaires et juridiques, sous les 4 articles de consultation à été modifiée, ainsi que sur les autres lois relatives juridiques, ainsi que les dispositions relatives l'application des articles de consultation, les articles de l'application des articles de consultation, les dispositions d'application de ces articles de consultation. Et sur d'autres annonces juridiques effectuées sur l'ensemble du territoire de la commune de Blossne-est à compter du 7 janvier 2023, selon l'article du 27 décembre 2022, modifié l'article du 19 décembre 2021 relatif au tout conseil de son territoire des annonces judiciaires et juridiques, sous les 4 articles de consultation à été modifiée, ainsi que sur les autres lois relatives juridiques, ainsi que les dispositions relatives l'application des articles de consultation, les articles de l'application des articles de consultation, les dispositions d'application de ces articles de consultation.

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Direction de la Coordination Interministérielle et de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

SECOND AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral, est prescrite, à la demande de Territoires Publics, une enquête publique préalable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blossne-Est sur la commune de Rennes ainsi qu'une enquête parcellaire, préalable à la cessabilité des terrains nécessaires au projet.

Le dossier d'enquête est accessible en ligne sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine (www.ille-et-vilaine.gouv.fr) au siège de Rennes Métropole, aux heures suivantes : du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

- Lundi 25 septembre 14h / 17h
- Mercredi 27 septembre 10h / 16h
- Jeudi 28 septembre 10h / 16h
- Lundi 2 octobre 14h / 17h
- Mercredi 4 octobre 10h / 16h
- Jeudi 5 octobre 10h / 16h
- Mercredi 11 octobre 10h / 16h
- Jeudi 12 octobre 10h / 16h
- Vendredi 13 octobre 9h30 / 12h30
- Lundi 16 octobre 14h / 17h
- Mercredi 18 octobre 10h / 16h
- Vendredi 20 octobre 9h30 / 12h30

Le dossier d'enquête parcellaire, comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires, est consultable gratuitement au siège de Rennes Métropole ainsi qu'à la Mésion du projet du Blossne.

Des informations concernant le projet présentés peuvent être obtenues auprès de Territoires Publics à l'adresse suivante : katiell.rueland@territoires-rennes.fr. Monsieur Gérard PELHÂTE, agriculteur à la retraite, désigné pour remplir les fonctions de commissaire-enquêteur, recevra les observations du public à la Mésion du projet du Blossne, les : samedi 30 septembre 2023 de 10h à 12h30 ; lundi 2 octobre 2023 de 14h à 16h ; mercredi 10 octobre 2023 de 10h à 17h.

le : vendredi 27 octobre 2023 de 14h à 16h.

Des observations sur l'utilité publique de l'opération ainsi que sur les limites des biens à exproprier peuvent être formulées pendant la durée de l'enquête puis être formulées pendant la durée de l'enquête :

- à la Mésion du projet du Blossne ainsi qu'au siège de Rennes Métropole sur le registre d'enquêtes ouvert à cet effet, côté et fermé par le commissaire-enquêteur ;
- par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur, adressé au siège de Rennes Métropole ;
- par courriel, à l'adresse suivante : pref-enqueteur-publique@ille-et-vilaine.gouv.fr Préfacer, en objet du courriel « DUP, CRAC Rennes Blossne »

La présente publication est faite notamment en vue de l'application de l'article L. 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1207.00759

1^{ER} AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de JUVENÉ
Demande de permis de construire pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol et révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme

Par arrêté préfectoral du 14 septembre 2023, une enquête publique conjointe relative à la demande de permis de construire déposée par la SAS Juvéné pour un projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol et à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme permettant le réajustage de ce projet sur la commune de JUVENÉ, sera ouverte du lundi 23 octobre 2023 au vendredi 24 novembre 2023 inclus.

Le Préfet d'Ille-et-Vilaine est l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire et délivrer un arrêté de permis de construire assorti de prescriptions ou un refus. Le Conseil municipal de Juvéné est compétent pour approuver la révision allégée n°1 de son plan local d'urbanisme.

Monsieur Guy APOÛLÉ, fonctionnaire du ministère de la Défense, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier à la mairie de Juvéné aux jours et heures habituels d'ouverture au public (hors jour férié), les lundis de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 et les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 13h30 à 16h00, sur le site internet de la mairie de Juvéné (www.mairie-juvene.fr) et sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine (www.ille-et-vilaine.gouv.fr) au siège de la préfecture d'Ille-et-Vilaine : pré-urbanisme-ap@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le dossier d'enquête est accessible en ligne sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine (www.ille-et-vilaine.gouv.fr) au siège de la préfecture d'Ille-et-Vilaine : pré-urbanisme-ap@ille-et-vilaine.gouv.fr

Les observations et propositions de public transmises par courrier électronique seront consultables sur le site de la Préfecture : <http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Publications- legales/Enquetes-publiques>

Les observations doivent être déposées entre le lundi 23 octobre 2023 à 9h00 et le vendredi 24 novembre 2023 à 16h00 pour être recevables.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, à la mairie Juvéné située 2 place Saint-Martin aux dates suivantes :

- lundi 23 octobre 2023 à 9h00,
- mercredi 15 novembre 2023 de 9h30 à 12h30,
- vendredi 24 novembre 2023 de 13h30 à 16h00.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-enquêteur sera déposée à la Mairie de Juvéné et à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur de la Direction des Collectivités territoriales et de la Citoyenneté
Jean-Michel COMAN
1207.00759

DEUXIEME AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°190-2023 modifiant suite à une erreur matérielle l'arrêté n°170-2023 en date du 10/09/2023, le Maire de la commune de Boignerville a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la mise en place d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STICEL) à vocation économique et touristique au lieu-dit la Villa Herbée.

L'enquête est déroulée à la mairie de Boignerville pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du 19 septembre au 20 octobre 2023.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le samedi 7 octobre de 9h00 à 12h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquêtes déposé en mairie ou adressées par écrit à la mairie au commissaire enquêteur ou par mail : mairie-deboignerville@wanadoo.fr.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public dès réception en mairie.

1207.00666

Direction de la Coordination Interministérielle et de l'Appui Territorial
Bureau de l'Environnement et de l'Utilité Publique

PREMIER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral, est prescrite, à la demande de la commune de Montauban-de-Bretagne, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un fossé et à la cessabilité des terrains nécessaires.

L'enquête est déroulée pendant 17 jours consécutifs, du mardi 10 octobre 2023 au jeudi 26 octobre 2023.

Le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire, comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires, est consultable en ligne sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine (www.ille-et-vilaine.gouv.fr) au siège de la préfecture d'Ille-et-Vilaine : pré-urbanisme-ap@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le dossier d'enquête parcellaire, comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires, est consultable gratuitement au siège de la commune de Montauban-de-Bretagne, aux heures suivantes : du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Des observations sur l'utilité publique de l'opération et sur les limites des biens à exproprier peuvent être formulées pendant la durée de l'enquête :

- en mairie de Montauban-de-Bretagne, sur les registres d'enquêtes ouverts à cet effet ;
- par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur, adressé à la mairie de Montauban-de-Bretagne ;
- par courriel, à l'adresse suivante : pref-enqueteur-publique@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le dossier d'enquête parcellaire, comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires, est consultable gratuitement au siège de la commune de Montauban-de-Bretagne, aux heures suivantes : du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Des informations concernant le projet présentés peuvent être obtenues auprès de Territoires Publics à l'adresse suivante : katiell.rueland@territoires-rennes.fr. Monsieur Gérard PELHÂTE, agriculteur à la retraite, désigné pour remplir les fonctions de commissaire-enquêteur, recevra les observations du public à la Mésion du projet du Blossne, les : samedi 30 septembre 2023 de 10h à 12h30 ; lundi 2 octobre 2023 de 14h à 16h ; mercredi 10 octobre 2023 de 10h à 17h.

Le commissaire sera également présent à Rennes Métropole pour recevoir en personne les observations du public

1207.00759



ANNONCES LÉGALES