



PRÉFET D'ILLE- ET-VILAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Projet de revitalisation artisanale et commerciale du Blossne-Est sur la commune de RENNES

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

(article L. 122-1 dernier alinéa du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoient que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

I. Présentation du projet soumis à la déclaration d'utilité publique

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

La ZAC Blossne-Est a été créée en mars 2012 et son dossier de réalisation approuvé en janvier 2014, permettant d'engager le projet de renouvellement urbain dans une phase opérationnelle et d'amorcer la réalisation des travaux d'aménagement d'espaces publics et de chantier de construction.

Depuis, les études se sont poursuivies dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville, du nouveau Programme de l'Habitat de Rennes-Métropole, du projet Rennes 2023 et de la fabrique citoyenne de la Ville de Rennes.

La préparation du Nouveau programme de Renouvellement Urbain validé par les Conseils Municipaux et Métropolitain des 22 mai et 22 juin 2017 et signé par l'ensemble des partenaires le 22 décembre 2017, a permis de synthétiser les attendus et les conclusions de ces études et de marquer la volonté de la collectivité de renforcer le volet socio-économique des projets de renouvellement urbain des quartiers prioritaires d'intérêt national.

Pour la commune de Rennes, ce projet devra permettre de :

- Valoriser l'image du quartier par des actions sur les espaces publics ;
- Fédérer les espaces verts du quartier dans un projet général de parc en réseaux favorisant ainsi les parcours piétonniers et les circulations douces ;
- Réorganiser un front bâti structuré sur les axes principaux du quartier ;
- Animer et renforcer les pôles de quartier autour des stations de métro par la mise en place de conditions favorisant l'accueil et le maintien de fonctions de centralités ;
- Favoriser la mixité sociale, en particulier en confortant et en diversifiant le parc de logements,
- Valoriser et réhabiliter les constructions existantes en mettant l'accent sur la qualité environnementale et énergétique.

Le projet prévoit l'implantation d'activité économique dans le quartier avec 5 600 m² de surface de plancher de commerces et de services, 1 200 m² de surface de plancher d'ateliers artisanaux sur le site Torigné et 2 100 m² de surface de plancher de tertiaire. À cela s'ajoute également le développement d'une nouvelle offre de logements répartis sur 3 sites :

- Sur la place Jean Normand : 315 logements étudiants sont prévus à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'École Normale Supérieure et des Universités de Rennes ainsi que 65 autres logements sur une surface de 4500 m² de surface de planchers ;
- Sur le site Landrel : environ 40 logements soit environ 3 000 m² de surface de plancher ;
- Sur le site Sainte-Elizabeth : environ 70 logements sur environ 5 400 m² de surface de plancher ;

Par délibération du 5 mars 2012 le conseil municipal de la ville de Rennes a approuvé le dossier de création de la ZAC Blosne-Est après avoir pris acte du bilan de concertation préalable à la création de cette ZAC.

Par délibération du 10 septembre 2018 le conseil municipal de Rennes a approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC Blosne-est afin d'étendre son périmètre et d'y inclure notamment trois centres commerciaux du Landrel, de Torigné et de Sainte-Elizabeth inclus dans le périmètre du projet de revitalisation artisanale et commerciale.

Par ailleurs, le contrat de Ville de la métropole rennaise, signé le 20 avril 2015 a été initialement prévu sur les années 2015/2020 et définit également un plan d'actions territoriales sur le secteur Blosne. Ce contrat de ville a été prorogé pour la période 2020/2022 en novembre 2019.

Par une délibération du 19 septembre 2022, la ville de Rennes a décidé d'engager la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique du projet du CRAC Blosne-Est et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

II. Déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête publique

La demande de déclaration d'utilité publique (DUP) a été présentée, par la ville de Rennes et Territoires publics, aux services de l'État le 10 octobre 2022.

Le projet d'aménagement de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est est soumis à évaluation environnementale en application des articles R. 122-2 du Code de l'environnement.

L'enquête publique conjointe préalable à la DUP et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet, régie par l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, a été ouverte par arrêté préfectoral du 25 août 2023. Elle s'est déroulée du lundi 25 septembre 2023 au vendredi 27 octobre 2023 inclus, dans les formes déterminées par le Code de l'environnement et le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1. Avis des personnes publiques associées (PPA) émis lors de l'instruction du dossier

Les services consultés sur ce dossier ont émis un avis sur le projet d'aménagement de revitalisation artisanale et commerciale du Blosne-Est, pour certains sous réserve de la prise en compte de diverses observations.

a) Avis de l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS)

L'agence régionale de santé a rendu, le 20 janvier 2023, un avis favorable sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale de Blosne-Est en rappelant simplement que des mesures devront être prises en matière de gestion des déchets et de prévention des risques liés à l'exposition à l'amiante afin de limiter la production et l'envol des poussières.

b) Avis de la DRAC-SRA

La direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie), dans un avis rendu le 24 octobre 2022 a expliqué que ce projet, compte tenu de sa localisation et de son importance, n'était pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique.

c) Avis de la DRAC-UDAP

La direction régionale des affaires culturelles (union départementale de l'architecture et du patrimoine) a rendu un avis favorable le 17 octobre 2022 en indiquant que le projet n'appelait à aucune observation particulière.

d) Avis de la DDTM 35 – Délégation territoriale Rennes Brocéliande

La direction départementale des territoires et de la mer a rendu un avis favorable le 28 mars 2023 sur le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

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

e) Avis de la chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine

La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine, dans son courrier du 14 novembre 2022, indique que le dossier présenté n'emportait aucune incidence sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, ni sur les exploitations agricoles et émettait un avis favorable.

2. Avis de l'autorité environnementale

La MRAe n'a pas rendu d'avis dans le délai de deux mois imparti, elle est considérée comme n'ayant formulé aucune observation sur ce projet.

3. Observations formulées par le public et le commissaire-enquêteur

Les observations et réserves formulées par le public à l'occasion de l'enquête publique, portaient principalement sur les thématiques développées ci-après :

- des craintes concernant l'éloignement des commerces de proximités, notamment pour les personnes âgées,
- des craintes concernant le stationnement et les transports,
- un manque de communication quant aux dates de déroulement de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage concernant ces observations.

À l'issue de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des observations formulées par le public :

- concernant l'éloignement des commerces de proximités :
 - L'objectif du projet est de redonner autant que possible aux habitants l'accès aux commerces de proximité en les recentrant et en les regroupant autour de la place Jean Normand.

- Les habitants des secteurs de Torigné, du Landrel et de Sainte Elisabeth vont retrouver des commerces qui étaient aujourd'hui disparus.
 - 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.
 - Cette réorganisation est bénéfique au regard du contexte actuel, en effet les secteurs commerciaux n'ont plus la capacité de répondre aux besoins du quotidien de la population : en cause la vétusté des immeubles datant des années 70, la perte de commercialité liée à l'éloignement des flux, le départ des commerçants et une organisation spatiale ne permettant pas de garantir la bonne sécurité des usagers et des commerçants.
 - Le positionnement central de la place Jean Normand doit également pouvoir permettre de répondre à la problématique de l'accessibilité aux commerces et aux services des personnes les moins mobiles.
- concernant le stationnement et les transports :
- Le marché du Blosne est le troisième marché de Rennes en termes de fréquentation et de nombre de commerçants, car il est très bien desservi par le métro (station le Blosne) et par la rocade.
 - 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.
- concernant le manque de communication de l'enquête publique :
- des panneaux au format A2, jaunes, ont été affichés sur le site de l'opération, un sur chaque parking public devant les commerces (Landrel, Torigné et Sainte-Elisabeth) et un sur la maison du projet (face au métro – station le Blosne), dès le 8 septembre 2023 et jusqu'au 27 octobre 2023.

4. Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis, le 23 novembre 2023, un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de revitalisation artisanale et commerciale de Blosne-Est, sans réserve ni recommandation. Il considère également que cette procédure doit bénéficier d'une déclaration d'utilité publique en urgence.

III. Déclaration de projet du maître d'ouvrage

Par délibération du 22 janvier 2024, le conseil municipal de la ville de Rennes a adopté une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération susvisée en application de l'article L. 122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

IV. Le caractère d'utilité publique de l'opération

1. L'intérêt général poursuivi par le projet

Le projet de revitalisation artisanale et commerciale sur la commune de Rennes démontre une volonté de la ville de mettre en œuvre une politique publique engagée dans le cadre du renouvellement urbain du quartier. Il présente un caractère global, puisque sont prévus l'aménagement d'espaces dédiés à ces activités économiques (commerces et services, activités artisanales et tertiaires) mais aussi la construction de logements sur trois sites permettant l'accueil d'étudiants et de familles.

2. La nécessité du recours à l'expropriation

Par l'utilisation du droit de préemption urbain, la commune de Rennes a pu acquérir certaines parcelles nécessaires au projet. Des emprises privées doivent encore être acquises par Territoires Publics afin de mener à bien son projet.

Compte tenu de l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur Blosne-Est, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation qui permettra au bénéficiaire de la DUP, en cas de refus des propriétaires et occupants de conclure un accord amiable, de poursuivre l'acquisition des emprises par voie d'expropriation.

Par ailleurs, au regard de l'identification des besoins et des études menées quant à la nécessité de transfert des trois centres commerciaux vers la place Jean Normand, il n'existait pas d'autre alternative que d'intervenir sur les emprises identifiées.

3. Un bilan coûts-avantages positif

Les objectifs poursuivis par le projet susmentionné, ainsi que les éléments développés sur les thèmes ci-après, permettent de dresser un bilan coûts-avantages positif du projet.

a) Urbanisation

Sont prévues :

- 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 ;
- sur la place Jean Normand : un premier lot de 315 logements étudiants à destination des élèves du Conservatoire et du Pont Supérieur, de l'École Normale Supérieure et des Universités de Rennes, puis un second lot de 65 logements, soit environ 4 500 m² de surface de plancher répartis comme suit : 20 logements en accession libre, 23 logements en accession aidée et 22 logements en accession sociale ;
- sur le site Landrel : environ 40 logements soit 3 000 m² de surface de plancher ;
- sur le site Sainte-Elisabeth : environ 70 logements locatifs pour jeunes actifs, sur 5 400 m² de surface de plancher.

Plus spécifiquement, sur la place Jean Normand le contrat de revitalisation artisanal et commercial de Blosne-Est prévoit l'implantation, sur 5 600 m² de surface de plancher, de commerces et de services autour de la place, se composant d'une moyenne surface alimentaire de 2 000 m² de surface de plancher, d'environ 15 commerces de proximités (dont une partie sera issue du transfert depuis les centres commerciaux existants), d'une agence postale et d'une salle de sport privée. Deux équipements publics viendront également s'installer autour de cette nouvelle centralité : le Conservatoire à rayonnement régional (CRR)

livré en septembre 2021 et une halle multifonctions destinée aux pratiques sportives non encadrées et dont la construction sera concomitante aux programmes des rez-de-chaussée commerciaux.

De plus, la place Jean Normand disposera d'une offre de santé complète et diversifiée composée d'un centre de santé regroupant une consultation de médecin généraliste libéral et des consultations « déplacées » des 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.

Le site du Landrel accueillera une quarantaine de logements, principalement en accession à la propriété. Le rez-de-chaussée accueillera des locaux associatifs et d'activité, dont une partie, adressée sur le boulevard Léon Grimault, pourrait accueillir du commerce de proximité.

Le site de Torigné accueillera une cité artisanale composée d'environ 12 ateliers, d'environ 100 m² de surface de plancher chacun, dont une partie sera louée dans le cadre d'une pépinière d'entreprises et d'un hôtel d'entreprise, le reste sera mis à disposition des entrepreneurs sous la forme d'atelier-relais. La cité artisanale est envisagée principalement à destination des professionnels du bâtiment. Le bâtiment existant, appartenant à la ville de Rennes et accueillant des organisations syndicales, sera conservé et intégré au nouveau programme.

Le site de Sainte-Elisabeth accueillera 70 logements dont une trentaine dans le cadre d'un programme d'accession à la propriété, le reste sera destiné à la location aux jeunes actifs, dans le cadre d'un programme immobilier. Le rez-de-chaussée, adressé sur l'avenue de Pologne, pourra accueillir des locaux d'activité et de service.

b) Transports et modes de déplacement

Le projet de revitalisation artisanale et commerciale ne prévoit pas d'intervention sur les circulations routières ou les déplacements doux qui sont traitées dans le cadre du projet de la ZAC Blosne-Est. Pour autant, les principes développés par le projet, visant à concentrer des commerces, des services et des logements autour de la place Jean Normand, à proximité de la station de métro du Blosne sont cohérents avec le Plan de Déplacement Urbain qui vise à réduire les déplacements en voiture, privilégier les déplacements en transports en commun et déplacements doux.

Les nouveaux immeubles construits place Jean Normand vont s'établir sur des cheminements piétons existant, le réaménagement de ces chemins fait partie intégrante du projet. Des cheminements de substitution seront proposés le temps de travaux et des aménagements pérennes viendront remplacer les chemins supprimés lors du travail d'aménagement des espaces extérieurs.

L'accessibilité piétonne à la centralité de quartier fera l'objet d'un travail spécifique dans le cadre des aménagements de la ZAC Blosne-Est, visant à faciliter l'accès de tous (confort du cheminement, signalétique appropriée...).

c) Environnement et santé

Concernant la protection de l'eau, le collecteur principal d'eaux usées actuellement en place au niveau de la ZAC Blosne-Est présente une capacité suffisante pour intégrer les différents sites concernés par le projet, et ce y compris le réseau allant jusqu'à la station d'épuration de Beaurade. Plus localement, des actions pourront être menées sur des réseaux vétustes ou de diamètre insuffisant.

En complément de la gestion des eaux pluviales envisagée sur l'espace public, décrite au dossier Loi sur l'eau de la ZAC et qui intègre les îlots du projet de revitalisation artisanale et commerciale, les rejets d'eau pluviale générés par les nouveaux îlots seront atténués par une désimpermeabilisation partielle de leurs surfaces (espaces de pleine terre, toitures végétalisées, noues...).

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 œuvre immédiate des premiers dispositifs de compensation.

Les sites de mise en œuvre du projet de revitalisation artisanale et commerciale ne sont pas impactés par la présence du grand capricorne révélée lors de l'étude d'impact portant sur la totalité de la ZAC.

Les autres espèces inventoriées sont peu nombreuses, très communes et l'impact du projet peut être considéré comme insignifiant.

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

Les secteurs du projet n'auront pas d'impacts en termes de risques naturels et technologiques ou sur la qualité de l'air.

Le projet d'aménagement n'induirait pas d'effet notable sur la santé des populations concernées.

Le projet prendra en compte les servitudes aéronautiques et de bruit existantes.

Enfin, le projet représentera une augmentation des déchets sans incidences sur les filières de tri et de traitement.

Les déchets liés à la déconstruction des parkings et des centres commerciaux seront évacués selon les règles vers des sites agréés de valorisation, transformation ou stockage. Le réemploi des matériaux sera étudié pour chaque site.

d) Usages et cadre de vie

Le quartier du Blosne, situé au Sud de la Ville de Rennes, a été réalisé dans le cadre de la procédure de zone urbaine prioritaire (ZUP) entre la fin des années 60 et les années 80. Il s'étend sur 200 hectares et compte environ 8 200 logements ; avec plus de 17 000 habitants, le Blosne est le 7^e quartier le plus peuplé de la ville. Le quartier Blosne-Est comprend quant à lui 4 256 logements existants et accueille environ 9 400 habitants.

À Rennes 35 % des familles avec enfants sont des familles monoparentales ; ce taux est de 49 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, 31 % dans les autres quartiers. Ce taux est de 22 % dans les communes hors Rennes. Si les familles monoparentales sont les plus nombreuses au Blosne, leur taux y est le plus bas des cinq quartiers prioritaires (43 %). Le Blosne est en effet le quartier comptant le plus grand nombre de familles, qu'elles soient en couple ou en situation de monoparentalité, par rapport aux autres quartiers de la ville.

Le projet de CRAC du quartier du Blosne-Est participe ainsi 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.

Le projet aura un impact positif sur le cadre de vie comparativement à l'évolution naturelle des sites concernés. Il n'aura aucun impact sur le patrimoine historique et archéologique.

e) Agriculture

Il n'y a pas d'exploitation agricole dans le périmètre du CRAC.

f) Paysages

Le projet ne prévoit pas de suppression d'éléments structurants ou protégés réglementairement, hormis les 6 arbres ayant déjà fait l'objet d'un arrêté d'abattage en 2021 sur la rue de Roumanie (6 arbres d'alignement abattus compensés par la plantation de 18 arbres en alignement ou en bosquet dans le même secteur).

L'impact du projet est positif sur les sites de Torigné et le Landrel et neutre sur Sainte Elisabeth, avec la suppression d'arbres urbains adultes compensée par une meilleure structuration paysagère et urbaine. La dimension paysagère est bien intégrée au projet et quelques sujets remarquables ont été identifiés et seront maintenus dans le cadre de futurs projets.

g) Activités économiques

La place Jean Normand est un lieu d'expression et d'animation important pour le quartier : il accueille chaque samedi le marché hebdomadaire du Blosne et favorise le croisement de la population en concentrant les flux en partie liés à la station de métro.

Le projet vise à renforcer cette centralité en y implantant de nouveaux équipements, services et commerces à destination de l'ensemble des habitants du quartier.

L'éloignement des commerces de proximité pour les secteurs du Landrel, de Torigné et de Sainte Elisabeth est de 450 à 600 mètres selon les sites, soit un trajet à pied de 5 à 8 minutes. Ces distances faibles pourront néanmoins poser problème pour une catégorie de la population c'est pourquoi un maintien de certains commerces de proximité sur ces sites pourrait être envisagé, en complément des places de stationnement confortées à proximité des commerces de la centralité et de l'aménagement des cheminements vers la centralité.

La densification des activités commerciales et de service autour de la place Jean Normand et la création d'une cité artisanale sur le site de Torigné vont contribuer à dynamiser l'activité économique du quartier par la création d'emploi et à en améliorer l'image.

Le projet vise également à améliorer l'offre de services disponibles sur le quartier pour éviter les déplacements vers d'autres secteurs de la ville et ainsi favoriser la dynamique de quartier.

h) Appréciation sommaire des dépenses

Le coût du projet est estimé à 25 663 008 euros hors taxes, dont :

- 314 600 € HT consacrés aux études nécessaires au projet ;
- 14 826 172 € HT consacrés à la maîtrise foncière (acquisitions, évictions, frais d'acte, déménagements, etc.) ;
- 618 676 € HT consacrés aux honoraires techniques (maîtrise d'œuvre, géométrie, coordonnateur SPS, contrôleur technique, etc.) ;
- 5 335 270 € HT consacrés aux travaux d'aménagement :
- 4 568 290 € HT de frais divers et imprévus dont :
 - 605 028 € HT consacrés à la communication, frais de copropriétés, impôts
 - 2 237 534 € HT consacrés à la rémunération de l'aménageur
 - 361 397 € HT consacrés aux frais financiers
 - 1 364 331 € HT consacrés aux aléas

Dans ces conditions, le projet de revitalisation artisanale et commerciale sur la commune de Rennes, qui présente des avantages et des inconvénients dont le bilan apparaît positif, peut être reconnu d'utilité publique.

Vu pour être annexé à mon arrêté
de déclaration d'utilité publique
en date du

04 MARS 2024

Pour le préfet,
le secrétaire général,



Pierre LARREY