

Département d'Ille-et-Vilaine
Ville de Rennes

ZAC Eurorennes

Enquête parcellaire
préalable à la

Cessibilité des emprises nécessaires



Procès-verbal du déroulement des opérations

Arrêté préfectoral : 9 juin 2021
Période d'enquête : 14 sept. 2021 (9h30) au 21 oct. 2021 (17h00)
Référence TA : E19000324/35
Commissaire enquêteur : Jean-Charles BOUGERIE

SOMMAIRE

TITRE A – PROJET SOUMIS A ENQUETE

Titre A1 : INTRODUCTION

A11	Localisation du projet	3
A12	Objet de l'enquête	3
A13	Maîtrise d'ouvrage	3
A14	Aménageur	3
A15	Maîtrise d'œuvre	3

Titre A2 : PROJET

A21	Composition du dossier d'enquête parcellaire	4
A22	Synthèse du projet d'enquête parcellaire	5

Titre B - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0	Organisateur de l'enquête	6
B1	Objet et Calendrier	6
B2	Désignation du commissaire enquêteur	6
B3	Siège de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur	6
B4	Publicité	6
B5	Consultation du dossier d'enquête et dépôt des observations	7
B6	Notifications individuelles du dépôt du dossier (propriétaires, mandataires, usufruitiers)	7
B7	Clôture de l'enquête	9
B8	Remise des rapports et des avis	9
B9	Chronologie générale	9

Titre C - OBSERVATIONS du PUBLIC

C1	Participation du public	10
C2	Références des observations du public	11
C3	Analyse des observations	12

C31 - Observations relatives à l'utilité publique du projet (cf. rapport distinct)

C32 - Observations relatives à la cessibilité des biens

Thème 1	Plan parcellaire	12
Thème 2	Etat parcellaire	13

TITRE A - PROJET SOUMIS A ENQUETE

A1 - INTRODUCTION

A11 - LOCALISATION DU PROJET

Le projet Eurorennes s'inscrit dans le périmètre d'une ZAC de 58 ha dans le centre-ville de Rennes. La gare de Rennes, devenue « Pôle d'Echange Multimodal » (PEM), se situe au cœur de ce périmètre.

La ZAC s'étend sur un espace allant du Pont de Nantes jusqu'à l'Est du Pont Saint-Hélier. Il comprend l'ensemble des fonctionnalités urbaines (activités, logements, aménagement d'espaces publics...).

A12 - OBJET DE L'ENQUÊTE

La ZAC créée le 10 novembre 2010, dispose d'un dossier de réalisation approuvé le 22 novembre 2012.

Elle est en phase opérationnelle depuis 2013 (travaux, commercialisation, équipements publics, acquisitions).

Sur 58 ha, 6,87 ha étaient à acquérir par l'aménageur (équipements publics et programme de construction). Au 31 décembre 2017, les acquisitions foncières étaient réalisées à 66 %, le solde à acquérir était de 2,34 ha en 2019.

Par délibération du 21 mars 2019 les élus de Rennes Métropole ont décidé de recourir à la procédure d'expropriation au bénéfice de « Territoires Publics » pour permettre la maîtrise foncière des emprises nécessaires.

En juin 2019, Rennes Métropole a validé la mise à jour de l'étude d'impact (décret n°2016-1110 du 11-08-2016 : Modification des règles applicables à l'évaluation environnementale) (R122-2 et R122-5 du CE).

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire a été réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (art. R131-14 du code de l'expropriation). Après mise à jour 2,5 ha sont concernés.

Engagement de la procédure d'enquête publique et d'enquête parcellaire :

Cette enquête parcellaire prévue initialement avec celle relative à la DUP de décembre 2019 à janvier 2020, a été reportée à plusieurs reprises en raison de la période de confinement due à la situation sanitaire.

Cette enquête intervient après une troisième programmation.

A13 - MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le site stratégique d'aménagement « Gare de Rennes » situé sur le territoire de la Ville de Rennes a été classé d'intérêt communautaire par la communauté d'agglomération le 23 avril 2009. « Rennes Agglomération » devenue « Rennes Métropole » le 1^{er} janvier 2015, assure depuis l'origine la maîtrise d'ouvrage de la ZAC Eurorennes.

A14 - AMENAGEUR

La communauté d'agglomération a concédé le 22 novembre 2012 à « Territoires Publics » (ou Territoires Rennes) l'opération d'aménagement de la ZAC Eurorennes.

A15 - MAÎTRISE D'OEUVRE

La SPLA « Territoires Publics » (ou Territoires Rennes) assure la mise en œuvre des acquisitions des biens nécessaires. Elle s'est entourée pour la réalisation des études des prestataires suivants.

Nature	Auteur des études
Plan parcellaire	QUARTA, 35136 Saint-Jacques-De-La-Lande.
Etat parcellaire	Territoires Publics 35207 Rennes.

A2 : PROJET

A21 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Pièces communes à l'organisation de l'enquête publique comprenant deux objets : DUP et parcellaire

- Arrêté préfectoral d'ouverture d'une enquête publique (DUP et parcellaire) du 9 juin 2021 (5 p.).
- Avis d'ouverture d'une enquête publique (DUP et parcellaire) du 9 juin 2021 (2 pages).

Enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire comprend les éléments suivants (mise à jour : juillet 2021)

0. Pièces hors chemise

0.1 - Décision du 21 mars 2019 du bureau de Rennes Métropole sollicitant l'autorité préfectorale pour l'ouverture d'une enquête publique (DUP et parcellaire) (6 pages).

1. Plan parcellaire

Plan parcellaire au 1/2500^{ème} des biens à acquérir (6 groupes numérotés 1, 3 et 6 à 9) (30 octobre 2020).
Plan masse de la ZAC au 1/1000^{ème} (Mai 2021)

2. Etat parcellaire

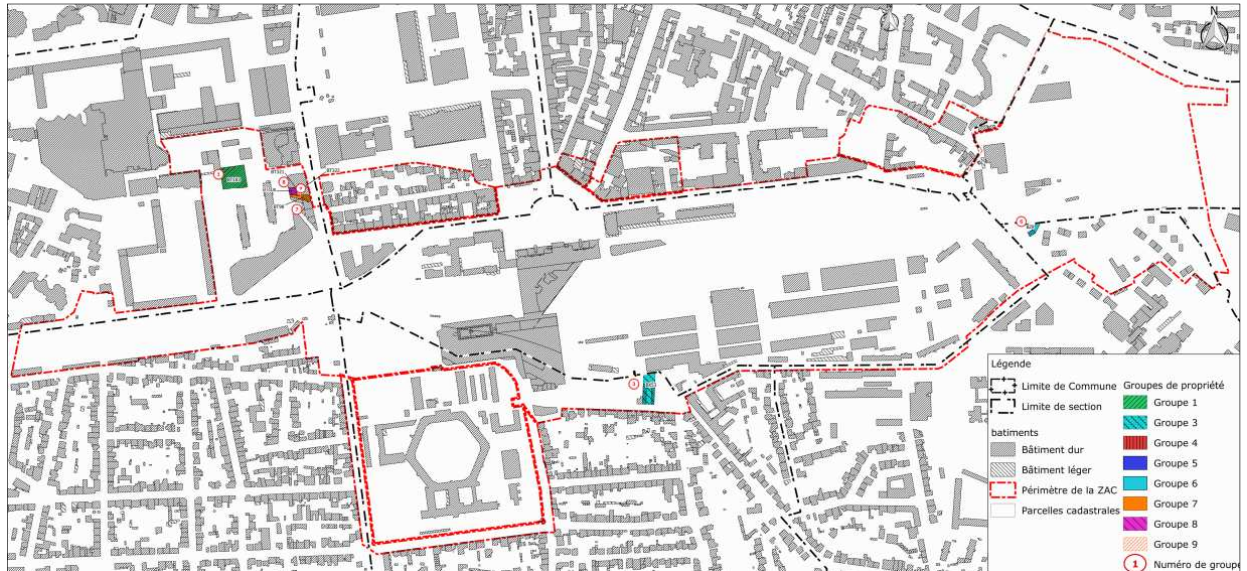
Etat comprenant pour chaque groupe l'identification des propriétaires et les emprises à acquérir (A4, paysage, 12 pages) (4 janvier 2021).

Registre d'enquête parcellaire

Le registre d'enquête parcellaire est un fascicule « Berger Levraut » (501 053) de 24 pages intitulé « Expropriation » Parcellaire. Les observations sont en pages 1 à 16. La clôture est à la page 17.

CESSIBILITE des BIENS**1. Biens à acquérir**

Le plan parcellaire localise 6 groupes bâtis à acquérir numérotés groupes 1, 3 et 6 à 9 (il n'existe pas de n°2, 4, 6). Les 6 groupes sont localisés sur trois secteurs de la ZAC (Colombier, Quineleu et Pont Saint-Héliér).



L'ensemble des propriétés et copropriétés visées comprennent au total 99 lots

« Rennes Métropole », l'« Etablissement Public Foncier » et l'aménageur « Territoires Publics » sont propriétaires de 70 lots (accords amiables ou utilisation du droit de préemption urbain).

L'aménageur souhaite acquérir les 29 lots restants dans le cadre de cette enquête parcellaire.

Ces 29 lots concernent 7 parcelles bâties ou non (BT183, BX53, BZ8, BT98, BT100, BT321 et BT322).

Ces 7 parcelles représentent une superficie totale de 2509 m².

Les copropriétaires et/ou usufruitiers concernés sont au nombre de 17.

1 copropriétaire (Groupe 8 : Lots 4, 8 et 18) demeure à l'adresse du bien visé par la procédure d'expropriation.

Les autres logements sont soit vacants, soit occupés par des locataires.

Tous ces éléments sont repris et détaillés dans nos analyses thématiques présentées ci-après

TITRE B : ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

B0 - ORGANISATEUR DE L'ENQUETE

L'organisateur de l'enquête est M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine (autorité en charge de la cessibilité des emprises).

B1 - OBJET ET CALENDRIER

M le Préfet du département d'Ille-et-Vilaine a prescrit le 9 juin 2021 l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire préalables à :

- La déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Eurorennes (pour mémoire).
- La cessibilité des terrains nécessaires pour permettre la réalisation du projet.

Celles-ci se sont déroulées pendant 38 jours consécutifs du mardi 14 septembre 2021 (9h30) au jeudi 21 octobre (17h00).

Les informations complémentaires pouvaient être demandées auprès de « Territoires publics » (aménageur).

B2 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le TA de Rennes nous a désigné le 16 octobre 2019 (E19000324/35). Nous avons validé les dispositions nous concernant lors de la rédaction l'arrêté préfectoral (art R123-9 du code de l'environnement).

B3 - SIEGE DE L'ENQUETE ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le siège de l'enquête s'est tenu à l'hôtel d'agglomération de Rennes Métropole (point info) où les correspondances étaient adressées.

Le public pouvait être reçu les :

- Mardi 14 septembre 2021 de 9h30 à 12h30
- Vendredi 1^{er} octobre 2021 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 13 octobre 2021 de 9h30 à 12h30
- Jeudi 21 octobre 2021 de 14h00 à 17h00

B4 - PUBLICITE

Presse écrite

Un avis au public a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- 7 Jours « Petites Affiches » 21 août 2021 et 18 septembre 2021
- Ouest-France (Edition d'Ille-et-Vilaine) 23 août 2021 et 14 septembre 2021

Autres articles de presse

- Le mensuel de Rennes n°139 de Octobre 2021 (p.12) « Eurorennes : La Métropole dégage l'expropriation ». Informations sur l'existence de l'enquête avec adresse du registre dématérialisé
- Le télégramme du 1^{er} octobre 2021 : Expropriation : La Métropole prépare le terrain d'Eurorennes.

Affichage papier de l'avis d'enquête

Affichage dans les lieux fréquentés par le public

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Rennes (hall d'accueil) et à l'hôtel d'agglomération de Rennes Métropole (vitre extérieure) pendant toute la durée de l'enquête.

L'accomplissement de cette formalité a été certifié le 22 octobre 2021 par la Ville de Rennes et par Rennes Métropole (certificats annexés au rapport d'enquête DUP).

Affiches apposées sur les lieux prévus pour la réalisation du projet

L'avis d'enquête a été affiché sur site jusqu'à la fin de l'enquête aux endroits suivants :

1. 10, rue du Capitaine Maignan Sur poteau d'éclairage public
2. Boulevard du Colombier Carrefour avec rue de l'Alma
3. Rue de l'Alma Sur grillage treillis soudé vert
4. 21, rue de Quineleu Sur grillage treillis soudé
5. Parvis Sud gare Sur grille de chantier
6. Passage Anita Conti Le long de la passerelle surplombant la ligne
7. Parvis Nord gare Sur protection d'un arbre (près hôtel de Bretagne)

- | | | |
|-----|----------------------|---|
| 8. | Parvis Nord gare | Sur grille de chantier proximité carrefour Beaumont |
| 9. | Boulevard Solférino | Sur grillage treillis soudé (près arrêt de bus Laënnec) |
| 10. | 105 rue Saint Hélier | Sur poteau (près arbre entrée square Louis Armand). |

Cette publicité sur site a fait l'objet de trois PV de constat d'affichage de l'avis d'enquête publique établis par la SCP HUBERT – GRAIVE - BRIZARD (huissiers de justice associés à Rennes) :

- 1 26 août 2021
- 2 29 septembre 2021
- 3 27 octobre 2021

Ces trois-procès-verbaux après avoir été portés à notre connaissance, ont été conservés par le porteur de projet pour être annexés au dossier d'enquête.

Affichage de l'avis d'enquête sur internet

L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la préfecture : www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-expro

La consultation de l'avis d'enquête était également possible sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/1840>

Réunion publique d'information et d'échange (article R123-17) (pour mémoire – cf. rapport DUP)

B5 - CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE ET PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Mise à disposition du Public

Le dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par Madame la Présidente de Rennes Métropole étaient consultables au siège de l'enquête à l'Hôtel d'agglomération de Rennes Métropole pendant toute la durée de l'enquête.

La consultation du dossier d'enquête était également possible à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/1841>

Dépôt des observations

Le public a pu consigner ses observations

- Soit sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet pendant les heures d'ouverture du point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole.
- Soit en les adressant par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête (Hôtel d'agglomération)
- Soit en les adressant par voie électronique à l'adresse enquete-publique-1841@registre-dematerialise.fr

Les observations reçues par voie électronique ont été tenues à la disposition du public sur le même site enquete-publique-1841@registre-dematerialise.fr

B6 - NOTIFICATION INDIVIDUELLE DU DEPOT DU DOSSIER (PROPRIETAIRES, MANDATAIRES OU USUFRUITIERS)

Ces notifications ont été mise en œuvre par l'aménageur

Courriers de notification

Par courrier du 28 juillet 2021, la société Territoires Publics (titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC) informe les destinataires que M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire avec pour objectif de déterminer précisément les propriétaires, les titulaires de droits réels et autres intéressés et de vérifier contradictoirement la détermination des parcelles ou parties de parcelles à acquérir pour le projet.

La durée de l'enquête et les dates, heures et lieux des permanences du commissaire enquêteur sont indiqués. Une copie de l'arrêté préfectoral est annexée au courrier.

Territoires Publics précise dans son courrier de notification que le propriétaire et l'usufuitier sont tenus d'appeler et de faire connaître la procédure en cours, à leurs fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer les servitudes.

Il rappelle que les destinataires peuvent signer le compromis qui leur a été transmis et l'envoyer à l'adresse qui leur est indiquée.

Notifications individuelles

Les accusés de réception des envois recommandés retournés après distribution nous ont été remis. A partir de ces éléments et des informations fournies par l'aménageur, nous avons dressé le constat suivant.

Gr.	Lot	Parcelle	Propriétaires et usufruitiers	Recommandés	Présenté le	Distribué le	N°
1	1	BT183	SOCIETE RENNAISE DIFFUSION CINEMATOGRAPHIQUE	AR 1A 185 381 7281 6	05 août 2021	5 août 2021	1
	2						
3	32	BX53	Mme MENEGENT Michèle Jeanne	AR 1A 185 381 7282 3	05 août 2021	8 août 2021	2
6	1, 6, 9	BZ8	M. CARTROUILLET Julien Pierre	AR 1A 185 381 7283 0	05 août 2021	05 août 2021	3
	2, 8, 10		M. JAVAUDIN René Victor Epoux de RUFFAULT.	AR 1A 185 381 7284 7	05 août 2021	6 août 2021	4
			Mme RUFFAULT Annette Marie Emilienne, Epouse JAVAUDIN	AR 1A 185 381 7285 4	19 août 2021	19 août 2021	5
	4, 5, 12, 13		M. JAVAUDIN Anthony Éric	AR 1A 185 381 7286 1	05 août 2021	07 août 2021	6
7	4, 7, 8, 9, 13	BT98	Mme TEXIER Hélène Veuve GUITTON	AR 1A 185 381 7293 9	06 août 2021	Non retiré	8
			M. GUITTON Dominique Epoux ORGBIN	AR 1A 185 381 7292 2	06 août 2021	06 août 2021	9
	18		M. HEARD Gilbert Louis Eugène Epoux HIREL	AR 1A 185 381 7290 8	05 août 2021	05 août 2021	10
			Mme HIREL Yvette Denise Maria Epouse HEARD	AR 1A 185 381 7291 8	05 août 2021	05 août 2021	11
	21,22, 23		M. COULOMB Daniel François Jacques, Epoux SOULIE	AR 1A 169 205 5771 5	26 août 2021	26 août 2021	12
			Mme SOULIE Edith, Epouse COULOMB François Jacques.	AR 1A 169 205 5770 8	26 août 2021	26 août 2021	13
8	2, 9, 17	BT100	Mme JAMET Louise Marie Thérèse Epouse LANTINIER	AR 1A 185 381 7294 6	07 août 2021	07 août 2021	14
	4, 8, 18	BT321	Mme OPPENEAU Anne Françoise Marie	AR 1A 185 381 7295 3	09 août 2021	9 août 2021	15
9	1	BT322	SCI Alma-CONVERSIN	AR 1A 169 205 5766 1	Inconnus à l'adresse indiquée	Non délivré	16
			Mme Noëlle CONVERSIN Epouse BONAL	AR 1A 169 205 5767 8		Non délivré	17
6 groupes	29 lots	7 parcelles	17 propriétaires copropriétaires et usufruitiers				

Dossiers adressés en première phase

- 17 envois recommandés ont été adressés aux propriétaires et copropriétaires.

Accusés de réception

- 14 accusés de réception ont été retournés après réception du courrier par le destinataire.
- 2 accusés de réception (n°16 et 17) ont été retournés avec la mention « destinataire inconnu »
- 1 accusé de réception (n°8) n'a pas été retourné (surligné en gris).

Questionnaires

- Les questionnaires retournés ont été conservés par Territoire Public

Démarches entreprises par Territoires Publics suite aux envois non retirés ou non distribués

- n°8 : Mme TEXIER Hélène (Veuve GUITTON) est décédée le 29 mai 2020, son fils GUITTON Dominique serait le seul ayant droit, il a retourné l'accusé de réception qui lui était destiné (n°9).
- n°16 et n°17 : Les deux courriers n'ont pas été distribués (destinataires inconnus). La parcelle enclavée BT322 fait partie d'une unité foncière (BT99) déjà acquise par Territoires Publics. Le notaire va remédier à l'oubli de cette parcelle dans l'acte notarié, sans qu'il soit nécessaire de prononcer sa cessibilité par voie d'expropriation. En raison de cette situation, le maître d'ouvrage a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à l'affichage à l'hôtel de Ville de Rennes, prévu à l'article R131-6 du code de l'expropriation.

B7 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Le jeudi 21 octobre 2021 à 17h00 nous avons procédé à la clôture de l'enquête parcellaire. Nous avons reçu le 29 octobre 2021, le registre d'enquête clos et signé par Madame la Présidente de Rennes Métropole.

B8 - REMISE DES RAPPORTS ET DES AVIS

Compte tenu de la complexité du dossier et du délai nécessaire au maître d'ouvrage pour fournir son mémoire en réponse aux observations du public nous avons demandé le 15 novembre 2021 que le délai de remise des rapports et des avis soit repoussé au 9 décembre 2021 ce qui a été accepté par le service des enquêtes publiques de la préfecture (réponse reçue le 3 décembre 2021)

B9 - CHRONOLOGIE GENERALE

HISTORIQUE DU PROJET (pour mémoire)

Création de la ZAC (cf. rapport enquête préalable à la DUP)

Réalisation de la ZAC (cf. rapport enquête préalable à la DUP)

PERIODE PREALABLE A L'ENQUETE

16 octobre 2019	<u>Tribunal Administratif</u> : Désignation du commissaire enquêteur (E19000324/35)
5 décembre 2019	<u>Rennes Métropole</u> : Approbation du 1 ^{er} PLUi de Rennes Métropole
16 octobre 2020	<u>Préfecture d'Ille-et-Vilaine</u> : Arrêté préfectoral prescrivant les enquêtes publique et parcellaire.
10 novembre 2020	<u>Arrêté préfectoral</u> abrogeant l'arrêté du 16 octobre 2020
9 juin 2021	<u>Préfecture d'Ille-et-Vilaine</u> : Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et préalable à la cessibilité des terrains de la ZAC Eurorennes.
Octobre 2021	<u>Le Mensuel de Rennes</u> : Eurorennes - La métropole dégage l'expropriation
1er octobre 2021	<u>Le Télégramme</u> : Expropriation : La métropole prépare le terrain d'Eurorennes
21 août 2021	<u>7 Jours Petites Affiches</u> : Parution du premier avis d'enquête
23 août 2021	<u>Ouest-France</u> : Parution du premier avis d'enquête

PERIODE DURANT L'ENQUETE

14 septembre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : Ouverture de l'enquête publique (9h30)
	<u>Rennes Métropole</u> (point info) : 9h30 à 12h30 - Permanence n°1 du commissaire enquêteur
14 septembre 2021	<u>Ouest-France</u> : Parution du second avis d'enquête
19 septembre 2021	<u>7 Jours Petites Affiches</u> : Parution du second avis d'enquête
1 ^{er} octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> (point info) : 14h00 à 17h00 - Permanence n°2 du commissaire enquêteur
13 octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : 9h30 à 12h30 - Permanence n°3 du commissaire enquêteur
21 octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : 14h00 à 17h00 - Permanence n°4 du commissaire enquêteur
	<u>Rennes Métropole</u> : 17h00 - Clôture de l'enquête publique

PERIODE APRES ENQUETE

29 octobre 2021	<u>Rennes Métropole</u> : Réception du registre d'enquête parcellaire
15 novembre 2021	<u>Préfecture</u> : Demande de prolongation de délai pour remise des rapports et des avis
23 novembre 2021	<u>Réception des certificats d'affichage</u> de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole
	<u>Préfecture d'Ille-et-Vilaine</u> : Remise du PV des opérations et avis sur les emprises à acquérir.
	<u>Tribunal Administratif</u> : Remise d'une copie des documents ci-dessus.

TITRE C : OBSERVATIONS du PUBLIC

C1 - PARTICIPATION DU PUBLIC

Consultation du dossier papier

En dehors des permanences quelques personnes, dont le nombre ne nous a pas été précisé, se sont déplacées pour consulter le dossier parcellaire.

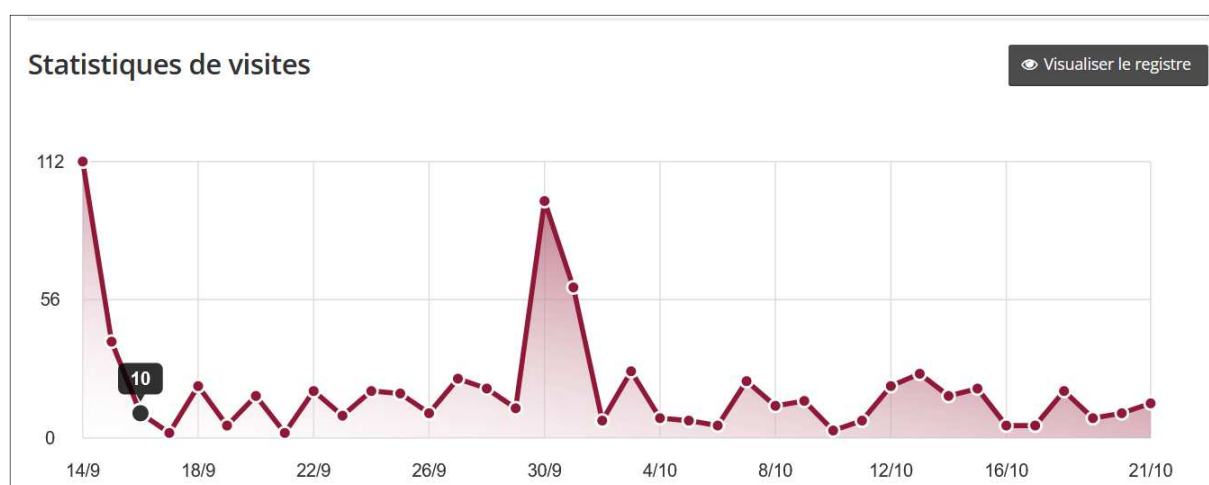
Consultation du dossier numérisé

Le public a très nettement privilégié la consultation du dossier à partir du site dématérialisé : « Registre dématérialisé parcellaire n°1841 ».

756 visites du site dématérialisé ont eu lieu

198 consultations des divers éléments du dossier ont été effectuées

Statistiques des visites sur le site dématérialisé



Le pic du 30 septembre a eu lieu à la suite de la parution de deux articles dans la presse

Visites aux permanences

4 permanences : 11 personnes reçues au cours de 10 entretiens.

Toutes les permanences se sont déroulées dans des locaux adaptés (Point info de Rennes Métropole).

Rencontres sur site

2 visites sur site ont été effectuées pour apprécier la localisation et la motivation des observations.

Bilan comptable du dépôt des observations déposées par le public

Nombre d'observations recevables

- 1 observation manuscrite portée sur le registre papier d'enquête parcellaire.
- 1 observation sur l'enquête parcellaire reçue par courrier au siège de l'enquête (Point Info, Rennes Métropole)
- 1 observations portées sur le registre dématérialisé de l'enquête parcellaire (non recevables, cf. ci-dessous).

Pages d'observations

16 pages au total dont 7 pages annexées.

Observations non recevables : 1 observation « test » sur le bon fonctionnement du site (non comptabilisable)
1 observation DUP portée par erreur au registre parcellaire dématérialisé.

C2 - REFERENCES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Observations manuscrites sur registre papier : P-Rp01 à P-Rp01
- Observations sur registre dématérialisé (dont courriels) : P-Rd01 à P-Rd03
- Observations reçues par courrier : P-Co01 à P-Co01

REF	AUTEUR	Localisation	Demande, motivation	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total
REGISTRE PAPIER						
P-Rp01	Mme MENEGENT Michèle 8, rue des Ormeaux 35000 Rennes	Lot 32 BX53	Mesure compensatoire	1	0	1
1				1	0	1

REF	AUTEUR	Localisation	Demande, motivation	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total
REGISTRE DEMATERIALISE avec PIECES JOINTES (dont courriels)						
P-Rd01	Anonyme	Test	Non recevable	0	0	0
P-Rd02	Mme RIGUET Justine	Transféré DUP	Non recevable	0	0	0
P-Rd03	GOSSEYE Leïla et SARASSAT Julie ADDEN (Avocats) (Société SOREDIC)	Lots 1 et 2 - BT183	Avis défavorable	3	0	3
1				3	0	3

REF	AUTEUR	Localisation	Demande, motivation	Nombre pages		
				Obs.	Ann.	Total
COURRIERS ANNEXES (déposés ou reçus avec pièces jointes)						
P-Co01	LE GUEN Mathilde (COLLET Sébastien) VIA (SCP Avocats) (Ouest Discothèque)	Lots 1 et 2 - BT183	Avis défavorable	4	7	11
1				4	7	11
3				8	7	15

C3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Chacune de nos analyses comprend successivement :

- Une synthèse des observations du public et des éventuelles réponses du maître d'ouvrage.
- Nos questions complémentaires et les réponses apportées par le maître d'ouvrage
- Une synthèse du projet
- Notre constat sur le projet et les observations du public

C31 Observations relatives à la cessibilité des biens (enquête parcellaire)

OBSERVATIONS DU PUBLIC	AVIS DU MAITRE D'OUVRAGE
<p><u>Lot 1 et 2</u> (totalité du groupe 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayant contesté l'inclusion de l'immeuble abritant un cinéma et une discothèque (BT183) dans le périmètre DUP (programmation non définie), nous requérons que l'emprise soit exclue du périmètre de l'enquête (P-Rd03). ▪ L'enquête parcellaire vise l'assiette de l'établissement (BT183) géré par la société Ouest Discothèque. Le recours à cette procédure n'est pas régulier alors qu'aucun projet précis n'est prévu à cet endroit (P-Co01). 	<p>Le périmètre de la DUP est calqué sur celui de la ZAC EURORENNES afin d'assurer une mise en œuvre cohérente du projet urbain.</p> <p>Le périmètre de délimitation de la ZAC a été établi de manière à coïncider avec les limites des ZAC déjà existantes tout en permettant d'intégrer un grand nombre d'espaces mutables nécessaires à la réalisation du projet urbain.</p>
<p><u>Lot 32</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Souhaite retrouver un stationnement de même qualité, sécurisé, avec une distanciation égale (P-Rp01). 	<p>Il n'est pas possible de répondre favorablement à cette requête.</p>

SYNTHESE DU PROJET PRESENTE

Thème 1 Plan parcellaire (pièce n°1)

Le plan parcellaire au 1/2500^{ème} constitue la pièce n° 1 du sous-dossier « enquête parcellaire ». Il présente au sein du périmètre de la ZAC les biens que Rennes Métropole (Territoires Publics) souhaite acquérir y compris par voie d'expropriation au cas où le projet de ZAC Eurorennes serait déclaré d'utilité publique.

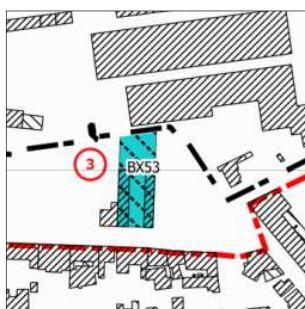
6 groupes sont identifiés, numérotés 1, 3 et 6 à 9 (les n°2, 4, 5 n'existent pas)

- Groupe 1 – Secteur Colombier
- Groupe 3 – Secteur Quineleu
- Groupe 6 – Secteur Pont Saint-Héliér
- Groupe 7 – Secteur Colombier
- Groupe 8 – Secteur Colombier
- Groupe 9 – Secteur Colombier

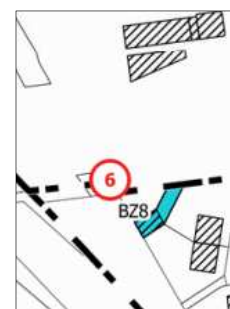
Ces groupes sont situés sur trois secteurs de la ZAC (Colombier, Quineleu, Pont St Héliér)



Colombier



Quineleu

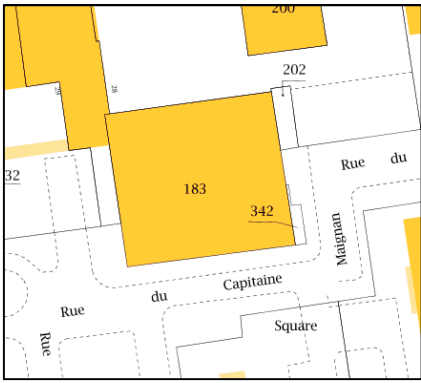

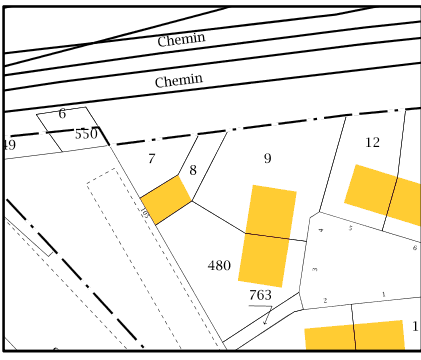


Pont St Héliér

ANALYSE

L'enquête parcellaire fait l'objet d'un procès-verbal de l'opération de notification individuelle (cf. titre B du rapport d'enquête). Le nombre de secteur concerné se limite à 7 parcelles situées sur 3 secteurs opérationnels.

L'état parcellaire comprend 6 fiches (12 pages) correspondant aux groupes et secteur identifiés ci-dessus.

<p><u>Groupe 1</u> (Secteur Colombier)</p> <p>La parcelle bâtie BT183 située rue du Capitaine Maignan a une superficie de 1190 m² cessibles en totalité.</p> <p>Elle comprend la construction d'un complexe cinématographique.</p> <p>Elle se compose de : 2 lots (1, 2).</p> <p>Appartenant à : 1 propriétaire</p> <p>Déjà acquis : 0</p> <p>Acquisition prévue : 2 lots (bâti)</p> <p>Appartenant à : 1 propriétaire (SOREDIC)</p> <p>Le propriétaire et le locataire émettent un avis défavorable au projet (P-Rd03, P-Co01)</p>	
<p><u>Groupe 3</u> (Secteur Quineleu)</p> <p>La parcelle bâtie BX53 située 19 rue de Quineleu a une superficie de 765 m² cessibles en totalité.</p> <p>Elle comprend deux constructions destinées à l'habitat.</p> <p>Elle se compose de : 41 lots (1 à 41).</p> <p>Appartenant à : 2 copropriétaires</p> <p>Déjà acquis : 40 lots</p> <p>Acquisition prévue : 1 lots (non bâti)</p> <p>Appartenant à : 1 copropriétaire</p> <p>La propriétaire demande qu'un échange soit réalisé à égale distance de sa maison de la rue des Ormeaux (P-Rp01).</p>	
<p><u>Groupe 6</u> (Secteur Pont Saint-Hélier)</p> <p>La parcelle bâtie BZ8 située 105 rue Saint-Hélier, près du pont SNCF, a une superficie de 136 m² cessibles en totalité.</p> <p>Elle comprend une construction destinée à l'habitat,</p> <p>Elle se compose de : 13 lots (1 à 13) en copropriété.</p> <p>Appartenant à : 6 copropriétaires (dont usufruitiers)</p> <p>Déjà acquis : 3 lots (3, 7, 11)</p> <p>Acquisition prévue : 10 lots (bâti)</p> <p>Appartenant à : 5 copropriétaires (dont usufruitiers)</p> <p><u>Pour mémoire</u></p> <p>Lots 1, 6, 9 : M. Carrouillet Julien Pierre</p> <p>Lots 2 : M. Javaudin Anthony + époux Javaudin/Ruffault</p> <p>Lots 4, 5 12, 13 : M. Dalaplanche Willy</p> <p>Lots 8 et 10 : M. Javaudin Anthony + époux Javaudin/Ruffault</p>	

Groupe 7 (Secteur Colombier)

La parcelle bâtie BT98 situées 10, rue de l'Alma a une superficie de 188 m² cessibles en totalité.

Elle comprend des constructions destinées à l'habitat et au commerce, une cour intérieure.

Elle se compose de : 23 lots (1 à 23).

Appartenant à : 9 copropriétaires

Déjà acquis : 14 lots (1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20)

Acquisition prévue : 9 lots (bâti)

Appartenant à : 6 copropriétaires

Pour mémoire

Lots 4, 7, 8, 9 : M^{me} Guitton et M. Guitton Dominique

Lots 13 : Consorts Guitton et Territoires Publics

Lot 18 : Epoux Héard/Hirel

Lots 21, 22, 23 : Epoux Coulomb/Soulié

Le courrier destiné à M^{me} TEXIER Hélène (épouse Guitton) n'a pas été retiré.

Groupe 8 (Secteur Colombier)

Les parcelles BT100 (bâtie) et BT321 (non bâtie) situées 23 rue Théophile Briant ont une superficie totale de 175 m² (132 + 40)

Elles comprennent une construction destinée à l'habitat,

Elles se composent de : 19 lots (1 à 19).

Appartenant à : 4 copropriétaires

Déjà acquis : 13 lots (1, 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19)

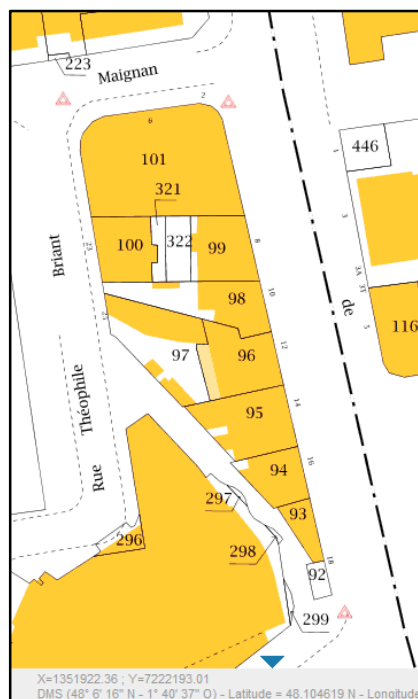
Acquisition prévue : 6 lots (bâti)

Appartenant à : 2 copropriétaires

Pour mémoire

Lots 2, 9, 17 : M^{me} Latinier Louise Marie-Thérèse (Jamet)

Lots 4, 8, 18 : M^{me} Oppeneau Anne-Françoise Marie



Groupe 9 (Secteur Colombier)

La parcelle BT322 (non bâtie) située 23 rue Théophile Briant a une superficie de 58 m² à acquérir en totalité.

Cette parcelle non construite comprend un lot enclavé appartenant à deux propriétaires : un nu-proprétaire et un usufruitier.

Elle se compose de : 1 lot.

Appartenant à : 2 copropriétaires

Déjà acquis : 0

Acquisition prévue : 1 lot

Appartenant à : 2 copropriétaires

Les accusés de réception ont été retournés avec la mention « destinataires inconnus à cette adresse ».

ANALYSE

- Au total il y a 6 groupes (n°1, 3, 6, 7, 8, et 9) comprenant 29 lots à acquérir sur 7 parcelles cadastrales, auprès de 17 propriétaires, copropriétaires et usufruitiers.
- Les données figurant sur le plan parcellaire, sur l'état parcellaire et les notifications adressées aux personnes concernées sont cohérentes.

Résumé :

- La parcelle BT183 comprend une propriété bâtie à acquérir en totalité (Secteur Colombier) (P-Rd03, P-Co01).
- La parcelle BX53 est occupée par une construction qui est déjà totalement acquise. Le lot à acquérir est constitué d'une place de stationnement qui appartient à une copropriétaire habitant à proximité hors du périmètre de la ZAC (8 rue des Ormeaux) (P-RP01).
- La parcelle BZ8 comprend une construction à acquérir pour 10 lots sur 13 (Secteur Louis Armand)
- La parcelle BT98 comprend une construction + cour à acquérir pour 6 lots sur 23 (Secteur Colombier)
- Les parcelles BT100 (bâtie) et BT321 (non bâtie) comprennent une construction + cour à acquérir pour 6 lots sur 19 (Secteur Colombier).
- La parcelle (non bâtie) BT322 comprend une cour enclavée à acquérir pour 1 lot (Secteur Colombier). Cette parcelle faisait partie d'une même propriété foncière que la parcelle BT99. Elle a été oubliée lors de la rédaction d'une transaction précédente. Sa situation de parcelle enclavée est illogique.

Cette enquête concerne 7 parcelles dont certaines sont bâties, le tout faisant l'objet de 99 lots. Les collectivités en ayant acquis 70 lots, il reste 29 lots à acquérir (dont l'un est déjà acquis BT322).

Les négociations engagées par les collectivités publiques depuis plusieurs années (Ville de Rennes, Rennes-Métropole, Etablissement Foncier, Territoires Publics...) auprès des propriétaires et bénéficiaires de droits, des collectivités et services (SNCF, La Poste) ont permis à la ZAC de bénéficier d'espaces aménageables qui ne sont pas inventoriés dans ce dossier.

Ces acquisitions ont eu lieu jusqu'à présent, soit par négociations amiables, soit par usage du droit de préemption urbain (DPU) dont les collectivités ci-dessus ont bénéficié.

Cette enquête parcellaire est associée à une enquête DUP. La collectivité pourra engager d'autres enquêtes parcellaires si l'utilité publique est prononcée, durant toute la période de validité de la DUP (soit 5 ans renouvelables sous conditions).

Les analyses présentées ci-dessus, serviront de base à nos conclusions avant d'émettre un avis sur les emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Le 9 décembre 2021
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

