

Département d'Ille-et-Vilaine
Ville de Rennes

ZAC Eurorennes

Enquête parcellaire
Préalable à la

Cessibilité des terrains nécessaires



Avis sur les emprises à acquérir

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

A - INTRODUCTION

LOCALISATION DU PROJET

Le projet Eurorennes s'inscrit dans le périmètre d'une ZAC d'une superficie de 58 ha dans le centre-ville de Rennes comprenant la gare de Rennes, devenue « Pôle d'Echange Multimodal » (PEM) et le réseau ferré.

Elle s'étend sur un espace allant du Pont de Nantes à l'Ouest jusqu'au pont Saint-Hélier à l'Est. Elle rassemble l'ensemble des fonctionnalités urbaines (activités, logements, aménagement d'espaces publics...).

OBJET DE L'ENQUÊTE

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, cette enquête parcellaire est réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (art. R131-14 du code de l'expropriation).

Engagement de la procédure d'enquête parcellaire :

En raison de la crise sanitaire ce rapport d'enquête parcellaire fait suite à un troisième report.

MAÎTRISE D'OUVRAGE et AMENAGEUR

Le site stratégique d'aménagement « Gare de Rennes » est classé d'intérêt communautaire par « Rennes Métropole ». L'opération d'aménagement d'Eurorennes a été confiée à la SPLA « Territoires publics ».

B - ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUETE

M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine organisateur de l'enquête, a prescrit le 9 juin 2021 l'ouverture de l'enquête parcellaire relative à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Celle-ci s'est déroulée (avec l'enquête relative à la DUP) pendant 38 jours du 14 septembre au 21 octobre.

Le siège de l'enquête était à l'hôtel d'agglomération de Rennes Métropole (point Info).

PUBLICITE

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

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

AFFICHAGE (cf. rapport d'enquête)

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE ET PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Le dossier d'enquête parcellaire était consultable au siège de l'enquête à Rennes Métropole et à l'adresse Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/1841>

DEPOT DES OBSERVATIONS

Le public a pu consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête papier,
- En les adressant par courrier, à l'attention du commissaire enquêteur, au point Info de Rennes Métropole,
- En les adressant par voie électronique à l'adresse enquete-publique-1841@registre-dematerialise.fr

NOTIFICATION INDIVIDUELLE DU DEPOT DU DOSSIER AUPRES DES PROPRIETAIRES...

Les notifications adressées aux propriétaires, copropriétaires et autres ayant droits ont fait l'objet du suivi indiqué dans le procès-verbal des opérations.

CLOTURE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

Le jeudi 21 octobre 2021 à 17h00 j'ai procédé à la clôture de l'enquête parcellaire. Le registre d'enquête clos et signé par Madame la Présidente de Rennes Métropole m'a été remis le 29 octobre 2021.

C - 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	M ^{me} MENEAGENT 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	M ^{me} 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
----------	--	--	--	----------	----------	-----------

Observations non retenues au titre de l'enquête parcellaire

D - CONCLUSION sur les EMPRISES à ACQUERIR

CONCLUSIONS

Secteur Colombier (groupes 1, 7, 8, 9)

Groupe 1

La parcelle BT183 est bâtie au milieu d'un espace public, en bordure sud de la dalle du Colombier. La construction accueillait un cinéma (Le Cinéville) qui aujourd'hui a été délocalisé.

Cet îlot se trouve entre deux accès importants du parking souterrain du Colombier. Il est relié par deux passerelles aériennes à l'Est vers l'hôtel Mercure et à l'Ouest vers l'immeuble accueillant des administrations (impôts...).

Cette passerelle, par le passé, traversait la rue de l'Alma pour rejoindre l'immeuble de la Chambre des Métiers

Actuellement cette section étant démolie en traversée de la rue de l'Alma, la partie restante sur la dalle du Colombier n'est plus d'aucune utilité. Son accès est interdit.

Le bâti du Cinéville au milieu de cet espace constitue avec les autres plots bâtis, un obstacle à la continuité des façades commerciales vers le Sud, il présente un impact visuel négatif en raison de son effet de masse.

Au-delà de la lecture de la notice explicative, la consultation de l'étude d'impact et de l'étude commerciale qui lui sert de base démontrent tout l'intérêt qu'il y a d'intégrer la dalle du Colombier dans le périmètre de DUP (cf. rapport d'enquête préalable à la DUP (P-Rd03, P-Co01).



Activité Cinéville

L'emprise du Cinéville, (actuellement délocalisé) constitue un enjeu majeur à cet emplacement stratégique qui assure un lien vers le PEM pour toutes les surfaces créées (43 365 m²), notamment celles à destination des commerces et services accueillis sur le secteur.

L'aménagement du secteur Colombier par son importance en matière de création de surfaces de planchers constitue, avec la gare et son PEM, l'un des enjeux les plus importants du projet Eurorennes.

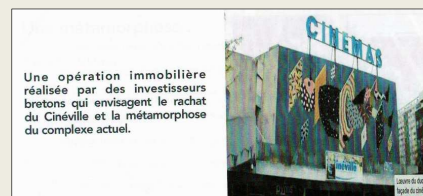
Il assurera la transition entre l'architecture des années 1970 et celle des années 2010-2020 du projet Eurorennes (P-Rd03).

Activité cinémathèque

J'observe selon la plaquette déposée par la société « Ouest discothèque » que le propriétaire du Cinéville serait vendeur.

La société Ouest Discothèque, locataire du RdC et du sous-sol envisage d'étendre et de diversifier ses activités en faisant l'acquisition de l'ensemble immobilier (plaquette jointe au courrier du pétitionnaire) (P-Rd03, P-Co01).

Celle-ci prévoit de métamorphoser le complexe actuel alors que le chapitre 5.7 (Sûreté et sécurité publique) constate des phénomènes d'errance et d'alcoolisation sur la voie publique principalement dans le quartier du Colombier et souligne que dans ce quartier et le centre-ville, la présence de discothèques peut générer des nuisances sonores et/ou liées à l'alcool (P-Co01).



Le projet suggéré par la société Ouest-discothèque devrait être abordé dans le cadre d'une réflexion d'ensemble prenant en compte les besoins du projet en matière d'attractivité et les nuisances qu'il est susceptible de créer en zone urbaine (P-Co01).

Contre-proposition de réhabilitation du bâti

La réhabilitation sur site du bâti du Cinéville créera toujours un impact visuel vers le sud et ne permettra pas d'assurer une continuité des façades commerciales ce qui aura pour conséquence de reporter la modernisation de cette partie Sud de la dalle à une date ultérieure.

Cette contre-proposition visant à réhabiliter l'immeuble présente un caractère provisoire qui n'est pas à la hauteur des ambitions du projet Eurorennes (P-Co01).

Le projet Eurorennes

Il est prévu de restructurer complètement la dalle du Colombier en construisant un immeuble en R+7 avec des commerces en RdC dont le but est d'assurer un lien en s'ouvrant vers le Sud, la rue de l'Alma et le pont de l'Alma via la rue Théophile Briant.

Les quatre options de l'étude commerciale prévoient toutes une remise en cause du bâti Cinéville (cf. avis sur secteur 2 de l'enquête DUP).

L'absence de maîtrise du sol par la collectivité, constitue un obstacle à la poursuite des études de plan masse qui doit intégrer la présence du parking souterrain et de ses deux accès.

J'estime pour toutes les raisons évoquées ci-dessus qu'il n'y a pas lieu de retenir la contre-proposition formulée par la société « Ouest Discothèque ».

D'autre part il est nécessaire que l'emprise totale de la parcelle BT183 (SOREDIC) soit cédée à la collectivité (P-Rd03, P-Co01).

Groupe 7

La parcelle BT98 est entièrement bâtie. Elle se situe le long de la rue de l'Alma, en mitoyenneté avec les lots 8 et 9 ci-dessous. Elle comprend 23 lots dont 14 sont déjà acquis. Les 9 lots à acquérir concernent 6 copropriétaires.

L'objectif est de construire à cet emplacement, après démolition des constructions existantes entre la rue de l'Alma et le square Emile Souvestre un immeuble de bureaux d'une hauteur R+7 avec un rez-de-chaussée commercial.

L'étude commerciale confirme la nécessité de réhabiliter la continuité commerciale entre le Colombier le Pont de l'Alma.

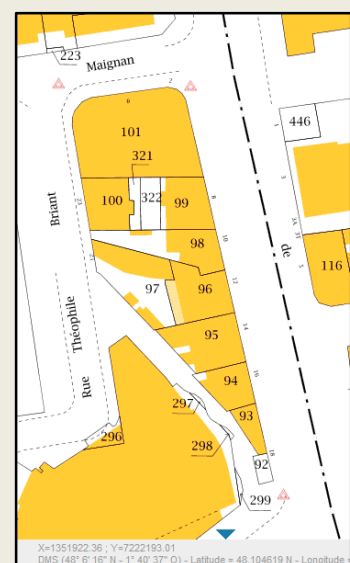
Il s'agit d'un habitat ancien qui ne répond plus aux exigences actuelles, l'acquisition en cours permettra de redonner en RdC, à cette partie de la rue de l'Alma le caractère commercial qu'elle avait auparavant.

Groupe 8

La parcelle BT100 est entièrement bâtie et la parcelle BT321 non bâtie, est à usage de cour. Le devenir de ces deux parcelles est indissociable (même unité foncière). Elles sont desservies par le square Emile Souvestre et isolées de la rue de l'Alma par les lots à acquérir 7 et 9. Sur un ensemble de 19 lots, l'aménageur dispose actuellement de 13 lots. Les 6 lots à acquérir concernent 2 copropriétaires.

Après démolition de l'ensemble bâti existant entre la rue de l'Alma et le square Emile Souvestre, l'objectif est de construire à cet emplacement, un immeuble de bureaux d'une hauteur R+7 avec un RdC commercial.

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus (groupe 7), ces deux parcelles sont nécessaires à la mise en œuvre du projet.



Groupe 9

La parcelle BT322 n'est pas bâtie, elle est enclavée, limitrophe de la BT321, elle est à usage de cour. Le devenir de cette parcelle est indissociable de celui des lots 7 et 8. Il existe un seul lot à acquérir en totalité, celui-ci concerne 2 propriétaires.

L'objectif est de construire à cet emplacement avec les lots 7 et 8 et après démolition de l'ensemble bâti existant entre la rue de l'Alma et le square Emile Souvestre, un immeuble de bureaux d'une hauteur R+7 avec un rez-de-chaussée commercial.

La collectivité publique a déjà fait l'acquisition des autres lots appartenant aux mêmes copropriétaires (BT99 en bordure de la rue de l'Alma). Selon les informations recueillies par Territoires Publics, il s'agirait d'un petit oubli lors de la mise en œuvre de l'acte notarié précédent.

Cette parcelle BT322 (lot 9) doit être régularisée sans qu'il soit nécessaire de l'inclure dans les emprises à acquérir.

Observation générale sur le secteur Colombier :

L'acquisition de ces quatre groupes (lots 1, 7, 8 et 9) a pour but d'opérer la liaison urbaine entre le quartier du Colombier et le PEM accompagné d'un aménagement des espaces publics (élargissement du passage public qui assure un lien vers la gare par le square Emile Souvestre).

Le secteur Colombier dans sa globalité constitue avec la nouvelle gare et son PEM la structure essentielle du projet d'aménagement de la ZAC, il permet l'intégration de ce projet d'urbanisme dans le tissu urbain existant.

Le lot 9 (BT322) doit être retiré du projet, « Territoires Publics » en est déjà propriétaire.

Secteur Quineleu

Le lot n°32 (sur 41 lots) est le seul lot de la parcelle BX53 du 19 rue de Quineleu, qui n'a pas été acquis par la ville ou l'un de ses représentants. De part et d'autre de cette parcelle, en rive Nord de la rue de Quineleu toutes les propriétés bâties sont acquises ainsi que les cours et jardins attenants à l'exception de ce lot 32 (copropriété) comprenant une place de parking occupée par une résidente du n°8 rue des Ormeaux.

Cette absence de lien entre la résidence de M^{me} MENEGENT (8 rue des Ormeaux) et cette place de stationnement explique la raison pour laquelle cette transaction n'a pas eu lieu. J'observe que cette personne n'est pas contre le projet ni contre la cession mais demande un échange direct avec une propriété équivalente. Il est impossible pour le maître d'ouvrage de faire un choix à la place de la propriétaire.

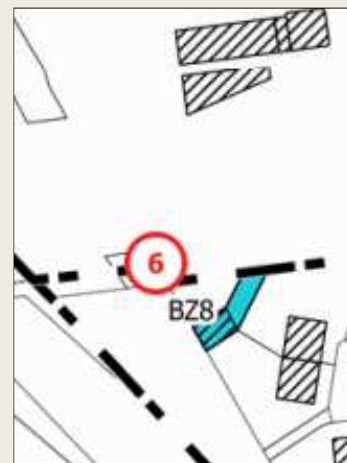
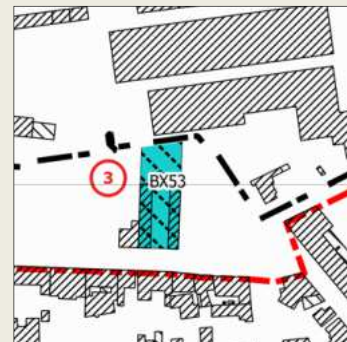
La parcelle BX53 est indispensable à la mise en œuvre du projet. Il sera nécessaire en compensation que M^{me} MENEGENT soit indemnisée au juste prix pour trouver un bien équivalent. Cette tâche revient au juge d'expropriation (P-Rp01).

La prolongation de la convention d'occupation précaire ne peut pas remettre en cause l'engagement des travaux de construction (P-Rp01).

Secteur Pont Saint-Hélier :

La parcelle bâtie BZ8 située près du pont de chemin de fer de la rue Saint Hélier a une superficie de 136 m². 5 copropriétaires sont concernés pour 10 lots, lots 3, 7 et 11 sont déjà la propriété de territoires publics.

Cette parcelle construite est destinée à former un ensemble avec les pavillons et jardins situés à proximité. Le nombre de logements prévus à cet endroit participe à la volonté de la ville d'accueillir le nombre d'habitants péribus au SCoT et au PLUi (PLH). Cette acquisition est logique.



AVANTAGES	INCONVENIENTS
<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'acquisition de la parcelle bâtie BT183 est nécessaire à la mise en œuvre du projet. ➔ L'acquisition des emprises prévues des parcelles BT98, BT100, BT321 avec les constructions présentes est utile à la mise œuvre du projet. ➔ L'acquisition de l'emprise prévue de la parcelle BX53 est nécessaire à la mise en œuvre du projet. ➔ L'acquisition de l'emprise de la parcelle BZ8 est nécessaire pour la mise en œuvre du projet. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Néant
<ul style="list-style-type: none"> ➔ L'acquisition de la parcelle BT322 n'est pas utile, « Territoires Publics » en est déjà propriétaire 	

E : AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur les EMPRISES à ACQUERIR

Les 6 parcelles : BT183, BT98, BT100, BT321 (Colombier), BX53 (Quineleu) et BZ8 (Pont Saint-Hélier) sont nécessaire à la réalisation du projet sur la totalité de leurs emprises telles quelles sont présentées sur le plan et dans l'état parcellaire.

La parcelle B322 étant déjà la propriété de la collectivité publique (Territoires Publics), le maître d'ouvrage ne donne pas suite au projet de cession et a engagé une action visant à régulariser la propriété de cette parcelle.

COMPTÉ TENU DE TOUT CE QUI PRÉCÈDE,

Considérant les éléments constituant le dossier d'enquête parcellaire, les observations présentées par le public, les échanges que j'ai eus tout au long de cette enquête, de mes analyses des emprises nécessaires.

Prenant note que la parcelle B322, déjà propriété de territoires publics devait faire l'objet d'une régularisation notariale, j'émet pour le projet de délimitation des emprises à acquérir :

Un avis favorable

à la cession des emprises prévues au projet concernant les six parcelles de la ville de Rennes, cadastrées : BT183, BT98, BT100, BT321 (Colombier), BX53 (Quineleu) et BZ8 (Pont Saint-Hélier).

Le 9 décembre 2021
Jean-Charles BOUGERIE
Commissaire enquêteur

