

**Ville de Rennes**

DAUH-F/SAO/PLFV/RB/NLB

(Séance du 16 avril 2018)

DCM 2018-0145 - Aménagement et services urbains, environnement – Renouvellement Urbain – Quartier Gros Chêne – Demande de mise à l'enquête unique d'utilité publique réserves foncières et parcellaire

---

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

---

Le conseil municipal a été appelé à siéger par l'envoi d'une convocation accompagnée de l'ordre du jour contenant une note de synthèse pour chaque dossier et adressée le 10 avril 2018, soit au moins cinq jours francs avant la séance.

La séance publique est ouverte à 17 h 02 sous la présidence de Mme Appéré, Maire. Elle est interrompue de 17 h 04 à 17 h 41 et est levée à 20 h 43.

**PRÉSENTS** : Mme Appéré, Maire ; M. Sémeril, Mme Briéro, M. Berroche, Mme Rault, M. Bourcier, Mme Debroise, M. Hervé, Mmes Briand, Bougeard, MM. Careil, Chardonnet, Mme Krüger, M. Goater, Mme Noisette, M. Lahais, Mme Rousset, M. Le Moal (à partir de 17 h 16), adjoints ; MM. Léziart, Le Gargasson, Ech-Chekhchakhi (à partir de 17 h 51), Guillotin, Puil, Mmes Eglizeaud (à partir de 17 h 36), Marie, Robert, M. Besnard, Mmes Pellerin (à partir de 18 h 14), Phalippou, M. Morel, Mmes Condolf-Férec, Letourneux, MM. Hamon, Jégou, Mmes Faucheux, Andro (à partir de 17 h 31), Rougier (à partir de 17 h 28), Sohier, MM. Nadesan, Theurier, Pommier, Mme Daunis, M. Tual, Mme Salaün, MM. Bongart, Caron (à partir de 18 h 39), Le Brun (à partir de 17 h 37), Cressard, Mme Jouffe-Rassouli (jusqu'à 18 h 49), M. Plouvier, Mmes Dhalluin, Bouvet, M. Guiguen, Mmes David, de Bergevin (à partir de 17 h 21), conseillers municipaux.

**ABSENTS avec procuration de vote** : M. Le Bougeant représenté par M. Chardonnet, Mme Marchandise-Franquet représentée par Mme Rougier (à partir de 17 h 28 – rapports 162 et suivants), M. Maho-Duhamel représenté par M. Morel, Mme Pellerin représentée par M. Lahais (jusqu'à 18 h 14 – rapport 112), M. Pelle représenté par M. Guiguen, Mme Rolandin représentée par Mme Bouvet, Mme de Villartay représentée par M. Cressard, Mme Jouffe-Rassouli représentée par Mme David (à partir de 18 h 49 – rapports 138 et suivants)

**ABSENTS sans procuration de vote** : Mme Marchandise-Franquet (jusqu'à 17 h 28 – rapport 112), M. Le Moal (jusqu'à 17 h 16 – rapport 112), M. Ech-Chekhchakhi (jusqu'à 17 h 51 – rapport 112), Mme Eglizeaud (jusqu'à 17 h 36 – rapport 112), Mme Andro (jusqu'à 17 h 31 – rapport 112), Mme Rougier (jusqu'à 17 h 28 – rapport 112), M. Caron (jusqu'à 18 h 39 – rapports 112 et 162), M. Le Brun (jusqu'à 17 h 37 – rapport 112), Mme de Bergevin (jusqu'à 17 h 21 – rapport 112)

Les rapports ont été présentés dans l'ordre suivant : 112, 162, 114, 137, 138, 113, 115 à 136, 139 à 161, 163, 164.

M. Lahais est nommé secrétaire et le compte rendu sommaire de la séance du 19 mars 2018 est adopté.

**M. Sémeril :**

Je vous propose, mes chers collègues, d'adopter le projet de délibération suivant, qui vous a été présenté en commission aménagement et développement durable :

**Rapport,**

L'État a identifié le quartier de Maurepas comme relevant des « quartiers d'intérêt national » et pouvant ainsi bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) financé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Dans ce cadre, le secteur du Gros Chêne fera l'objet d'une intervention ambitieuse, sur un périmètre d'étude compris entre l'avenue Patton à l'Ouest, la rue de Fougères à l'Est, l'avenue de Rochester au Nord et le boulevard Volney au Sud.

Au centre des enjeux, la réorganisation de l'offre en équipements et en services publics, la diversification des formes urbaines et typologies en logement, l'amélioration de l'accessibilité du cœur de quartier, le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle par l'accueil progressif d'une nouvelle population tout en conservant la vocation sociale du quartier, le renforcement de l'attractivité économique, commerciale et territoriale du quartier.

Un schéma général d'aménagement a défini plusieurs grandes orientations :

- la restructuration des pôles commerciaux de l'Europe et du Gros Chêne en lien avec la future station de métro ;
- la restructuration complète de l'école Trégain, avec le repositionnement de deux groupes scolaires aux entrées du quartier, à proximité du métro au Sud et en lien avec la ZAC Maurepas Gayeulles au Nord ;
- le renouvellement urbain de secteurs tels que le square de l'Europe, le centre commercial Europe, les emprises libérées par le déplacement du groupe scolaire Trégain. Ces mutations doivent permettre d'affirmer une fonction à dominante résidentielle avec la construction de 200 à 300 logements neufs et une redéfinition des conditions d'accessibilité ;
- la requalification des espaces publics du quartier avec notamment la constitution d'un mail piéton « équipé » en cœur de quartier permettant de relier la coulée verte Patton au parc de Maurepas, le réaménagement de la place de l'Europe, le réaménagement des abords des tours Brno en interface avec le boulevard Rochester,
- les opérations de réhabilitation sur près de 1 600 logements avec notamment, la requalification lourde des 10 tours Brno et Mounier,
- la démolition d'environ 170 logements sur les secteurs Louvain-Nonclercq et square de l'Europe.

Ce schéma général a été approfondi par deux équipes de maîtrise d'œuvre urbaine, avec une approche sectorielle sur le Gros-Chêne, et la prise en compte de l'arrivée du métro sur le quartier en 2020. Cet évènement aura sans nul doute un effet levier majeur sur la recomposition de la polarité commerciale et sur la réorganisation des flux de déplacement sur ce secteur. L'organisation de cette polarité continue d'être étudiée par les bureaux d'études Atelier Ruelle-Arcadis et Cushman-Wakefield.

Une hypothèse d'étude a été privilégiée par le Comité de Pilotage ANRU de la collectivité. Conformément à la délibération du 20 mars 2017, relative aux objectifs et modalités de concertation sur le projet, cette hypothèse sera soumise à la concertation des différents acteurs du quartier. La concertation comprend un double aspect lié d'une part à l'information des habitants et partenaires du projet urbain et d'autre part à leur participation à la définition du projet. Des réunions d'information se sont ainsi déroulées les 13 mars et 6 avril 2017 ainsi que le 13 mars 2018.

La Maison du Projet, lieu-phare de la concertation "où les habitants ainsi que des représentants des associations et des acteurs économiques sont associés à la définition, à la mise en œuvre et à l'évaluation des projets de renouvellement urbain" selon la loi Lamy du 21 février 2014, sera inaugurée en mai prochain. Le travail de définition des aménagements d'ensemble sera poursuivi tout au long de l'année 2018, toujours selon la méthode participative adoptée par la Collectivité.

Il est cependant indispensable d'avoir le plus rapidement possible une maîtrise foncière sur le secteur du Gros-Chêne afin de pouvoir avancer sur le projet de restructuration des espaces commerciaux.

Ce projet d'ampleur relève des objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Ce sont les "actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, (...) de réaliser des équipements collectifs (...), de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels."

Si la voie de l'acquisition amiable est toujours privilégiée, la Ville, puis l'aménageur qui sera retenu, pourront néanmoins être contraints de recourir à l'expropriation d'utilité publique pour constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de ce projet d'intérêt général et disposer des emprises dans des conditions raisonnables en terme financier et de délai et surtout compatibles avec le redéploiement des commerces sur les espaces à réaménager.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique "Réserves Foncières" est prévue à l'article R 112-5 du CECUP (Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique) mais a été largement précisée par la Jurisprudence.

Pour le quartier du Gros-Chêne, la complexité du renouvellement urbain en général, dans un tissu mixte habitat-commerces-services en particulier, correspond à la première exigence posée par les juges lors de la mise en œuvre de la procédure simplifiée de DUP Réserves Foncières. La relative urgence à disposer du foncier nécessaire, sans attendre l'avancée du projet, seconde exigence, se déduit du terme de la convention ANRU fixé pour l'achèvement du renouvellement du quartier de Maurepas à la fin de l'année 2026.

J'ai l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir :

1) Autoriser Madame la Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine, la mise à l'enquête unique,

- d'une part, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la constitution de réserves foncières dans le périmètre compris entre l'avenue Patton à l'Ouest, la rue de Fougères à l'Est, l'avenue de Rochester au Nord et le boulevard Volney au Sud ;

- d'autre part, relative au parcellaire à l'intérieur du même périmètre ;

2) Mandater Madame la Maire pour l'accomplissement de toutes formalités en ce sens.

**Les conclusions du rapport sont adoptées à l'unanimité.**

Affiché le : 23 avril 2018