

ARRÊTÉ 2024-633

DAJ-Ju – 2024 – Urbanisme – Projet d'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III (2024-2031) – Déclaration de projet – Ouverture et organisation d'une enquête publique environnementale

La Maire de Rennes,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants et L.126-1 ;

Vu la demande de déclaration de projet relative au projet d'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III (2024-2031) ;

Vu les pièces du dossier de demande de déclaration de projet ;

Vu l'étude d'impact du projet sur l'environnement ;

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, en date du 18 décembre 2023 ;

Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe ;

Vu l'avis de Rennes Métropole, en date du 18 décembre 2023 ;

Vu la décision n° E23000180/35 du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 25 octobre 2023, désignant M. Guy Appéré en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal n° 2023-5713 en date du 11 décembre 2023 portant délégation de fonction à M. Marc Hervé, adjoint délégué à l'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n°2023-5870 en date du 21 décembre 2023 portant ouverture et organisation d'une enquête publique environnementale relative au projet d'opération d'aménagement "Rennes Centre Ancien III (2024-2031)".

Arrête :

Article 1 : Objet de l'enquête

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'environnement, une procédure d'enquête publique environnementale est organisée sur le projet de d'Opération d'aménagement dénommée "Rennes Centre Ancien III (2024-2031)", sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rennes.

Les objectifs qualitatifs de cette opération, soumise à évaluation environnementale, s'inscrivent dans la continuité de ceux de l'opération Rennes Centre Ancien II (2016 – 2024), en les complétant :

– Lutter contre l'habitat indigne, éradiquer l'insalubrité, remettre en état d'habitabilité les logements, veiller à la sécurité des personnes et des biens, en particulier face aux risques structurels et incendies ;

- Réhabiliter durablement les immeubles très dégradés et dégradés, préserver la qualité patrimoniale des immeubles ;
- Faire de l'amélioration énergétique du bâti ancien existant, un axe prioritaire dans la réhabilitation des immeubles dégradés, lutter contre la précarité énergétique, accompagner la sortie des passoires thermiques ;
- Créer les conditions d'une diversification de l'offre, maintenir et accompagner les propriétaires occupants, notamment très modestes, développer une offre de logements sociaux et de logements en accession sociale en cohérence avec la stratégie de Rennes Métropole en matière d'habitat, développer une offre de logements locatifs abordables par le conventionnement, développer les dispositifs d'intermédiation locative, prévenir les mutations à risque (division, aménagement de greniers ou de sous-sol) et remettre sur le marché une plus grande variété de logements (remembrement, offre nouvelle, sortie de vacance) ;
- Améliorer la fonction résidentielle des immeubles, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles (mise en place de syndic, mise à jour des documents) et d'usages (mutualisation de locaux communs, cohabitation logements/commerces), engager les copropriétés dans une gestion préventive ;
- Conforter l'attractivité du centre ancien, améliorer le cadre de vie de certains îlots (oxygéner des cœurs d'îlot), maintenir, voire diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti

À cette fin, la future opération d'aménagement intègrera une large palette d'outils, de l'incitatif au coercitif. Quantitativement, elle portera sur la réhabilitation d'environ 100 immeubles, tous dispositifs confondus, au cours d'une période de 7 années entre 2024 et 2031.

Article 2 : Durée de l'enquête

L'enquête publique relative au projet d'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III (2024-2031) sera organisée sur le territoire de la Ville de Rennes pendant 32 jours consécutifs, **du lundi 19 février (16h00) au jeudi 21 mars 2024 (17h00) inclus.**

Article 3 : Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comportera notamment le projet de délibération de déclaration de projet prévue à l'article L.126-1 du code de l'environnement, l'étude d'impact du projet Rennes Centre Ancien III, l'avis de la MRAe Bretagne, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et l'avis de Rennes Métropole.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision susvisée du Président du Tribunal administratif de Rennes, Monsieur Guy Appéré a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Article 5 : Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête sera consultable du lundi 19 février (16h00) au jeudi 21 mars 2024 (17h00) inclus :

– **Sur support papier** au Point info de l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête situé au 4 avenue Henri Fréville, à Rennes (métro ligne a – station Clémenceau), aux jours et heures d'ouverture au public de ce lieu (8h30 – 17h00, sauf lundi 19 février, à compter de 16h00)

– **Sur le registre dématérialisé sécurisé** accessible, soit depuis le site internet de la Ville de Rennes (<http://metropole.rennes.fr/>), soit directement à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5102>

– **Sur un poste informatique** mis à disposition du public au Point info de l'Hôtel de Rennes Métropole, aux jours et heures d'ouverture au public de ce lieu (8h30 – 17h00, sauf lundi 19 février, à compter de 16h00). Le registre dématérialisé sécurisé y sera également accessible.

Dès la publication du présent arrêté, tout personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à l'adresse suivante : Hôtel de Rennes Métropole – Direction des affaires juridiques / Service juridique, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 Rennes Cedex.

Article 6 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public au "Point info" de l'Hôtel de Rennes Métropole, situé 4 avenue Henri Fréville, à Rennes (métro ligne a – station Clémenceau), aux dates suivantes :

- Lundi 19 février, de 16h00 à 19h00
- Mercredi 13 mars, de 14h00 à 17h00
- Jeudi 21 mars, de 14h00 à 17h00

Article 7 : Informations complémentaires

Des informations complémentaires relatives au projet d'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III (2024-2031) pourront être demandées auprès de Monsieur Laurent Viel de la Direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat de la Ville de Rennes / Service Aménagement, à l'adresse mail suivante : l.viel@rennesmetropole.fr, ou par courrier à l'adresse suivante : Ville de Rennes – DAUH/SAM – 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 Rennes Cedex.

Article 8 : Observations et propositions du public

Le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- **Toute correspondance écrite pourra être adressée par voie postale au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête publique**, à l'adresse suivante : Hôtel de Rennes Métropole – Direction des Affaires Juridiques – 4 avenue Henri Fréville, CS 93111, 35031 Rennes Cedex – Accompagnée de la mention : "A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur – Projet d'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III".

Ces correspondances seront annexées au registre d'enquête papier et tenues à disposition du public à l'Hôtel de Rennes Métropole, siège de l'enquête.

– **Les observations et propositions pourront être adressées par voie électronique**, à l'adresse suivante : enquete-publique-5102@registre-dematerialise.fr, accompagnées de la mention : "A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur – Projet d'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III".

Elles pourront également être déposées sur le registre numérique dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5102>.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables par tous sur le registre dématérialisé.

– **Les observations et propositions pourront être consignées par écrit sur le registre d'enquête**, établi sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public du siège de l'enquête mentionnés à l'article 5.

– **Les observations et propositions écrites et orales pourront être reçues, auprès du commissaire enquêteur**, lors de ses permanences au Point Info de l'Hôtel de Rennes Métropole mentionnées à l'article 6.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables aux horaires d'ouverture au public du siège de l'enquête, mentionnés à l'article 5.

Les observations et propositions du public seront communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public réceptionnées après la date de clôture de l'enquête ne pourront pas être prises en considération par le commissaire enquêteur.

Article 9 : Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignés dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10 : Rapport et conclusions d'enquête

Sauf demande de délai supplémentaire, le commissaire enquêteur établira, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont "favorables", "favorables sous réserves" ou "défavorables" au projet.

Article 11 : Transmission du rapport et des conclusions de l'enquête

Le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Maire de Rennes l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces

annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il adressera simultanément une copie de ces deux derniers au président du Tribunal Administratif de Rennes.

Dès réception, la Maire de Rennes adressera une copie du rapport et des conclusions au responsable du projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera également déposée à l'Hôtel de Rennes Métropole, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue sans délai à la disposition du public pendant un an à dater de la clôture d'enquête. Ces documents seront également publiés pendant un an sur le site internet suivant :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5102>.

Article 12 : Décisions prises au terme de l'enquête

La première décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure d'enquête sera une délibération du conseil municipal de Rennes portant approbation, ou refus d'approbation, de la déclaration de projet relative à l'opération d'aménagement Rennes Centre Ancien III (2024-2031), prévue à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Postérieurement à la délivrance de cette première autorisation, d'autres décisions ou autorisations nécessaires à la réalisation de ce projet pourraient intervenir :

- La délivrance, par la Ville de Rennes, d'autorisations de construire (permis de démolir, de construire, d'aménager ou déclaration préalable) se rapportant aux réhabilitations d'immeubles portées par leurs propriétaires ou copropriétaires, après avis ou accord de l'Architecte des bâtiments de France ;
- La délivrance, par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, de dérogations à l'interdiction de destruction d'espèces protégées : dans l'hypothèse où de tels projets de réhabilitation entraîneraient ce type de destructions ;
- L'approbation, par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, de déclarations d'utilité publique de travaux, dans le cadre d'opérations de restauration immobilières (ORI) ;
- L'approbation, par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, de déclarations d'utilité publique dites "loi Vivien", permettant l'expropriation d'immeubles insalubres (RHI) ou menaçant ruine ;
- L'édition, par la Ville de Rennes, d'arrêtés de mise en sécurité urgente, pour garantir la mise en sécurité des occupants ou du public au sein de bâtiments dangereux ;
- L'édition, par le Préfet d'Ille-et-Vilaine, d'arrêtés d'insalubrité, pour garantir la mise en sécurité des occupants au sein de bâtiments présentant des risques sanitaires.

Article 13 : Publicité de l'enquête

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement sera porté à la connaissance du public dans les conditions suivantes :

- **Par affichage** : à l'Hôtel de Ville de Rennes et à l'Hôtel de Rennes Métropole, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée et, sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, désignés par la Ville.

– **Par mise en ligne** : sur le site internet de la Ville de Rennes (<http://metropole.rennes.fr/>) et sur le site du registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5102>, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

– **Par publication presse** : l'avis sera inséré en caractère apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département d'Ille-et-Vilaine. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et, au cours de l'enquête, pour la deuxième insertion.

Article 14 : Retrait de l'arrêté initial d'organisation d'enquête

Cet arrêté annule et remplace l'arrêté municipal susvisé n°2023-5870 en date du 21 décembre 2023.

Article 15 : Exécution

Madame la Maire, Monsieur l'adjoint délégué à l'Urbanisme, Madame la Directrice Générale des Services de la Ville de Rennes sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera adressée à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine, Monsieur le Président du tribunal Administratif de Rennes et au commissaire enquêteur. Le présent arrêté sera également publié sur le site metropole.rennes.fr.

À Rennes,

Notifié le :
Notifié à :

Pour la Maire,
L'adjoint délégué à
l'Urbanisme,
MARC HERVÉ