

REÇU LE

24 NOV. 2015

MIREILLE PARET
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



PREFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE

Ville de Rennes
Arrêté préfectoral du 24 août 2015

**MISE EN VALEUR DES REMPARTS
DANS L'ÎLOT DES PORTES MORDELAISES
à Rennes**

Enquête publique
prescrite par arrêté préfectoral du 24 août 2015

Comprenant :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Une enquête parcellaire

Enquête N° E15000210/35

7 octobre 2015 – 26 octobre 2015

1 - RAPPORT D'ENQUÊTE

Fait à Gévezé, le 22 novembre 2015

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS	1
1.1. Contexte général	1
1.2. Objet de l'enquête	1
1.3. Le cadre juridique	2
1.4. Désignation du commissaire enquêteur	3
2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	3
2.1. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	3
2.2. Le dossier de l'enquête parcellaire	3
3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	4
3.1. Organisation	4
3.2. Déroulement de l'enquête	6
4. OBSERVATIONS ENREGISTRÉES	8
4.1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	8
4.2. Enquête parcellaire	12
5. ANALYSE BILANCIELLE	16
5.1. Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme existants ?	16
5.2. Le coût du projet est-il compatible avec les ressources de la Ville ?	16
5.3. L'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt public	17
5.4. Le bilan avantages/inconvénients penche-t-il en faveur de l'opération ?	17

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. Contexte général

La présente enquête publique a été ouverte dans le cadre du projet de mise en valeur des vestiges des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises à Rennes.

La réflexion sur ce projet a été lancée dans les années 1970.

C'est ainsi que :

- En 1977, la Ville de Rennes fait l'acquisition des Portes Mordelaises.
- En 1985, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Rennes prescrit des démolitions de constructions dans les anciennes douves afin de dégager la vue sur les remparts.
- En 2000, l'ancien presbytère situé 5 rue de Juillet est acquis et rénové par la Ville.
- En 2005, le bail du magasin, propriété de la Ville, situé 3 rue de Juillet arrive à terme.
- En 2006, ce magasin est démoli. Des fouilles archéologiques réalisées sur son emplacement permettent de mettre à jour un important vestige des fortifications édifiées à l'époque gallo-romaine entre 280 et 310 après J.C.
- Entre 2012 et 2015, une campagne de fouilles archéologiques est réalisée sur les parties maîtrisées par la Ville, en partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et l'Institut National des recherches Archéologiques Préventives (INRAP).
- En 2013, le PSMV, révisé et approuvé le 16 décembre 2013, prescrit la poursuite de l'aménagement d'une promenade piétonne dans l'ancienne douve des remparts entre la tour du Chesne et les Portes Mordelaises.
- En 2015, par délibération du conseil municipal n° 2015-0092, en date du 9 mars 2015, la Ville de Rennes approuve la réalisation du projet de mise en valeur des remparts et des Portes Mordelaises, le programme de l'opération d'aménagement d'une nouvelle promenade urbaine le long des remparts et son enveloppe financière prévisionnelle.

La tour du Chesne et les Portes Mordelaises sont classées à l'inventaire des monuments historiques et constituent, avec les remparts, les derniers vestiges des enceintes et fortifications qui furent édifiées entre les III^e et XV^e siècles pour protéger la ville.

Actuellement, les Portes Mordelaises et les remparts, masqués par le bâti existant, sont peu visibles depuis l'espace public en raison de la structure parcellaire compacte de l'îlot. En effet, l'urbanisation très dense de ce secteur commencée au XVIII^e siècle, après le démantèlement des remparts et le comblement des douves, a peu évolué au fil du temps.

1.2. Objet de l'enquête

Ces vestiges présentent un intérêt patrimonial majeur. La Ville de Rennes souhaite les mettre en valeur par l'aménagement d'une promenade publique au pied des remparts, à l'emplacement de l'ancienne douve.

L'objectif est de :

- mettre en scène les vestiges des fortifications, témoins de l'histoire de la ville, en observant une cohérence avec les enjeux urbains actuels,
- renforcer la valorisation touristique, culturelle et historique de la ville,
- créer un nouvel espace vert de proximité dédié aux piétons. Ainsi, le square Hyacinthe Lorette se trouvera prolongé jusqu'à la rue de Juillet en passant par les Portes Mordelaises. La douve rétablie en partie à son niveau d'origine permettra la mise en valeur des remparts.
- inscrire le projet dans le cadre d'une grande promenade urbaine, itinéraire de découverte du patrimoine historique de Rennes.

Les terrains nécessaires à la réalisation du projet de mise en valeur des vestiges des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises ont pu, pour la plupart, être acquis à l'amiable, néanmoins les difficultés rencontrées liées à la complexité de certaines copropriétés nécessitent la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

La Ville de Rennes poursuit, parallèlement à cette procédure, les négociations avec les différents propriétaires afin de maîtriser l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation du projet.

La présente enquête publique a été prescrite, conformément au Code de l'expropriation, par Arrêté Préfectoral, en date du 24 août 2015, signé par Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.

Elle comprend :

- Une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de mise en valeur des vestiges des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises sur le territoire de la ville de Rennes,
- Une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation de ce projet.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) doit permettre de déterminer si le projet de mise en valeur des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises à Rennes apporte un avantage pour la collectivité par rapport à la situation actuelle.

- Si oui, l'utilité publique de ce projet sera démontrée et le projet pourra être autorisé, car l'intérêt général est à prioriser par rapport à l'intérêt privé.
- Si non, ce projet ne devra pas être réalisé.

Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine décidera à l'issue de la présente enquête publique, si la déclaration d'utilité publique (DUP) doit être prononcée pour ce projet.

L'enquête parcellaire permet de déterminer l'emprise foncière du projet et de rechercher les propriétaires et autres ayants droit à indemnité.

1.3. Le cadre juridique

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 311-1 à L 311-3 et R 311-1.
- Loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.
- Délibération du Conseil Municipal de Rennes n°2015-0092 en date du 9 mars 2015, autorisant notamment Madame la Maire de Rennes à solliciter Monsieur le Préfet pour l'ouverture simultanée, conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation, d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire afin que le projet de mise en valeur des vestiges

des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises et les propriétés concernées soient déclarées respectivement d'utilité publique et cessibles.

- Arrêté Préfectoral, en date du 24 août 2015, d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de mise en valeur des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises sur le territoire de la ville de Rennes et à la cessibilité des terrains nécessaires pour la réalisation du projet.

1.4. Désignation du commissaire enquêteur

Le 19 août 2015, par décision n° E15000210/35, Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes a désigné Mireille PARET, fonctionnaire territoriale en retraite, en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Jean-Charles BOUGERIE, contrôleur principal des TPE en retraite, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant, en vue de procéder à l'enquête publique sur le projet de mise en valeur des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises à Rennes.

2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête comprend :

- un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- un dossier d'enquête parcellaire

2.1. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

La composition du dossier D.U.P. est la suivante :

- Un registre d'enquête publique.
- La délibération n° 2015-0092, du conseil municipal de Rennes, en date du 9 mars 2015.
- L'arrêté Préfectoral, en date du 24 août 2015, portant ouverture de l'enquête publique.
- Une notice explicative de 41 pages, en date de janvier 2015, portant sur l'objet de l'opération, le projet retenu et les deux variantes non retenues, les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu, la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme.
- Un plan de situation au 1/10 000^e, en date du 9 mars 2015.
- Un plan périmétral au 1/1 000^e, en date du 9 mars 2015.
- L'estimation sommaire des dépenses, en date du 9 mars 2015.
- Le plan général des travaux, en date du 25 février 2015.
- Les caractéristiques principales des ouvrages, en date du 25 février 2015.
- Une étude de préfiguration de la promenade le long des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises, en date du 6 novembre 2014.
- Les rapports intermédiaires des fouilles archéologiques réalisées en 2012, 2013 et 2014 (INRAP).

2.2. Le dossier de l'enquête parcellaire

La composition du dossier Enquête parcellaire est la suivante :

- Un registre d'enquête publique.
- La délibération n° 2015-0092, du conseil municipal de Rennes, en date du 9 mars 2015,
- L'arrêté Préfectoral, en date du 24 août 2015, portant ouverture de l'enquête publique,

- Un plan de situation à l'échelle 1/10 000^e en date du 9 mars 2015,
- Un plan parcellaire à l'échelle 1/1 000^e, en date du 9 mars 2015,
- Un état parcellaire détaillé, daté du 9 mars 2015 :
 - 6, rue des portes Mordelaises : section AC du cadastre – parcelle AC 52 (non divisée).
 - 20, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelles AC 1211 et 1212 (division de l'ancienne parcelle AC 850).
 - 20, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelle AC 851 (non divisée).
 - 18, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelle AC 653 (hors DUP).
 - 18, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelle AC 853 (non divisée).
 - 18, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelles AC 1213, 1214 et 1215 (division de l'ancienne parcelle AC 852). Parcelles 1214 et 1215 hors périmètre de la DUP.
 - 18, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelles AC 1216 et 1217 (division de l'ancienne parcelle AC 855). Parcelle 1216 hors périmètre de la DUP.
 - 16, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelles AC 1218, 1219, 1220, 1221 et 1222 (division de la parcelle AC 854). Parcelle 1218 hors périmètre de la DUP.
 - 14, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelles AC 1206, 1207 et 1208 (division de la parcelle AC 41). Parcelle 1206 hors périmètre de la DUP.
 - 10, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelle AC 43 (non divisée).
 - 10, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelles AC 1209 et 1210 (division de la parcelle AC 44). Parcelle 1219 hors périmètre de la DUP.
 - 8b, rue Nantaise : section AC du cadastre – parcelle AC 654 (non divisée).
- Les plans parcellaires détaillés au 1/100^e des N° 18, 16, 14 et 10 rue Nantaise en date du 9 mars 2015 et les extraits du plan cadastral vérifiés et numérotés correspondants :
 - 18 rue Nantaise : section AC du cadastre – plan de division des parcelles cadastrées AC852 et AC855. Extrait du plan cadastral en date du 20 mai 2015.
 - 18 rue Nantaise : section AC du cadastre – plan de division de la parcelle cadastrée AC850.
- Un extrait du plan cadastral en date du 19 mai 2015.
 - 16 rue Nantaise : section AC du cadastre – plan de division de la parcelle cadastrée AC854.
- Extraits du plan cadastral en dates du 19 janvier et du 3 août 2015.
 - 14 rue Nantaise : section AC du cadastre – plan de division de la parcelle AC 41. Extrait du plan cadastral en date du 19 mai 2015.
 - 10 rue Nantaise : section AC du cadastre – plan de division de la parcelle AC 44. Extrait du plan cadastral en date du 19 mai 2015.

A la demande de la Commissaire enquêteur, un bilan foncier a été ajouté au dossier sous forme de plan.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. Organisation

Liaison avec le maître d'ouvrage

Le 8 septembre 2015, la Commissaire enquêteur a rencontré :

- Madame Churin, du Service Foncier de Rennes Métropole,
- Monsieur Le Chevallier, de la Direction des jardins de la Ville de Rennes, chargé de l'opération,
- Monsieur Le Borgne de la Direction des jardins de la Ville de Rennes.

Cette rencontre sur le site de l'îlot des Portes Mordelaises a permis à la Commissaire enquêteur de comprendre les aménagements projetés, d'apprécier le choix du projet retenu et de visualiser le découpage parcellaire.

Le commissaire enquêteur suppléant était présent lors de cette visite du site.

Le 5 octobre 2015, la Commissaire enquêteur s'est rendu à l'Hôtel de Rennes Métropole, afin de s'assurer des bonnes conditions d'accueil du public et de parapher les registres. A l'occasion de ce déplacement, la Commissaire enquêteur a vérifié que les améliorations qu'elle avait demandées sur les dossiers d'enquêtes, notamment pour la lisibilité des illustrations, avaient bien été réalisées. Elle s'est également informée sur l'avancement des négociations foncières.

L'information du public

Publicités règlementaires

- Ouest-France :
1^{ère} parution : 15 septembre 2015
2^{ème} parution : 8 octobre 2015
- 7 jours – Les petites affiches de Bretagne :
1^{ère} parution : 12 septembre 2015
2^{ème} parution : 10 octobre 2015

Par ailleurs, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été mis en ligne sur le site internet de la Ville de Rennes.

Affichages règlementaires

L'Avis relatif à l'enquête publique a été affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête, constaté sur place par la Commissaire enquêteur et certifié par la mairie de Rennes : en mairie, à l'Hôtel de Rennes Métropole et sur l'îlot des Portes Mordelaises.

L'information des propriétaires

Tous les propriétaires et/ou syndic des immeubles concernés ont été informés de la tenue de l'enquête par courrier recommandé avec avis de réception (en date du 4 septembre 2015).

A ce courrier était joint un questionnaire relatif aux références cadastrales des parcelles et à l'identité des propriétaires ou ayants droit.

Accueil du public en mairie pendant l'enquête

Le public a été accueilli à l'Hôtel d'agglomération de Rennes Métropole (Pôle Accueil Ville de Rennes du service Droit des sols – 4, avenue Henri Fréville à Rennes)

Les permanences se sont tenues dans un bureau du service Droit des sols au rez-de-chaussée. Tous les moyens ont été mis à la disposition de la Commissaire enquêteur pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mercredi 7 octobre 2015 au lundi 26 octobre 2015 inclus, aux jours et heures d'ouverture de l'Hôtel d'agglomération, soit du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Comme indiqué à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, toute personne a pu prendre connaissance du dossier sur place pendant toute la durée de l'enquête et consigner ses observations sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser impérativement avant la clôture de l'enquête, par écrit, à la Commissaire enquêteur au siège de l'enquête : Hôtel de Ville – CS63126 – 35031 RENNES Cedex.

3.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique sur le projet de mise en valeur des vestiges des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises à Rennes s'est déroulée du mercredi 7 octobre au jeudi lundi 26 octobre 2015, soit 20 jours consécutifs. Elle a été organisée conformément à l'arrêté de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine en date du 24 août 2015.

Les pièces du dossier d'enquête publique ainsi que le registre relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ont été cotés et paraphés avant le début de l'enquête par la Commissaire enquêteur.

Le registre relatif à l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains a été coté et paraphé avant le début de l'enquête par la Madame la maire de Rennes.

Permanences

Trois permanences ont été tenues :

- **Le mercredi 7 octobre 2015 de 9h à 12h**

6 personnes sont venues exposer oralement leurs inquiétudes à la Commissaire enquêteur qui les a incités à déposer leurs observations sur les registres d'enquête publique.

Registre DUP

- 3 observations ont été portées sur le registre,
- 3 courriers (plus 2 identiques au second et comptés pour un seul) ont été déposés.

Registre parcellaire

- 2 observations ont été portées sur le registre,
- 2 courriers et 2 documents ont été déposés.

- **Entre les deux permanences**

Registre DUP

- 1 observation a été portée sur le registre.

Registre parcellaire

- 3 observations ont été portées sur le registre et 1 courrier a été déposé.

- **Le vendredi 16 octobre 2015 de 9h à 12h**

La Commissaire enquêteur a reçu 2 personnes venues demander un complément d'information et déposer des observations sur les deux registres d'enquête publique

Registre DUP

- 1 observation a été portée sur le registre,

Registre parcellaire

- 1 observation a été portée sur le registre,
- 3 courriers et 4 documents ont été déposés.

• **Entre les deux permanences**

Registre DUP

- 1 observation a été portée sur le registre.

Registre parcellaire

- 1 courrier et 9 documents ont été déposés.

• **Le lundi 26 octobre 2015 de 14h à 17h**

La Commissaire enquêteur a reçu 3 personnes.

Registre DUP

- 2 observations ont été portées sur le registre,
- 1 courrier a été déposé.

Registre parcellaire

- 1 courrier a été déposé.

Les permanences se sont déroulées dans la sérénité et dans un bon rapport d'échanges.

Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le lundi 26 octobre 2015 à 17h, à l'issue de la troisième et dernière permanence et en présence de Madame Churin du service foncier de Rennes Métropole la Commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête relatif à la déclaration d'utilité publique.

Les documents suivants lui ont été remis par le Service Foncier de Rennes :

- Courriers de notification de l'enquête publique + accusés de réception,
- Extraits de naissance,
- Matrices cadastrales,
- Documents d'arpentage,
- Questionnaires relatif aux références cadastrales remplis,
- Parutions dans la presse.

Le registre d'enquête relatif à la l'enquête parcellaire a été clôturé le lendemain, mardi 27 octobre par Monsieur Sémeril, 1^{er} adjoint

La Commissaire enquêteur est venu retirer ce registre le mardi 27 octobre 2015 à 14 H 30 à l'Hôtel de Rennes Métropole.

Les documents suivants lui ont également été remis par le Service Foncier de Rennes :

- Certificat d'affichage terrain du 22/09/2015,
- Certificat d'affichage terrain du 26/10/2015,
- Certificat d'affichage Hôtel de Ville,
- Certificat d'affichage Hôtel de Rennes Métropole.

4. OBSERVATIONS ENREGISTRÉES

4.1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Observations déposées et courriers reçus lors de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

8 observations référencées R1 à R8 ont été portées au registre

R.1 Mr Bernard LANGLADE – 10 rue Nantaise – 2^è étage (propriétaire).

« Aux nuisances actuelles de la rue Nantaise provoquées notamment par le bar de nuit « Aux plaisirs démodés », s'ajouteront à l'avenir celles provoquées par les terrasses que la Ville compte autoriser à l'arrière des cafés, restaurants, bars. De surcroît, le projet de la Ville va conduire à exproprier la cour du 10 rue Nantaise qui compte 8 à 10 places de parking dont la mienne. Qui va m'indemniser, car mon appartement, sans le parking et avec les nuisances, va se déprécier sérieusement ?

Je pense que la Ville aurait pu se borner à faire un simple chemin de promenade piétonnier le long des remparts, maintenir les parkings et ne pas autoriser les terrasses arrière des commerces de la rue Nantaise. »

R.2 Mr Jean-Marie KERBELLEC

A retranscrit les termes du courrier L.1 des riverains des remparts

R.3

« Ce projet est très souriant, pourquoi l'anéantir par la présence de terrasses qui seront une source de nuisances de toutes sortes, rendant la vie des riverains insupportable.

Nous assistons à un simulacre de démocratie. Ce projet avec ses terrasses nous paraît ficelé. Pourquoi ne pas fermer cette promenade comme le jardin du Thabor (par ex. 22h). »

R.4 Mr CHOLLET, 10 rue Nantaise

« Depuis le 23 juillet 2013, la mairie a fait des propositions, nous avons dû préciser certains points, entre autre : Nécessité pour les bureaux de disposer de parkings privés. La suppression de ceux-ci entraînerait une perte très importante de la valeur de l'ensemble des bureaux. Les différents courriers seraient me semble t'il à joindre à l'enquête. »

R.5 Mme HUNGARO

« En regardant le plan, au niveau de la parcelle 852, la passerelle sera dans un renforcement, propice à devenir une pissotière. Cette passerelle est une bonne idée pour le passage des handicapés, mais ne peut-elle être réétudiée.

Au sujet du déplacement de la Croix de la Mission, nous nous demandons si cela est vraiment utile. Même si, soit disant, elle doit être dans l'axe du Mail François Mitterand, les frais afférant à ce déménagement ne pourraient-ils pas être affectés à quelque chose de plus important. Les buis qui nous ont coûté si cher il y a quelques années ainsi que le pavement du trottoir, s'ils sont changés, ce sera du gaspillage d'argent. »

R.6 Mme Sophie GIÉ

« Je note les contradictions suivantes, pages 37 et 38 – résumé des axes du projet.

- valoriser le patrimoine : tout à fait d'accord. Soulignons que les propriétaires du secteur (dont je fais partie rue Nantaise depuis 1988) y contribuent en faisant des travaux d'entretien et d'embellissement des immeubles. Mais ils se sentent peu écoutés quand ils signalent des nuisances répétées.

- habiter le centre ville, favoriser la mixité, créer des logements, etc ...

Pourtant ce projet fait disparaître les deux seuls commerces « non restauration/bar » de la rue.

En autorisant le développement des terrasses côté remparts – en particulier celle en rapport avec le bar de nuit (01h) rue Nantaise, il augmente les nuisances nocturnes et fait fuir les habitants, y compris ceux présents de longue date qui ont aimé valoriser ce patrimoine.

Oui à l'extension des espaces verts et des promenades, non à la création d'un cul de sac propice à toutes les incivilités.

Merci de trouver un compromis entre riverains attachés à leur quartier et à un minimum de calme et les consommateurs « de passage » du centre ville. »

R.7 Mme HUNGARO

« Par rapport à d'autres villes en France, je trouve que Rennes est assez sale : tags, urine (voir plus, ce ne sont pas les chiens qui s'essuient le derrière avec des serviettes), vomi, préservatifs, seringues ; on trouve de tout sur les trottoirs, dans les douves, sous le pont levis des Portes Mordelaises, dans le square Hyacinthe Loret.

De plus, les barnums des bars et restaurants, très sales et déchirés ne nous invitent pas à nous y arrêter et invitent encore moins les touristes. Il n'y a que les étudiants et les gérants. Rennes est de plus en plus alcoolisée. L'alcool coule à flots au détriment de la santé, de la salubrité, de la sécurité. Il va falloir se bouger pour y remédier. La ville n'appartient pas qu'aux étudiants et aux gérants des bars. Nous venons de recevoir la taxe d'habitation qui a augmenté. A quoi sert-elle ? Nous n'allons pas déménager comme certains nous le suggèrent. Nous voulons que notre ville retrouve le punch et la joie de vivre pour tous. « Vivre en intelligence » votre slogan.

Beaucoup d'amis étrangers à Rennes trouvent que Rennes se meurt et n'a pas de dynamisme ne serait-ce qu'économique.

Revoyons notre copie tous ensemble. Les habitants font partie de la ville. »

R.8 Les amis du patrimoine rennais – Michel COIGNARD Président

Approuvent à 100% le projet d'aménagement de la promenade des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises. Ils ne comprennent pas cependant la nécessité de déplacement de la « Croix de la Mission » Ce sera beaucoup de frais pour une opération qui n'est absolument pas nécessaire. L'aménagement d'un espace vert le long des remparts en prolongement de celui existant redonnera un caractère paysager à l'ensemble architectural. Ils espèrent qu'une affectation à une vocation historique ou historique des tours suivra immédiatement le projet et sa restauration en conséquence.

Approbation également de la conservation dans un autre lieu du bâtiment actuel en structure bois à l'intérieur de l'îlot. Les amis du patrimoine rennais souhaiteraient que la municipalité prête une si belle attention à tous les bâtiments patrimoniaux de Rennes et en particulier ceux qui sont répertoriés dans la liste du patrimoine local remarquable en annexe du PLU.

4 courriers référencés L1, L2 (L2.1, L2.2), L3 et L4, ont été joints au registre

Ces 4 courriers sont identiques. (L2, L2.1 et L2.2 ont été numérotés ainsi par erreur et de ce fait ont été comptabilisés pour un seul)

« Un projet d'aménagement du secteur nous a été présenté par les services d'urbanisme en tant que riverains des remparts et de la rue Nantaise. Nous sommes très inquiets sur plusieurs points:

Ce projet permettrait l'installation de terrasses de restaurants et de bars, ce qui constituerait une nuisance sonore considérable car l'espace entre les remparts et les immeubles est une véritable caisse de résonance. Ces nuisances s'ajouteraient à celles déjà existant rue Nantaise qui donnent lieu à de nombreux appels et plaintes à la police la nuit. De plus, ce projet se ferait aux dépens de la sécurité des résidents en facilitant l'accès aux habitations et aux caves.

Le projet favoriserait le séjour prolongé de clients de bars au-delà de l'heure de fermeture. De façon plus générale, nous comprenons mal la politique des responsables qui avantage l'implantation d'établissements générant du bruit tard dans la nuit.

Par contre nous sommes très attachés à la mise en valeur du Vieux Rennes et nous y collaborons en y résidant et en rénovant nos immeubles d'habitation. Nous sommes donc favorables à un projet axé sur

un espace de verdure, vrai jardin d'agrément destiné aux promeneurs, aux enfants ... L'accès de cet espace pourrait être fermé la nuit par sécurité.

Nous espérons être entendus lors de l'enquête d'utilité publique. »

Ces courriers sont signés de 13 personnes riveraines de l'îlot des Portes Mordelaises :

- Mr Fabien LECUÉ et Mme Héloïse GIFFARD, 14 rue Nantaise
- Mr Bernard LANGLADE – 10 rue Nantaise
- Mr CHOLLET, 10 rue Nantaise
- Mme LAMARCHE, 22 rue Nantaise et Mr Bernard CANET, 16 rue Nantaise
- Les riverains des remparts, 22 rue de la Monnaie
- Mr Jean-Marie KERBELLEC, Mme de TAYRAC et Mme Françoise DIVET, 22 rue de la Monnaie
- Anne PLEMET-CABIC, 12 rue Nantaise
- Nicolas CROUSEILLES
- Marie LEGOURD, 18 rue Nantaise

1 courrier de Monsieur Gildas PREMEL-CABIC, 12 rue Nantaise

« En tant que propriétaire habitant de la rue Nantaise, je ne peux qu'être favorable, dans son principe à la valorisation des remparts.

Mais l'enthousiasme n'y est pas. Lors de la réunion de présentation du projet à la mairie, les services n'ont pas levé le doute sur la possibilité offerte à cette occasion aux restaurants et bars de disposer de terrasses en arrière. Il se trouve que les riverains subissent au quotidien les méfaits de la présence de terrasses sur rue. Ils craignent avec raison une amplification des nuisances.

Des alternatives sont possibles pour prévenir le risque de nuisances engendré par les usages qu'en feront les gens de cette future « zone » dont la fermeture la nuit comme les parcs de la ville.

Ce projet d'aménagement doit être défini dans le contexte du PSMV et de l'OPAH. La conservation du patrimoine ancien de la ville repose en effet essentiellement sur la volonté des propriétaires habitants qui assurent la plus grande part du financement des travaux de restauration. La réussite de ces opérations impose de maintenir une masse critique de propriétaires habitants dans le secteur sauvegardé ce qui passe par l'amélioration de la qualité de vie. »

Ce courrier est arrivé à la Ville de Rennes le 26 octobre 2015, mais n'a été transmis au service Foncier que le mardi 30 octobre après la clôture de l'enquête. Il n'a pas, de ce fait, été joint au registre. La Commissaire enquêteur l'a cependant intégré à l'analyse des observations.

Analyse des observations déposées au registre et reçues par courriers lors de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Observations inscrites au registre

- Cinq observations (R2, R3, R5, R6 et R8) expriment une opinion favorable à la création d'une promenade piétonne et à la mise en valeur des remparts.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : le projet d'aménagement est basé sur la création d'un espace piéton, agrémenté d'un espace vert au pied des remparts avec le rétablissement des douves. Il est compréhensible que le projet de cette promenade d'un aspect très agréable soit jugé positif par les riverains, les habitants du quartier et l'association « Les amis du Patrimoine Rennais ».

- Deux observations sont défavorables au déplacement de la Croix de la mission jugé inutile et d'un coût trop élevé. (R5 et R8).

Remarques de la Ville de Rennes : L'ambition de l'aménagement est que la Croix de la mission retrouve une juste place à l'entrée de la rue de la Monnaie. Sa situation historique en entrée de ville n'est plus effective dans le contexte urbain actuel. La replacer le long des voies lui fait retrouver sa vocation originelle de balise indiquant la cathédrale. De plus, son déplacement doit permettre de

retrouver une véritable perspective sur la promenade et de dévoiler le rempart, occulté par cet élément patrimonial implanté postérieurement. Ce déplacement permet également de rétablir une continuité urbaine entre la rue de la Monnaie et le mail François Mitterrand. L'enjeu urbain et économique (développement commercial du centre-ville à terme) est bien d'inscrire cette liaison piétonne dans l'aménagement de l'espace public, l'objectif de la collectivité étant demain l'extension progressive du centre-ville, notamment en direction du mail.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : ces observations expriment un attachement à la configuration actuelle de l'implantation de la Croix de la Mission. Cependant, le déplacement du monument et le réaménagement de la Place Foch font partie du projet de mise en valeur des remparts. Cet aménagement est conçu selon une vision contemporaine de l'urbanisme. Le coût estimé pour le déplacement de la Croix de la Mission est de 400 000 €. Le niveau de détail de l'estimation financière du projet ne permet pas de savoir si cette somme concerne uniquement le déplacement du monument ou comprend également le réaménagement de l'esplanade.

- Quatre observations expriment une forte inquiétude quand aux nuisances sonores et l'insécurité qui pourraient résulter de l'installation des terrasses des bars et restaurants sur la promenade (R1, R2, R3 et R6).

Remarques de la Ville de Rennes : Un des principes de l'aménagement est le repositionnement des terrasses existantes de la rue Nantaise sur la promenade. Les éventuelles nuisances sonores ne seront pas doublées, mais déplacées, les terrasses actuellement sur la rue ont vocation à disparaître. Ces aménagements devraient permettre d'améliorer le fonctionnement sur le trottoir Est de la rue Nantaise (meilleure fluidité des piétons) à terme. Les nuisances seront donc plus que probablement semblables, voire moindres que ce qu'elles sont aujourd'hui. L'espace à aménager étant beaucoup plus large que la rue Nantaise, les éventuels risques de résonance sont potentiellement moindres. De plus, le nombre de bars ne pourra pas évoluer puisque les règles d'attribution des licences IV ne le permettent pas. Les terrasses concernant principalement des restaurants, elles ne sont pas de nature à créer un climat d'insécurité, mais au contraire à animer ce nouvel espace de manière sereine.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : cette inquiétude est basée sur le constat par les habitants du quartier du bruit généré par les bars et restaurants de la rue Nantaise à des heures avancées de la nuit, tel que décrit dans les observations et courriers déposés durant l'enquête.

- Deux observations demandent de fermer le site la nuit comme cela se fait pour le jardin du Thabor (R2 et R3).

Remarques de la Ville de Rennes : L'aménagement réalisé est une promenade urbaine, au même titre qu'une rue, qui ne peut avoir vocation à être fermée la nuit, au contraire d'un parc ou d'un square.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : ces observations expriment la volonté des riverains de trouver un compromis qui permettrait de concilier l'installation des terrasses des bars et restaurants le long de la promenade et leur souhait de ne pas subir de nuisances sonores nocturnes.

- Une observation exprime la crainte que l'espace en dessous de la passerelle soit utilisé comme urinoir et demande que le projet de la passerelle soit réétudié (R5).

Remarques de la Ville de Rennes : L'espace situé sous la passerelle sera aménagé de sorte que cette sous-face ne soit pas accessible, évitant qu'il devienne un recoin. Cette dimension a bien été intégrée dans le programme de l'avant-projet en cours de réalisation par le maître d'œuvre de la Ville. L'implantation proposée a particulièrement été étudiée notamment en vue de traiter l'accessibilité PMR qui nécessite un linéaire de pente important. Un autre positionnement serait très préjudiciable à la valorisation de la perspective des remparts au regard de la configuration du site.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : cette crainte s'inscrit dans la lignée des incivilités décrites par les habitants du quartier dans les observations et courriers déposés durant l'enquête.

- Deux observations expriment une opposition à la suppression des places de parking, 10 rue Nantaise (R1 et R4).

Remarques de la Ville de Rennes : Il a été indiqué au propriétaire, dans un courrier du 4 mai 2015 que celui-ci a annexé au registre d'enquête parcellaire, que l'article 12 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur réglementant les places de stationnement automobile pour les bureaux avait été supprimé lors de sa révision approuvée par arrêté préfectoral du 16 décembre 2013. En effet, le secteur sauvegardé est le quartier de la ville le mieux-desservi par les transports en commun et les parkings publics. La présence de trois parkings publics importants à proximité du site est à souligner (parkings Chézy-Dinan, des Lices et des Quais). De plus, le bâti ancien n'est pas conçu à l'origine pour le stationnement des véhicules, c'est pourquoi il n'est désormais plus exigé de places de stationnement automobile pour les bureaux, les activités et les logements dans le centre-ville.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : ces observations font suite à un échange de courriers avec la Ville de Rennes qui remonte à plusieurs années.

- Une observation est sans rapport avec l'E.P. (R7)

Observations transmises par courrier

Les personnes signataires de ces courriers

- se prononcent en faveur du projet de jardin promenade.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : identique à celle exprimée ci-dessus pour les observations écrites.

- expriment une forte inquiétude quand aux nuisances sonores et l'insécurité qui pourraient résulter de l'installation des terrasses des bars et restaurants sur la promenade.

Remarques de la Ville de Rennes : identiques à celles exprimées ci-dessus pour les observations écrites.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : identique à celle exprimée ci-dessus pour les observations écrites.

- demandent la fermeture du site la nuit.

Remarques de la Ville de Rennes : identiques à celles exprimées ci-dessus pour les observations écrites.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : identique à celle exprimée ci-dessus pour les observations écrites.

4.2. Enquête parcellaire

Observations déposées et courriers reçus lors de l'enquête parcellaire

6 observations ont été portées au registre

R.1 Mr LANGLADE – 10, rue Nantaise – 2^è étage (propriétaire).

« L'éventuelle expropriation de la cour du 10 rue Nantaise dans laquelle je possède un parking va entraîner la suppression de cette place en location et déprécier mon appartement. Qui va m'indemniser ? De surcroît, le passage le long des remparts va apporter des nuisances supplémentaires importantes dans le quartier. »

R.2 Les habitants du 14 rue Nantaise

« - En dehors du fait que nous aurons aussi des nuisances sur cour comme sur rue, nos appartements seront dévalués d'au moins 30% de leur valeur.

- Nous comprenons que des sommes exorbitantes soient déboursées pour aménager les tours et les remparts ainsi qu'un jardin, mais nous ne comprenons pas que de l'argent public soit dépensé pour faire des terrasses de bars et de restaurants.

- Notre mur est dans un état qui peut être rafraîchi.

- Il fait le pendant au rempart. Il a le même aspect. »

R.3 Mr CHOLLET, 10, rue Nantaise

« Propriétaire de la cour sise 8b 10 rue Nantaise cadastrée AC 654 et copropriétaire dans la copropriété cadastrée AC 44P pour 10 m². Cette dernière emprise fait partie de la copropriété sur 1,21 m de largeur. Il s'agit en fait d'un perron longitudinal qui permettait l'accès direct sur l'extérieur des bureaux du rez-de-chaussée. Il ne peut être dissocié de la copropriété. Par ailleurs, la représentation graphique est inexacte (observation en a été faite auprès du géomètre).

Nous souhaitons donc le maintien à la copropriété de cette parcelle.»

R.4 Mr CHOLLET, 10, rue Nantaise

« Propriétaire de la parcelle AC 654 ; Nous avons déjà pu à maintes reprises envisager l'évaluation de cette parcelle dans l'optique d'aménagement des remparts. Ceci depuis le courrier du 23 juillet 2013, venant de la mairie (réf. DEP-FON/PAF/GC/BG/07005)»

R.5 Observations Mr CHOLLET, 10, rue Nantaise

« Par ailleurs, cette parcelle est grevée de servitude de passage pour canalisation, eaux usées, eaux vannes, alimentation gaz et existence de l'ancienne cuve à mazout desservant l'immeuble 10 rue Nantaise. »

R.6 Observation Mme HUNGARO, 14, rue Nantaise

« Au sujet du N° 14 rue Nantaise, nous ne comprenons pas pourquoi nous n'avons pas été prévenus du changement des numéros de parcelles. Notre immeuble avait le N° 41 et fin septembre, les parcelles 1206, 1207, 1208 n'étaient pas encore cadastrées. Nous apprenons en même temps que le reste de la population ce changement. »

8 courriers et 15 documents ont été joints au registre

- 7 courriers identiques référencés L1, L2 (documents joints L 3 et L 4), L5, L10, 11, 12 et L 23 signés par les habitants du 14 rue Nantaise :

« Un projet d'aménagement du secteur nous a été présenté par les services d'urbanisme en tant que riverains des remparts et de la rue Nantaise. Nous sommes très inquiets sur plusieurs points :

Ce projet permettrait l'installation de terrasses de restaurants et de bars, ce qui constituerait une nuisance sonore considérable car l'espace entre les remparts et les immeubles est une véritable caisse de résonance. Ces nuisances s'ajouteraient à celles déjà existant rue Nantaise qui donnent lieu à de nombreux appels et plaintes à la police la nuit. De plus, ce projet se ferait aux dépens de la sécurité des résidents en facilitant l'accès aux habitations et aux caves.

Pour ce faire, le service financier du service d'urbanisme de la ville de Rennes, sous prétexte d'une cause d'utilité publique, nous propose de racheter la parcelle 1207 qui correspond à un mur qui nous sépare et nous protège de la partie publique. Si ce mur tombe, le bar Aux Plaisirs Démodés s'empressera, comme il nous l'a déjà fait savoir, d'ouvrir une terrasse face aux remparts. Vous comprendrez que la sérénité des habitants de l'immeuble et des riverains sera alors très compromise. Le projet favoriserait le séjour prolongé de clients de bars au-delà de l'heure de fermeture. De façon plus générale, nous comprenons mal la politique des responsables qui avantage l'implantation d'établissements générant du bruit tard dans la nuit. .

Par contre nous sommes très attachés à la mise en valeur du Vieux Rennes et nous y collaborons en y résidant et en rénovant nos immeubles d'habitation. Nous sommes donc favorables à un projet axé sur un espace de verdure, vrai jardin d'agrément destiné aux promeneurs, aux enfants ... L'accès de cet espace pourrait être fermé la nuit par sécurité.

Nous espérons être entendus lors de l'enquête d'utilité publique. »

Annick BUDOR et Michel HUNGARO
Michèle et Lucien HUNGARO
Mr et Mme CHASSAING
Florence WAXIN
Anthony LAUDRIN
Fabien et Héloïse LECUÉ
Michèle et Laurent BOUILLON

- 1 courrier référencé L13 (documents joints L 14 à L 22), signé par Mr CHOLLET, 10 rue Nantaise.

« Lors de notre entretien du 16 octobre 2015, j'ai pu vous exposer les raisons des inquiétudes que je peux avoir en tant que propriétaire au 10 rue Nantaise à Rennes.

Je vous ai présenté différents courriers que j'ai eus avec le Service Foncier de la ville de Rennes depuis le 23 juillet 2013, vous trouverez ci-joint la copie de ces courriers (9) résumant l'évolution de ces relations.

Mes courriers des 13 août 2013, 9 septembre 2013 et 26 mars 2015, résumant assez bien ma position : je ne veux pas gêner l'évolution de ce quartier, mais n'existe-t-il pas d'autre solution, respectant la propriété des riverains ?

Merci de prendre en considération ce courrier. »

- 4 documents référencés L 6, L 7, L 8, L 9, déposés par Mr CHOLLET, 10 rue Nantaise.

Ces documents sont identiques à ceux référencés L 18 à L 21.

Analyse des observations déposées au registre et reçues par courriers lors de l'enquête parcellaire

Aucun propriétaire ou autres ayants droit inconnu du service foncier de la Ville n'a été identifié au cours de l'enquête publique.

2 observations relatives aux parcelles AC 44P et 1207 remettent en cause l'emprise du projet.

Les observations inscrites au registre

Observations relatives à l'emprise foncière du projet

Parcelle AC 44P :

- Mr. CHOLLET, 10 rue Nantaise demande le maintien à la copropriété de la parcelle AC 44P de 10m² (R3).

Appréciation de la Commissaire enquêteur : cette petite parcelle correspond à un ancien perron à présent démolli.

Parcelle 1207 :

- Les habitants du 14 rue Nantaise demandent à conserver le mur existant (R2).

Remarques de la Ville de Rennes : Dans le cadre du projet, l'ouverture du mur sera réalisée de manière à ne pas permettre l'intrusion du public dans les parties communes restantes à la copropriété, en conservant pour partie le mur en schiste. Le périmètre proposé pour la DUP vise à

assurer la cohérence d'ensemble de l'aménagement envisagé en lien avec les objectifs poursuivis par la collectivité et explicités dans le dossier mis à enquête publique (bonne articulation des rez-de-chaussée des immeubles avec le nouvel espace public à réaliser).

Appréciation de la Commissaire enquêteur : ce mur est monté en schiste rouge, il protège un accès à l'immeuble.

Observations sans rapport avec l'emprise foncière du projet

Parcelle AC 654 :

- Mr LANGLADE et Mr CHOLLET, 10 rue Nantaise, protestent contre la suppression des places de parking sur la parcelle AC 654 et demandent une compensation financière ou en nature. (R1 et R4).

Remarques de la Ville de Rennes : Il a été indiqué au propriétaire, dans un courrier du 4 mai 2015 que celui-ci a annexé au registre d'enquête parcellaire, que l'article 12 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur réglementant les places de stationnement automobile pour les bureaux avait été supprimé lors de sa révision approuvée par arrêté préfectoral du 16 décembre 2013. En effet, le secteur sauvegardé est le quartier de la ville le mieux-desservi par les transports en commun et les parkings publics. La présence de trois parkings publics importants à proximité du site est à souligner (parkings Chézy-Dinan, des Lices et des Quais). De plus, le bâti ancien n'est pas conçu à l'origine pour le stationnement des véhicules, c'est pourquoi il n'est désormais plus exigé de places de stationnement automobile pour les bureaux, les activités et les logements dans le centre-ville.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : ces observations ne remettent pas en cause les plans parcellaires ni l'emprise du projet. Elles font suite à un échange de courriers avec la Ville de Rennes qui remonte à plusieurs années.

- Mr CHOLLET, 10 rue Nantaise mentionne l'existence de servitudes de passage pour canalisation, eaux usées, eaux vannes, alimentation gaz sur la parcelle AC 654. (R5).

Remarques de la Ville de Rennes : La parcelle cadastrée AC 43 occupée par l'Orange Bleue dispose d'un droit de passage (et non de stationnement) sur la cour cadastrée AC 43. Pour les servitudes de canalisations (sur la parcelle AC 654) au profit de la copropriété du 10 rue Nantaise (AC 44), M. Chollet avait indiqué oralement qu'elles n'avaient jamais été écrites puisqu'il était propriétaire de plus de 50 % des tantièmes dans l'immeuble, il s'agit donc simplement d'un usage qu'il faudra toutefois prendre en compte lors de l'aménagement à réaliser.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : cette observation ne remet pas en cause les plans parcellaires ni l'emprise du projet.

Observation relative à un manque d'information

- Mme HUNGARO, 14, rue Nantaise, s'étonne de n'avoir pas été informée de la modification des numéros des parcelles (ancien n°41 devenu n°s 1206, 1207 et 1208). (R6).

Remarques de la Ville de Rennes : Les nouveaux numéros cadastraux mentionnés à l'enquête parcellaire sont issus des divisions nécessaires à la réalisation du projet, ils sont indiqués ici à titre d'information et ne seront opposables qu'à l'enregistrement au service de la Publicité Foncière, soit d'un acte notarié, soit de l'ordonnance d'expropriation. Les anciens numéros restent en vigueur jusqu'à cette publication.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : le syndic LMH du 14 rue Nantaise a été destinataire du courrier recommandé et a retourné le questionnaire sur lequel figurent les désignations des parcelles (nouveaux et anciens numéros), le 6 octobre 2015.

Observations transmises par courrier

Observations relatives à l'emprise foncière du projet

Parcelle 1207 :

- Les habitants du 14 rue Nantaise demandent à conserver le mur existant sur la parcelle (L1 à L5 – L10 à L12 – L23).

Remarques de la Ville de Rennes : identiques à celles exprimées ci-dessus pour les observations écrites.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : identique à celle exprimée ci-dessus pour les observations écrites.

Parcelle AC 654 :

- Mr Chollet a déposé les copies de courriers échangés avec la Ville de Rennes entre le 23 juillet 2013 et le 4 mai 2015, au sujet de ses parkings (L6 à L9 – L12 à L22).

Remarques de la Ville de Rennes : identiques à celles exprimées ci-dessus pour les observations écrites.

Appréciation de la Commissaire enquêteur : identique à celle exprimée ci-dessus pour les observations écrites.

5. ANALYSE BILANCIELLE

5.1. Le projet est-il compatible avec les documents d'urbanisme existants ?

Après avoir consulté le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rennes et le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Rennes, j'ai pu constater que :

- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, préconise la mise en valeur du centre historique de Rennes, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - page 26) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO - page 29).
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rennes mis à jour par arrêté du 7 mars 2013, pose la valorisation du patrimoine comme un des fondements majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD – pages 10 et 18).
- Ce projet est inscrit au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Rennes révisé et approuvé le 16 décembre 2013. Il figure au document Orientations d'Aménagement et de Programmation, chapitre 1 - mise en valeur des vestiges de la 1^{ère} et 2^{ème} enceinte (pages 6 à 13).

- **La Commissaire enquêteur considère que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme existants.**

5.2. Le coût du projet est-il compatible avec les ressources de la Ville ?

Le budget voté le 9 mars 2015 par le Conseil municipal de Rennes s'élève à 432 500 000 €. L'estimation sommaire des dépenses prévues pour la réalisation du projet de mise en valeur des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises est de 10 363 700 €, soit environ 2,40% du budget 2015.

- **La Commissaire enquêteur estime que le coût du projet semble compatible avec les ressources de la Ville de Rennes.**

5.3. L'opération présente-t-elle un caractère d'intérêt public ?

Les avantages de l'opération :

Intérêt patrimonial et culturel : Les remparts sont les seuls vestiges qui témoignent de l'histoire de la ville depuis ses origines. Ils sont classés en partie au titre des Monuments Historiques et en partie au Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur.

La promenade piétonne, au pied des remparts et à l'écart de la circulation automobile permettra la valorisation paysagère des vestiges des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises.

Cette liaison douce profitera tant aux habitants du quartier qu'aux visiteurs occasionnels.

Intérêt urbanistique : Le dégagement de l'espace entre les immeubles et les remparts facilitera l'intervention des services d'incendie et de secours ainsi que l'accès des services techniques aux réseaux d'assainissement. De même, cet espace libéré facilitera l'entretien et la sauvegarde des remparts.

Intérêt économique : Ce projet s'inscrit dans l'aménagement d'une grande promenade urbaine, itinéraire de découverte du cœur historique de Rennes. La mise en valeur des vestiges des remparts renforcera l'attrait touristique du centre ancien de la Ville de Rennes.

L'inconvénient de l'opération :

L'opération présente l'inconvénient d'atteindre à la propriété privée

A la date du 9 septembre 2015, le bilan foncier indique que sur les 15 parcelles impactées par le projet de mise en valeur des remparts, 7 (représentant environ les 2/3 de la surface) ont déjà été négociées à l'amiable et acquises par la Ville ou en cours de négociation.

Des expropriations sont-elles nécessaires ?

Toutes les parcelles impactées sont nécessaires à la réalisation de l'opération et correspondent à l'emprise du projet. Les parcelles restant à acquérir sont indispensables à la réalisation du projet.

Une procédure d'expropriation serait engagée dans le cas où l'utilité publique du projet serait avérée et que les négociations sur les parcelles restant à acquérir ne pourraient aboutir.

5.4. Le bilan avantages/inconvénients penche-t-il en faveur de l'opération ?

En regard de l'inconvénient d'impacter des propriétés privées (constituées de cours et de bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial) situées sur son emprise, ce projet présente de multiples avantages en matière de patrimoine, d'identité culturelle, d'urbanisme et d'économie.

- **La Commissaire enquêteur considère que le bilan avantages/inconvénients du projet penche en faveur de l'opération.**

En conclusion du présent rapport, la Commissaire enquêteur estime que le déroulement des enquêtes, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le projet de mise en valeur des remparts dans l'îlot des Portes Mordelaises à Rennes a été régulier.

Ses avis et ses conclusions sur chacune des enquêtes sont formulés dans deux documents joints à ce rapport.

Documents joints en annexes au dossier

- 1 - Courrier adressé par la Commissaire enquêteur à la Ville de Rennes le 28 octobre 2015 présentant la synthèse des observations recueillies lors l'enquête publique relative à la mise en valeur des vestiges des remparts sur l'îlot des Portes Mordelaises à Rennes (préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire).
- 2 - Courrier en réponse de la Ville de Rennes en date du 13 novembre 2015.
- 3 - Courriers de notification de l'enquête publique + accusés de réception,
- 4 - Extraits de naissance,
- 5 - Matrices cadastrales,
- 6 - Documents d'arpentage,
- 7 - Questionnaires questionnaire relatif aux références cadastrales remplis,
- 8 - Parutions dans la presse,
- 9 - Certificat d'affichage terrain du 22/09/2015,
- 10 - Certificat d'affichage terrain du 26/10/2015,
- 11 - Certificat d'affichage Hôtel de Ville,
- 12 - Certificat d'affichage Hôtel de Rennes Métropole.

Fait à Gévezé, le 22 novembre 2015


Mireille PARET
Commissaire enquêteur