

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE - COMMUNE DE RENNES

Déclassement du domaine public du square d'Erlangen

**Enquête publique
du 23 septembre 2025 au 7 octobre 2025**

Rapport d'enquête

**Christine BALLET
Commissaire enquêtrice**

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE

1-1 Contexte général du projet

Le Square d'Erlangen est situé dans le quartier de Maurepas à RENNES. Ce quartier se trouve au nord-est de la ville, entre la rocade nord au Nord, et le parc des Gayeulles à l'Est. Construit dans les années 1960/1970, il répondait aux besoins de l'époque, à savoir faire face à la crise du mal-logement de l'après-guerre et loger les ouvriers et les immigrés. Comme de nombreux quartiers de cette période, il est constitué de grands ensembles modernes pour l'époque.

Au fil du temps, le quartier a mal vieilli. Les logements sont devenus vétustes, l'urbanisme de dalle n'est plus adapté aux besoins, la voiture y prend beaucoup de place avec de grandes artères très larges telles l'avenue Rochester qui coupe le quartier en deux, de nombreux parkings autour des immeubles et le long des rues. Les centres commerciaux perdent leur attractivité, l'image du quartier se dégrade.

Une importante opération de réhabilitation du quartier a donc été lancée en 2011 par la ville de RENNES avec le concours de la Région Bretagne et de l'ANRU, afin de lui redonner toute sa place dans la ville en restructurant notamment ses accès et ses voies de circulation internes, et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Deux phases ont été planifiées pour ce renouvellement urbain réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et confié à la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Territoires Publics :

- Maurepas-Gayeulles (anciennement Le Gast) qui a débuté en 2013
- Maurepas Gros Chêne qui a débuté en 2019-2020

Dans la partie Maurepas-Gayeulles, lors du lancement de l'opération de renouvellement urbain, la très grande majorité du parc résidentiel était constitué de logements locatifs, dont 91% de HLM, et la population était vieillissante.

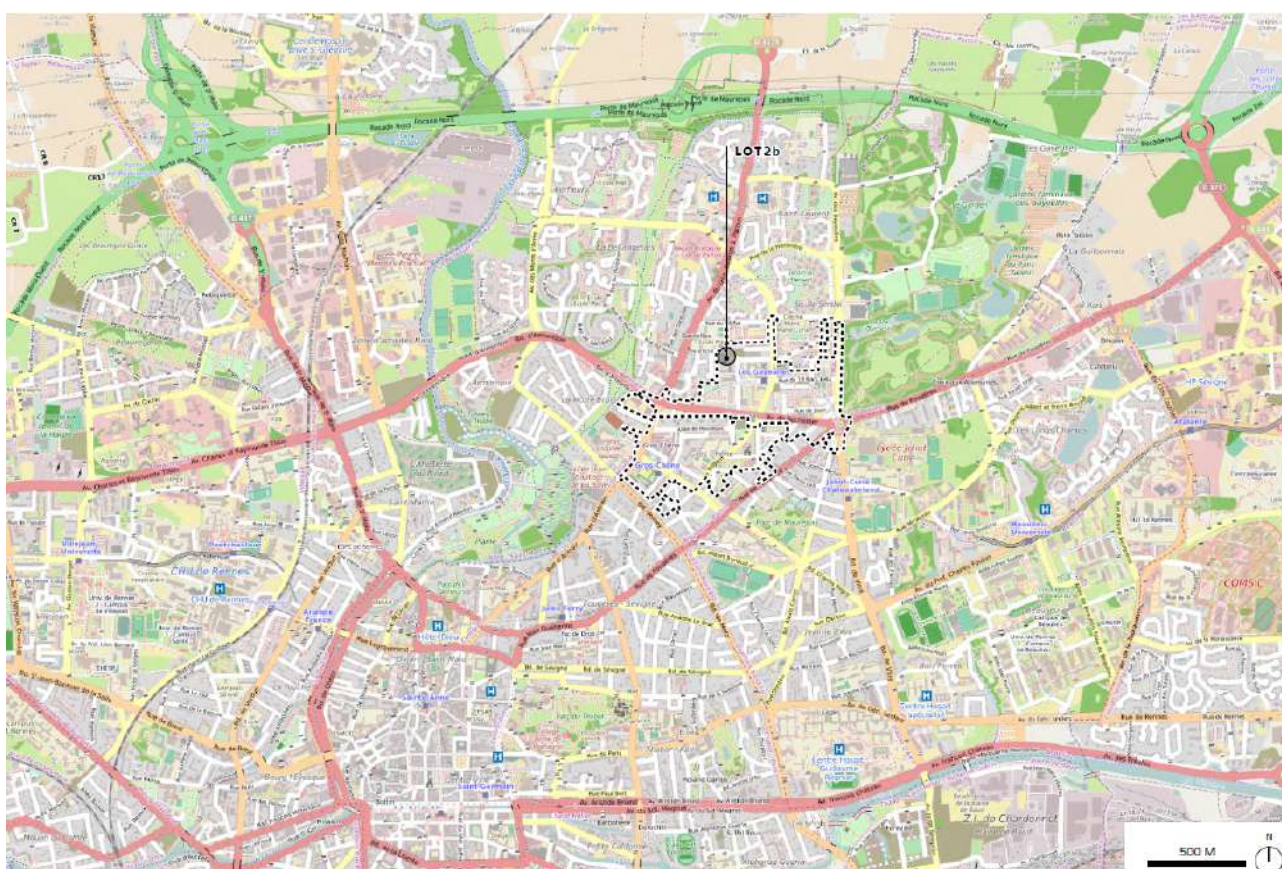
La physionomie du quartier a considérablement changé grâce notamment à la requalification de l'avenue Rochester et de l'avenue des Gayeulles avec des voies réservées à la circulation automobile moins larges, une végétalisation importante, et des voies dédiées aux déplacements doux (cyclistes et piétons). Par ailleurs, l'ancien centre commercial du Gast a été détruit de même que 350 logements locatifs sociaux. Deux stations de métro situées sur la ligne B desservent désormais le quartier de Maurepas, dont la station Gayeulles avec son parc-relais et un pôle d'échange multimodal, autour de laquelle s'organise la nouvelle centralité du quartier Maurepas-Gayeulles avec un marché hebdomadaire sur la place Lucie et Raymond Aubrac, l'espace social commune Simone Iff, la salle culturelle Guy Ropartz, diverses activités tertiaires et des commerces, la promenade Odette du Puigadeau et le square Joséphine Pencalet.

530 nouveaux logements (hors locatif social) sont déjà livrés sur les 1500 prévus à terme pour l'accueil de nouveaux habitants. L'offre de logements sur le quartier sera à l'avenir diversifiée, avec environ deux tiers des logements construits destinés à des propriétaires occupants

C'est ainsi toute l'organisation du quartier qui est repensée, avec une place importante dévolue à la végétalisation, en plus du parc des Gayeulles d'une superficie de 100 hectares, et aux axes de déplacements doux pour permettre l'accès aux équipements publics et commerces à pieds ou en vélo. Les espaces verts requalifiés ont une vocation d'espaces de jeux et de détente, d'espaces de fraîcheur et de gestion des eaux pluviales.

Afin de procéder à ces transformations et aménagements, il est indispensable de recomposer le foncier, ce qui entraîne dans certains secteurs la nécessité de déclasser des portions du domaine public.

Plan de situation de la ZAC Maurepas-Gayeulles;



1-2 Réaménagement du square d'Erlangen

Dans le cadre du réaménagement du secteur de la rue d'Erlangen, il est prévu de supprimer le square d'Erlangen situé au sud du gymnase des Gantelles et au nord de l'église Saint-Jean-Marie-Vianney, ainsi que le parking situé devant l'église. Seul le square d'Erlangen est concerné par la présente enquête publique.

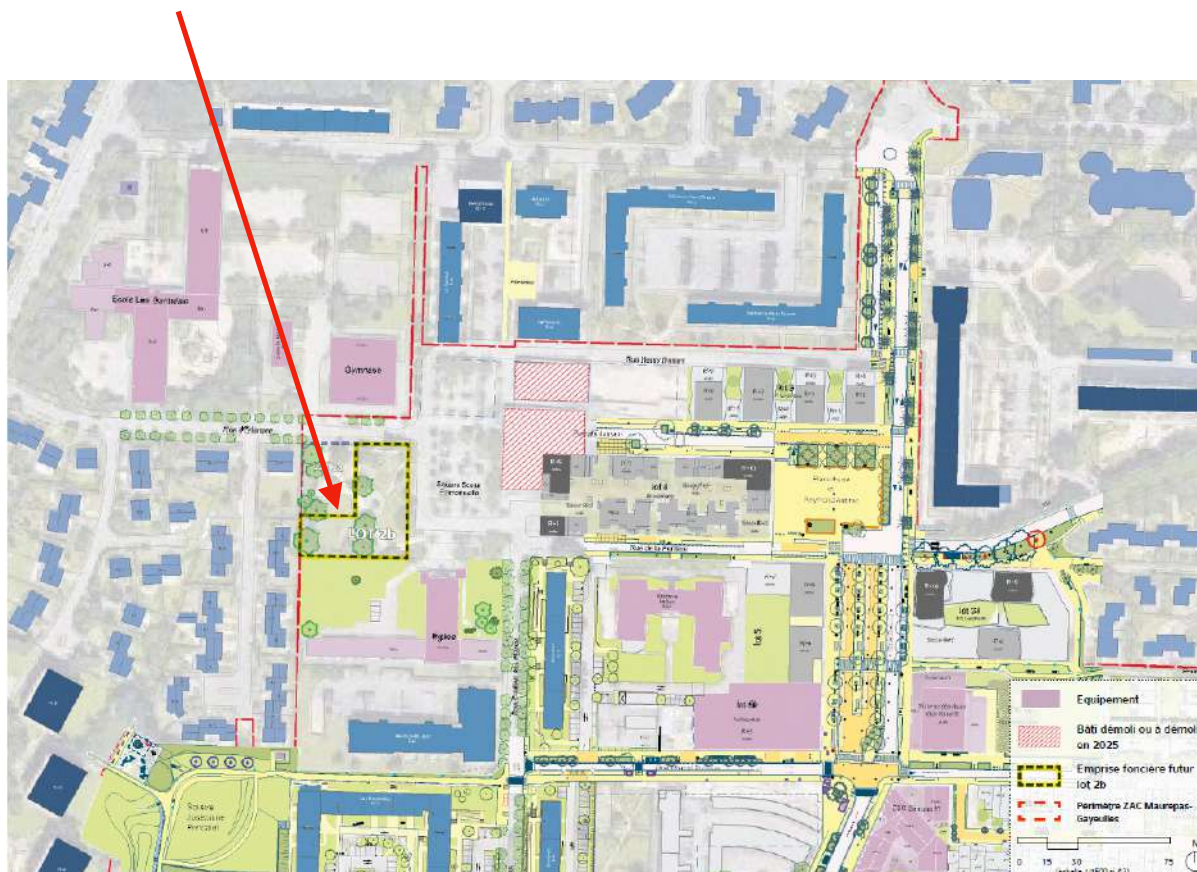
L'actuel square d'Erlangen se trouve enclavé par des parcelles privées à l'ouest (maisons individuelles) et au sud. N'étant pas ouvert sur le quartier, il fait l'objet d'usages détournés, a peu à peu été délaissé par les habitants, et ne répond plus à leurs attentes actuelles. Une ancienne aire de jeux pour enfants présente dans la partie sud-est du square, est vétuste et délabrée. Seul un cheminement piéton qui le traverse est emprunté pour rejoindre l'école des Gantelles et le gymnase.

Ce square comporte également quelques arbres, notamment dans sa partie ouest. Il est prévu d'en abattre certains, mais les plus beaux arbres situés en lisière du square seront dans la mesure du possible préservés. Conformément à la Charte de l'Arbre de la ville de RENNES, le principe de compensation sera appliqué, et des plantations compensatoires sont prévues.

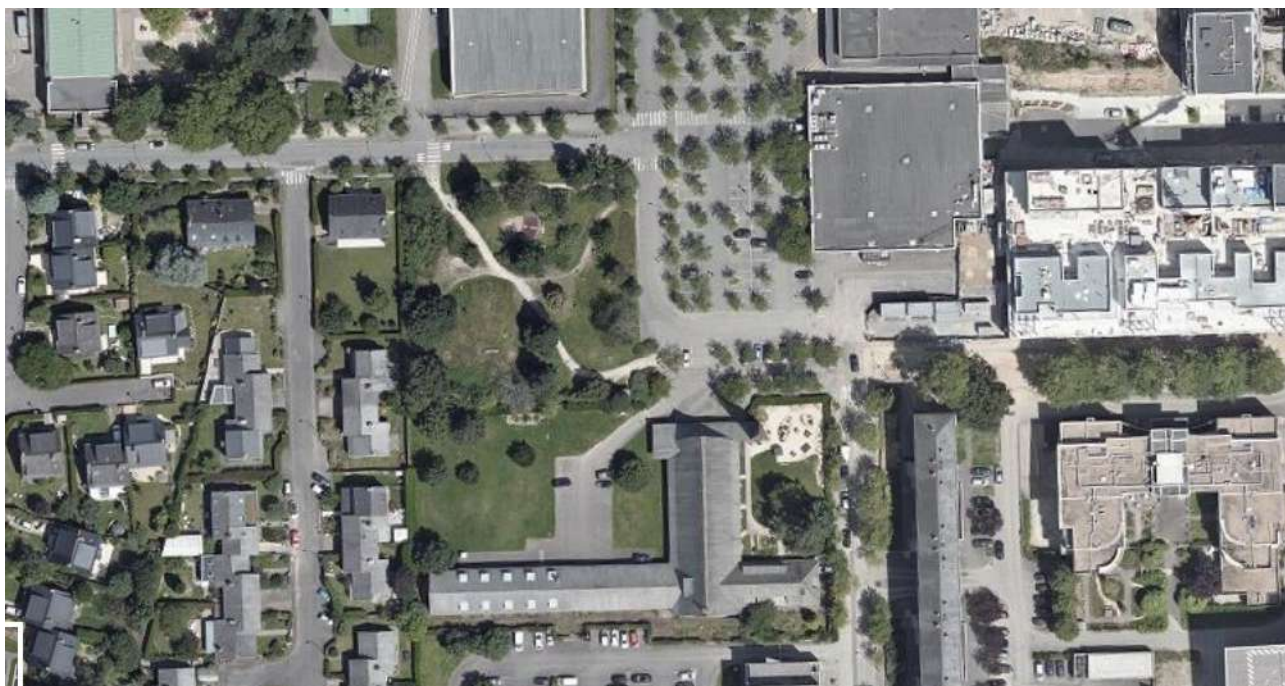
Le projet prévoit la construction de 41 logements sociaux et des locaux techniques pour la Direction des Jardins et de la Biodiversité de la ville en lieu et place de l'actuel square d'Erlangen, puis l'aménagement d'un nouveau square à la place du parking de 60 places devant l'église, qui deviendra le square Soeur Emmanuelle. Celui-ci constituera une sorte de parvis végétal devant l'église et sera accessible et ouvert aux habitants du quartier, notamment aux résidents de l'EHPAD tout proche, et sera pourvu de cheminements doux. De même, une attention particulière sera portée à l'infiltration des eaux pluviales. Quelques places de stationnement seront préservées devant l'église pour les cérémonies et un nouveau parking a été construit au sein du centre commercial rue de la Perrière.

La surface à déclasser représente environ 2903 m².

Situation actuelle du square d'Erlangen :



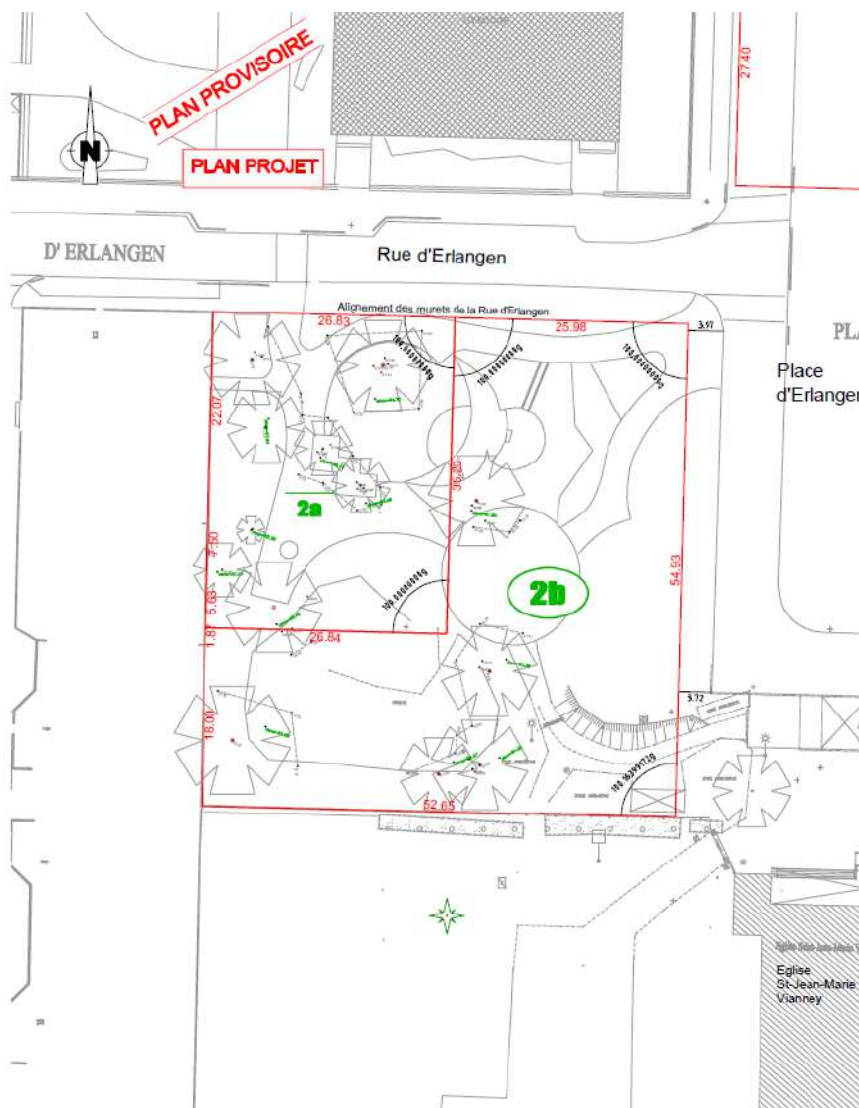
Photos aériennes de l'emprise à déclasser :



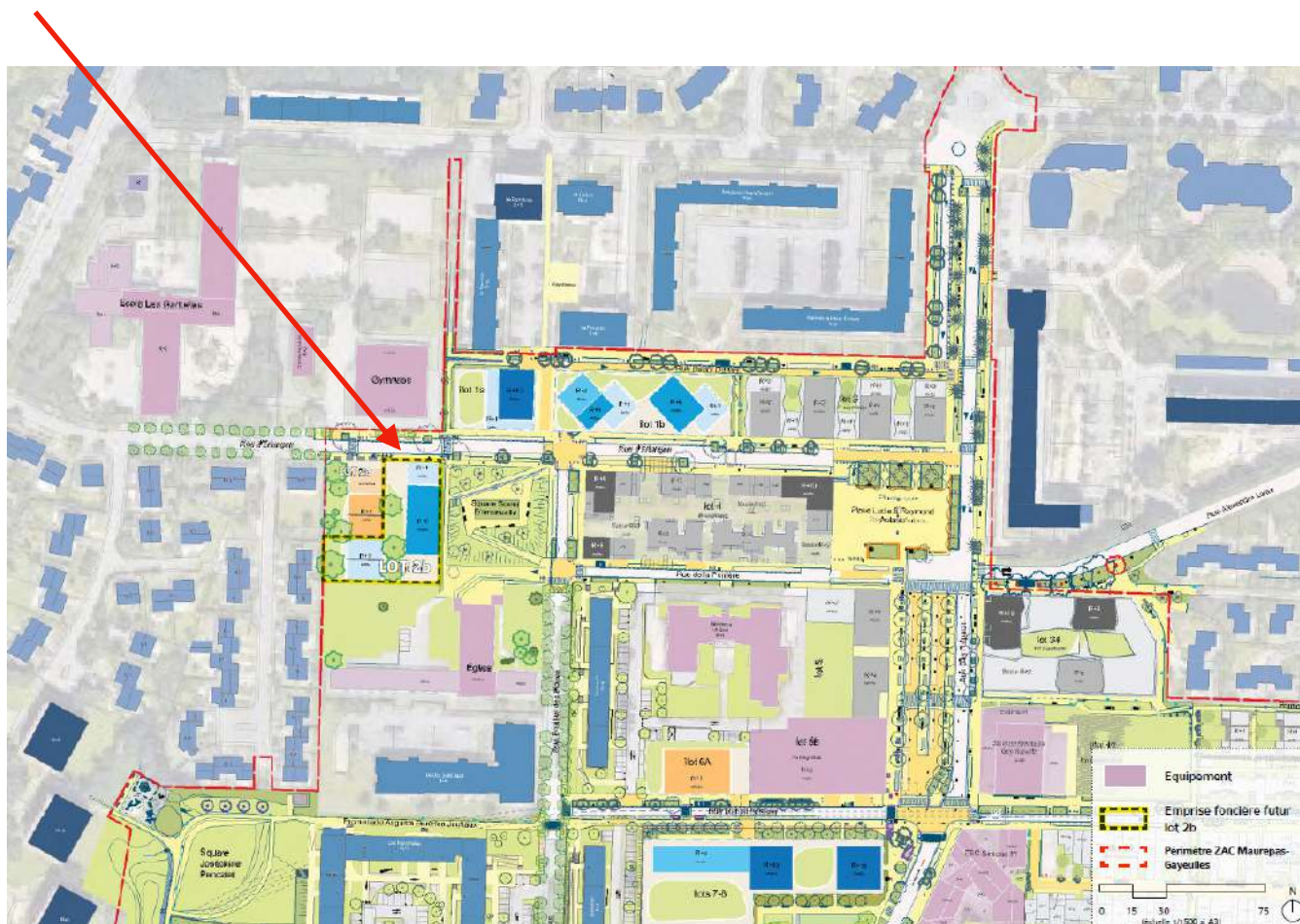
Vues des entrées nord et est du square d'Erlangen :



Plan de l'emprise à déclasser :



Situation future du square du square d'Erlangen - logements et local technique de la Direction des Jardins et de la Biodiversité de la ville de RENNES :



1-3 Contexte juridique de l'enquête

Le square d'Erlangen est actuellement affecté à l'usage du public et est traversé par un cheminement doux reliant la place d'Erlangen à la rue d'Erlangen. Il est donc nécessaire de procéder au déclassement du domaine public de ce square selon les dispositions de l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques afin de le classer dans le domaine privé de la commune. Dans la mesure où le réaménagement de ce secteur portera atteinte aux conditions de circulation, il convient de soumettre ce déclassement à enquête publique selon les dispositions des articles L 141-3 et R 141-4 et suivants du code de la voirie routière, et les articles L 134-1 et R 134-6 et suivants du code des relations entre le public et les administrations.

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Préparation de l'enquête

Dès ma désignation, j'ai pu rencontrer le 13 août 2025 à l'hôtel de RENNES Métropole, Mesdames Marie NAKIB et Béatrice GUILLEMOT- respectivement négociatrice foncière et opératrice foncière au Service de la Maîtrise Foncière de RENNES Métropole/Ville de RENNES, accompagnées de Madame Anne LEBRUN, responsable d'opérations de la société Territoires Publics, concessionnaire de l'opération de réaménagement de la ZAC Maurepas-Gayeulles. J'ai pu obtenir toutes les explications sur l'origine du projet, les raisons qui ont conduit la ville de RENNES à choisir de supprimer le square d'Erlangen, et m'informer sur le déroulement de la concertation organisée avec les habitants, commerçants et autres acteurs du quartier en vue de ce réaménagement.

Par ailleurs j'ai pu me rendre sur les lieux accompagnée de Madame NAKIB afin de visualiser le quartier dans son aspect actuel après les premières étapes du réaménagement, et surtout visiter le square d'Erlangen et le parking devant l'église Saint-Jean-Marie-Vianney, ce qui m'a permis de constater la réalité du contexte évoqué dans la notice explicative.

2-2 Actes réglementaires et publicité

Par délibération en date du 30 juin 2025 (**annexe n°1**), la ville de RENNES a décidé de soumettre le déclassement du square d'Erlangen à enquête publique d'une durée de 15 jours.

Par arrêté n° 2025-4128 en date du 1er septembre 2025 (**annexes n°2 et 2bis**) j'ai été désignée pour conduire cette enquête du mardi 23 septembre 2025 au 7 octobre 2025 au siège de RENNES METROPOLE. Cet arrêté annulait et remplaçait l'arrêté n° 2025-4023 du 25 août 2025 en raison d'une erreur matérielle portant sur la surface à déclasser.

La publicité réglementaire a été assurée de la manière suivante :

- Un premier avis d'enquête publique publié dans le quotidien Ouest France le samedi 6 septembre 2025 (**annexe n° 3**)
- Un premier avis d'enquête publique publié dans l'hebdomadaire 7 Jours le samedi 6 septembre 2025 (**annexe n° 4**)
- Un second avis d'enquête publique publié dans le quotidien Ouest France le samedi 27 septembre 2025 (**annexe n°5**)
- Un second avis d'enquête publique publié dans l'hebdomadaire 7 Jours le samedi 27 septembre 2025 (**annexe n°6**)

Par ailleurs, deux affiches ont été apposées du 4 septembre 2025 jusqu'à la fin de l'enquête sur les lieux aux deux entrées du square objet du déclassement, affichage constaté par un agent assermenté de la police municipale de RENNES en date du 4 septembre 2025 (**annexe n° 7**).

L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'arrêté modificatifs ont également été affichés à l'Hôtel de RENNES Métropole et à l'Hôtel de Ville de RENNES quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, de même que l'avis d'enquête sous forme d'affiche jaune format A2, et publié sur le site Internet de RENNES Métropole. Deux certificats d'affichage ont été établis (**annexes n°8, 9, 10 et 11**)

2-3 Conditions matérielles de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 23 septembre 2025 à 9 h 30 jusqu'au mardi 7 octobre 2025 à 17 heures, soit la durée réglementaire de quinze jours, prévue par les codes de la voirie routière et des relations entre le public et l'administration.

Le siège de l'enquête était fixé à l'hôtel de RENNES Métropole situé 4 avenue Henri Fréville à RENNES où le dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 30 et de 14 h à 17 h.

J'ai tenu deux permanences à l'hôtel de RENNES Métropole le mardi 23 septembre de 9 h 30 à 12 h 30 et le mardi 7 octobre 2025 de 14 h à 17 h.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait déposer ses observations directement sur le registre d'enquête au siège de RENNES Métropole pendant les heures d'ouverture, par courrier adressé à Madame la commissaire enquêtrice - Déclassement square Erlangen - Hôtel de RENNES Métropole - 4 avenue Henri Fréville - 35200 RENNES, ou par mail à l'adresse suivante : dauh-maitrisefonciere@rennesmetropole.fr.

2-4 Composition du dossier d'enquête

- un registre destiné à recevoir les observations du public
- **Pièce n° 0** - plan de situation
- **Pièce n° 1** - délibération du conseil municipal de RENNES du 30 juin 2025 décidant de lancer le déclassement du square d'Erlangen du domaine public communal avec une enquête publique préalable
- **Pièce n° 2** - arrêté d'ouverture d'enquête n° 2025-4023 du 19 août 2025
- **Pièce n°3** - arrêté d'ouverture d'enquête modificatif n° 2025-4128 du 1er septembre 2025
- **Pièce n°4** - avis d'enquête publique
- **Pièce n° 5** - notice explicative accompagnée d'un plan à l'échelle 1:000 en format A0 en annexe.
- **Pièce n°6** - procès-verbal de constat d'affichage de la police municipale du 4 septembre 2025.
- **Pièce n° 7** - attestation de parution du 1er avis d'enquête dans l'hebdomadaire 7 Jours du 6 septembre 2025
- **Pièce n° 8** - attestation de parution du 1er avis d'enquête dans le quotidien Ouest France du 6 septembre 2025

- **Pièce n° 9** - attestation de parution du 2ème avis d'enquête dans l'hebdomadaire 7 Jours du 27 septembre 2025
- **Pièce n° 10** - attestation de parution du 2ème avis d'enquête publique dans le quotidien Ouest France du 27 septembre 2025
- **Pièce n° 11** - Plaquette de présentation du projet lors du Forum Urbain du 14 mai 2025.

2-5 - Observations reçues

Il est à noter qu'un article paru dans le quotidien Ouest France du lundi 6 octobre 2025 faisait état de la contestation et l'incompréhension de certains riverains sur le projet, et de l'insuffisance de la publicité donnée à l'enquête.

Sept observations ont été reçues durant l'enquête : une par écrit dans le registre, cinq par courriel et une orale.

Observations relatives à la pertinence globale du projet :

Plusieurs questions concernent le coût global du projet et la pertinence de la suppression d'un square pour le remplacer par des logements, tout en recréant un square à proximité immédiate.

Observations relatives aux arbres et à la gestion des eaux pluviales :

La plupart des observations sont relatives à la suppression de grands arbres présents dans ce square, à leur fonction d'îlot de fraîcheur compte tenu du réchauffement climatique, à leur valeur paysagère et en termes de biodiversité et d'hébergement de faune, à leur action anti-inondation et à l'ombre qu'ils procurent. La suppression d'arbres de 30 ou 40 ans pour les remplacer par de jeunes arbres de 2 ans qui procurent moins d'ombre et ne résistent pas à la sécheresse est perçue comme une hérésie.

Une personne souligne que ce square est un espace vert protégé.

La question de la gestion des eaux pluviales est soulevée, dans la mesure où le système racinaire des arbres actuels permet de les retenir.

Observations relatives à l'aire de jeu :

Ce square contenait une aire de jeux laissée à l'abandon et qu'il serait utile de réhabiliter. La présence d'une aire de jeux dans ce quartier est souhaitée.

Observations relatives aux constructions projetées :

Les riverains de la rue Jean-François BOURSAULT s'interrogent sur les mesures prises en vue de la préservation de leurs habitations (hauteur des immeubles et ouvertures).

Observations relatives à la desserte piétonne du groupe scolaire Les Gantelles :

Plusieurs remarques concernent la liaison piétonne sécurisée pour la desserte de l'école. En effet, actuellement, un chemin piétonnier traverse le square d'Erlangen et permet de rejoindre le groupe scolaire des Gantelles.

Observations relatives au stationnement des véhicules :

Un riverain souligne la diminution des places de stationnement et l'augmentation en parallèle du nombre d'habitants avec la construction de nouveaux logements.

Observation relative à la procédure de déclassement :

Un riverain s'interroge sur la pertinence de déclasser une partie du domaine public pour construire un local technique pour les agents de la ville, qui se trouverait sur la propriété d'autrui.

2-6 Clôture de l'enquête et suites de l'enquête

Le mardi 7 octobre 2025 à 17 heures, j'ai clos et signé le registre d'enquête. Le lundi 13 octobre 2025, j'ai adressé par courriel un procès-verbal de synthèse à Madame la Maire de RENNES (**annexe n° 12**). J'ai reçu une réponse à ce procès-verbal en date du mercredi 22 octobre 2025 (**annexe n° 13**).

A la suite de quoi, j'ai rédigé le présent rapport qui comprend 13 annexes, accompagné de mes conclusions et de mon avis.

Fait à Pacé le 4 novembre 2025

Christine BALLET



Commissaire enquêtrice