

# **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**

## **Conclusions et avis**

**Christine BALLET  
Commissaire enquêtrice**

## 1 - Conclusions

### 1.1 - Présentation du projet et composition du dossier

Le service de la maîtrise foncière de la ville de RENNES et de RENNES Métropole et la société Territoires Publics se sont montrés très disponibles et j'ai pu prendre connaissance du dossier dans de très bonnes conditions, et obtenir toutes les précisions et réponses à mes questions.

La notice explicative du projet est claire et argumentée, toutefois, les plans présents dans le dossier manquent de lisibilité et j'ai demandé un plan grand format pour la tenue de mes permanences, ce qui a permis au public de mieux visualiser le projet.

### 1.2 - Le projet

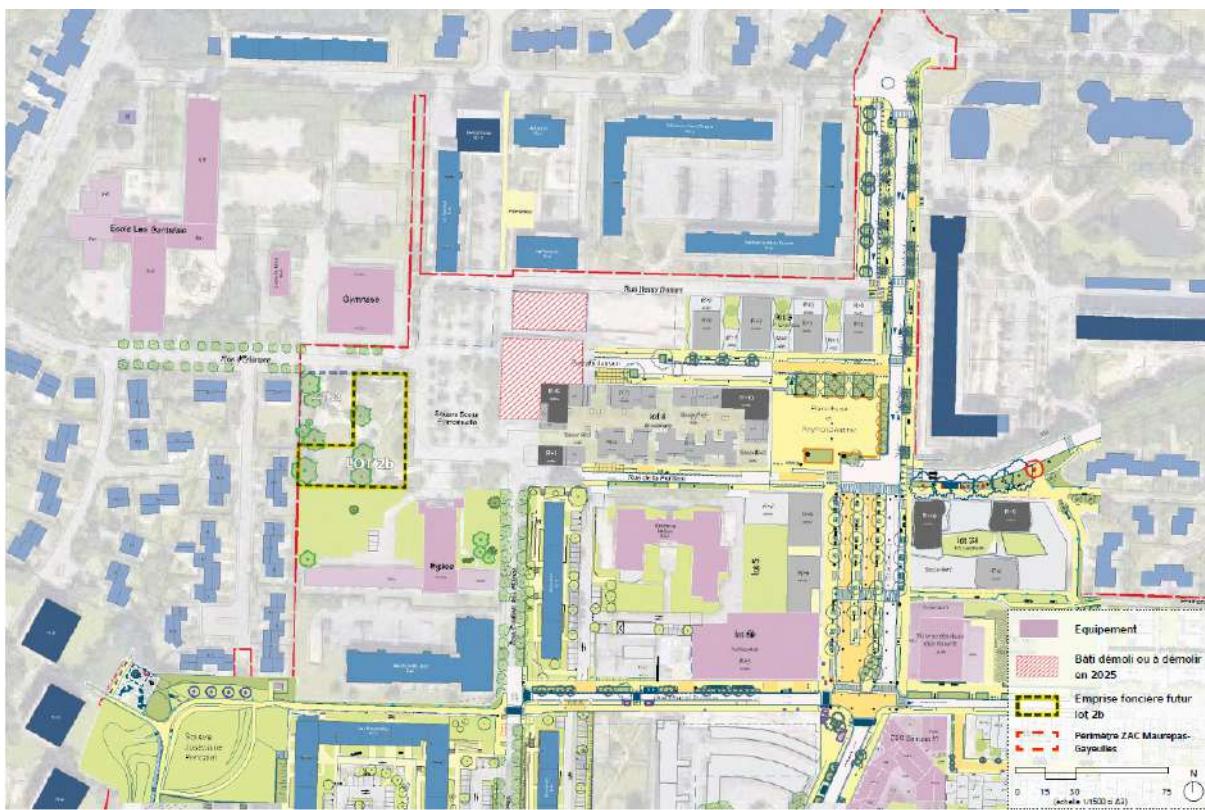
Dans le cadre du réaménagement complet du quartier MAUREPAS, une première phase sur le secteur MAUREPAS-GAYEULLES a débuté en 2013 et est désormais bien avancée.

Un réaménagement du secteur de la rue d'Erlangen est en cours, et c'est dans ce cadre que la ville de RENNES a prévu de supprimer le square d'Erlangen enclavé et devenu peu attractif ainsi que le parking de l'ancien centre commercial qui le borde côté Est, pour construire des logements collectifs et des locaux techniques pour la Direction Jardins et Biodiversité de la ville à la place du square actuel, et recréer un square plus ouvert sur le quartier et remplissant un meilleur rôle hydraulique à la place du parking actuel. Ce futur square sera dénommé square Soeur Emmanuelle, et constituera un parvis végétalisé devant l'église Saint-Jean-Marie-Vianney, ainsi qu'un lieu de promenade pour les habitants, notamment les résidents de l'EHPAD tout proche.

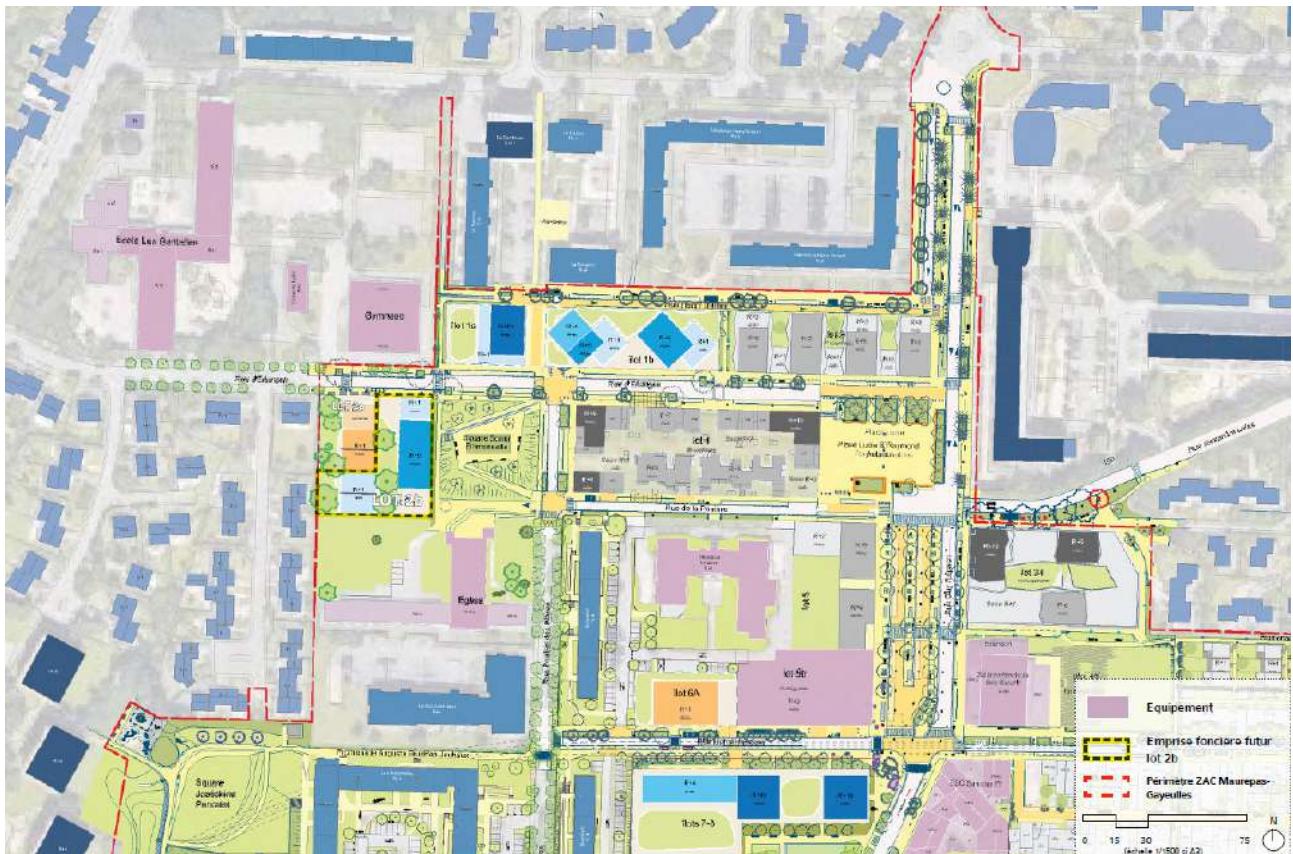
Le square d'Erlangen fait partie du domaine public de la ville de RENNES. Le domaine public étant imprescriptible et inaliénable, il convient de procéder à son déclassement afin de le faire entrer dans le domaine privé de la commune, qui pourra ensuite le vendre en vue de la réalisation du projet.

Dans la mesure où ce square comporte un cheminement piétonnier emprunté notamment pour la desserte du groupe scolaire des Gantelles, son déclassement conduira à modifier les conditions de circulation. Selon les dispositions du code de la voirie routière, une enquête publique est nécessaire dans ce cas.

## **Secteur d'Erlangen - état actuel :**



## **Secteur d'Erlangen - état futur**



## 1.3 - Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, la salle mise à disposition pour recevoir le public dans les locaux de RENNES Métropole était adaptée et permettait un accueil au calme. Il aurait toutefois été préférable, compte tenu de l'objet de l'enquête, que les permanences se tiennent à la mairie annexe du quartier de Maurepas, ce qui aurait peut-être facilité la participation du public, même si l'accès en métro à l'hôtel de RENNES Métropole est très aisé. L'article paru dans le quotidien OUEST FRANCE le lundi 6 octobre au sujet du projet commenté par un habitant du quartier, a fait réagir certains lecteurs qui n'avaient pas eu connaissance de l'enquête par les moyens réglementaires. Certaines personnes ont critiqué le manque de publicité accordé à l'enquête.

Il convient cependant de préciser que la publicité de l'enquête a été effectuée dans le respect des prescriptions des codes de la voirie routière et des relations entre le public et l'administration avec une publication dans les délais réglementaires dans 2 journaux locaux, un affichage de l'avis d'enquête en mairie de RENNES et à l'hôtel de RENNES METROPOLE, comme j'ai pu le constater, ainsi sur le site Internet de RENNES METROPOLE et sur les lieux du projet, ainsi que l'atteste un procès-verbal d'un agent de la police municipale de RENNES.

L'affichage sur place et dans les halls de la mairie de RENNES et de l'hôtel de RENNES Métropole a été effectué au moyen d'affiches jaunes de format A2, parfaitement visibles et lisibles.

## 1.4 - Analyse des observations du public

Au total sept personnes ont déposé des observations sur le projet en exprimant leur opposition. Ce faible nombre de contributions est à mettre en perspective avec le nombre d'habitants du quartier et surtout avec la concertation continue menée par la ville de RENNES avec eux pour l'élaboration du projet global de réaménagement du secteur (réunions publiques, forum urbain, rencontres avec les habitants et usagers du secteur, notamment les riverains directs du square d'Erlangen etc...).

Certaines remarques ne concernent pas directement l'objet de la présente enquête. Pour mémoire, une enquête publique était nécessaire pour le déclassement du square d'Erlangen dans la mesure où ce déclassement conduit à la modification des conditions de circulation. Toutefois, le déclassement du square précède la réalisation d'un projet global, et conduit à sa suppression accompagnée de la construction de logements et de locaux techniques pour la ville de RENNES. Il est difficile d'ignorer les questions portant sur le projet global, prévoyant également la suppression du parking jouxtant le square d'Erlangen, et son remplacement par un nouveau square. Le dossier d'enquête présente d'ailleurs le projet dans son ensemble afin d'expliquer les raisons du déclassement du square d'Erlangen.

Dans un souci de cohérence, j'ai choisi de faire l'analyse complète des remarques.

### 1.4.1 sur la pertinence globale du projet

Plusieurs questions portent sur la pertinence globale de ce projet. Le public s'interroge sur le fait de supprimer un square existant et laissé à l'abandon pour construire des logements à sa place, et recréer un nouveau square à quelques mètres de celui qui sera supprimé. Une personne suggère même de conserver le square d'Erlangen et de le fusionner avec le future square Soeur Emmanuelle.

La ville de RENNES a fourni toutes les explications nécessaires à ce choix. La solution de conserver le square a été étudiée et abandonnée dans la mesure où il est enclavé et ainsi propice au détournement d'usage. Par ailleurs, le futur square aura une position beaucoup plus centrale entre le groupe scolaire des Gantelles, les logements construits récemment à la place de l'ancien centre commercial, les futurs logements qui seront construits sur l'actuel square d'Erlangen et la résidence Le Gast (EHPAD). Il fera office de coupure dans l'urbanisation et aura un rôle hydraulique majeur dans la gestion des eaux pluviales comme l'exige le dossier loi sur l'eau relatif à cet aménagement global. Le choix a été fait d'aménager plusieurs espaces paysagers répartis sur le quartier plutôt que de tout concentrer en un seul point.

La question du coût supposé de ce choix a également été soulevée. Toutefois, il ne s'agit pas d'une enquête d'utilité publique, et il n'y a donc pas lieu de donner un avis sur l'aspect financier du projet, son rapport coût/avantages et sa pertinence. Il s'agit d'un choix qui appartient à la ville dans le cadre de la mise en oeuvre de sa politique d'aménagement, et qui relève d'autres procédures.

### 1.4.2 sur la préservation des arbres et la gestion des eaux pluviales

La plupart des personnes ayant déposé une ou des observations lors de l'enquête publique ont pointé la disparition de grands arbres âgés de 30 à 40 ans, compensée par la plantation de jeunes arbres qui ne rendront pas le même service en matière de biodiversité, d'ilot de fraîcheur et d'ombrage, du moins pas avant de nombreuses années. La lutte contre le changement climatique est globalement évoquée. Une remarque a même été émise sur le classement en tant qu'espace vert protégé du square d'Erlangen.

Ce sujet n'est pas au coeur de l'objet de l'enquête publique, cependant, le projet de déclassement aura pour conséquence de supprimer une grande partie des arbres présents actuellement dans le square d'Erlangen.

La ville de RENNES a apporté la réponse suivante à ces remarques sur la suppression des arbres :

Ce square n'est pas classé espace vert protégé, en revanche, le futur square Soeur Emmanuelle est d'ores et déjà fléché au PLUi en espace d'intérêt paysager ou écologique.

Une étude a été réalisée par un cabinet d'études botanique sur les 27 arbres du square d'Erlangen.

Il s'agit principalement d'aulnes, de prunus, de bouleaux et de tilleuls, en bon état sanitaire, mais peu sont durables et d'avenir dans le cadre d'un réaménagement. L'étude préconise de conserver les plus beaux spécimens.

Le projet prévoit ainsi la conservation de 7 arbres compatibles avec les futures constructions, en lisière ouest du square notamment, ainsi que leur protection en phase chantier en prenant soin également de ne pas porter atteinte à leur système racinaire, avec un cahier des charges précis pour les entreprises.

Globalement, à l'échelle du quartier et dans le respect de la Charte de l'Arbre appliquée par la ville, 40 arbres seront replantés au sud de la rue Guy Ropartz et sur le future square Marion Senones, en compensation de la suppression des 20 arbres du square d'Erlangen, et de nouveaux arbres seront plantés dans le square Soeur Emmanuelle.

Ces arguments répondent de manière satisfaisante aux remarques émises. Il convient d'apprécier le projet de déclassement du square d'Erlangen et ses conséquences sur les arbres à l'aune du réaménagement global du quartier et de toutes les plantations qui ont été ou seront réalisées dans ce cadre, et ce dans le respect de la Charte de l'Arbre de la ville, qui prévoit la plantation de deux arbres pour un arbre abattu.

Toutefois, il est vrai qu'à court terme, les nouveaux arbres plantés ne rendent pas les mêmes services écologiques que les arbres existants.

La question de la gestion des eaux pluviales a été abordée dans les remarques, notamment les conséquences sur cette gestion de la suppression de grands arbres et de leur système racinaire.

La ville de RENNES répond que le projet global de réaménagement du quartier prend en compte de manière prégnante la gestion des eaux pluviales : de grandes surface imperméabilisées ont d'ores et déjà été supprimées, et les nouveaux espaces publics créés comportent de grandes emprises de pleine terre et des revêtements en pavés. S'agissant du square d'Erlangen en particulier, il ne répond pas aux exigences actuelles en matière d'hydraulique, et le futur square Soeur Emmanuelle fera office de bassin d'orage pour répondre aux prescriptions de l'étude réalisée au titre de la loi sur l'eau, ce qui n'est pas le cas de l'actuel square d'Erlangen. Lorsque l'ensemble du projet sera réalisé, la gestion des eaux pluviales sera nettement améliorée sur le secteur, le débit de fuite étant alors divisé par dix.

Ces explications sont de nature à répondre aux interrogations concernant le rôle hydraulique du square d'Erlangen.

#### **1.4.3 sur l'aire de jeux pour enfants**

La question du maintien et de la réhabilitation de l'aire de jeux pour enfants du square d'Erlangen et celle du nombre et de l'emplacement des aires de jeux prévues dans le quartier ont été soulevées lors de l'enquête.

Actuellement, l'aire de jeux du square d'Erlangen, vétuste et enclavée n'est plus utilisée. Les habitants du quartier préfèrent se rendre à l'aire du Gast.

Sur ce point précis, la ville de RENNES précise qu'une autre aire de jeu a été aménagée récemment dans le quartier sur la promenade Odette du Puigaudeau. L'aire du square Josephine Pencalet a été requalifiée et réaménagée. Le choix a été fait de privilégier des aires de jeux plus grandes et bien réparties sur le quartier plutôt que de multiplier les petites aires de jeux, notamment pour des raisons d'entretien et de sécurité. En effet, ces aires, placées sous la responsabilité de la ville, doivent faire l'objet d'une surveillance et d'une vérification hebdomadaire, que la ville souhaite rationaliser.

Je constate que le quartier est effectivement bien pourvu en aires de jeux situées à moins de 500 mètres de l'actuel square d'Erlangen.

#### **1.4.4 sur les nuisances liées à la fréquentation actuelle du square**

Dans la notice explicative du dossier d'enquête et les explications orales et écrites que j'ai peu obtenu, la ville de RENNES précise que compte tenu de sa configuration enclavée avec des buttes, ce square fait l'objet d'un détournement d'usage avec la présence de groupes de jeunes qui s'y réunissent pour consommer de l'alcool. Les habitants du quartier se sont donc petit à petit détournés de ce square.

Les riverains de la rue Jean-François Boursault indiquent quant à eux qu'ils ne subissent aucune nuisance en provenance de ce square.

Toutefois, lors de ma visite sur place en fin de matinée le 13 août 2025, j'ai pu constater la présence d'un groupe bruyant, consommant de l'alcool derrière l'une des buttes du square. Cette constatation confirme les informations données par la ville de RENNES.

#### **1.4.5 sur les conséquences du projet pour les riverains**

Les riverains de la rue Jean-François Boursault s'inquiètent des conséquences de la construction de logements à la place de l'actuel square d'Erlangen sur leur cadre de vie, notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions projetées.

La ville de RENNES précise que le projet prévoit des logements en R +1 dans la partie sud-ouest du lot 2B, la plus proche des maisons existantes dans la rue Jean-François Boursault. La hauteur du bâtiment de logements collectifs ne devrait pas dépasser la hauteur des constructions voisines. De plus, il est prévu de conserver les arbres présents en limite de propriété, notamment les sujets les plus grands.

La crainte légitime des riverains a donc bien été entendue en amont et a fait l'objet d'une réflexion dans l'optimisation du projet.

#### **1.4.6 sur le cheminement doux qui dessert le groupe scolaire des Gantelles**

Plusieurs remarques concernent le cheminement piétonnier qui dessert le groupe scolaire des Gantelles en traversant le square d'Erlangen. Avec le déclassement et la suppression du square, ce cheminement disparaîtra.

La ville de RENNES précise que ce point a été étudié de manière globale dans le projet de réaménagement du quartier, afin d'améliorer la sécurité et la qualité des déplacements des piétons et des cyclistes. La suppression du parking jouxtant le square d'Erlangen et la création du nouveau square Soeur Emmanuelle permettront de créer un espace public sécurisé sans voitures pour rejoindre l'école, en empruntant le futur parvis de l'église pour les habitants venant de la rue de la Perrière ou Poullart des Places. Par ailleurs, la rue d'Erlangen sera prolongée et bordée de larges trottoirs au nord et au sud et la rue Henri Dunant sera requalifiée avec un cheminement piéton sécurisé. Enfin, le dispositif « rue aux écoles » sera maintenu et renforcé.

Cet enjeu de sécurisation de l'accès piétonnier au groupe scolaire Les Gantelles a donc bien été étudié dans le projet et a fait l'objet d'une attention particulière non seulement dans le cadre de l'aménagement futur, mais également pendant les travaux.

#### **1.4.7 sur la problématique du stationnement dans le quartier**

Les riverains de la rue Jean-François BOURSAULT s'inquiètent de la diminution des places de stationnement dans le quartier, dont le nombre a déjà été réduit récemment alors que dans le même temps, de nouveaux logements sont construits et que le stationnement doit être assuré lors des cérémonies à l'église Saint-Jean-Marie-Vianney. Des places de stationnement seront également nécessaires pour la desserte du futur local technique de la Direction des Jardins et de la Biodiversité.

S'il est vrai que des places de stationnement ont été supprimées récemment dans le quartier, et que la réalisation du square Soeur Emmanuelle conduira à supprimer le parking devant l'église Saint-Jean-Marie-Vianney, la ville de RENNES répond qu'elle a prévu des stationnements pour les nouveaux logements dans le respect des prescriptions du PLUI et que la nouvelle station de la ligne B du métro Maurepas-Gayeules permet une desserte aisée du quartier qui réduit l'utilisation de la voiture. Enfin, des places de stationnement seront créées dans le prolongement de la rue d'Erlangen.

Un parking a également été construit au sein du centre commercial rue de la Perrière, qui n'est actuellement pas très utilisé a priori.

Le sujet a donc été traité par la ville, même si un changement dans les habitudes de déplacement des habitants est attendu par ailleurs.

#### **1.4.8 sur la domanialité du futur local de la Direction des Jardins et de la Biodiversité**

Une observation porte sur la construction d'un local technique de la ville de RENNES sur une parcelle appartenant à un propriétaire privé lorsque la parcelle sera déclassée.

La ville de RENNES indique que lorsque la parcelle sera déclassée, elle sera cédée dans son intégralité à Territoires Publics, qui en assurera la viabilisation, et construira les logements prévus sur la partie 2B. La partie 2A sera rétrocédée à la ville de RENNES qui y construira les locaux techniques destinés à la Direction des Jardins et de la Biodiversité. Ces locaux techniques seront donc bien implantés sur une parcelle appartenant à la ville de RENNES.

## 1.5 - Questions de la commissaire enquêtrice

### 1.5.1 sur l'étude réalisée sur les arbres

J'ai demandé à la ville de RENNES de m'apporter des précisions sur l'étude réalisée par un bureau d'étude en ce qui concerne le recensement des arbres, leur état sanitaire et leur devenir.

L'étude a été réalisée par un cabinet d'études botanique sur les 27 arbres du square d'Erlangen, qui préconise de conserver les plus beaux spécimens.

Il s'agit principalement d'aulnes, de prunus, de bouleaux et de tilleuls, en bon état sanitaire, mais peu sont durables et d'avenir dans le cadre d'un réaménagement.

Le projet prévoit la conservation de 7 arbres compatibles avec le projet de construction en lisière ouest du square notamment, ainsi que leur protection en phase chantier en prenant soin également de ne pas porter atteinte à leur système racinaire, avec un cahier des charges précis pour les entreprises qui m'a été transmis et dont le respect sera contrôlé.

Ces réponses sont claires et complètes.

### 1.5.2 sur le maintien du cheminement doux pour l'accès à l'école notamment

L'enquête publique ayant été organisée en raison de la modification des conditions de circulation liées au déclassement du square d'Erlangen, j'ai interrogé la ville sur les nouvelles conditions de circulation. Il s'agit de la circulation des piétons, dans la mesure où le square est traversé par un cheminement piétonnier, emprunté notamment pour la desserte du groupe scolaire Les Gantelles.

La ville de RENNES a précisé que seule la traversée du square ne sera plus possible pour les piétons. La desserte de l'école sera toujours assurée par la rue d'Erlangen et le long de l'actuel parking, par les trottoirs existants en toute sécurité. Pendant la phase chantier, la circulation des piétons sera maintenue.

### 1.5.3 sur le calendrier de réalisation du projet global

J'ai souhaité obtenir des précisions sur le calendrier et le phasage de la réalisation du projet global de suppression du square d'Erlangen et du parking attenant.

La ville de RENNES m'a transmis les informations suivantes :

- Dépôt du permis de construire début 2026 pour les logements sur le lot 2B
- Démarrage des travaux en 2027 avec la construction des logements, suivie de la construction du local pour la Direction des Jardins et de la Biodiversité
- Suppression du parking suivie de la réalisation du square Soeur Emmanuelle avec une ouverture prévue à l'horizon 2030.

## 2 - AVIS

Compte tenu :

- de l'étude par mes soins du dossier d'enquête publique et de la description du projet qu'il contient,
- des explications fournies par la ville de RENNES et des éclairages apportés par Territoires Publics, aménageur en charge de la réalisation du projet,
- de ma visite sur place pour me rendre compte de la réalité du terrain et des enjeux du projet pour l'aménagement du quartier,
- de l'analyse des remarques et observations du public et des réponses qui y ont été apportées par la ville de RENNES, notamment en ce qui concerne les arbres et les cheminements doux sécurisés,
- de ma réflexion personnelle sur la mise en perspective du projet au regard de l'intérêt général dans le cadre du réaménagement global du quartier avec des préoccupations environnementales fortes,

J'émets un **avis favorable** au déclassement du square d'Erlangen, **sous réserve** qu'un cheminement doux pour la liaison notamment entre le groupe scolaire des Gantelles et le coeur du quartier, soit effectivement maintenu dans les conditions de sécurité requises pendant la phase chantier et après achèvement des travaux.

Je **recommande** par ailleurs que la plus grande attention soit portée à la préservation de tous les arbres qu'il sera possible de conserver lors de la réalisation du projet, y compris en phase travaux.

Fait à Pacé le 4 novembre 2025

**Christine BALLET**



Commissaire enquêtrice