

Commune de RENNES 35000

Département d'Ille et Vilaine

DECLASSEMENT PARTIEL DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER

Rue Abbé Henri Grégoire, parcelle KV 677

Dossier n° E 25008/35/BEN

CONCLUSIONS ET AVIS

Benoît LERAY

Commissaire enquêteur

Le 25 juillet 2025

P.1

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

Sommaire :

I-PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	page 3
1-1 Objet de l'enquête publique.....	page 3
1-2 Cadre juridique de l'enquête publique.....	page 3
1-3 Nature et présentation du projet de déclassement du domaine public.....	page 3
2-DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	page 7
3-ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	page 8
4- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	page 10

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

I.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne le projet de déclassement de la parcelle KV 677 d'une emprise de 4 693 m², par la commune de RENNES, correspondant à deux parkings et à un espace vert situés rue Abbé Henri Grégoire et relevant du domaine public routier.

L'arrêté n° 2025-2675 en date du 16 mai 2025, signé par Monsieur Marc HERVE, premier-adjoint, fixe les modalités de l'enquête publique. Elle s'est déroulée du 16 juin au 1 juillet 2025, soit pendant 16 jours consécutifs.

I.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Maire de RENNES,

Le Code de la voirie routière et notamment les articles I-141-3 et R.141-4 et suivants,

Le Code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles I-134-1 et R.134-6 et suivants,

Le Code général des collectivités territoriales,

La liste des commissaires enquêteurs en ILLE ET VILAINE en 2025,

Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

L'arrêté n°2024-5553 du 9 décembre 2024 portant délégation de signature à Monsieur Marc HERVE, premier-adjoint

I.3 NATURE ET PRESENTATION DU PROJET DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC.

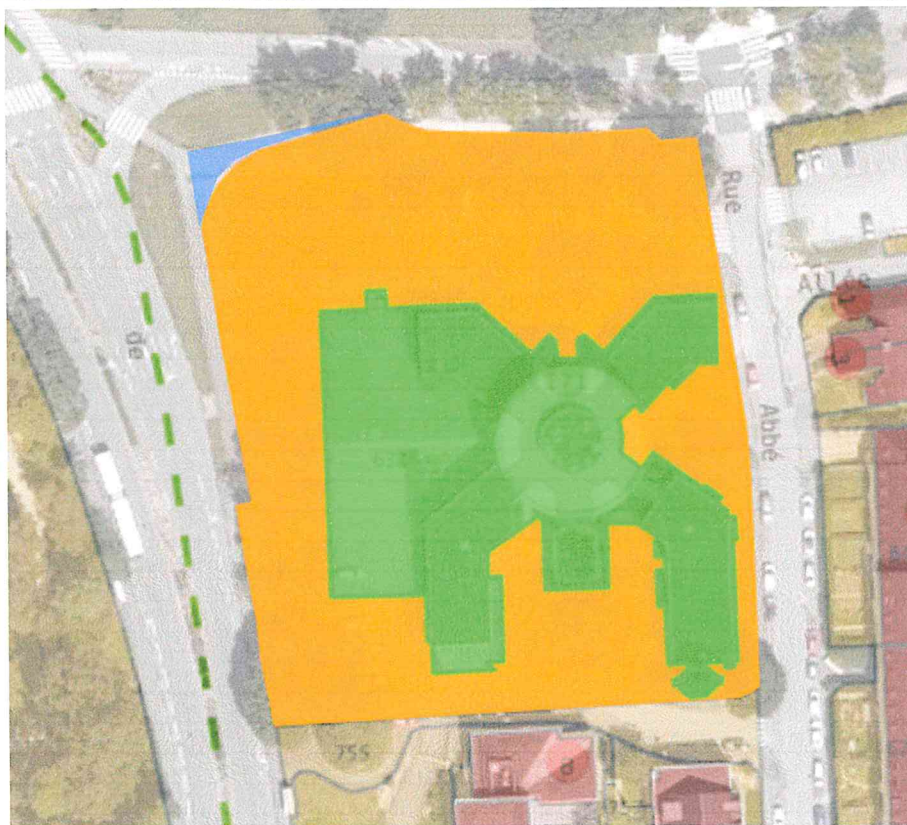
A- Le contexte du déclassement :

Aiguillon pilote un projet de mutation de son siège social situé 171 rue de Vern à Rennes, comprenant à la fois :

- le déménagement de son siège social sur un autre site,
- la démolition de son immeuble de bureaux R+3 ;
- la réalisation d'un programme immobilier mixte de logements, d'hébergements et de services en rez-de-chaussée

Le terrain d'assiette du futur programme immobilier sera ainsi constitué :

- de la parcelle KV 632, propriété d'Aiguillon
- de la parcelle KV 677 qui entoure la parcelle KV 632, propriété de la Ville de Rennes et relevant du domaine public
- d'une emprise foncière non cadastrée d'une surface d'environ 60 m², propriété de Rennes



Aiguillon

Ville de Rennes

Rennes Métropole

Le terrain d'assiette du futur programme immobilier

Métropole et relevant du domaine public routier métropolitain

Aiguillon sollicite donc la Ville de Rennes pour acquérir la parcelle KV 677, ainsi que Rennes Métropole pour acquérir ladite emprise non cadastrée. Ainsi, afin de pouvoir céder ces fonciers publics, il est nécessaire de procéder préalablement à leur déclassement.

Le déclassement des parcelles portant atteinte aux conditions de desserte et de circulation assurées par les voies, il convient en vertu des articles R141-4 à R141-10 du Code de la voirie routière de procéder à une enquête publique. Dans un souci de bonne compréhension du projet global par le public, il a été décidé de procéder de manière concomitante à l'enquête publique de la Ville de Rennes relatif au déclassement de la parcelle KV 677 et à l'enquête publique de Rennes Métropole relatif au déclassement d'une emprise foncière non cadastrée.

P.4 Enquête publique E25008/35/BEN/ Déclassement parcelle KV 677 RENNES 25 juillet 2025

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

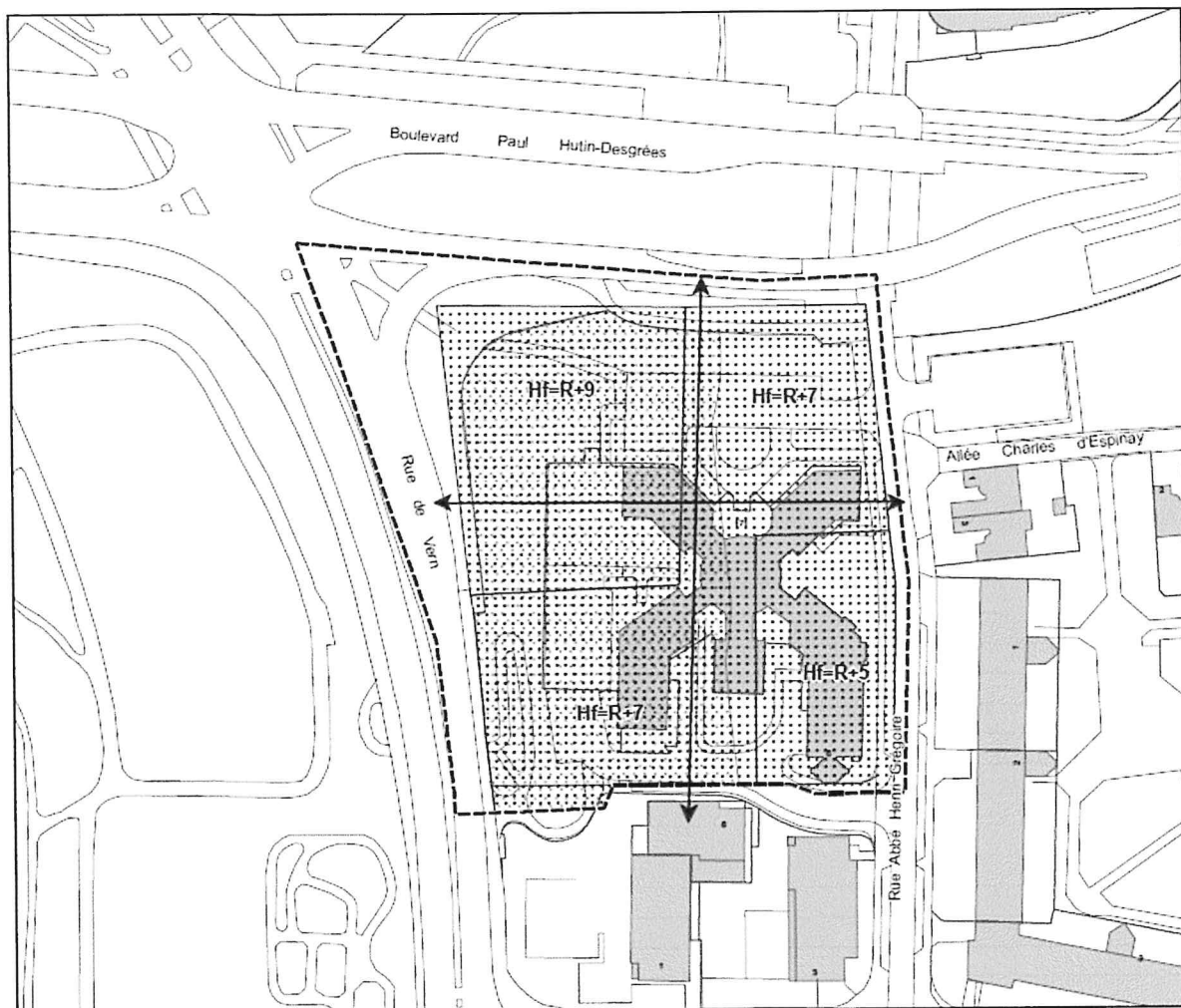
B. Les objectifs du projet

Le projet global a pour objectif de :

- Réaliser une opération de renouvellement urbain du site rendu inoccupé par le déménagement courant 2025 du siège social d'Aiguillon,
- Répondre aux objectifs de construction de nouveaux logements du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole, notamment en matière de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété.

C. Le projet

Le projet, dont le maître d'ouvrage sera le groupe Aiguillon, prévoit de construire environ 150 logements et 50 places d'hébergement répartis en quatre bâtiments organisés autour d'un vide central, en application des dispositions inscrites dans le plan de détail du PLUi (encadré ci-dessous). Le stationnement des résidents sera réalisé en application des règles du PLUi.



Plan de détail des dispositions spécifiques du règlement graphique du PLUi (modification n°2 du PLUi)

	Sous-secteur constructible		Principe de transparence
	Emprise constructible principale		Hauteur de gabarit
	Emprise constructible restreinte		Hauteur maximale de la construction
	Espace vert à créer		Terrain naturel
	Limite de hauteur		
	Mur à préserver (sauf ouvertures ponctuelles pour accès)		

❖ Impact du projet sur le stationnement

Bien que la réalisation du programme immobilier entraîne la suppression de 28 places de stationnement environ, pour la maîtrise d'ouvrage cela ne va pas créer de tension sur l'offre présente autour du site, pour les raisons suivantes :

- ces places de stationnement sont majoritairement utilisées par les salariés du bailleur social. Lorsque ce dernier déménagera son siège sur un autre site, le besoin en stationnement cessera ;
- le stationnement des futurs résidents du programme immobilier sera réalisé dans l'emprise du projet en application des règles du PLUi.

❖ Impact du projet sur les flux de circulation

Toujours, selon la maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des flux actuels seront maintenus. Le projet prévoit par ailleurs que le site puisse être traversé par les piétons.

D. L'objet du déclassement

Le site, objet du déclassement, est situé dans le quartier de la Poterie, à l'angle de la rue de Vern et du boulevard Paul Hutin Desgrées, désigné sous la référence cadastrale KV 677.

Ladite parcelle, d'une surface de 4 693 m², est classée en zone UC1(d) au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole et appartient à la Ville de Rennes.

Elle est actuellement constituée d'espaces verts ainsi que de deux parkings publics gérés par Rennes Métropole au titre de sa compétence voirie :

- un parking situé au nord de la parcelle, de 23 places environ
- un parking situé au sud de la parcelle, de 5 places environ.

Cette parcelle KV 677 encadre le siège social du bailleur social Aiguillon, composé d'un immeuble de bureaux R+3. Aiguillon est propriétaire au mètre d'échelle près de l'emprise de son bâtiment actuel, y compris le sous-sol (parcelle KV 632).

L'emprise à déclasser correspond à la parcelle KV 677, soit une surface de 4 693 m². Sa cession au bénéfice du bailleur social Aiguillon nécessite de la déclasser au préalable du Domaine Public de Voirie. À ce titre, il convient, en vertu des articles R141-4 à R141-10 du code de la voirie routière, d'organiser une enquête publique de déclassement d'une durée de 15 jours.

La désaffectation de cette emprise sera effectuée préalablement à son déclassement.

2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Conformément à la réglementation, la publicité de l'enquête a été réalisée quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique puis pendant toute la durée de celle-ci de la manière suivante :

-affichage de l'arrêté n°2025-2675 en date du 16 mai 2025, à l'hôtel de ville de RENNES, à l'hôtel de RENNES METROPOLE, et sur le site.

-publicité de l'enquête publique dans les pages légales de deux journaux :

-Ouest France les 31 mai/1 juin et 21/22 juin 2025,

-7 Jours les 31 mai et 21 juin 2025.

-le dossier était consultable sur le site internet

A compter du lundi 16 juin 2025, un exemplaire du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre côté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public durant 16 jours consécutifs :

-A l'Hôtel de RENNES METROPOLE, 4 avenue Henri FREVILLE à RENNES, au point info situé au rez de chaussée, aux jours et heures d'ouverture habituels des locaux, à savoir du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 17h,

-en ligne sur le site internet de RENNES METROPOLE accessible à l'adresse suivante <https://metrople.rennes.fr>,

Le commissaire enquêteur s'est tenu disponible au public à l'Hôtel de RENNES METROPOLE, au point info lors de deux permanences :

-lundi 16 juin 2025 de 10h à 12h

-mardi 1 juillet 2025 de 14h à 17h

Le commissaire enquêteur a reçu une visite lors de sa dernière permanence, celle de Madame Caroline LE MEUR qui lui a remis une lettre à titre personnelle et une lettre des riverains.

La clôture du registre a eu lieu le mardi 1 juillet 2025 à 17H.

P.7 Enquête publique E25008/35/BEN/ Déclassement parcelle KV 677 RENNES 25 juillet 2025

Benoît LERAY
Commissaire Enquêteur

3- ANALYSE DES OBSERVATIONS.

Résumer les observations est toujours un exercice délicat, c'est pourquoi le commissaire enquêteur a joint l'intégralité des observations en annexes du rapport.

1-Sur le registre d'enquête, Madame BRUNEAU demande que l'arbre qui apparaît sur la prise de vus n°3 soit préservé. Elle souhaite que si la sortie ou l'entrée des véhicules, dans les nouveaux bâtiments, se fait par la rue Abbé GREGOIRE, que cette dernière soit mise en sens unique sur son intégralité avec un dispositif de ralentisseur.

Suite au déclassement partiel du domaine public routier de la ville de RENNES, le commissaire enquêteur estime que le projet immobilier qui sera retenu doit s'articuler, au mieux, avec la présence des arbres existants. Il est important que ces derniers ne soient pas réduits à une variable d'ajustement. La contribution de Madame BRUNEAU, en matière de circulation, mérite l'attention de la maîtrise d'ouvrage.

2/3-Madame Caroline LE MEUR, a remis en main propre un courrier des riverains qui refusent le projet de certains immeubles d'Aiguillon Construction qu'ils estiment trop haut et porteur d'ombre l'hiver sur leur appartement. A titre personnelle, Madame Caroline LE MEUR regrette l'absence de registre dématérialisé permettant un dépôt d'observation anonyme. Elle ajoute que l'abstention de certains habitants est à considérer « comme une désillusion et non comme un manque d'intérêt ». Elle regrette la chronologie de l'enquête car elle ignore les détails du projet (pas de visuel, de plan masse, d'implantation des bâtiments...); Elle s'oppose fermement au déclassement des deux parcelles.

Le commissaire enquêteur estime que toutes les conditions étaient réunies pour un déroulement heureux de l'enquête publique : information, affichage, mise à disposition du dossier, registre d'enquête publique, site internet. D'ailleurs, il note une bonne mobilisation des habitants. Le commissaire enquêteur observe que le déclassement partiel du domaine public routier de la ville de RENNES est un préalable à la conception d'un projet immobilier qui viendra dans une deuxième phase. Le commissaire enquêteur n'a pas la compétence, dans sa mission, à juger de la pertinence de tel ou tel projet. Il rappelle, toutefois, que ce dernier devra respecter les objectifs du PLH et les règles du PLUi.

4- Monsieur D ROUSSEAU, dans un mail du 19 juin 2025, exprime sa totale opposition à la vente des terrains de la ville au profit d'Aiguillon Construction. Il conteste les hauteurs, la densification et l'imperméabilisation des sols qui en découlent.

Le commissaire enquêteur prend note de l'opposition de Monsieur ROUSSEAU relative aux hauteurs, à la densification et à l'imperméabilisation. S'il ne lui appartient pas de s'exprimer sur ce point dans le cadre de la présente enquête publique, il tient, cependant, à rappeler, que les communes se doivent de respecter les objectifs de la loi ZAN (zéro artificialisation nette). Il note par ailleurs, en matière d'imperméabilisation, que l'emprise des parkings actuels et le bâtiment d'Aiguillon Construction couvrent une grande partie de l'assiette foncière.

5/6- Le collectif NANSSA, dans un mail du 23 juin 2025 et des annexes, rappelle qu'il est mobilisé depuis de nombreuses années contre le projet d'Aiguillon Construction, il rassemble près de 1000 habitants. Il n'est pas opposé à une densification mais souhaite que celle-ci se fasse en réelle concertation avec les habitants. Il rappelle son opposition au déclassement des parcelles car il ne veut pas d'immeubles R+7 ou R°9 (et c'est notamment la parcelle KY 677 qui le permettrait), le projet d'Aiguillon Construction exclu les classes moyennes, la densification de cet îlot est supérieure au PLH. Le collectif NANSSA a joint quatre notes explicatives pour détailler leur opposition (voir annexes du rapport).

Le commissaire enquêteur a été missionné pour une enquête de déclassement partiel du domaine public routier sur la ville de RENNES. Il ne lui revient pas de s'exprimer sur les hauteurs ou densité des immeubles. Ce débat fera suite au déclassement et devra se conformer au PLH et PLUi de RENNES METROPOLE. En matière de stationnement, il conviendra que le projet retenu se plie aux règles d'urbanisme du PLUi. Le commissaire enquêteur note que la proximité de la station métro a vu un renforcement significatif des capacités de stationnement dans le quartier qui permettent de réduire la tension de stationnement sur le site. En matière d'imperméabilisation, le projet devra effectivement laisser une part belle aux espaces verts. Le commissaire enquêteur ne désespère pas que la maîtrise d'ouvrage, en lien avec les habitants du quartier, trouve une solution consensuelle qui satisfasse les différentes parties.

7- Monsieur Loïc FEQUET, qui habite en face du projet, s'oppose, dans un mail du 28 juin 2025, au déclassement des parcelles, notamment pour préserver les espaces verts (arbres) et l'harmonie du quartier. Il exprime des craintes pour le stationnement à l'avenir.

Le commissaire enquêteur s'est exprimé sur ces deux points dans son analyse des observations du collectif NANSSA.

8- Madame Stéphanie et Monsieur Nicolas LEDOUX-PERRIN, dans un mail du 29 juin 2025, s'opposent au déclassement des deux parcelles, en développant les mêmes arguments que le collectif NANSSA.

Le commissaire enquêteur s'est exprimé sur ces deux points dans son analyse des observations du collectif NANSSA.

9- Une citoyenne anonyme, dans un mail du 30 juin 2025, s'oppose aux déclassements des parcelles aux mêmes motifs développés précédemment.

Le commissaire enquêteur s'est exprimé sur ces deux points dans son analyse des observations du collectif NANSSA.

10- La famille MARTIN, dans un mail du 30 juin 2025, exprime son opposition au déclassement du domaine public en développant les mêmes arguments du collectif NANSSA.

Le commissaire enquêteur s'est exprimé sur ces deux points dans son analyse des observations du collectif NANSSA.

11- Madame Annick PERROT, dans un mail du 1 juillet 2025, s'oppose au déclassement aux motifs développés par le collectif NANSSA.

Le commissaire enquêteur s'est exprimé sur ces deux points dans son analyse des observations du collectif NANSSA.

12- Le collectif NANSSA a envoyé un mail le 1 juillet 2025 pour avoir confirmation de la prise en compte de l'observation du 23 juin 2025, pièces jointes comprises.

Le commissaire enquêteur a bien reçu les documents du collectif NANSSA par les services de RENNES METROPOLE.

13- Madame Patricia PATHOUOT, dans un mail du 2 juillet 2025 (hors délais de l'enquête), demande la préservation des 6 places de stationnement et à la qualité d'accessibilité aux locaux de LIVAH-ALFADI situés au 8, rue Abbé Henri GREGOIRE.

Pour permettre le bon fonctionnement de cet organisme, le commissaire enquêteur demande que ce point technique soit pris en compte.

4- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

L'enquête a suscité de nombreuses réactions de la part du public, s'il y a un refus de déclassement de l'emprise public, c'est surtout lié au projet porté par Aiguillon Construction sur cette assiette foncière. Un dialogue doit s'instaurer pour rapprocher les points de vue.

C'est l'esquisse proposée par Aiguillon Construction qui a suscitée autant de réactions négatives. Le commissaire enquêteur note que si le projet doit connaître des évolutions pour assurer son acceptation. Il observe que ce projet de déclassement partiel du domaine public routier permet de réaliser un aménagement immobilier cohérent qui s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi « CLIMAT ET RESILIENCE » en maîtrisant et en optimisant la consommation du foncier constructible.

Ce projet permet à la ville de se reconstruire sur elle-même en préservant la ceinture verte du site et de la périphérie de RENNES.

L'imperméabilisation n'est pas aggravée puisque l'îlot central est végétalisé et la périphérie verte préservée.

Le stationnement devra répondre aux obligations du PLUi. Le commissaire enquêteur note que l'offre de stationnement, dans le quartier, a été accrue, notamment à proximité de la station de métro (construction, en ouvrage d'un parking).

Le commissaire enquêteur considère que le déclassement partiel du domaine public routier de la ville de RENNES s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi « CLIMAT ET RESILIENCE » en optimisant la maîtrise de son foncier. Ce déclassement permet d'envisager un aménagement cohérent sur une assise foncière importante.

J'ai l'honneur d'émettre un avis favorable au projet de déclassement partiel du domaine public routier, rue Abbé Henri Grégoire, parcelle KV 677 à RENNES.

Chantepie, le 25 juillet 2025

Le commissaire enquêteur,

Benoit LERAY

