



Objet : Plan de détail n°238-36 – Projet Aiguillon Construction au 171 rue de Vern à Rennes

Madame la Présidente de la commission d'enquête, Mesdames et Messieurs les Membres titulaires de la commission d'enquête,

Nous sommes des habitants du quartier de la Poterie rassemblés au sein du Collectif NANSSA (Non Au Nouveau Site du Siège Aiguillon) depuis presque 6 ans.

Nous venons à nouveau exprimer dans un registre d'enquête publique notre opposition au projet envisagé au 171 rue de Vern à Rennes par le promoteur Aiguillon Construction et les élus de la majorité municipale.

Notre collectif se veut le porte-voix de plus de 1000 habitants du quartier ayant signé chacune de nos deux pétitions contre un programme culminant à R+17 puis R+12.

Afin d'avoir une appréhension globale de ce dossier, nous tenions à vous faire découvrir ou vous rappeler les différentes étapes qui ont mené à une contestation d'envergure au sein des riverains de la Poterie, ainsi que les arguments qui justifient la suppression du plan de détail dérogoratoire de cette parcelle.

Enfin, nous aimerions attirer votre attention sur les atteintes répétées faites à la démocratie locale autour de ce projet.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à ce dossier documentaire et aux différentes contributions des habitants du quartier 7 qui ont à cœur de maintenir un cadre de vie agréable pour les résidents actuels et ceux à venir.

I. Historique du projet de renouvellement du 171 rue de Vern, siège social d'Aiguillon Construction :

_ **2016** : Aiguillon Construction et la majorité municipale s'accordent pour développer ensemble un projet de renouvellement urbain mixte (logements et bureaux) sur la parcelle KV632 appartenant à Aiguillon Construction (le bâtiment actuel) ainsi que les parcelles KV677 et KV755 appartenant à la Ville (les parkings et espaces verts entourant le bâtiment). Les habitants ne découvriront cette genèse qu'à la réunion publique du 11/04/2019.

- **18 juin - 20 juillet 2018** : enquête publique du PLU de Rennes dans laquelle le plan de détail relatif à la parcelle mentionne 3 zones en R, R+1 et R+6 (annexe n°1) et ne génère aucune opposition du public, les volumes étant modérés par rapport aux bâtiments environnants. Des observations d'Aiguillon Construction et des agents de l'urbanisme sont également déposées dans les toutes dernières heures de l'enquête, contribuant à modifier le projet à la hausse sans que les contributeurs précédents ne puissent techniquement en prendre connaissance.

_ **Octobre 2018** : le site urba-rennes.fr diffuse des visuels du projet envisagé et les riverains découvrent des bâtiments en R+17, R+7 et R+5 (annexe n°2) sans commune mesure avec le projet de l'enquête publique.

_ **3 janvier 2019** : les plans de détail en papier présents au service Droit des Sols sont toujours ceux de l'enquête publique du PLU, la version en R+17 ne figure sur aucun document officiel et les agents nous certifient que ce sont les seuls plans mis à disposition du public (aucun cartouche rectifié).

_ **11 avril 2019** : à la suite de nos demandes répétées et de notre pétition stoppée à 1000 signatures, une réunion publique est organisée par Aiguillon sans qu'aucun élu de la Ville ne daigne se présenter, pas même l'élue de quartier Catherine DEBROISE qui a pourtant participé au choix des architectes retenus. Nous découvrons un projet de 132 logements et 14 000 m² de surface plancher (annexe n°3).

_ **16 avril - 24 mai 2019** : enquête publique du 1^{er} PLUi de Rennes Métropole. Les documents du PLU de Rennes versés à cette enquête ne sont plus les mêmes que ceux de l'enquête de 2018 et sont datés de décembre 2018, 5 mois après la fin de l'enquête. Ces plans n'ont jamais été vus par les contributeurs au PLU de Rennes (annexe n°4). Plusieurs dizaines d'observations d'opposition sont formulées.

- **Fin 2019** : découverte inopinée sur internet du marché public du 26/07/2017, passé uniquement dans le département des Côtes d'Armor, et présentant un projet bien arrêté sans envisager de concertation avec les riverains ni de potentielles réserves des enquêtes publiques prévues en 2018 et 2019 (annexe n°5). Tout semble joué d'avance.

_ **Février 2021** : l'adjoint à l'urbanisme Marc HERVE nous informe par mail d'une refonte du projet et d'une baisse du plus gros bâtiment de R+17 à R+12, information relayée officiellement dans la presse locale.

_ **Octobre 2021** : dans un contexte d'épidémie de COVID, une poignée de riverains se voit présenter la nouvelle mouture du projet en R+12, sans le moindre échange quant aux attentes ou suggestions des habitants. Les informations sont approximatives, aucune hauteur en mètres, aucun nombre clair de logements (100 ou 115), des visuels photoshoppés à la hâte (annexe n°6). Nous lançons une nouvelle pétition qui récolte plus de 1200 signatures contre la densité et les gabarits allant jusqu'à R+12.

_ **Juillet 2022** : la Cour Administrative d'Appel de Nantes invalide partiellement le plan de détail de l'enquête publique du PLUI au motif que la suppression de l'axe de flux, voulue par le promoteur et approuvée par Rennes Métropole en conseil métropolitain, ne procédait pas de l'enquête publique. Le jugement imposait le rétablissement de l'axe de flux ou une nouvelle enquête publique.

_ **Juin 2023** : Aiguillon Construction fait un communiqué de presse annonçant le déménagement de son siège à proximité du centre Alma. Nous avons l'information depuis plusieurs semaines via un marché public pour l'aménagement intérieur de ses futurs locaux. Les habitants ne sont toujours pas associés au devenir du site.

_ **Octobre 2023** : nous interceptons un marché public d'Aiguillon pour son siège, sur la base de 225 logements et une résidence sénior (annexe n°7).

_ **Janvier 2024** : les voisins du 171 rue de Vern découvrent une affichette sur leurs entrées d'immeubles annonçant une réunion publique le **30 janvier** autour du projet, avec Scopic, un cabinet privé mandaté par Aiguillon. Cette fois, pas de communiqué de presse et pas de communication élargie au-delà des quelques immeubles aux alentours. Durant la présentation, les invariants sabotent déjà toute concertation : 12 500 m² de surface plancher et 175-190 logements.

_ **1^{er} décembre 2023 – 23 février 2024** : concertation préalable à la présente enquête publique de modification n°2 du PLUI, comportant une évolution du plan de détail du 171 de Vern, avant même les résultats de la « concertation » avec Scopic (annexe n°8). Malgré l'insuffisance d'informations, 29 contributions d'opposition sont recensées. Le bilan formalisé en juillet 2024 affirme pourtant que « *ces demandes ne seront pas prises en compte dans la présente modification du PLUi* » en raison d'une concertation spécifique (annexe n°9).

_ **Février – mars 2024** : 3 ateliers de « concertation » ont lieu avec Scopic et une vingtaine de Rennais « sélectionnés » par l'agence. Les conclusions après relecture ont été transmises à Aiguillon début juin 2024. Aucun participant ni aucun riverain n'a eu de nouvelles du projet à la suite des ateliers. Aucune restitution non plus de la part des élus.

_ **Octobre 2024** : un marché public de conception-réalisation est passé par Aiguillon Construction avec une surface plancher de 11 000 m² ne correspondant en rien aux demandes des riverains et sans attendre les conclusions de la présente enquête publique (annexe n°10).

_ **Mi-novembre 2024** : apparition d'un permis de démolition intégral aux abords du siège, les riverains n'ont toujours aucune information sur le calendrier, d'autant que le bâtiment renferme de l'amiante.

_ **Fin novembre 2024** : le DG d'Aiguillon Thierry HEYVANG s'épanche dans un article du Journal des Entreprises sur le remplacement du siège actuel par un projet immobilier de 10 à 12 étages. Sans tenir compte des conclusions de la « concertation ». Sans donner de crédit aux futures observations et conclusions de la présente enquête publique (annexe n°11).

_ **17 décembre 2024 - 22 janvier 2025** : la présente enquête publique comporte un plan de détail spécifique au 171 rue de Vern, avec des gabarits ne correspondant ni aux attentes exprimées par les participants aux ateliers de « concertation » ni aux avis exprimés depuis 2019 lors des différentes enquêtes et pétitions (pages 69 et 70 du document de présentation de Rennes).

II. Arguments en défaveur du projet tel qu'envisagé dans le plan de détail n°238-36 et options alternatives

Nous portons à votre connaissance la date incomplète sur le cartouche du plan de détail (le mois est manquant).

Au regard de l'annexe 11, nous nous interrogeons également sur les possibles sur-hauteurs / attiques / combles / étages partiels pouvant être ajoutés aux hauteurs indiquées sur le plan : le règlement littéral est assez opaque pour les citoyens lambdas que nous sommes.

Si des R+12 et R+10 sont réellement envisagés, il y a un manque de transparence induisant les lecteurs en erreur, entretenu par l'absence de communication d'Aiguillon sur ses intentions (visuels, chiffres...).

De plus, contrairement à ce qui est mentionné dans le document de présentation, la suppression du R+17 ne résulte pas de la concertation de 2024, la base de travail portait sur un R+12.

Qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments en R+ 9 ou R+12, les riverains seront lésés :

_ **INTEGRATION AU BÂTI EXISTANT** : les bâtiments de la Poterie n'excèdent pas R+4, offrant une harmonie architecturale et un sentiment de quartier à taille humaine . Le précédent R+17 ou le futur R+12 ou R+9 tranchera de manière incompréhensible avec les constructions existantes et ne s'intégrera absolument pas au bâti environnant. Le PLUI impose pourtant une implantation « *en cohérence avec l'ambiance de la rue* ».

_ **TOUR SIGNAL** : le précédent DG d'Aiguillon Construction, Frédéric LOISON, justifiait la hauteur des bâtiments en R+17 et R+7 par la volonté d'amortir son nouveau siège social. Les habitants n'ont pas à faire les frais des investissements et des ambitions de « tour signal / tour sémaphore / phare dans la ville » d'un bailleur social.

_ **DENSITE** : la dernière fourchette de 175-190 logements sur une parcelle de 7856 m² (0,78 Ha) , souhaitée par Aiguillon, dépasse de manière démesurée les nouveaux objectifs du PLH 2023-2028 (100 logements par hectare). Rien ne justifie une telle concentration !

_ **CLASSES MOYENNES** : le nombre de logements potentiels va pénaliser encore une fois les familles qui sont désormais contraintes de s'éloigner de Rennes. En cause : la raréfaction des T4 et T5 ou des prix prohibitifs pratiqués dans de plus en plus de quartiers, même excentrés (annexe n°12). Il faut permettre aux jeunes ménages avec enfants de rester à Rennes et privilégier la qualité plutôt que la quantité.

_ **PARTICIPATION A L'EFFORT DE CONSTRUCTION** : la Maire de Rennes a affiché dès son 1^{er} mandat la volonté de construire 1500 logements par an dans Rennes, volonté réitérée durant le second mandat, soit en moyenne 1500 logements par quartier (12 années de mandat, 12 quartiers). Le quartier 7 a, depuis 2016, mis en production quasiment 2000 logements avec plusieurs centaines d'autres qui sont imminents. Le bilan est donc largement dépassé et contribue au ressenti d'une ville qui se construit trop vite et où l'on entasse les habitants (annexe n°13).

Cette surdensification a pour dommages collatéraux :

_ **PERTE D'ENSOLEILLEMENT** : nos études d'ombrages à R+17 mais également R+12 prouvent une perte d'ensoleillement dès 14h ou 15h sur les bâtiments adjacents les mois d'hiver, engendrant des surcoûts en chauffage et en éclairage qui ne sont plus tenables au prix actuel de l'énergie (simulations : <https://www.youtube.com/@collectifnanssa9703>).

_ **ENGORGEMENT DES TEC** : des transports en commun surchargés aux heures de bureau, y compris en départ de ligne du métro à la station Poterie mais aussi de plus en plus en heures dites creuses.

_ **BOUCHONS INÉVITABLES** à plusieurs moments de la journée, en particulier aux abords du 171 rue de Vern qui est une entrée de ville et qui absorbe aussi le flux de la rue de Châteaugiron. Ces deux zones étant officiellement répertoriées comme des points de congestions par Rennes Métropole. L'axe de flux en est aussi l'illustration.

_ **STATIONNEMENTS PAS ASSEZ NOMBREUX** : contrairement aux croyances de nos élus, de nombreux Rennais possèdent une voiture car ils travaillent hors de Rennes ou ont des contraintes physiques rendant un véhicule indispensable. S'il faut limiter collectivement la place de la voiture, des stationnements en nombre suffisant restent néanmoins nécessaires.

_ **DIFFICULTES D'ACCÈS AUX SOINS** : médecins généralistes et spécialistes qui ne prennent plus de nouveaux patients dans le quartier, de plus en plus de cabinets à l'extérieur de Rennes (cabinet dentaire non remplacé à la Poterie).

_ **DÉFICIT EN ÉQUIPEMENTS SPORTIFS** : manque criant de gymnases et de terrains de sports sur le quartier.

_ **SATURATION DES LISTES D'ATTENTE POUR LES ACTIVITÉS PÉRISCOLAIRES.**

_ **ALTÉRATION DU VIVRE-ENSEMBLE** : la politique d'urbanisme actuelle oppose les anciens Rennais et les nouveaux Rennais, les propriétaires de pavillons et les occupants d'immeubles, les différentes mobilités voitures / vélos / piétons...

_ **NATURE EN VILLE** : la suppression récurrente d'espaces verts collectifs ou la chasse aux pavillons dans toute la ville, les abattages d'arbres matures et sains que l'on ne compte même plus, constituent des atteintes inacceptables à la biodiversité et au cadre de vie des Rennais. Quelle contradiction avec l'urgence climatique ! En parallèle, Rennes Métropole rémunère les particuliers 30 euros par m² désimperméabilisé, un paradoxe. L'adaptation au changement climatique passe par des mesures de protection fortes.

_ **GREENWASHING ET DÉMAGOGIE** : les précédentes moutures du projet ont tenté de remporter l'adhésion des riverains en promettant des ruches, une crèche, des balcons verdoyants, des parkings souterrains connectés mutualisés, une résidence sénior... La dernière version annonçait un cabinet médical et un foyer logement qui sont déjà contredits par une possible conversion en logements. La majorité des arbres seront probablement abattus. Depuis 2019 Aiguillon Construction n'a effectué aucune étude d'impact chiffrée (entrées et sorties des parkings, raccordements réseaux, contraintes ERP, circulation, stationnement, pollution, transports collectifs...) traduisant une approche uniquement théorique de son projet et un manque de réflexion. Une concertation réussie passe par de la transparence, de la sincérité et du réalisme. Tout ceci semble faire défaut aux promoteurs à Rennes !

_ **DÉGRADATION DE LA QUALITÉ DE VIE** : Rennes est une ville perpétuellement en travaux depuis 10 ans, elle s'illustre par un manque de fluidité générant stress et anxiété. Notre ville devient grise, minérale et étouffante. Il faut freiner cette course au remplissage. L'insécurité commence aussi à gangréner notre quartier (point de drogue identifié sur la Place du Ronceray), il faut remettre la qualité de vie au cœur des priorités.

- **PROPOSITION ALTERNATIVE** : sur une parcelle de surface équivalente, Aiguillon Construction a construit square de l'Europe un programme modéré de 47 logements. Cette morphologie aurait l'aval des habitants car elle permettrait de construire plusieurs dizaines de logements et d'accueillir sans dénaturer le quartier (annexe n°14).

III. Les atteintes à la démocratie locale

Depuis 2016, Aiguillon Construction et la Ville parlent d'une seule voix en faveur de ce projet.

Il aura fallu 2 pétitions, une action en justice ainsi qu'une Charte de la Construction et de la Citoyenneté, impulsée par les collectifs de riverains, pour obtenir des réunions de présentation de projets ficelés, ne découlant d'aucun dialogue avec les habitants du quartier. Depuis bientôt 6 ans, ils se sentent méprisés.

Aujourd'hui encore, en décembre 2024, aucun retour n'a été fait aux habitants sur les propositions émises en ateliers de « concertation ».

Comment réagir lorsque les mises à jour du projet nous parviennent uniquement via la découverte de marchés publics ou d'articles de presse ?

Pourquoi s'investir quand, à défaut de discuter avec les habitants, Aiguillon Construction approche depuis 2019 les commerçants pour leur proposer une cellule en RDC ? Soit un déplacement des professionnels mais aucune plus-value, y compris pour les médecins déjà installés qui ont décliné l'offre en raison de loyers trop onéreux...Aiguillon parle aux élus, aux commerçants, aux journalistes, mais pas aux habitants.

Comment ne pas essouffler l'expression des habitants quand ils doivent se prononcer tous les deux ans sur un PLU ou un PLUI complexe ?

Ils réalisent que leur expertise de terrain et leur bon sens n'ont aucun poids auprès des porteurs de projets qui ont déjà négocié les plans soumis avec pour seul interlocuteur la Ville.

Comment avoir l'espoir d'un compromis intelligent quand on caricature les riverains en égoïstes aigris refusant de nouveaux voisins et qu'on leur présente des documents comme une simple formalité pour des projets qui se sont joués dans leur dos ?

Comment faire confiance à des porteurs de projets qui nient toute ombre portée à 17 étages ou choisissent d'ignorer les préjudices engendrés par leurs constructions ? Ou laissent des plans erronés durant 5 semaines d'enquête publique ? Ou présentent des perspectives mensongères ?

Partout on déplore un désintérêt des citoyens pour les concertations, les enquêtes publiques, les élections.

Comment ne pas les écœurer quand la concertation n'en a que le nom ?

Pour preuve, la concertation préalable à la présente enquête publique a rassemblé une centaine d'observations rien que sur notre quartier 7 mais la Ville, dans ses conclusions, a estimé qu'elles n'étaient pas recevables en raison de concertations dédiées sur les projets mentionnés.

Quid des habitants qui n'étaient pas disponibles, ou pas au courant (car la communication sur ces ateliers est toujours minimaliste), ou réfractaires à la concertation telle qu'organisée par la ville de Rennes (sélection opaque des volontaires, cabinets privés rémunérés par le promoteur et/ou la Ville...) ? N'ont-ils donc pas le droit de s'exprimer dans ces instances ?

Nous verserons donc le compte-rendu final de la « concertation » avec Scopic, resté lettre morte auprès d'Aiguillon Construction, dans une observation ultérieure, ainsi que les contributions relatives au projet déposées dans le registre dématérialisé en janvier-février 2024.

Enfin, comment ne pas s'inquiéter de la participation : quelques centaines de contributions pour un PLUi quand nos pétitions rassemblent 1000 à 1200 signatures d'habitants du quartier devant le commerce de proximité...

Quelles voix faut-il privilégier ?

Nous pensons que toutes ces expressions sont complémentaires, qu'elles doivent toutes être prises en compte, voilà pourquoi nous viendrons verser nos pétitions dans le registre papier de cette enquête.

Pour toutes ces raisons, nous sommes opposés au caractère dérogatoire du plan de détail n° 238-36 et nous souhaitons des hauteurs homogènes dans l'ensemble de la rue de Vern.

Le modèle du square de l'Europe est une issue digne et acceptable aux divergences que nous avons avec Aiguillon Construction depuis 2019.

Le cas échéant, nous souhaitons que les deux parcelles KV677 et KV755, propriétés de la Ville (donc propriété des Rennais), ne soient pas cédées à Aiguillon Construction.

Le moindre terrain faisant l'objet de prédation immobilière dans Rennes, elles constitueront une réserve foncière précieuse pour des besoins complémentaires à plus long terme, dans une ville apaisée qui se renouvellera avec modération et graduellement, en co-construction avec ses habitants.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement.

Le Collectif NANSSA

FACEBOOK : https://www.facebook.com/p/Collectif-Nanssa-100072148747738/?locale=fr_FR

X : @CollectifNanssa