

Avis des Amis du Patrimoine Rennais

Concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole, approuvé en Conseil d'Administration de l'association le 2 mai 2019 juillet 2018 et remis aux membres de la Commission d'Enquête par le Président de l'Association

Les Amis du Patrimoine Rennais, association locale d'usagers agréée au titre des articles L 121-5 et R 121-5 du code de l'urbanisme par Arrêté Préfectoral du 14 février 2011 tiennent à porter à la connaissance des Commissaires Enquêteurs l'avis ci-dessous.

En préambule, ils font remarquer que la double procédure de révision (PLU Rennes/PLU Métropole) a amené pour le public un manque de clarté tout à fait regrettable¹. Ainsi, un certain nombre de changements au Plan Local d'Urbanisme s'appliquant au territoire de Rennes, acceptés par la Ville en réponse aux demandes légitimes d'habitants de Rennes, des Amis du Patrimoine Rennais ou de la Commission d'Enquête elle-même se trouvent maintenant non dans le document arrêté par Rennes Métropole et soumis à l'enquête, mais dans l'avis profus de la Ville de Rennes (p. 248 à 274 du volume « Avis des Communes »), sans qu'il soit d'ailleurs humainement possible de vérifier la conformité de cet ensemble avec le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rennes voté le 7 mars 2019. Les termes mêmes de la délibération de la Ville de Rennes accentuent ce sentiment de flou², de même qu'un courrier adressé par M. Sémeril (adjoint au maire délégué à l'Urbanisme) au secrétaire de notre association le 19 avril 2019, en réponse à une demande faite le 1^{er} mars auprès des services de Rennes Métropole³.

De ce fait, tout en se félicitant que sur certains points la Ville de Rennes ait dans le PLU de Rennes (en application depuis le 1^{er} avril 2019 jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi) répondu partiellement aux demandes de l'association et repris ces modifications dans son avis cité plus haut, les Amis du Patrimoine Rennais ne peuvent que réitérer leur avis donné en juillet 2018, se contentant de l'amender ou de le préciser sur certains points.

Les élus de la Ville de Rennes indiquent volontiers avoir associé les A.P.R. à leur réflexion. Les A.P.R. y voient la reconnaissance de leur légitimité, et admettent que la Ville a pris en compte au moins en apparence certaines de leurs remarques et propositions, avant comme après l'enquête publique de juillet 2018. Toutefois, alors que l'étude de la révision du P.L.U. a duré quatre années, la Ville n'a consulté l'association qu'à partir d'avril 2017. Notamment pour la détermination des bâtiments relevant du patrimoine local, la Ville n'a pas fait appel à des intervenants de compétence ou en nombre adéquat pour un résultat satisfaisant, ce dont la caducité de nombre de fiches d'immeubles

¹ Voir par exemple l'observation n° 5.

² « En complément, une remarque d'ordre général peut être formulée en vue de faire évoluer autant que possible les dispositions s'appliquant à la commune à l'échéance de l'approbation du PLUi fin 2019. En effet, le projet de PLUi prend en compte les demandes d'ajustements formulées dans le cadre de la révision du PLU de Rennes. Néanmoins, il pourrait s'avérer nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires du PLUi pour tenir compte de la version finale du dossier de PLU qui sera approuvé en mars 2019. » (p. 273)

³ « Toutefois comme vous le signalez à juste titre, vu le décalage entre l'arrêt du PLUi et l'approbation définitive du PLU de Rennes, le 7 mars dernier, il peut exister certaines différences. Nos services travaillent à l'harmonisation des dispositions pour assurer une cohérence entre les documents.

Par ailleurs, si vous détectez certains points qui nécessiteraient une réétude ou des compléments vous pouvez toujours apporter des remarques lors de l'enquête publique pour le dossier du PLUS qui se déroulera du 16 avril au 24 mai 2019 ».

témoigne. L'association elle-même, bien qu'ayant effectivement œuvré pour proposer certaines modifications à ce classement, ne dispose pas de moyens humains ou financiers suffisants pour avoir pu apporter une contribution à la hauteur de ses souhaits et des enjeux. Enfin l'association des Amis du Patrimoine Rennais déplore avoir eu connaissance des documents du P.L.U. concernant Rennes, selon toute vraisemblance, après les promoteurs qui ont en hâte harcelé les nouveaux « bénéficiaires » de zonages à forte densité ou d'emplacement réservés. Les A.P.R. regrettent aussi la courte durée de l'enquête publique sur le document rennais et son déroulement dans la période estivale, au détriment d'une participation éclairée des habitants. Ils réitèrent leur regret de la confusion des documents présentés au public lors de cette incompréhensible double procédure.

I Principes Généraux

Alors que la compétence de l'urbanisme est désormais au niveau de la Métropole, la ville de Rennes paraît n'avoir pas pris totalement en compte cette dimension, et semble continuer à vouloir pour le territoire rennais un développement démographique que les disponibilités foncières rendent de plus en plus difficile et conflictuel. Rennes Métropole compte 71130 hectares, dont seulement 5040 pour Rennes, mais Rennes accueille près de la moitié des habitants, alors que les villes centre des grandes métropoles françaises en comptent proportionnellement bien moins. On aurait pu penser que la définition d'une vraie politique d'agglomération aurait amené à limiter la volonté d'accroître sans cesse la population rennaise, ou même de la maintenir, au prix de destructions du patrimoine existant (souvent de qualité) et de bouleversements dommageables pour les habitants⁴. Les A.P.R. notent d'ailleurs que les pouvoirs publics locaux et nationaux semblent avoir abandonné la notion d'aménagement du territoire, laissant se créer des campagnes désertifiées d'habitants parfois et de services souvent (et donc désenchantées), au bénéfice (relatif et incertain) de métropoles qui n'auraient le choix qu'entre un étalement excessif et une densité inhumaine.

La volonté affichée de respect de l'écologie et du patrimoine rend surprenants les projets de densification des constructions en site déjà urbanisé⁵, au risque de créer de nouveaux îlots de chaleur, de détruire (en particulier dans les quartiers pavillonnaires), les micro écosystèmes que constituent les ensembles de jardins tout en effaçant ou en brouillant presque partout les traces patrimoniales de l'histoire commune.

II Observations (à propos du respect du patrimoine) sur le Règlement Littéral

Les A.P.R. saluent l'introduction dans le P.L.U. de la notion d'« ensemble urbain » ou de « séquence urbaine ». Mais certains ensembles ou séquences existants n'ont pas bénéficié de cette appellation ou même sont niés par des règles contraires. Ainsi divers « plans de détail ». On en citera quelques exemples rennais hélas loin d'être exhaustifs. Sur l'axe Jean Guéhenno/rue de Fougères, un linéaire de maisons individuelles et de petits immeubles collectifs, témoins subsistants de l'extension de la ville au XIXe siècle, doit être rompu par l'édification d'une tour de R+7 autorisée par un tel « plan de détail »⁶. Rue de la Borderie, des maisons et petits collectifs devraient, selon un document identique,

⁴ Dans le même temps, dans les communes de la Métropole existent des hameaux de grandes parcelles qui pourraient parfois être densifiés (cf. observation n° 33).

⁵ La transformation en cours du secteur de l'Hôtel-Dieu en offre un exemple, parmi d'autres. Pourtant, grâce à ce P.L.U. révisé, la Municipalité affirme vouloir créer des « îlots de fraîcheur ».

⁶ Une pétition est en cours à ce sujet (jointe en annexe), qui a déjà recueilli quelque 700 signatures.

se voir surplombés par des bâtiments très tassés de R+6+C.A⁷. etc. L'association constate et regrette que ces mesures réglementaires, prises sans véritable concertation spécifique, concernent trop fréquemment les restes des faubourgs anciens, entrées de ville liées à la fois à l'histoire et au patrimoine locaux. L'observation n°1 à la présente enquête (ruelle du Faux Pont à Rennes) illustre bien les risques que la volonté de densification entraîne : mais répondre à des observations individuelles ne saurait apporter une solution à ce qui semble être une erreur de conception globale.

Les A.P.R. approuvent que, comme ils l'ont longtemps réclamé, la signalisation du patrimoine local s'accompagne d'une protection, même graduée. Toutefois ils constatent dans l'attribution de ces étoiles ou dans la modification de ce classement des incohérences⁸ ou une communication déficiente. Là encore, à titre de simple exemple, pour quelle raison rue de Chatillon le n° 96 se voit-il doté d'une étoile, alors que le n° 97 en face (à l'architecture de meilleure qualité) n'en obtient pas ?

Mais les A.P.R. constatent que cette protection affirmée des bâtiments dotés de deux ou trois étoiles est contredite voire niée de plusieurs manières.

Ainsi, on signalera la multiplication d'emplacements réservés destinés à la construction d'immeubles collectifs soit à proximité de bâtiments « étoilés » soit même sur des parcelles portant de tels bâtiments, comme (toujours à titre d'exemple) le 135 rue de Fougères, doté de 3 étoiles, d'intérêts culturel et historique élevés, et « contribuant à la définition d'un espace urbain par ses qualités architecturales ». La Ville de Rennes a en partie répondu à cette demande par le PLU en vigueur depuis le 1^{er} avril, mais il est à souhaiter que le PLUi non seulement confirme mais étende la suppression de tels emplacements réservés sur des parcelles occupées par des biens signalés comme patrimoine local ou les jouxtant.

On insistera à nouveau sur la notion d'« état sanitaire dégradé », qui selon le règlement soumis à enquête publique, permettrait la démolition de tout bâtiment même doté de deux ou trois étoiles. Or aucune véritable définition de cette notion n'est donnée dans le règlement, non plus que dans le code de l'Urbanisme ou autres textes. Certes, le récent PLU de Rennes, et le projet de PLUi précisent : « *état sanitaire dégradé qui porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente des risques de péril* ». Mais aucune indication n'est donnée de l'instance (qui devrait être neutre et experte !) chargée de déterminer les édifices ainsi menacés de destruction. Les Amis du Patrimoine Rennais s'insurgent avec force contre de telles dispositions, assurément grosses de risques contentieux. Ils considèrent d'ailleurs que si (quelle qu'en soit la définition) l'état sanitaire d'un bâtiment jugé digne d'intérêt se dégrade ce n'est pas la démolition mais bien la restauration de cet édifice qu'il convient d'envisager voire d'exiger. Toute autre attitude ne peut qu'encourager certains propriétaires sollicités par les promoteurs (ou ces promoteurs eux-mêmes) à négliger volontairement les biens concernés voire à en faciliter la dégradation.

⁷ Les A.P.R. regrettent que la Commission d'Enquête de l'été 2018 n'ait pas répondu à leur avis sur ce point, même s'il était cité à titre d'exemple.

⁸ L'une de ces incohérences était relevée par l'observation n° 12 : à tort puisque cette propriété ne semble pas « étoilée » mais objet d'un emplacement réservé. On voit là la difficulté de lecture des documents présentés à l'enquête publique, manifestée d'ailleurs par plusieurs observations. À contrario, l'incohérence apparente relevée par l'observation n° 14 semble ne pas en être une, la parcelle visée paraissant être à l'origine une dépendance d'une propriété fort justement étoilée et qui serait dénaturée par la proximité immédiate d'une construction haute d'architecture contemporaine. Mais la volonté de la collectivité n'est en tout cas pas clairement exprimée, ce qui est regrettable.

III Observations sur certains points particuliers

Les observations ci-dessous reprennent la liste (non limitative) des observations particulières concernant des immeubles signalés par des adhérents de l'association et/ou des immeubles mentionnés par des habitants au registre de cette enquête publique.

Les A.P.R. rappellent qu'ils demandent que soit inscrit au règlement de ce P.L.U. (ou si c'est impossible juridiquement, dans d'autres dispositions obligeant Rennes Métropole) l'obligation pour la collectivité, en cas de démolition d'un bâtiment ou d'un ensemble signalé à l'annexe 03 Patrimoine, d'établir et de produire un dossier de mémoire patrimoniale⁹ ;

Ils demandent la création de nouvelles « séquences urbaines », et dès publication de ce Plan, du 73 au 79 de l'avenue Aristide Briand (préservant ainsi un témoin de la physionomie au siècle dernier de cet axe majeur, et créant une faille dans le linéaire massif du bâti récent) ou du 15 au 21 rue Saint Martin (ensemble de maisons individuelles pour plusieurs avec décorations Odorico, à préserver pour contrebalancer les immeubles massifs en cours de constructions ou annoncés à l'emplacement de l'Hôtel-Dieu et pour garder une partie du quartier à l'échelle du Parc des Tanneurs) ;

Ils demandent la création de nouveaux « ensembles urbains » et, dès publication de ce plan, de celui formé par les maisons sises 124 à 132 avenue du Sergent Maginot (seule manière à leurs yeux d'assurer une vraie protection de la maison n° 128, pour Rennes d'intérêt architectural et historique et construite pour lui par François Château, entrepreneur et maire de Rennes)¹⁰ et de celui formé par les maisons du 81 au 89 Bd de la Duchesse Anne (maisons d'assez bonne qualité, certaines avec éléments Odorico, et présentant une cohérence de volumes à préserver entre l'Institut d'Études Politiques [3 *] et des espaces boisés à préserver) ;

Ils contestent l'emplacement réservé n° 73 (élargissement en rive Nord de la rue de l'Hôtel-Dieu), qui a pour conséquence de dénaturer la cour d'honneur de l'Hôtel-Dieu (éventuellement avec perte de ses grilles ?) alors que la Ville assure par ailleurs vouloir conserver les parties anciennes de cet élément incontestable du patrimoine rennais ;

Ils signalent également que l'emplacement réservé n° 72 (angle Bd de Sévigné rue de Fougères) est en contradiction avec la protection accordée aux édifices dotés de trois étoiles ;

Ils sont surpris de l'emplacement réservé C4, visant à créer un cheminement en lisière du Thabor, doublonnant ceux existant dans le parc ou en dehors, mais menaçant, tout comme l'espace réservé figurant au plan, des éléments de qualité du patrimoine local¹¹, et, à terme, selon les constructions édifiées à cet endroit, l'agrément de la partie voisine du jardin public ;

Tout en partageant les avis de divers habitants, qui recourent souvent les « principes généraux » énoncés ci-dessus, les A.P.R. tiennent à rappeler leur soutien à certaines demandes exprimées lors de l'enquête de l'été 2018 touchant particulièrement à la sauvegarde du patrimoine bâti :

⁹ De tels dossiers ont été établis pour le 69 Av. Aristide Briand et pour la propriété Lecoq-Gadby rue d'Antrain.

¹⁰ En corollaire, il convient aussi d'abandonner l'espace réservé n°44, lourd de menaces pour cet ensemble.

¹¹ Au plan, l'emplacement réservé semble même nécessiter la destruction du bâtiment « étoilé » (dont l'état sanitaire est sans doute dégradé ?).

- nombreuses observations et pétitions des habitants du quartier Franklin Roosevelt/Oradour-sur-Glane/Paul Langevin mettant en avant les qualités patrimoniales même modestes de l'ensemble urbain constitué par leurs maisons individuelles ;
- nombreuses observations (tant à la précédente enquête sur le PLU de Rennes qu'à la présente enquête) et pétitions concernant le Bd de Lattre de Tassigny à Rennes ;
- observation demandant la prise en compte et la protection d'un ensemble urbain aux 16, 16 bis, 18 et 20 rue Claude Bernard ;
- et de manière plus générales observations contestant des hauteurs ou volumes parfois autorisés de manière paraissant peu appropriée au contexte bâti et paysager.

En conclusion, l'Association des Amis du Patrimoine Rennais prie la Commission d'Enquête

- ***de tenir compte des observations sur les points particuliers énumérés ci-dessus ;***
- ***d'empêcher que des différences d'échelle trop manifestes viennent apporter au paysage bâti des traumatismes visuels, tout en perturbant considérablement la vie des riverains¹² (comme l'indique l'observation n° 29 : « de grâce, cessons d'asphyxier notre ville... ») et de faire généraliser l'observation judicieusement faite au dossier P.D.A. à propos de la « maison Novello » : « préserver les éléments d'une 'faible' hauteur permettant d'accompagner [...] avec un tissu qui ne l'écrase pas »¹³***
- ***de faire soumettre les « plans de détail » à des procédures de concertation particulières et de demander une règle empêchant que de tels « plans de détail » viennent rompre une séquence urbaine de fait, en particulier dans les faubourgs anciens ;***
- ***de demander la suppression de tout « emplacement réservé » pour programme de logements, voire pour modification de voirie, quand ces emplacements concernent ou jouxtent des immeubles gratifiés de deux ou trois étoiles ou font partie d'un « ensemble urbain » ou d'une « séquence urbaine » ;***
- ***de demander la suppression de la notion d' « état sanitaire dégradé », sauf à en donner une définition claire et incontestable et à en confier l'appréciation à une instance neutre et compétente. Si cette notion était maintenue, elle devrait justifier non la destruction mais au contraire la préservation des immeubles patrimoniaux dotés de 3 voire de 2 étoiles.***

Pour les A.P.R., le Président,

Michel Coignard

¹² Bien que s'intéressant par essence au territoire de la Ville de Rennes, les A.P.R. constatent avec tristesse que cette situation concerne aussi les autres communes : cf. observation n° 38 de M. Talpin à St Grégoire

¹³ Dossier P.D.A. p. 327.