

REPUBLIQUE FRANCAISE
—
DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
—
RENNES METROPOLE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PLUi RENNES METROPOLE - PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS

Projet de délimitation du périmètre des abords de la Maison Novello
(commune de Rennes)

du Mardi 16 avril au vendredi 31 mai 2019



Commission d'enquête :

Présidente : Mme Martine VIART

Membres : Mr Patrice ROUAT

Mr Joris LE DIREACH,

Mr Didier DELAMARE,

Mr Jean-François NICOL,

Mr Jean-Pierre MACE,

Mr Jean-Jacques LE GOFF

Destinataires:

- Mr le Président de RENNES METROPOLE
- Mr le Président du Tribunal Administratif à RENNES.

1ère PARTIE: RAPPORT PDA

MAISON NOVELLO - Commune de RENNES (Ille-et-Vilaine)

INTRODUCTION

L'enquête publique relative au périmètre délimité des abords de la Maison Novello est intégrée à l'enquête publique unique « PLUi de Rennes Métropole » et présentée paragraphe I-2, page 5 du rapport correspondant. L'enquête publique unique concerne également 14 autres PDA.

Elle se déroule conformément au:

- Code de l'Environnement
- Code du Patrimoine, notamment les articles L621-30 et L621-31.
- Arrêté A 19.374 du 15 mars 2019, de Mr le Président de Rennes Métropole organisant l'enquête publique unique,
- Arrêté A 19.547 du 6 mai 2019, de Mr le Président de Rennes Métropole, suite à la modification de la composition de la commission d'enquête.
- Décision n°18000310 du 12 février 2019 de Mr le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes désignant la présidente et les membres de la commission d'enquête (CE),
- Décision du 13 février 2019 de Mr le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes modifiant l'objet de l'enquête publique: « Enquête publique unique: premier PLU intercommunal sur le territoire des 43 communes de Rennes Métropole et 15 Périmètres Délimités des Abords de 18 Monuments Historiques sur 15 communes ».
- Décisions successives de Mr le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes relatives aux modifications de la composition de la commission d'enquête (26 février, 13 mars et 29 avril 2019).

I - PRESENTATION GENERALE

Historique (extrait site Mérimée) :

L'entrepreneur en ciment, mosaïque et béton armé Rodolphe Novello construit à partir de 1925, une maison d'habitation pour lui-même dans une parcelle à l'angle de la rue Coulabin et de l'avenue du Mail. Pensée comme une sorte de carte de visite pour l'entreprise, la maison présente alors les différentes techniques dont Novello est spécialiste. Le bâtiment, d'un étage sur rez-de-chaussée surélevé, est édifié à partir d'une structure en béton armé avec un remplissage en brique creuse, enduit de ciment. De volume cubique, elle est couverte d'un toit terrasse, marqué par une corniche débordante. Au-dessus d'un soubassement de ciment gris, imitant le granite, les murs sont de couleur " coquille d'œuf ". La verticalité des fenêtres étroites est soulignée par des panneaux moulurés sur toute la hauteur, surmontés de cadres de fibrociment entourés de céramique bleue. La façade est aussi rythmée au premier étage, par des jardinières en ciment gris cannelé. Les espaces intérieurs sont décorés de mosaïques, dont certains cartons sont dessinés par le jeune architecte Yves Le Moine, employé dans l'entreprise. La cage d'escalier est ainsi ornée de motifs géométriques colorés sur le sol, les marches et sur un lambris à hauteur d'appui. La salle de bains reçoit également des panneaux de mosaïque, représentant des vagues. Le bâtiment est agrandi en 1929 d'un corps en rez-de-chaussée abritant un bureau, rehaussé d'une chambre en 1935. L'ensemble est entouré d'une clôture en ciment, ajouré de motifs géométriques, enduite des mêmes couleurs que la maison.

2000/06/20 : label patrimoine du XX^{ème} siècle Propriété privée

Inscription 27.03.2018 : maison proprement dite en totalité (à l'exclusion cependant de l'ajout postérieur et de sa terrasse) et le jardin sur rue avec sa clôture, ensemble figurant au cadastre, section AE, parcelle n° 70.

II - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête a pour objectif de présenter au public un périmètre de protection adapté de façon à désigner les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent de l'environnement du monument historique, pour en préserver le caractère ou contribuer à améliorer la qualité, conformément aux dispositions de l'article L621-30 du code du patrimoine.

Le périmètre proposé vise à se substituer au périmètre existant des 500m du monument en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude et moins sujette à interprétation;

III - CADRE JURIDIQUE

La Loi du 25 février 1943 a institué une servitude d'abords au profit des monuments historiques (MH). Même si des lois précédentes avaient fait de la « conservation des perspectives monumentales » un motif permettant de justifier le refus de permis de bâtir de l'époque où les prescriptions dont son octroi était assorti. Elle a introduit la définition du champ de visibilité des MH et le régime d'autorisation auxquels sont soumis les travaux affectant les immeubles situés dans ce champ de visibilité; la loi du 30 décembre 1966 étendra ce régime d'autorisation aux travaux sans rapport avec les constructions.

L'article L621-30 du code du Patrimoine, modifié par la loi LCAP n°2016-925 du 7 juillet 2016, prévoit une protection des abords d'un monument historique, distincte du périmètre de 500m traditionnel. Ce périmètre délimité peut être commun à plusieurs monuments historiques.

L'article L621-31 précise que ce périmètre délimité des abords (PDA) est créé par l'autorité administrative sur proposition de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ou de l'autorité compétente en matière d'urbanisme, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial et le cas échéant de la ou des communes concernées. Lorsque le projet de PDA est instruit concomitamment à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce qui est le cas du PLU intercommunal de Rennes Métropole (RM), l'autorité compétente en matière d'urbanisme diligente une enquête publique unique.

La Maison NOVELLO est une propriété privée inscrite à l'inventaire des MH par arrêté du 27 mars 2018. La proposition de périmètre délimité de l'Architecte des Bâtiments de France a été transmise au Président de Rennes Métropole pour être jointe à l'enquête relative à son PLUi (courrier préfecture d'Ille-et-Vilaine du 27 novembre 2018).

Cette proposition de PDA a fait l'objet des:

- Avis favorable du Conseil Métropolitain N° C 18.223 du 13 décembre 2018 sur le périmètre délimité des abords du Monument Historique.
- Avis favorable de la commune de Rennes sur la proposition de PDA: délibérations du conseil municipal n°2019-0070 du 4 février 2019.

IV - LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Les études patrimoniale et paysagère menées ont permis d'établir une carte de synthèse des enjeux, d'aboutir à une proposition de périmètre délimité des abords pour le monument.

Les enjeux du futur PDA :

1 – Encadrement des tissus de sensibilité patrimoniale

- Préservation des bâtiments de qualité patrimoniale repérés, dont une partie présente une architecture Art Déco (comme la maison Novello)
- Préservation des perspectives offrant des vues sur le Monument Historique.
- Valorisation du front bâti donnant sur le mail et ses points d'entrée.

- Valorisation des points de vue donnant sur le mail et encadrement du bâti implanté de part et d'autre des voies offrant ces points de vue.
- Valorisation du front bâti donnant sur la Vilaine afin de préserver la qualité du rapport à l'eau.

2 – Préservation de la qualité paysagère du mail

- Maintien des plantations d'alignement
- Maintien de l'ouverture visuelle de cet espace, actuellement préservé grâce à la légèreté des structures qui s'y trouvent.

Le périmètre délimité des abords de la maison Novello qui en résulte se situe au nord de la Vilaine, entre le canal d'Ille et Rance et sa dérivation (moitié sud de ce périmètre). En raison des nombreux périmètres de protection s'interférant dans ce secteur, il n'exclut des servitudes qu'un secteur circulaire limité au sud de la Vilaine.

V - LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Un dossier unique de présentation des 15 projets de Périmètres Délimités des Abords est présenté à l'enquête publique, il concerne 18 monuments historiques (381 pages). Les pages 3 et 4 reproduisent les courriers de Mr le Préfet ou de Mme la Préfète d'Ille-et-Vilaine, relatifs à la transmission à Rennes Métropole des propositions de périmètres adaptés afin de les intégrer au dossier d'enquête publique concernant le PLU intercommunal.

Le projet relatif à la Maison NOVELLO est inclus pages 313 à 334 présentées selon le plan d'étude figurant au sommaire commun.

Le dossier administratif est détaillé à l'annexe n°4/PDA.

VI - ENQUETE PUBLIQUE

- Déroulement

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de référence, elle a fait l'objet d'une prolongation à la demande de la commission d'enquête. Son déroulement est relaté en détails (organisation, publicités....) dans la partie rapport concernant l'élaboration du PLUi de Rennes Métropole (paragraphe X, pages 156 et suivantes).

Le Monument Historique est une propriété privée, les deux propriétaires ont été contactés conformément au paragraphe IV de l'article R621-93 du code du Patrimoine: courriers recommandés du 28 mars, remis le 3 avril pour l'un, date ignorée pour le second dont l'AR ne porte qu'une signature sans date.

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans 8 communes, sur le registre dématérialisé, ou de les adresser par courriel ou courrier à la commission d'enquête, du 16 avril au 31 mai 2019 inclus.

- Bilan

Les commissaires enquêteurs ont assuré des permanences dans les 8 mairies sélectionnées (cf arrêté de référence et avis d'enquête publique).

Le public a émis 1913 observations au cours de l'enquête publique unique, seulement 10 d'entre elles concernent les projets de délimitation des périmètres des abords des monuments historiques. Deux observations se rapportent au PDA proposé pour la Maison Novello :

Observation n°223 web - Mme Danielle NOVELLO: avis favorable au PDA proposé.

Observation n°971 web (anonyme) : une seule observation générale se rapporte à la Maison Novello, elle mentionne : « comment peut-on encore créer des périmètres de protection de monuments historiques ou bâtiments historiques en utilisant le cercle de diamètre 500m... Le patrimoine bâti doit être soumis à cette

SUP en fonction de son emplacement et de son rapport avec le monument historique concerné». Le contributeur propose une étude à partir du « rayonnement du monument sur son territoire... ».

La consultation des propriétaires a engendré une observation « favorable » de l'un d'eux sur le périmètre délimité des abords proposé pour le MH (cf. observation n°223 mentionnée supra).

La commission d'enquête prend acte des avis favorables de Rennes Métropole et de la commune de Rennes (cf. pièces administratives).

- **Clôture:** Les registres d'enquête remis le 3 juin 2019, ont été clos par Mme la Présidente de la Commission d'enquête.

A L'ISSUE DE L'ENQUETE

- PV de synthèse

Le procès-verbal de synthèse établi suite à l'enquête unique a été remis et commenté le vendredi 28 juin à Rennes Métropole représentée par Mr GAUDIN, vice-président, des responsables des services : Mmes LOSTANLEN et BLANCHE-BARBAT, MM TOCQUER, MARIANI, TRESSE et 5 référents secteurs.). La page 67 concerne les PDA.

- Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, daté du 26 juillet 2019 est remis et commenté ce même jour à la commission d'enquête dans les locaux de Rennes Métropole par Mr TOCQUER, Mmes LOSTANLEN, BLANCHE-BARBAT et JAMMES. Les réponses aux observations et questions relatives aux projets de PDA figurent pages 119 et 120, elles ont été rédigées par Rennes Métropole et l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 35).

VII - Liste des documents annexés : Voir sommaire commun aux 15 PDA.

A PLERIN le 21 Août 2019

Présidente de la commission d'enquête : Martine VIART



Les membres :

Jean-Jacques LE GOFF

Patrice ROUAT

Joris LE DIREACH



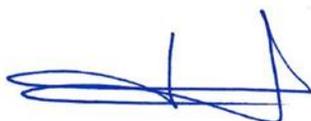
Didier DELAMARE



Jean-Pierre MACE



Jean-François NICOL



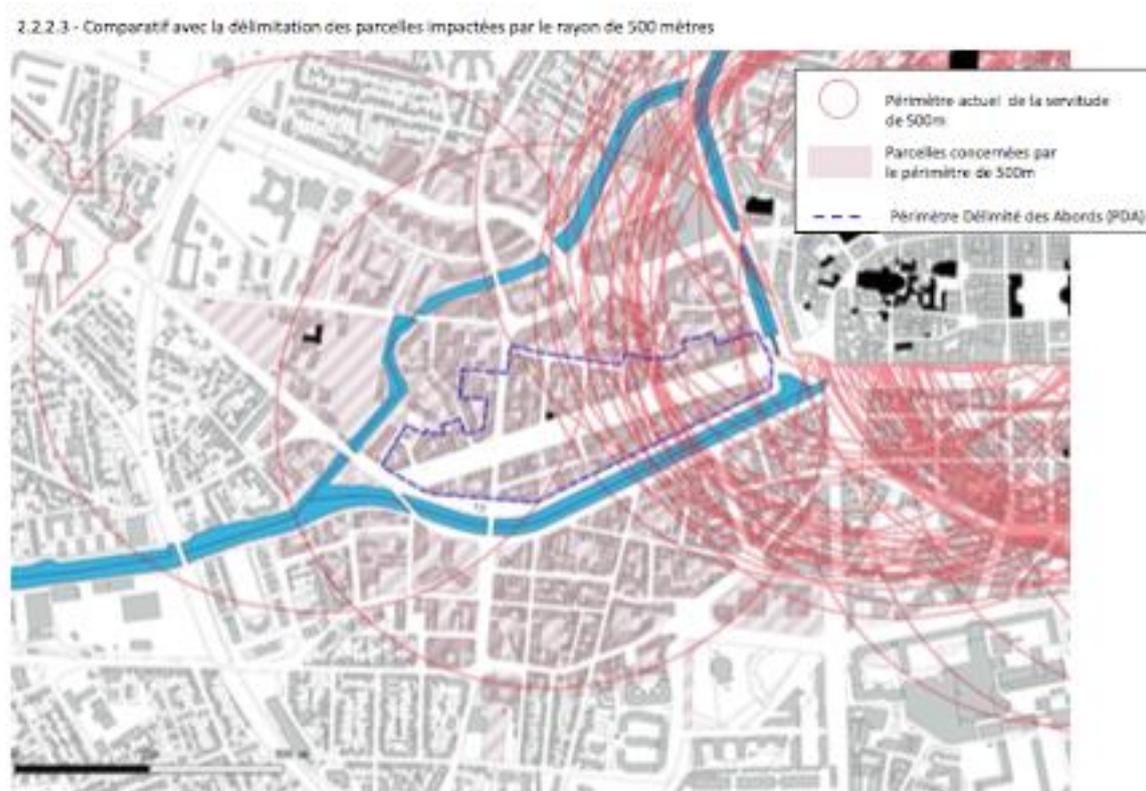


2ème PARTIE: PDA - CONCLUSIONS et AVIS

MAISON NOVELLO - Commune de RENNES (Ille-et-Vilaine)

Préambule : L'enquête publique relative au périmètre délimité des abords de la Maison Novello à Rennes est intégrée avec celles de 14 autres PDA à l'enquête publique unique d'élaboration du PLUi de Rennes Métropole. Elle s'est déroulée du 16 avril au 31 mai 2019 inclus.

I - RAPPEL DES ELEMENTS ESSENTIELS DU PROJET



334

Historique (extrait site Mérimée):

L'entrepreneur en ciment, mosaïque et béton armé Rodolphe Novello construit à partir de 1925, une maison d'habitation pour lui-même dans une parcelle à l'angle de la rue Coulabin et de l'avenue du Mail. Pensée comme une sorte de carte de visite pour l'entreprise, la maison présente alors les différentes techniques dont Novello est spécialiste. Le bâtiment, d'un étage sur rez-de-chaussée surélevé, est édifié à partir d'une structure en béton armé avec un remplissage en brique creuse, enduit de ciment. De volume cubique, elle est couverte d'un toit terrasse, marqué par une corniche débordante. Au-dessus d'un soubassement de ciment gris, imitant le granite, les murs sont de couleur " coquille d'oeuf ". Le bâtiment est agrandi en 1929 d'un corps en rez-de-chaussée abritant un bureau, rehaussé d'une chambre en 1935. L'ensemble est entouré d'une clôture en ciment, ajouré de motifs géométriques, enduite des mêmes couleurs que la maison.

2000/06/20 : label patrimoine du XX^{ème} siècle - Propriété privée.

Inscription 27.03.2018 : maison proprement dite en totalité (à l'exclusion cependant de l'ajout postérieur et de sa terrasse) et le jardin sur rue avec sa clôture, ensemble figurant au cadastre, section AE, parcelle n° 70

L'enquête a pour objectif de présenter au public un périmètre de protection adapté de façon à désigner les ensembles d'immeubles, bâtis ou non, qui participent à l'environnement du monument historique, pour en préserver le caractère ou contribuer à améliorer la qualité, conformément aux dispositions de l'article L621-30 du code du patrimoine.

Le périmètre proposé vise à se substituer au périmètre existant des 500m du monument en l'adaptant à la réalité du terrain, notamment du parcellaire, pour une application cohérente de la servitude et moins sujette à interprétation.

II - BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de référence, elle a fait l'objet d'une prolongation à la demande de la commission d'enquête. Son déroulement est relaté en détails (organisation, publicités....) dans la partie rapport concernant l'élaboration du PLUi de Rennes Métropole (paragraphe X, pages 156 et suivantes).

Le Monument Historique est une propriété privée dont les propriétaires ont été contactés conformément au paragraphe IV de l'article R621-93 du code du Patrimoine.

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans 8 communes, sur le registre dématérialisé, ou de les adresser par courriel ou courrier à la commission d'enquête, du 16 avril au 31 mai 2019 inclus. Une observation d'ordre général sur les périmètres délimités des abords et une exprimant un avis favorable au PDA se rapportant au présent monument historique, elles sont analysées infra, paragraphe III.

III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- **sur le dossier** : un dossier unique de présentation des 15 projets de Périmètres Délimités des Abords proposés à l'enquête publique, concernant 18 monuments historiques a été constitué: le projet relatif à la Maison Novello est inclus pages 313 à 334.

Appréciations de la CE :

► *En deux parties, la première « étude patrimoniale et paysagère » présente le bâti ancien du secteur d'étude et l'étude paysagère pour aboutir à l'établissement d'une carte de synthèse des enjeux.*

► *Dans la deuxième partie cette synthèse conduit à une proposition de PDA. Cette proposition, détaillée et explicitée au vu des enjeux recensés, fait ressortir un périmètre de protection des abords qui prend en compte l'environnement historique, urbain, architectural et paysager réel du monument. Il apparaît de nature à se substituer efficacement au périmètre actuel tout en excluant des servitudes plusieurs habitations ou terrains.*

► *Le dossier offre une grande lisibilité des enjeux liés au monument historique; il est bien illustré et explicite. Il facilite la compréhension du public et des riverains quant à la gestion et la protection des monuments.*

- **sur les observations du public** : une observation générale (n°971 web) se rapporte à la Maison Novello, elle mentionne : « comment peut-on encore créer des périmètres de protection de monuments historiques ou bâtiments historiques en utilisant le cercle de diamètre 500m... Le patrimoine bâti doit être soumis à cette SUP en fonction de son emplacement et de son rapport avec le monument historique concerné ». L'observation anonyme propose une étude à partir du « rayonnement du monument sur son territoire... ».

Appréciation de la CE :

► **La protection actuelle est assurée sur la base d'un rayon de 500m. La mise en place d'un PDA a justement pour objectif d'adapter ce périmètre aux environnements réels du monument (cf. appréciation précédente). Il répond donc aux souhaits du contributeur auquel il faut néanmoins préciser que le PDA peut réduire les superficies impactées mais aussi dans certains cas les accroître.**

Observation n°223 web - Mme Danielle NOVELLO: avis favorable au PDA proposé.

Appréciation de la CE:

► **Nous prenons acte de l'avis de Mme Novello Danielle, l'une des propriétaires du MH.**

- **sur le Mémoire en Réponse :** *La question n°1 du PV de synthèse PDA est une question générale*

Les périmètres proposés vont exclure de nombreuses parcelles situées en zones urbanisées des servitudes AC1 (certaines nouvelles y seront soumises).

Des parcelles seront donc affranchies de servitude autre que les contraintes d'urbanisme du PLUi.

La CE s'est interrogée sur l'objectif du PDA concernant la Maison Novello, inscrite récemment à l'inventaire des MH: 27 mars 2018, en raison du nombre important de périmètres de protection qui maintiennent les servitudes sur une majeure partie du secteur.

Question de la commission d'enquête :

► N'y a-t-il pas un risque qu'une modification du règlement, notamment concernant les hauteurs, permette des constructions en dehors du PDA qui nuiraient au MH?

Réponse de RM: Les travaux pour établir les PDA ont été réalisés en collaboration avec un bureau d'étude spécialisé dans le patrimoine, les paysages et l'urbanisme afin d'éclairer les choix des communes et de l'ABF sur le périmètre le plus pertinent pour protéger et prendre en compte les MH. Au-delà de ces périmètres, ces études n'ont pas identifiés d'enjeux particuliers nécessitant d'autres dispositions réglementaires. L'évolution des règles, à l'intérieur ou à l'extérieur des PDA, pourra avoir lieu dans le cadre d'adaptation du PLUi: l'ABF prendra en compte ces règles dans le cadre de son analyse sur les futures autorisations d'urbanisme à l'intérieur du PDA.

► L'architecte sera obligatoirement consulté pour émettre un avis conforme dans le périmètre délimité des abords, sera-t-il consulté pour un avis simple dans ces cas-là?

Réponse de RM: En dehors des PDA, l'ABF pourra être consulté pour émettre des avis simples ou apporter des conseils aux collectivités, comme cela se fait déjà sur des projets ne se trouvant pas dans les périmètres de 500m.

Appréciations de la CE:

► **Nous prenons acte des réponses formulées. La consultation pour avis simple en dehors des PDA reste aléatoire. Comme nous le soulignons, les secteurs exclus seront uniquement soumis aux règles d'urbanisme. Notre interrogation demeure pour les parcelles exclues du périmètre mais très proches des monuments historiques; une vigilance devra être portée sur les évolutions de l'urbanisme dans ces secteurs.**

► **Maison Novello:** Quelle est la justification de cette délimitation?

Réponse de RM: Cette délimitation s'explique par le classement récent.... L'étude sur les PDA n'est prise en compte que pour les nouveaux MH sur la ville de Rennes.... Aujourd'hui la ville de Rennes sollicite un PDA à chaque nouveau classement de MH.....

Appréciation de la CE:

▶ **Elle prend acte de la réponse de RM.**

- Sur la consultation des propriétaires du monument historique:

Appréciations de la CE :

▶ **Conformément aux prescriptions de l'article L621-31, les propriétaires du MH ont été consultés en amont de l'enquête publique. Mme Danielle Novello s'est prononcée favorablement envers le PDA proposé.**

▶ **Le Conseil métropolitain émet dans son rapport n°C 18.223 du 13 décembre 2018, un avis favorable à l'unanimité envers les différents projets de PDA dont celui concernant la Maison Novello, de même que la municipalité de Rennes.**

IV - AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET

Le périmètre de protection proposé à l'enquête publique, permet, sur le territoire communal de Rennes, d'assurer la protection de la Maison Novello, monument historique inscrit par arrêté du 27 mars 2018.

Ce périmètre, adapté en tenant compte des études réalisées et des enjeux recensés, est en mesure de satisfaire aux exigences de protection recherchées.

Les propriétaires ont été régulièrement consultés, conformément à l'article L621-31 du Code du Patrimoine et l'un seulement a formulé une observation, exprimant un avis favorable au projet de délimitation proposé. Le conseil métropolitain et la municipalité de Rennes se sont prononcés favorablement sur le projet.

Au vu des éléments qui précèdent, estimant que le projet présenté permettra d'atteindre les objectifs assignés en matière de protection des abords de la Maison Novello (commune de Rennes), la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

à la délimitation du périmètre des abords de la Maison Novello, monument historique inscrit par arrêté du 27 mars 2018, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique unique sur proposition de Mr l'Architecte des Bâtiments de France.

A PLERIN le 21 Août 2019

Présidente de la commission d'enquête : Martine VIART



Les membres :

Jean-Jacques LE GOFF



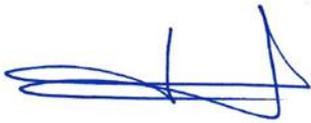
Patrice ROUAT



Joris LE DIREACH



Didier DELAMARE



Jean-Pierre MACE



Jean-François NICOL

