

Les Amis du Patrimoine Rennais

Assemblée Générale du 16 mars 2019



**Informations sur la révision
du Plan Local d'Urbanisme
et sur l'action des APR dans ce
cadre**



Les APR et le PLUi de Rennes

- Rappel de la procédure

PLU ET PLUi

<https://metropole.rennes.fr/consulter-le-plan-local-durbanisme-de-rennes>

UN NOUVEAU PLU DEPUIS 2019

Le PLU de Rennes a été mis en révision en 2014. Après une phase de concertation, le projet a été arrêté par le Conseil de Rennes Métropole le 22 février 2018. Puis il a fait l'objet d'une enquête publique en juin/juillet 2018, à la suite de laquelle des modifications ont été apportées au PLU.

→ **Je consulte la délibération du conseil municipal de Rennes du 4 février 2019**

Son adoption définitive devrait intervenir en mars 2019, suite au conseil métropolitain. Ce n'est qu'alors qu'il s'appliquera au territoire.

<https://metropole.rennes.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal>

Un PLUi élaboré avec les 43 communes

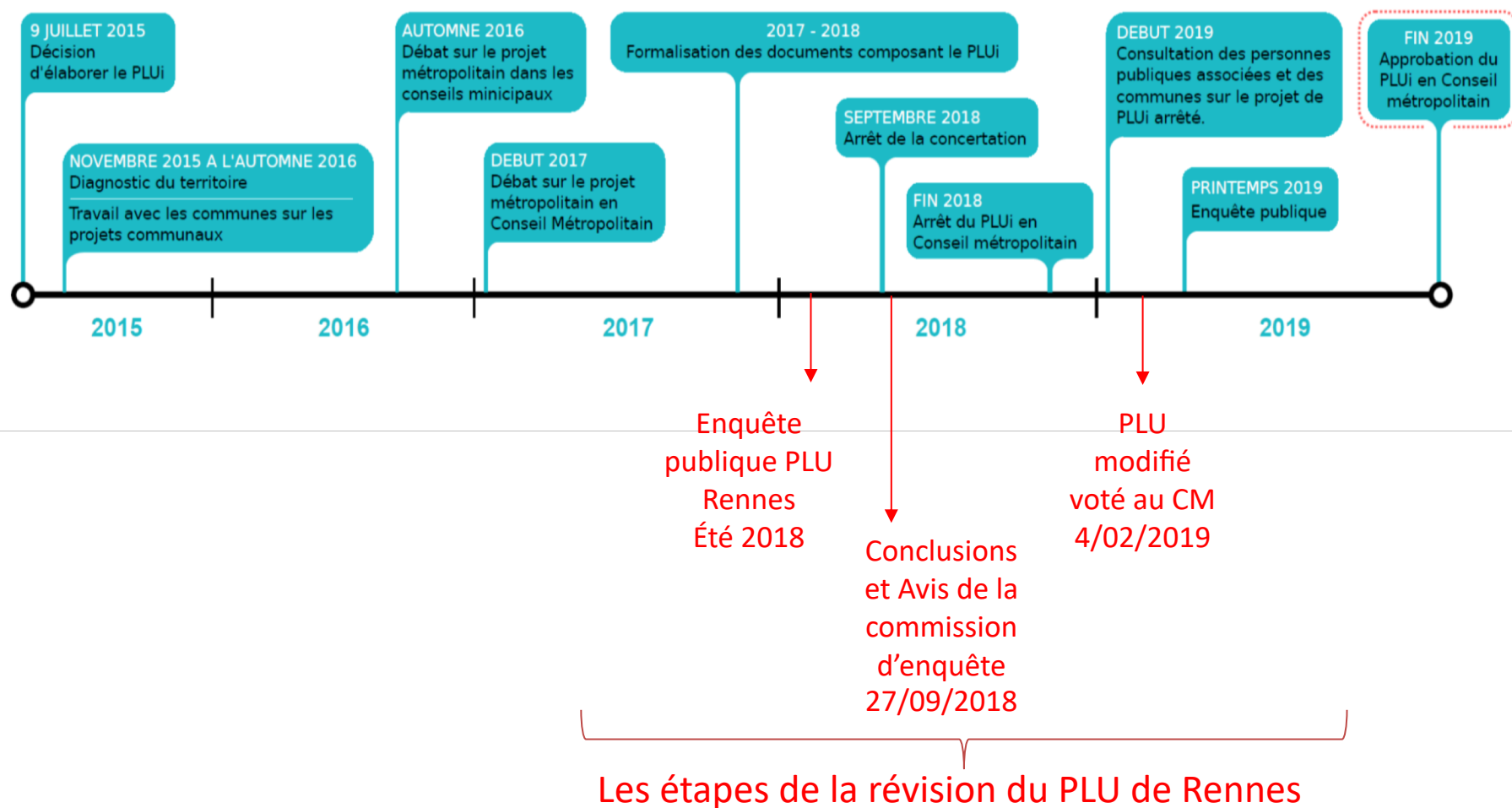
La co-construction du PLUi avec les 43 communes est un enjeu majeur.

Il se déclinera en effet à **différentes échelles** : métropolitaine, complémentarités entre communes, communes et quartiers.

Le futur PLUi **s'appuie ainsi sur les réflexions et projets des communes.**

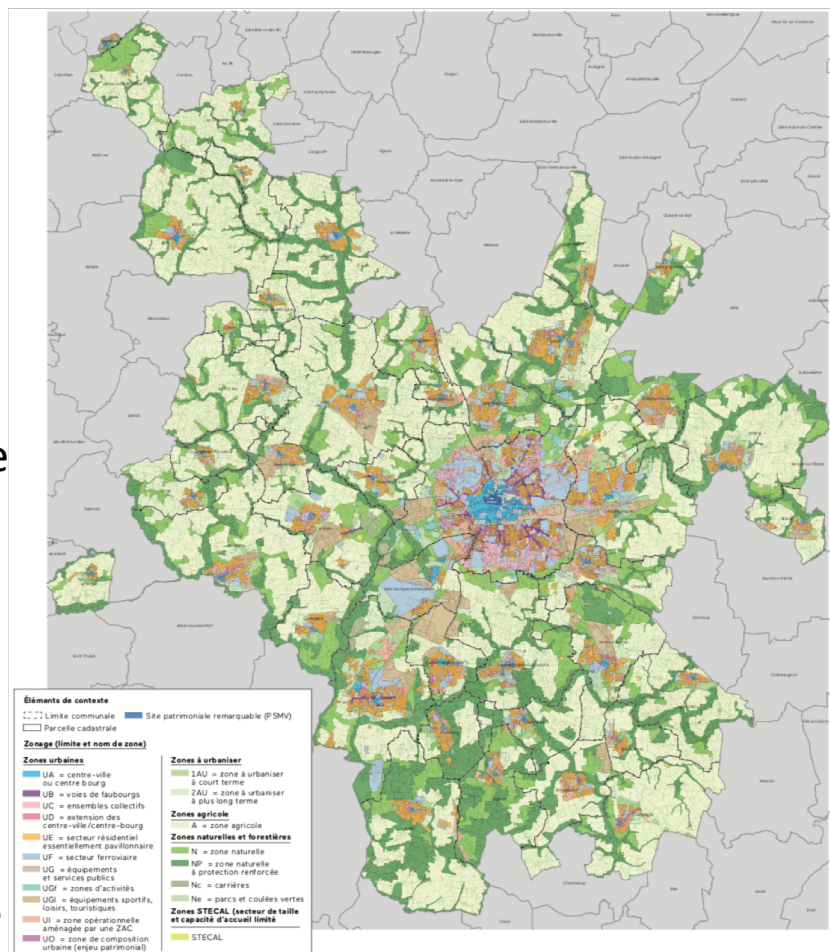
Au cours de son élaboration, de nombreuses instances métropolitaines sont sollicitées, auxquelles **s'ajoutent les débats et les votes dans les conseils municipaux.**

Le calendrier du PLUi



Le territoire de Rennes Métropole

Acigné
Bécherel
Betton
Bourgbarré
Brécé
Bruz
Cesson-Sévigné
Chantepie
Chartres-de-Bretagne
Chavagne
Chevaigné
Cintré
Clayes
Corps-Nuds
Gévezé
l'Hermitage
la Chapelle-Chaussée
la Chapelle-des-Fougeretz
la Chapelle-Thouarault
Laillé
Langan



le Rheu
le Verger
Miniac-sous-Bécherel
Montgermont
Mordelles
Nouvoitou
Noyal-Châtillon-sur-Seiche
Orgères
Pacé
Parthenay-de-Bretagne
Pont-Péan
Rennes
Romillé
Saint-Armel
Saint-Erblon
Saint-Gilles
Saint-Grégoire
Saint-Jacques-de-la-Lande
Saint-Sulpice-la-Forêt
Thorigné-Fouillard
Vern-sur-Seiche
Vezin-le-Coquet

PLU et PLUI ?

Le PLUI est constitué des mêmes pièces que le PLU mais se fait à l'échelle Métropolitaine

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

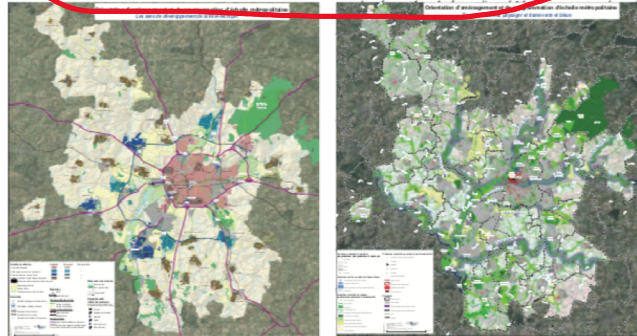
> TOME 1	> TOME 2	> TOME 3	> TOME 4	> TOME 5
PRÉSENTATION DU DOSSIER	DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PORTRAITS DES 43 COMMUNES	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS, ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES ET ÉVALUATION

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

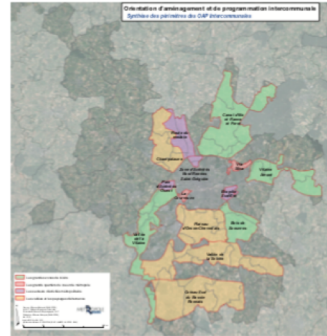
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 LES OAP D'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE ET INTERCOMMUNALE

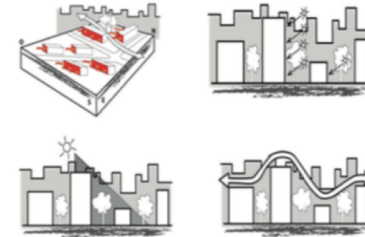
3.1.1 PROJET PATRIMONIAL, PAYSAGER, TRAME VERTE ET BLEUE, ET LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE ARCHIPEL



3.1.2 LES SECTEURS D'ENJEUX INTERCOMMUNAUUX



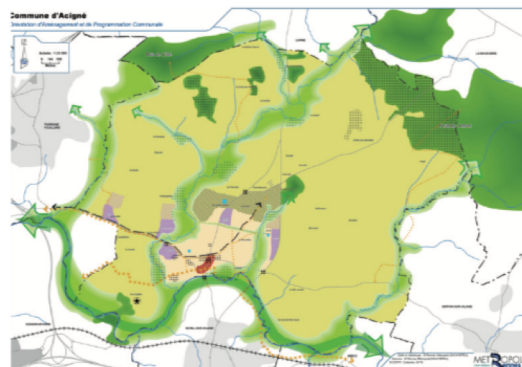
3.1.3 SANTÉ, CLIMAT, ÉNERGIE



3.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNALES

1 cahier par commune comportant :

- Le projet communal
- Les OAP de quartier



- Accueillir en organisant le développement urbain**
- Centralité principale
 - Secteur urbain existant
 - Secteur d'activités
 - Secteur de renouvellement urbain à enjeux
 - Secteur d'extension urbaine à dominante activités
 - Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
 - Extension urbaine à plus long terme

- Structurer et fédérer le territoire par les équipements et les mobilités**
- Équipement de rayonnement communal à conforter ou à créer
 - Équipement de rayonnement supra communal à conforter ou à créer
 - Principales liaisons vélo
 - Principaux cheminement doux communaux
 - Principe desserte en transport en commun

Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Monument historique
- Entrée de ville à requalifier
- Axe de loisirs "Vallée Amont"
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNS)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie

Partie 1.5. Tenir compte de l'histoire du bassin rennais, valoriser le patrimoine d'aujourd'hui et créer le patrimoine de demain

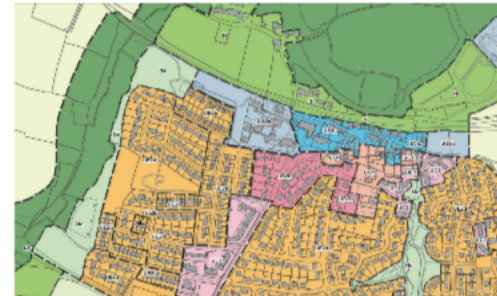
Principes d'aménagement

- ⇒ Mettre en valeur la diversité du patrimoine métropolitain urbain et rural en intégrant les différentes échelles de l'édifice, des ensembles urbains et du tissu historique
- ⇒ Révéler l'inscription du patrimoine bâti dans son contexte géographique et paysager et par la valorisation des lieux topographiques, des espaces paysagers attenants, des perspectives visuelles et du bâti d'accompagnement
- ⇒ Développer des projets respectant l'organisation spatiale et les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales des sites ainsi que des ensembles urbains identifiés

Les APR sont bien évidemment d'accord sur ces principes. Le problème est qu'ils ne sont pas respectés partout dans la traduction réglementaire ou graphique ; d'où les pétitions en particulier contre les grandes hauteurs autorisées. C'est du moins notre constat pour la commune de Rennes

4. LE REGLEMENT

4.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL (RL)	
4.1.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL (RAPPORT)	4.1.2 GUIDES DE RECOMMANDATIONS
4.2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE	
Pour chaque type de plan, un plan d'assemblage permet de repérer la zone géographique concernée et donc le numéro de plan correspondant.	
4.2.1.1 PLANS DE ZONAGE DÉTAILLÉ (210 plans sur toute la métropole)	4.2.1.2 PLANS DE ZONAGE SIMPLIFIÉ (COULEUR) (un plan à l'échelle de la métropole et un par commune)



4.2.2 PLANS THÉMATIQUES		
Pour chaque thématique, une quarantaine de plans couvre la métropole. Les communes peuvent être à cheval sur plusieurs plans. Ces plans indiquent des critères à respecter pour chaque projet. Les règles sont détaillées dans le règlement littéral (RL)		
4.2.2.1 STATIONNEMENT Le nombre de places à réaliser (voir p 92 du RL)	4.2.2.2 MIXITÉ SOCIALE Part de logements aidés ou régulés à réaliser (voir p 46 du RL)	4.2.2.3 PÉRIMÈTRES DES OAP
4.2.2.4 HAUTEURS La hauteur maximale des constructions (voir p 81 du RL)	4.2.2.5 COEFFICIENT DE VÉGÉTALISATION La part d'espace végétalisé à préserver (voir p 88 du RL)	4.2.2.6 SANTÉ / RISQUES / SÉCURITÉ les zones de vigilances autour des routes et des lignes HT-THT (voir p 55 du RL)
	4.2.2.7 GESTION DES EAUX PLUVIALES Les secteurs favorables à l'infiltration (voir p 100 du RL)	

PLANS SPÉCIFIQUES				
4.2.3 PLANS DE DÉTAIL	4.2.4 PLANS MASSE	4.2.5 PLANS D'ÉPANNELAGE	4.2.6 LISTE DES ER* ET SL*	4.2.7 LISTE DU PBIL*

* ER : Emplacements Réservés - SL : Servitudes de Localisation - PBIL : Patrimoine Bâti d'Intérêt Local





id	secteur	adresse	Analyse Typo-morphologique						Inventaire Région (lien)	Classement PLUi
			Grandes familles d'architecture	Familles d'architecture	Dénomination	Sous-Dénomination 1	Sous-Dénomination 2	Sous-type		
31006	urbain	rue des Vignerons, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	ferme	-	-	longère	fiche	1
27077	urbain	6 allée Beau Rivage, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		2
27176	urbain	1 rue de Calais, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		2
27164	urbain	6 rue de Calais, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-	fiche	3
27047	urbain	8 rue de Calais, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	maison	fiche	2
27060	urbain	13 rue de Calais, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison à boutique	-	-	-		1
27046	urbain	14 bis rue de Calais, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-	fiche	1
27088	urbain	7 rue du Calvaire, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		2
27089	urbain	9 rue du Calvaire, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		3
27086	urbain	10 rue du Calvaire, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	maison double	fiche	1
27090	urbain	13 bis rue du Calvaire, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		3
27069	urbain	4 rue des Charpentiers, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison de maître / villa	-	-	-	fiche	3
27041	urbain	4 rue des Forgerons, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison à boutique	-	-	-	fiche	2
27043	urbain	6 bis rue des Forgerons, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison à boutique	-	-	-	fiche	2
27042	urbain	8 rue des Forgerons, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-	fiche	3
27401	urbain	12 rue des Forgerons, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison de maître / villa	-	maison ternaire	-		3
27192	urbain	25 rue du Fort de la Motte, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	-	-	puits	-		3
27191	urbain	27 rue du Fort de la Motte, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	ferme	-	-	-	fiche	2
27187	urbain	56 rue du Fort de la Motte, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	-	-	four à pain	-		3
27030	urbain	1 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison de notable	-	-	-	fiche	2
27029	urbain	2 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-	fiche	2
27036	urbain	5 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	maison		3
27064	urbain	9 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	presbytère	-	-	-	fiche	2
27033	urbain	10 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison à boutique	-	-	-		2
27066	urbain	11 rue du Grand Four, Acigné	architecture institutionnelle	architecture civile publique	école	-	-	-		2
27040	urbain	12 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	maison double		3
27028	urbain	1 place des Halles, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison à boutique	-	-	-	fiche	2
29318	urbain	2 place des Halles, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison à boutique	-	-	-		2
27398	urbain	3 place des Halles, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	maison ternaire	-		3
31001	urbain	4 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		1
31002	urbain	6 rue du Grand Four, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-	fiche	2
27119	urbain	2 avenue Jeanne-Marie Martin, Acigné	architecture domestique	habitat des agglomérations rurales	maison	-	-	-		2
27408	urbain	Joval, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	ferme	logis	-	maison double	fiche	1
31007	urbain	Joval, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	ferme	dépendance	étable	-	fiche	1
31008	urbain	Joval, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	ferme	dépendance	-	-	fiche	1
31009	urbain	Joval, Acigné	architecture domestique	habitat modeste dispersé	ferme	dépendance	-	-	fiche	1

5. LES ANNEXES

5.1 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)	5.2 BRUIT	5.3 URBANISME OPÉRATIONNEL ET OUTILS FONCIERS	5.4 TAXES ET PARTICIPATIONS
5.5 RÉSEAUX	5.6 COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS	5.7 ÉTUDES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES	5.8 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES ET COURS D'EAU
5.9 PATRIMOINE	5.10 RÈGLEMENTS LOCAUX DE PUBLICITÉ (RLP)	5.11 ZONES INONDABLES HORS PPRI	

Des fiches par immeuble ont été établies les communes de Rennes et de Saint-Jacques. Pour Rennes il y a aussi des séquences urbaines
Les zones archéologiques sont pour toutes les communes



Les APR et le PLUi de Rennes

- Rappel de la procédure
- Ce que les APR ont fait avant et pendant l'enquête publique



Les APR et le PLUi de Rennes

- Rappel de la procédure
 - Ce que les APR ont fait **avant** et pendant l'enquête publique
- des propositions toujours entendues par la municipalité et (parfois) écoutées*



Le patrimoine dans le projet urbain « Rennes 2030 »

Les inflexions majeures

Un nouveau regard sur le patrimoine

- Un **Inventaire complété élargissant le regard** sur le patrimoine sur le patrimoine XXe, les ensembles urbains et le patrimoine paysager aux abords du cœur historique et à l'échelle des quartiers ;
- L'inscription du **patrimoine dans son contexte** par la protection des espaces paysagers attenants (parc, jardins, alignements d'arbres, cours...) et des perspectives visuelles et la valorisation du patrimoine bâti d'accompagnement (mur et clôture d'enceinte, pavillon d'entrée...)





Une volonté affirmée de préserver le patrimoine

Préserver le patrimoine bâti d'intérêt local avec une clarification des critères de classement et de leurs objectifs et l'élaboration de **règles permettant de concilier conservation, évolution du patrimoine et constructions de la ville**

- Une **protection réglementaire à l'édifice renforcée** notamment pour les bâtiments repérés en 3* et 2* (obligation de conservation totale ou partielle) permettant préservation et évolutivité du bâti ;
- **Faire du patrimoine un élément de projet** qui participe à la qualité urbaine notamment dans les **sites à fort enjeux de mutation** tels que les grands sites institutionnels (enclos historiques, grands équipements et grands ensembles d'habitat social) et les axes d'entrée de ville (les maisons dans les anciens faubourgs) avec une **attention particulière aux ruptures d'échelle et à la transition dans les formes architecturales et urbaines entre ancien et nouveau** ;





LE REGLEMENT : Le nouveau dispositif des « ensembles urbains »

Enjeux de préservation et mise en valeur des « ensembles urbains »

« Composition urbaine ou architecturale »

- Préservation des vues et perspectives majeures ;
- Mise en valeur des volumétries du bâti patrimonial et respect des tracés régulateurs pour l'implantation des constructions nouvelles, des extensions et/ou des surélévations ;
- *Mise en valeur des murs et clôtures structurant l'espace public dans un objectif d'intégration urbaine et paysagère ;*
- *Préservation du patrimoine d'accompagnement dit « mine ur » permettant la lecture d'ensemble et la mise en scène du patrimoine « maje ur »*

- ***Le projet d'évolution doit participer de la mise en valeur du patrimoine bâti et de l'ensemble urbain***

« Séquence urbaine »

- Mise en valeur des volumétries et de l'ordonnancement du bâti patrimonial (rythme des façades)
- Respect des alignements (sur la rue ou en retrait) pour les implantations des constructions nouvelles et des extensions





Principes du nouveau dispositif réglementaire pour le patrimoine

Un scénario volontariste pour les prescriptions liées au classement des édifices

- **Un scénario de renforcement du dispositif réglementaire**
apprécié au regard de l'assiette de l'Inventaire du patrimoine
retenu au PLU (en cours d'étude) qui **permet l'évolutivité du bâti**
- **Application de l'article L. 151-9 sur tous les éléments identifiés**
au PLU (régime de la déclaration préalable)

> **Renforcement du dispositif réglementaire sur le classement 3* et 2* qui permet d'allier préservation de l'identité patrimoniale et évolutivité du bâti**

> **Intérêt du classement 1***
qui permet notamment le changement de destination sur les corps de ferme en campagne (enjeu et cohérence avec le PLU)

3***	Édifices remarquables ou exceptionnels de grande qualité patrimoniale
	- <i>Conservation obligatoire de la totalité des éléments de forte qualité patrimoniale <u>sauf état sanitaire dégradé</u></i> - <i>Démolition autorisée des éléments bâtis de faible qualité sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain</i>
2**	Édifices significatifs de qualité patrimoniale
	- <i>Conservation partielle obligatoire des éléments de forte qualité patrimoniale <u>sauf état sanitaire dégradé</u></i> - <i>Démolition autorisée sur les éléments bâtis de faible qualité sous réserve d'un projet valorisant pour l'architecture de l'édifice et le paysage urbain</i>
1*	Édifices intéressants témoins de l'histoire locale
	- <i>Conservation recommandée des éléments de qualité patrimoniale : signalement du caractère patrimonial => examen avant projet demandé</i> - <i>Si démolition partielle ou totale : recommandation de réemploi de matériaux ou conservation d'un élément de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu</i>



LE REGLEMENT

Principes du nouveau dispositif réglementaire pour le patrimoine

PATRIMOINE BÂTI (ancien PBIL)

Des dispositions réglementaires à valeur prescriptives

Des fiches d'Inventaire
identification à l'édifice ou
à l'ensemble urbain

Des prescriptions à
l'édifice selon le
classement

Église Notre-Dame des Brûlés

adresse : 61
Localisation : Bourgogne, département de l'Aube, commune de Nogent-sur-Seine

Données architecturales :
Chapelle, commune
Typologie du site : Architecture religieuse

Patrimoine : Le quartier des Brûlés, du quartier des Brûlés

Date de création : 1472, 1819
Auteurs : Guyard (auteur), Brûlés (auteur de l'œuvre)

Historique :
Église dédiée à l'archange saint Michel, construite en 1472 pour servir de chapelle à l'abbaye de Nogent-sur-Seine. Elle a été restaurée en 1819. Elle est classée monument historique en 1919.

État de conservation : Bien conservé
État apparent des structures : Bon

Typologie : Édifice de culte dans le quartier des Brûlés
Édifice qui contribue à l'histoire, à l'origine, à l'évolution du quartier des Brûlés de la commune de Nogent-sur-Seine. Elle est classée monument historique en 1919.

Intérêt culturel : Élevé
Intérêt historique : Élevé

3***

2**

1*

Guide de
recommandation
général de
restauration /
réhabilitation du
patrimoine bâti

- Un dispositif en cohérence et complémentaire aux protections paysagères (Espace Boisé Classé, Espace d'intérêt Paysager...)



Les APR et le PLUi de Rennes

- Rappel de la procédure
- Ce que les APR ont fait avant et **pendant** l'enquête publique

- des propositions toujours entendues par la municipalité et (parfois) écoutées

- des observations nombreuses, argumentées et appuyées par nombre de Rennais

Obs. N° 227/ R5-1- C36 – M.Coignard – Président des Amis du Patrimoine rennais (document joint)

L'association remet 4 pages d'observation et critiques concernant la révision du PLUi. L'association insiste sur les conclusions du document qu'elle a produit : tenir compte des observations sur les points particuliers, faire soumettre les plans de détail à des procédures de concertation particulières et

dém

fait,

pour

Avis des Amis du Patrimoine Rennais

Concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Rennes, avant intégration dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole, approuvé en Conseil d'Administration de l'association le 5 juillet 2018 et remis aux membres de la Commission d'Enquête le 9 juillet 2018

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 Ville indique volontiers avoir associé les A.P.R. à sa 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. 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**. 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 tardivement des nouveaux documents** du P.L.U. C'était, selon toute vraisemblance, après les promoteurs, qui ont en toute 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 et son déroulement dans la période estivale, au détriment d'une participation éclairée des habitants.

| 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 destruction du patrimoine existant (souvent de qualité) et de bouleversements dommageables pour les habitants préexistants.

La volonté affichée de respect de l'écologie et de prise en compte du changement climatique rendent surprenants les projets de densification des constructions en site déjà urbanisé¹, au risque de créer de nouveaux îlots de chaleur et de détruire, en particulier dans les quartiers pavillonnaires, les micro écosystèmes que constituent les jardins et ensembles de jardins.

¹ 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 ».

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 citera, à simple titre d'exemples : 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 » ; rue de la Borderie, des maisons et petits collectifs devraient, selon un document identique, se voir surplombés par des bâtiments très tassés de R+6+C.A. 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.**

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 incohérences² ou une communication déficiente. Là encore, à titre de simples exemples, 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 ? Comment s'explique la rétrogradation de la prison Jacques Cartier de 3 à 2 étoiles ?

² L'une de ces incohérences est 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.

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 ».

On insistera 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 définition de cette notion n'est donnée dans le règlement, non plus que dans le code de l'Urbanisme ou autres textes. Aucune indication n'est donnée non plus de l'instance chargée de déterminer les édifices ainsi menacés de destruction. Les Amis du Patrimoine Rennais s'insurgent avec force contre des 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.

III Observations sur certains points particuliers

Les observations ci-dessous [concernent] des immeubles signalés par des adhérents de l'association et/ou des immeubles mentionnés par des habitants au registre de cette enquête publique.

[...] en cas de démolition d'un bâtiment ou d'un ensemble signalé [...] établir et de produire un **dossier de mémoire patrimoniale**³ ;

[...] création **de nouvelles « séquences urbaines »**, [ex.] du 73 au 79 de l'avenue Aristide Briand

[...] création de **nouveaux « ensembles urbains »** [ex.] **124 à 132 avenue du Sergent Maginot**

[...] **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** [...] 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

[...] **Tout en partageant les avis émis par divers habitants, qui recourent souvent les « principes généraux » énoncés ci-dessus, les A.P.R. tiennent à soutenir particulièrement certaines demandes** déjà exprimées sur ce registre et touchant particulièrement à la sauvegarde du patrimoine bâti :

- [...] **quartier Franklin Roosevelt/Oradour-sur-Glane/Paul Langevin**

- [...] **ensemble urbain aux 16, 16 bis, 18 et 20 rue Claude Bernard** ;

- [...] réservations pour **construction de collectifs sur des parcelles bâties de constructions « étoilées »** ;

[...]

³ Des dossiers de ce type ont été établis pour le 69 Avenue Aristide Briand et pour la propriété Lecoq-Gadby rue d'Antrain.

En conclusion, l'Association des Amis du Patrimoine Rennais demande aux membres de la Commission d'Enquête

- de **tenir compte des observations** sur les points particuliers énumérés ci-dessus ;
- 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 **demandeur la suppression de tout « emplacement réservé »** pour programme de logements, voire pour modification de voirie, **quand ces emplacements concernent des immeubles gratifiés de deux ou trois étoiles ou faisant 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. **Au cas où cette notion serait 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



Les APR et le PLUi de Rennes

- Rappel de la procédure
- Ce que les APR ont fait avant et pendant l'enquête publique
- Ce que les APR font depuis

Les remarques des APR ont en partie été entendues

 par les commissaires enquêteurs qui ont émis

► 3 réserves :

- [...] **Zac du Haut Sancé**
- **Respecter [...] le bâti existant dans l'îlot d'Oradour et à la Motte Brûlon,-**
- **Revoir la hauteur du bâtiment projeté au 41, Boulevard De Lattre de Tassigny.**

► 6 recommandations :

- **Revoir le choix des emplacements réservés** pour logements
- **Modérer de façon générale les hauteurs** des bâtiments par des échelles intermédiaires en vue d'une meilleure intégration dans le contexte bâti,
- Rendre plus accessible le rapport de présentation [...],
- Rendre le règlement littéral et graphique plus lisible [...];
- Mettre en ligne le document informatisé, par couches superposées sur les divers secteurs ;
- Solliciter les avis nécessaires [...] captage d'eau potable de Lillion et des Bougrières.

Actions menées depuis l'enquête publique et les conclusions des commissaires enquêteurs

- *Lettre le 26/11/2018 à Madame la Maire de Rennes.*
- *Suite à l'absence de réponse, l'association interpelle Madame la Maire au Conseil Municipal du 3/12/2018*
- *Demande d'une réunion devant le Conseil Local du Patrimoine pour nous présenter le PLU modifié*
- *Demande que les services de la Ville informent et forment les propriétaires concernés par le PIL*

Extrait de la lettre des APR à Mme Appéré le 26/11/2018

document clair sans ambiguïté rédactionnelle et interprétative ». Quel citoyen et quel juge ne s'inquiéteraient de cette ambiguïté ?

Plus grave peut-être, la commission note que « *le maître d'ouvrage s'est abstenu de répondre aux observations du public* ». Par conséquent, les commissaires enquêteurs n'ont pas pu faire convenablement leur travail ! Comment ne pas craindre que ce silence face aux observations des citoyens et aux demandes des commissaires-enquêteurs ne facilite les recours de toute nature à l'encontre de ce P.L.U. ? Voilà encore qui nous inquiète car si nous demandons son amélioration, nous ne souhaitons pas l'annulation de ce nouveau Plan d'Urbanisme, à certains égards préférable au précédent. Or nous savons que les tribunaux n'hésitent pas à annuler des P.L.U., y compris dans des agglomérations importantes, comme à Brest il y a quelques années. Nous vous posons donc la question : ces éventuels contentieux, Madame la Maire, ne vous inquiètent-ils pas ?

En conclusion **nous souhaitons, Madame la Maire, que vous preniez toutes dispositions pour que le Plan d'Urbanisme soumis au vote du Conseil Municipal réponde non seulement positivement aux réserves formulées par la Commission (vous y êtes obligée) et aux recommandations qu'elle vous a faites, mais aussi, dans un esprit de véritable concertation, aux observations des habitants que vous avez ignorées à l'issue de l'enquête publique, et en particulier aux demandes des Amis du Patrimoine Rennais¹.**

C'est dans cet esprit que nous restons, Madame la Maire, à votre disposition et que nous vous assurons de notre respectueuse considération

Pour les Amis du Patrimoine Rennais, le Président

Actions menées depuis l'enquête publique et les conclusions des commissaires enquêteurs

- *Lettre le 26/11/2018 à Madame la Maire de Rennes.*
- *Suite à l'absence de réponse, l'association interpelle Madame la Maire au Conseil Municipal du 3/12/2018*
- *Demande d'une réunion devant le Conseil Local du Patrimoine pour nous présenter le PLU modifié*
- *Demande que les services de la Ville informent et forment les propriétaires concernés par le PIL*

↓ 875 500 €

850 000 € + Honoraires de négociation : 25 500 €

Soit 3,0% à la charge de l'acquéreur

Barème des honoraires de négociation

Descriptif - Maison de ville à vendre à Rennes en Ile-et-Vilaine (35000) REF : 35144/94

Arsenal-Redon A VENDRE - RENNES - Quartier Arsenal-Redon -

Belle maison de ville en pierre classée **, sur sous-sol complet avec deux caves, buanderie, comprenant : en rez-de-jardin : deux chambres, une salle d'eau avec w.c.

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour - salon sur parquet cheminées, cuisine aménagée, toilettes, salle de bain + douche.

- demi-étage : une chambre sur parquet.

- au premier étage : palier, dégagement, toilettes, trois chambres sur parquet.

Combles.

jardin clos.

Deux garages.



ACHAT - MAISON

Rennes (35000)

Maison de ville 8 pièces 171 m²



Caractéristiques

Surface habitable	171 m ²	Surface terrain	
Nombre de chambres	6	Chauffage	Gaz

Contacter l'annonceur

Me Guillaume GARNIER

Parc d'Affaires - Cap Sud - 1 rue C
35404 ST MALO

Votre contact : Marylène FOL

Afficher le téléphone

Envoyer un email

SIRET

326 469 426 00034

TVA Intra-communautaire

FR66 326 469 426



Votre accompagnement
pour votre déménagement

Je découvre

Les remarques des APR ont en partie été entendues, après interpellation de notre part à travers le courrier et sa lecture



par la Ville qui a

- ▶ **pris acte des réserves** (qui s'imposent à elle) ;
- ▶ **assez largement écouté les recommandations de la Commission :**
 - **en revoyant le choix des emplacements réservés (une quarantaine supprimés)**, qui étaient en contradiction avec le classement par étoiles au patrimoine local)
 - **en partie (seulement) sur une modération générale les hauteurs** des bâtiments
- ▶ répondu trop tardivement mais en détail aux avis déposés à l'enquête (dont 11 fois à l'avis des APR)
 - assez fréquemment en donnant satisfaction aux demandes particulières argumentées
 - en donnant une définition de l' « *état sanitaire dégradé* »

Association des amis du patrimoine rennais : obs 227 et 588 → Est surprise des projets de densification des constructions en sites déjà urbanisés, au risque de détruire dans les quartiers pavillonnaires les micro écosystèmes qui constituent les jardins → Salue l'introduction dans le PLU de la notion « d'ensemble urbain » ou de « séquence urbaine » mais regrette que certains ensembles n'aient pas bénéficié de cette appellation → Approuve que la signalisation du patrimoine local s'accompagne d'une protection même graduée. Ils constatent cependant des incohérences dans les attributions de classement → Constate que cette protection renforcée est contredite de deux manières : multiplication d'ER pour programme de logements sur des parcelles portant des bâtiments étoilés, introduction de la notion « d'état sanitaire dégradé » → Signale des points particuliers : demande la création de nouvelles « séquences urbaines » ou « ensembles urbains », remise en cause d'ER... → Demande : de faire soumettre les « plans de détail » à des procédures de concertation particulières, la suppression de tout emplacement réservé pour programme de logements quand ces emplacements concernent des immeubles classés 2 ou 3 étoiles, de supprimer la notion « d'état sanitaire dégradé » sauf à en donner une définition claire et incontestable. « Cette mention doit obliger la collectivité à procéder à la restauration du bien et non faire penser qu'elle s'autorise à le supprimer » Demande le retour des 3 étoiles sur les bâtiments d'origine de la prison J. Cartier	La préservation des espaces agro-naturels a pour conséquence le renforcement du renouvellement urbain en lien avec les enjeux d'accueil. Les secteurs d'évolution sont limités sur les faubourgs et les quartiers pavillonnaires sont maintenus dans leurs morphologies. L'enjeu du PLU est de mettre en place ce nouvel outil. Les nouvelles études urbaines devraient permettre d'enrichir les séquences et ensembles urbains repérés. Le dispositif réglementaire a été renforcé et concerne plus de 2700 bâtiments. La capacité constructive des terrains comportant un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local pour une construction nouvelle comprenant du logement aidé a été réexaminée tout particulièrement en présence de bâtiments classés en 2* et 3* qu'il convient de préserver. Au regard de cette nouvelle analyse, certains emplacements réservés ont supprimés. La demande de concertation sur les plans de détail ne relève pas de la réglementation du PLU. Le changement en 2 étoiles de la prison Jacques Cartier doit permettre d'envisager une valorisation des éléments patrimoniaux tout en leur permettant de trouver de nouveaux usages. Ce changement de destination est une question cruciale pour pouvoir requalifier ce site et l'insérer dans son environnement.	oui partiellement
Demande de suppression de la qualification « état sanitaire dégradé » pour bâti 3 étoiles Obs 227-588	La notion d'état sanitaire dégradé est conservée pour des cas spécifiques qui ont été précisés dans le règlement du PLU (sécurité, salubrité, péril)	oui partiellement
Attention au respect du patrimoine, des immeubles inventoriés, des faubourgs, et au remplissage des dents creuses ; précisions sur la notion d'état sanitaire dégradé Obs 227-588	Un examen des bâtiments patrimoniaux classés 2 et 3* a été réalisé. Les parcelles pouvant être impactées par de fortes valeurs patrimoniales ont été exclues du dispositif "Emplacement réservé pour logement". La notion d'état sanitaire dégradé a été précisée dans le règlement littéral du PLU. Un état sanitaire est considéré dégradé quand il porte atteinte à la sécurité des usagers, la salubrité des locaux et/ou présente un risque de péril.	oui partiellement
Opposition générale à la démolition systématique ou dénaturation du pavillonnaire Observations : 44-55-58-65-71-81-100-101-110-116-118-153-158-168-177-182-185-210-220-227-231-233-234-235-238-239-262-365-272-298-350-354-385-400-433-437-452-453-454-455-482-497-503-505-506-545-546-551-555-557-575-584-588	Le zonage UE permet le maintien des secteurs pavillonnaires tout en permettant des évolutions du bâti (extension, surélévation). Les démolitions dans ces zones UE relèvent des projets de particuliers qui participent à l'évolution permanente de la Ville. La ville a fait le choix de favoriser l'évolution des axes principaux de la Ville vers du logement collectif pour poursuivre son développement tout en maintenant les quartiers pavillonnaires dans leur morphologie. Par ailleurs, le nouveau PLU a complété l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local en recensant de nouvelles maisons dans tous les quartiers et a clarifié les dispositions réglementaires qui s'y rapportent notamment au regard de la démolition.	oui partiellement
Emplacement réservé pour programme de logements (ou possibilité de construire un immeuble) sur du patrimoine bâti d'intérêt local, ou des maisons de caractère Obs 77-79-131-166-167-192-204-213-227-275-280-285-293-326-362-447-449-456-461-467-491-492-588	La capacité constructive des terrains comportant un bâtiment identifié au titre du patrimoine bâti d'intérêt local pour une construction nouvelle comprenant du logement aidé a été réexaminée tout particulièrement en présence de bâtiments classés en 2* et 3* qu'il convient de préserver.	oui partiellement



Les APR et le PLUi de Rennes

- Rappel de la procédure
- Ce que les APR ont fait avant et pendant l'enquête publique
- Ce que les APR font depuis
- Ce que les APR doivent faire en 2019

Solliciter les associations de défense du patrimoine des communes de la Métropole afin de voir si l'on peut développer des positions communes car, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Michel Coignard a été consulté et a participé à une réunion plénière, les A.P.R. étant la seule association agréée dont l'avis doit être recueilli

Obtenir une clarification sur la situation bancaire entre PLU de Rennes et PLUi

La délibération du Conseil Municipal de Rennes approuvant le PLU comporte ces dispositions énigmatiques :

« 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 ».

Nous avons donc demandé à Rennes Métropole quelques explications, avec, au bout de 8 jours la réponse suivante:

« Nous accusons réception de votre message et nous vous informons que la réponse est en cours de rédaction »

- D'abord obtenir une clarification sur la situation bancaire entre PLU de Rennes et PLUi
- Proposer de rencontrer les associations de défense du patrimoine des communes de la Métropole
- De toute façon, suivre avec soin la procédure d'enquête publique de Rennes Métropole
- Vraisemblablement refaire part lors de cette enquête de nos préoccupations
- *L'enquête publique se déroulera du 16 avril au 24 mai dans les 8 communes suivantes : Rennes, Cesson-Sévigné, Betton, Langan, Pacé, Le Rheu, Bruz et Vern-sur-Seiche.*
- Les documents du PLUi arrêté sont en ligne
- <https://metropole.rennes.fr/le-plan-local-durbanisme-intercommunal>

AU DELA DU PATRIMOINE, AU DELA DU PLU...

- En lien avec le PLU mais pas toujours inscrit dans le PLU ni constituant un patrimoine évident, nous agissons pour défendre la mémoire et l'identité de notre ville.
- Défendre la mémoire ne veut pas dire que nous sommes des passéistes et ne refusons
 - ni la densification inévitable
 - ni l'architecture contemporaine souhaitable
 - ni l'évolution de notre ville, nécessaire.

Nous demandons une conscience patrimoniale dans la gestion de l'urbanisme. Une attention à tous les patrimoines et une démarche en lien avec les habitants.

- Quand le patrimoine disparaît nous attendons d'en conserver **la mémoire** par la constitution d'un reportage photographique et documentaire livré aux archives municipales.
- Nous nous positionnons régulièrement sur le **patrimoine végétal** qui participe lui aussi à la spécificité de notre ville et rencontre les préoccupations de lutte contre le réchauffement climatique comme celles de paysage ou de biodiversité.
- Pour les quartiers qui ont une identité propre et constituent une mémoire des formes de la ville nous soutenons les pétitions des associations de quartier qui refusent les projets en rupture d'échelle et ou de contexte
 - 1- « Protégeons l'espace urbain à Rennes. L'immeuble J. Ferry doit s'intégrer à son quartier
 - 2 NON À UNE TOUR AU BORD DU CANAL D'ILLE ET RANCE ! (Bd De Lattre De Tassigny - Rennes)

Conclusion

Comme nous le disions l'an passé, c'est à l'occasion de cette approbation du P.L.U.i que tout se joue.

- **Changer le regard des élus et des habitants** sur le patrimoine
- Obtenir la mise en place de **règles vraiment protectrices**
 - pour éviter l'autorisation d'« horreurs »
 - pour que les citoyens disposent de *moyens juridiques solides s'ils devaient agir en justice*

Les membres de l'association doivent donc rester **mobilisés pour participer à l'enquête publique** du 16 avril au 24 mai 2019 afin de (re)faire entendre

- si besoin, leurs *légitimes doléances en tant que voisins* lésés ou gênés par un projet
- mais aussi *leur volonté en tant que Rennais attachés à l'histoire et au patrimoine bâti et végétal* de leur ville.

Et quand ces moyens ne suffisent pas avoir recours aux pétitions et actions collectives pour faire pression sur les instances de décision.