

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.

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 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 rend surprenants les projets de densification des constructions en site déjà urbanisé¹, au risque de créer de

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 ».

nouveaux îlots de chaleur et de détruire, en particulier dans les quartiers pavillonnaires, les micro écosystèmes que constituent les jardins et ensembles de jardins.

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 ?

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 culturels et historiques 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

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.

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 constituent une liste (non limitative, compte tenu des délais d'étude insuffisants signalés ci-dessus) d'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. demandent que soit inscrit au règlement de ce P.L.U. 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 patrimoniale³ ;

Ils demandent la création de nouvelles « séquences urbaines », et dès publication de ce Plan, du 73 au 79 de l'avenue Aristide Briand : ainsi serait préservé un témoin de la physionomie au siècle dernier de cet axe majeur, et créée une large faille dans le linéaire massif des autres constructions ;

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 (construite pour lui par François Château, entrepreneur et maire de Rennes) ;

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 local⁴, et, à terme, selon les constructions édifiées à cet endroit, l'agrément de la partie voisine du jardin public ;

Tout en partageant les avis émis par divers habitants, qui recoupent 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 :

- nombreuses observations (n° 118 et autres) 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 ;

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

⁴ Au plan, l'emplacement réservé semble même nécessiter la destruction du bâtiment « étoilé » (dont l'état sanitaire est sans doute dégradé ?).

- observation n° 9, demandant la prise en compte et la protection d'un ensemble urbain aux 16, 16 bis, 18 et 20 rue Claude Bernard ;
- observations n° 17 : bien que ne précisant pas exactement leur adresse, les rédacteurs de cette observation sont dans la même optique que les A.P.R. en mettant en avant la notion d'ensemble, y compris (voire surtout) pour des pavillons d'architecture modeste, et en déplorant que les propriétaires ou la collectivité en supportent la dégradation ;
- observation n°31 : signalement (à titre d'exemples contestés) de diverses réservations pour construction de collectifs sur des parcelles bâties de constructions « étoilées » ;
- observation n° 77 : maison reconnue d'intérêt patrimonial et vouée à la démolition par un emplacement réservé ;
- observation n° 131 : bien qu'hélas M. Painaud n'indique pas de quel bien il s'agit, sa réclamation porte semble-t-il sur la même notion d'emplacement réservé pour construction de collectif à la place d'une maison individuelle jugée d'intérêt patrimonial (2 étoiles) ;

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 demander 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