

"LES AMIS DU PATRIMOINE RENNAIS"

13 Square Lucien Rose
35000 – RENNES

"amispatrimoine-rennais@gmail.com"

DECLARATION PREALABLE AU CONSEIL MUNICIPAL
LUNDI 16 SEPTEMBRE 2019
NON ACCEPTATION DU PROJET IMMOBILIER "ARCHIPEL-HABITAT"
RUE JEAN GUEHENNO TEL QU'IL EST ACTUELLEMENT

Madame la Maire, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux.

Nous continuons d'exprimer de vives réserves concernant le surdimendissionnement de bâtiments, générant le plus souvent une trop importante densification, dans de nombreux quartiers dont les représentants ont exprimé leurs reproches et attentes lors du Conseil Municipal du 24 Juin. Nous sommes évidemment solidaires des attentes des Collectifs et Associations du Haut-Sancé-Landry, Poterie Aiguillon Nanssa, Delattre de Tassigny – Auguste et Alexandre – Mgr Mouezy-Saint Héliier et des habitants inquiets du lotissement de bâtiments collectifs qui s'érige sur le site de l'Hôtel Dieu.

Nous nous préoccupons plus particulièrement d'un projet immobilier qui nous semble un exemple emblématique de l'irrespect des décideurs par rapport au Patrimoine de grande qualité préexistant dans le secteur Jean Guehenno-Jules Ferry ; complètement contraire aux belles intentions affichées dans le nouveau PLU en ce qui concerne la prise en compte d'ensembles architecturaux très cohérents.

Nous ne renonçons pas à vous faire comprendre qu'il serait aberrant d'édifier un immeuble banalisé sans aucune originalité architecturale de 7 étages, rue Jean Guehenno, sans aucune recherche d'insertion avec le bâti préexistant accolé à des maisons et hôtels particuliers XIX^e et début XX^eS, dotés de 1 à 3 étoiles dans la liste "Patrimoine local remarquable annexe du PLU".

Nous retenons les phrases suivantes d'un grand connaisseur de cette partie de ville et y adhérons pleinement :

"Les séquences anciennes sont homogènes et cohérentes. Les principes de composition et savoir faire ont été repris avec d'autres matériaux et la similitude entre les constructions anciennes et celles du XX^eSiècle, jusque dans les années 1970, est beaucoup plus évidente qu'il n'y paraît. Les concepteurs jusqu'à une époque récente s'inscrivent dans la continuité de la composition et dans une filiation culturelle même si le formalisme de l'expression a évolué. Le projet dans sa forme et son expression actuelle ne semble pas acceptable car il est en rupture totale avec le tissu environnant de par sa masse, sa hauteur excessive, ses rapports pleins/vides, ses baies carrées et ses encadrements horizontaux très saillants, sa texture et sa couleur".

Nous avons rassemblé près de "1000 signatures de soutien" en ligne et sur papier et à partir de cette rentrée 2019-2020, nous allons démultiplier les actions jusqu'à des recours judiciaires avec les propriétaires et riverains s'il le faut, pour obtenir enfin, d'être entendus par la Ville de Rennes et la Maître d'ouvrage de cet aberrant projet.

Nous avons participé assidûment au Conseil local du patrimoine que votre municipalité avait jugé bon d'instituer en 2016 avant que nous n'en entendions plus parler toute l'année 2018 et depuis le 1^{er} février 2019. Nous avons formulé avec détails; griefs et réclamations, lors des Enquêtes publiques PLU 2018 et PLUI 2019 et répondu présents aux réunions explicatives et aux ateliers de secteurs en principe inter actifs qui les précédaient avec des élus,des représentants du "Service des Sols de Rennes Métropole" et des délégués des Conseils de quartier .Nous avons été heureux de constater que vous reteniez certaines idées parmi les nôtres et parmi celles des habitants mécontents des perspectives imposées par les Collectivités territoriales. **Ne revenez pas en arrière.**

Nous vous demandons, Madame la Maire, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux de parvenir à persuader le Conseil d'administration d'Archipel Habitat de revoir très sensiblement à la baisse de hauteur de plusieurs étages*; cet immeuble et d'améliorer son aspect général pour permettre son intégration plus harmonieuse dans le paysage remarquable du quartier, d'en ramener la taille à moindre écart de niveaux de celles des logements avoisinants.

"LES AMIS DU PATRIMOINE RENNAIS"

Le Président : Michel Coignard

⑩ Hauteur de l'immeuble projeté :

Les principes traditionnels de l'urbanisme, en usage dans le PLU de Rennes et le PLUI de Rennes Métropole donnent les règles de hauteur pour les constructions nouvelles en tissu urbain. La hauteur des nouveaux immeubles est donnée par la hauteur des immeubles existants adjacents et par la hauteur de ceux qui se trouvent en vis à vis direct.

L'immeuble adjacent à l'Ouest 67 bis rue Jean Guehenno est à R+1+combles et présente une hauteur de 8,60m à la corniche.

L'immeuble correspondant à l'Est, 75 rue Jean Guehenno, à l'angle de la rue de la Croix carrée est à R+1+combles et présente une hauteur de 8m40 à la corniche.

L'immeuble en vis à vis de l'autre côté de la rue Jean Guehenno est le restaurant universitaire de la Faculté de Droit. Il s'élève à R+1+combles et présente par rapport au niveau de la rue, une hauteur de 8 m à la corniche pour une partie et R+2+combles et 10,30m à la corniche.

La hauteur à 26 mètres à l'acrotère de l'immeuble projeté figurant sur les documents présentés à la réunion publique du 11 Septembre 2018 est donc en totale contradiction avec les principes fondamentaux de l'urbanisme.