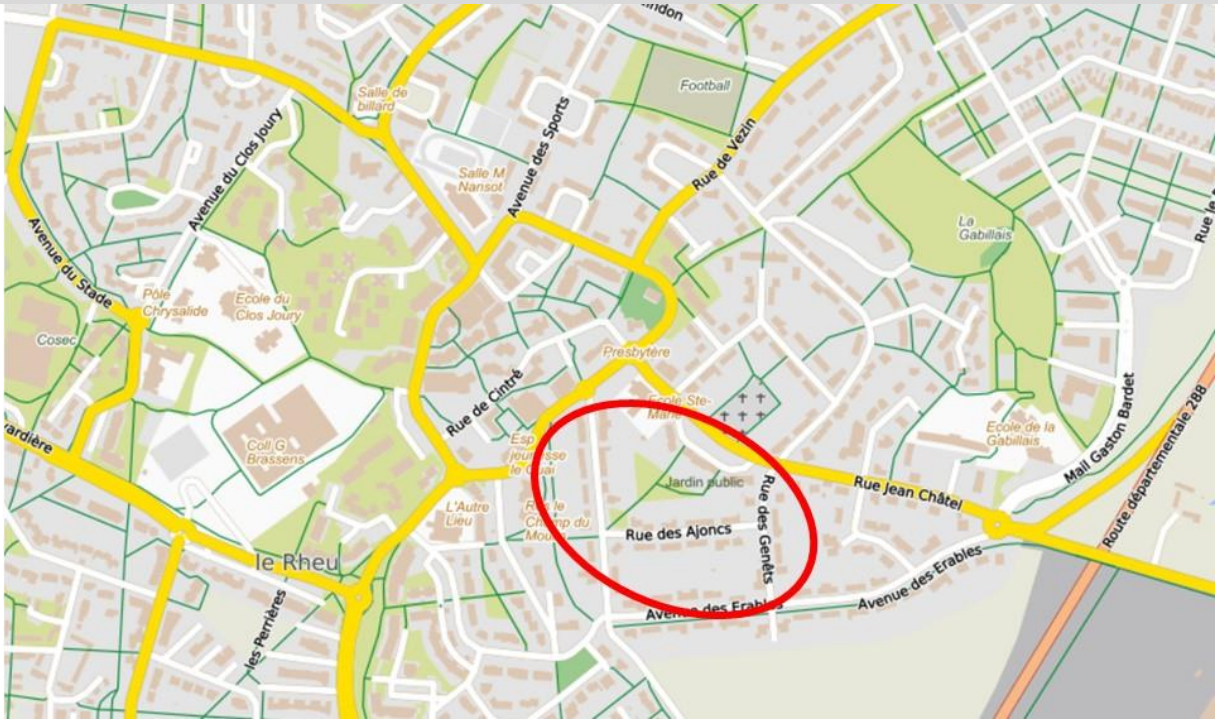
Mise en concordance de quatre cahiers des charges de lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pièce 3.1 Note de présentation du cahier des charges du lotissement « OUEST » du Bourg (1er échelon)

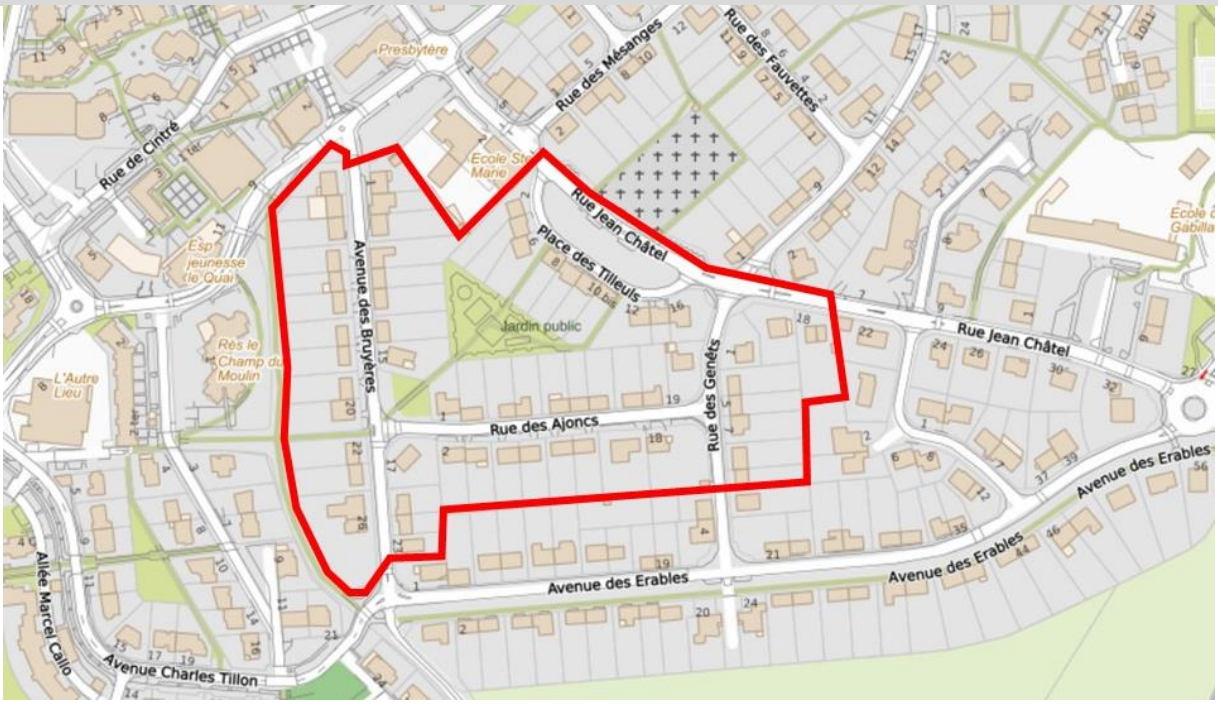
Table des matières

1. Plan de situation 2
2. Périmètre du lotissement 3
3. Les dates clefs 3
4. Présentation du lotissement Ouest 4
5. Nécessité de mise en concordance du cahier des charges au regard des enjeux urbains 7
6. Documents du lotissement 8
7. Cahier des charges modifié 9

1. Plan de situation



2. Périmètre du lotissement



3. Les dates clefs

Le projet de « lotissement Ouest, premier échelon » du bourg a été établi, d'après l'étude de Gaston Bardet, Directeur de l'Institut International et Supérieur d'Urbanisme appliqué, par Monsieur LAHAIE, ingénieur des travaux publics de l'Etat à Rennes, le 10 juin 1958, accepté par Monsieur le Maire de Le Rheu, le 10 août 1958, autorisé à cet effet par une délibération du conseil municipal du même jour, et enfin approuvé par Monsieur le Préfet d'Ille-et- Vilaine, aux termes de son arrêté pris le 4 mars 1959.

Le lotissement « OUEST » comprend 62 lors répartis comme suit :

- Avenue des Bruyères : 27 lots
- Rue des Ajoncs : 20 lots
- Rue des Genêts : 6 lots
- Rue de Jean Chatel (ancienne rue de Rennes) : 9 lots

Le cahier des charges du lotissement a été établi le 19 mars 1959 par Maitre Simonneaux, notaire à Treffendel suite à la délibération du Conseil Municipal du 10 aout 1958 et de l'arrêté préfectoral du 4 mars 1959. Il a été publié au bureau des hypothèques de RENNES le 23 avril 1959, volume 2018, n°18. Ce cahier des charges a été complété, notamment par l'augmentation du nombre de lots, le 17 décembre 1959.

Le cahier des charges est structuré comme suit :

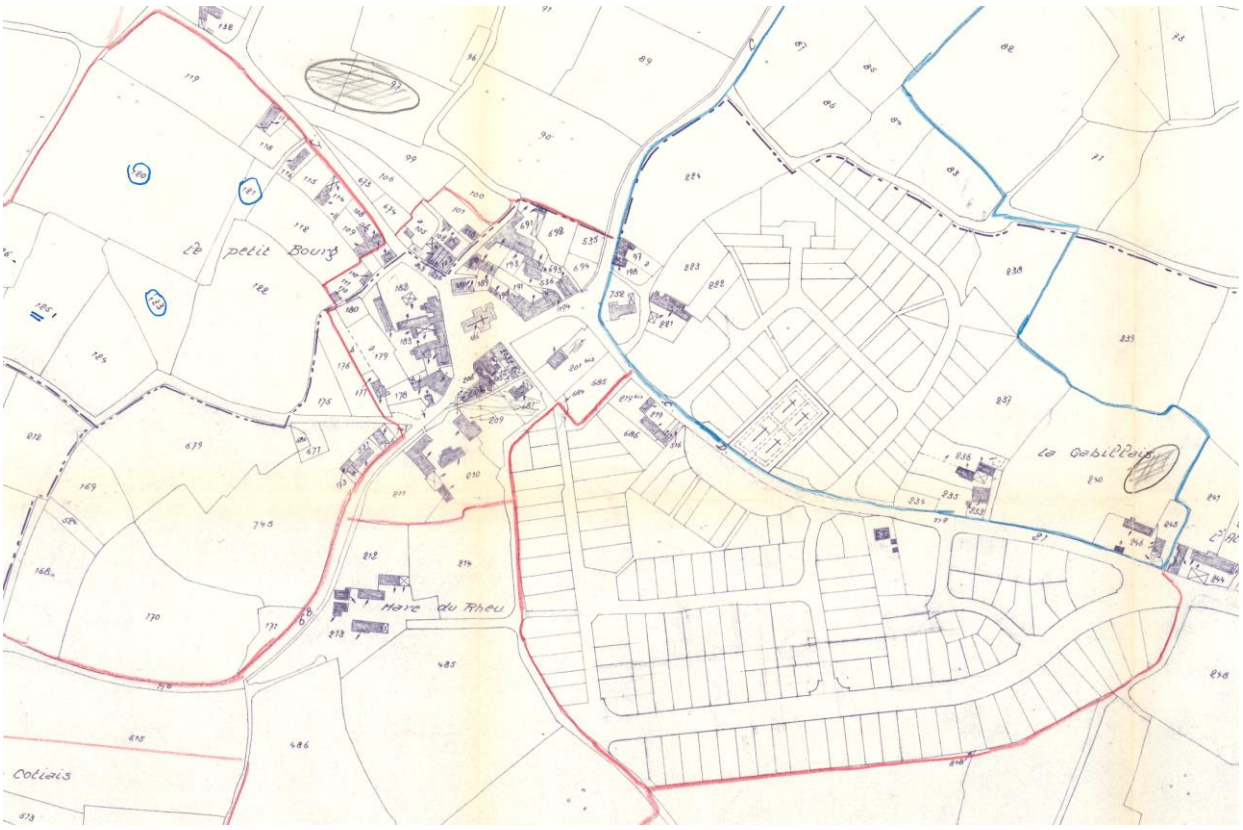
- Chapitre I : désignation et lotissement du terrain
- Chapitre II : Conditions des ventes
- Chapitre III : conditions particulières du lotissement

4. Présentation du lotissement Ouest

Dans les années 60, la commune de Le Rheu réalise plusieurs lotissements autour du bourg, selon les principes de conception de Gaston BARDET, alors directeur des études de l'Institut international et supérieur d'urbanisme appliqué à Bruxelles.

Gaston BARDET sera architecte-conseil de la mairie et concevra trois lotissements successifs se déployant en greffe autour du bourg ancien : le lotissement Est, le lotissement Ouest ou « lotissement des Oiseaux », et le lotissement Nord dit « lotissement des Sports ».

Cependant, de petit bourg à l'époque de BARDET, Le Rheu s'est beaucoup transformé, dépassant 8 000 habitants, et la cité-jardin, composée exclusivement de maisons individuelles, ne saurait plus constituer une unique réponse aux exigences de densité voulues par l'agglomération.



Plan du bourg en 1962 et lotissement Ouest au Sud du bourg

Exclusivement pavillonnaire, cette cité-jardin, dans sa conception, est aujourd'hui considérée comme facteur d'étalement urbain.

Le lotissement ouest représente une superficie de 3 ha 18 a 38 ca.

Plan du lotissement Ouest au Sud du bourg

Agglomération de LE RHEU aujourd'hui

Plan de l'agglomération en 1974 et lotissement Ouest au Sud

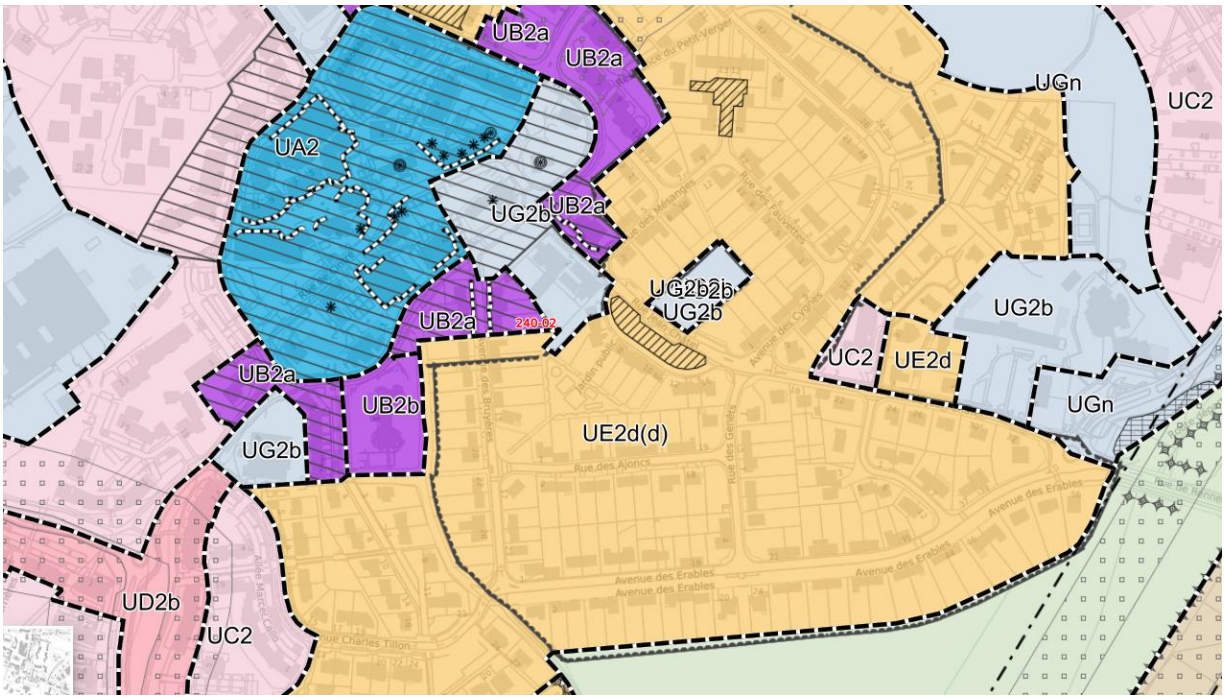
Lotissement Ouest aujourd'hui

5. Nécessité de mise en concordance du cahier des charges au regard des enjeux urbains

L'aménagement et l'urbanisation du territoire de la commune Le Rheu a connu d'importantes évolutions depuis la création du lotissement Ouest du bourg. Ce lotissement se situe en plein cœur de l'agglomération, à proximité immédiate de la mairie et de l'église.

Le conseil de Rennes Métropole a approuvé le 19 décembre 2019 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Dans le PLUi, le lotissement Ouest est classé :

- en grande partie, en zone UE2(d), la zone UE étant une zone urbaine essentiellement résidentielle composée principalement de formes urbaines d'habitat pavillonnaire, maisons de ville, maisons groupées ou isolées ;
- enfin, pour une faible partie, en zone UB2a: la zone UB est une zone des voies de faubourg. Ils correspondent aux voies historiques d'extension de centre et de lieux d'entrée de la ville : collectifs et individuels, denses avec commerces, bureaux et services, le cas échéant.



PLUi Rennes Métropole approuvé en 2019

Par ailleurs, les zones Ub participent de l'ambiance urbaine des centres villes. Elles correspondent aux secteurs le long des voies historiques reliant le centre-ville à la campagne (anciens faubourgs par exemple) ou voies inter-quartiers. Le bâti est plus souvent en bordure de rue, mais les formes urbaines et les hauteurs sont hétérogènes.

Les objectifs principaux, rappelés à la page 170 du rapport de présentation (tome V du PLUi de Rennes Métropole) sont :

- « Poursuivre ou engager la mutation de ces faubourgs ou voies inter quartiers en évitant les constructions homogènes ;
- Construire des formes architecturales diversifiées en évitant la rue Corridor
- Respecter la morphologie, le patrimoine bâti existant.
- Maintenir l'aspect végétal des cœurs d'îlot et assurer une transition paysagère avec sur les secteurs limitrophes ».

La zone UB favorise la densification des tissus urbains pour répondre à l'objectif d'optimisation du foncier en ville. Or, précisément, les lotissements entourant le centre-ville de la commune de LE RHEU ne permettent pas d'atteindre cet objectif « optimisation du foncier en ville » car les cahiers des charges anciens sont source d'insécurité juridique et d'incertitudes en termes de développement urbain.

Dans le même temps, les zones UE correspondant aux secteurs à dominante résidentielle des communes développées sous la forme urbaine d'habitats pavillonnaires et maisons de ville. Ces quartiers comportent peu de mixité fonctionnelle. Les objectifs principaux du PLUi pour ces zones sont :

- « Assurer l'adaptation de ce bâti (extensions et surélévations) aux exigences de confort et aux besoins nouveaux dans le respect de la forme bâtie.
- Préserver le caractère végétal afin qu'un potentiel végétal complémentaire aux espaces verts publics soit préservé.
- Favoriser une architecture aussi bien conforme à l'histoire du quartier que contemporaine, en assurant le respect à la fois de l'identité et de la conception originale.
- Adapter les évolutions du bâti au contexte morphologique et paysager du site (prise en compte des spécificités du parcellaire, de la hauteur, de la forme du bâti) ».

Ces prescriptions traduisent le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi de Rennes Métropole qui comporte les orientations suivantes :

- « Renforcer et densifier le cœur de métropole et les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie, en y regroupant davantage d'activités, d'emplois, de logements, de services… afin de faciliter le quotidien des habitants, contribuant ainsi à limiter les déplacements contraints » (Orientation 4.1).
- « Structurer ainsi le développement du territoire par une intensification urbaine permettant de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels et les ressources du sous-sol qui constituent l'armature écologique du territoire » (Orientation 4.3)
- « Par des démarches de renouvellement urbain qui permettent une optimisation foncière. (Orientation 6.3).

Le PADD du PLUi précise que l'objectif recherché est de « faciliter le maintien ou la formation de villes compactes et de préserver la qualité des paysages composant le territoire :

- Eviter, en en dehors des espaces urbanisés, les nouvelles urbanisations linéaires le long des axes routiers ;
- Travailler qualitativement les paysages d'entrées de villes, existants ou à venir ». (Orientation 6.16).

Dans le PLUi de Rennes Métropole, la commune de Le Rheu est considérée comme un « pôle d'appui du cœur de métropole » dans lequel l'objectif est de « renforcer et densifier le cœur de métropole et les communes pôles d'appui et pôles structurants de bassin de vie, en y regroupant davantage d'activités, d'emplois, de logements, de services… afin de faciliter le quotidien des habitants, contribuant ainsi à limiter les déplacements contraints »

6. Documents du lotissement

Pièce 3.2 : Arrêté préfectoral du 4 mars 1959
Pièce 3.3 : Cahier des charges initial du 19 mars 1959
Pièce 3.4 : Cahier des charges complémentaire du 17 décembre 1959

7. Cahier des charges modifié

Le Chapitre troisième du cahier des charges du lotissement Ouest du Bourg comporte les « conditions particulières du lotissement ».

Il y est précisé que « le présent cahier des charges a pour but de fixer « les droits et les obligations des acquéreurs de terrains à bâtir, dans le lotissement du Bourg de la commune du Rheu, à l'Ouest du chemin départemental n°21 » (…). Le présent cahier des charges sera imposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritiers, ayants-droits ou concessionnaires à quelque titre que ce soit. Chaque acquéreur aura le droit d'en faire assurer le respect dans l'ensemble du lotissement ».

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie les documents du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le plan local d'urbanisme intercommunal, afin d'unifier les règles opposables et de ne pas autoriser d'interprétation source d'insécurité juridique et de contentieux. En effet, ces règles sont inopposables à l'administration mais sont toutefois applicables et opposables aux colotis entre eux. Les colotis doivent appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes et contradictoires, celle du règlement du lotissement intégrée au cahier des charges et celle du PLUI.

Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges du lotissement. Il apparait donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de de chacun des colotis, en faisant uniquement application du PLUi de Rennes Métropole.

Le Chapitre Troisième comporte des dispositions d'urbanisme notamment :
- Les constructions autorisées ;
- Les règles relatives à l'implantation des constructions ;
- Les caractéristiques et types imposés des constructions ;
- La hauteur des constructions ;
- L'aspect des constructions ;
- Les constructions annexes ;
- Les clôtures ;
- Les ouvertures sur les voies publiques ;
- Les plantations ;

Ces règles et servitudes d'urbanisme présentent clairement un caractère réglementaire et doivent être supprimées pour permettre le renouvellement urbain. Le projet de cahier des charges modifié est joint en pièce 3.5.

Il est proposé pour mettre en concordance le cahier des charges avec les règles d'urbanisme applicables en supprimant les dispositions d'urbanisme du Chapitre troisième.

Il sera précisé que la suppression des articles précités ne change pas radicalement le devenir ou l'urbanisme de ce lotissement qui est en grande partie classé en zone UE2(d) :

- La hauteur maximale autorisée dans la bande de 15m est H=R+1A/C.
- Au-delà de 15 m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel ou terrain aménager.
- Une superficie très faible du lotissement est classée en zone UB2a ; dans cette zone, dans une bande de profondeur de 20m, la hauteur maximale des constructions est fixée à H=R+2A/C.