



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

Pièce 5.1 Note de présentation du cahier des charges du second lotissement d'Apigné

Table des matières

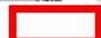
1. Plan de situation.....	2
2. Périmètre du lotissement.....	3
3. Le cahier des charges du deuxième lotissement d'Apigné	3
4. Présentation du second lotissement d'Apigné.....	3
5. Nécessité de mise en concordance du cahier des charges au regard des enjeux urbains.....	4
6. Documents du lotissement	7
7. Cahier des charges modifié	7

1. Plan de situation



2. Périmètre du lotissement



 Périmètre du lotissement d'Apigné (2^{ème} lotissement)

3. Le cahier des charges du deuxième lotissement d'Apigné

Le lotissement d'Apigné est composé de deux sous-lotissements :

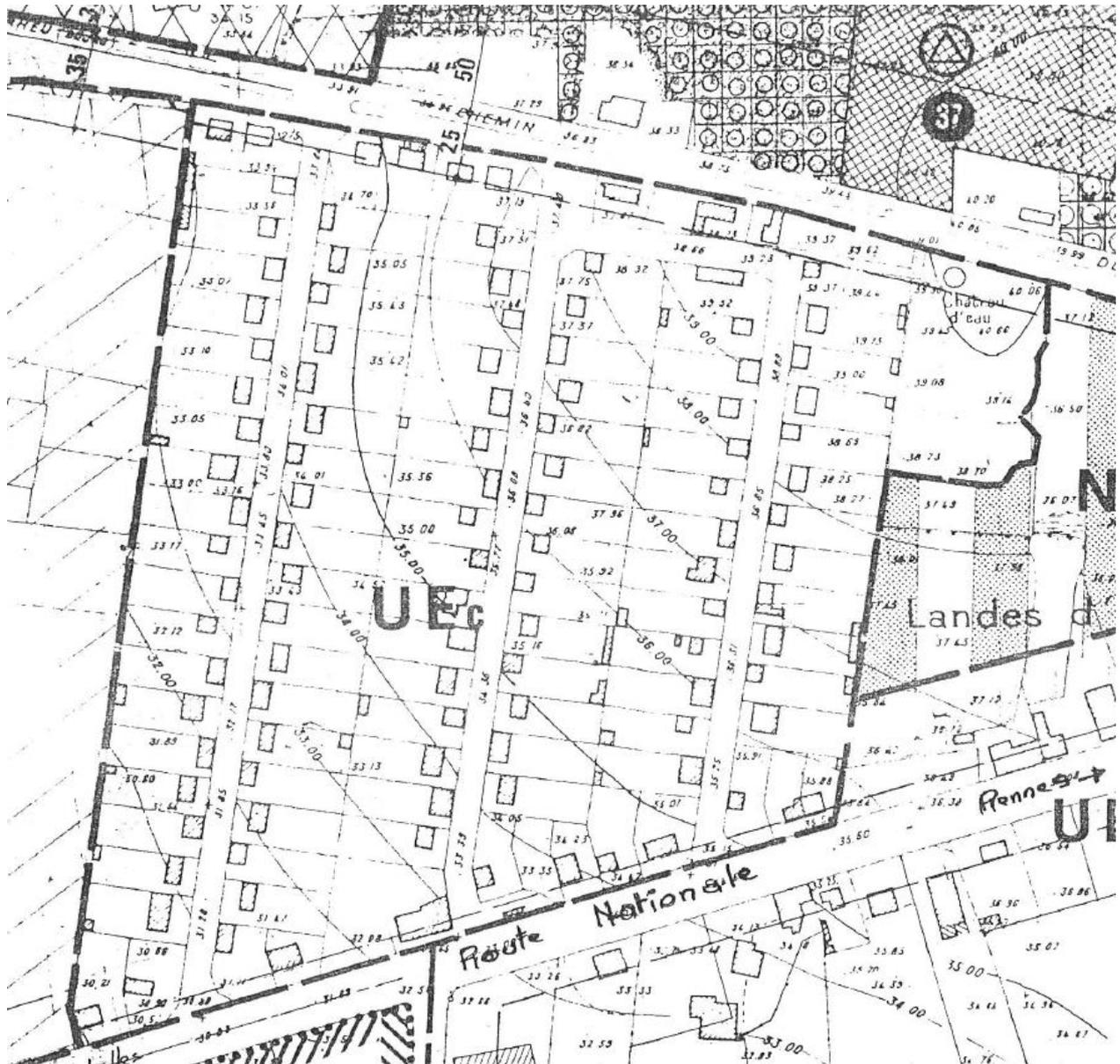
- Sous-lotissement 1 qui compte près de 66 lots et qui s'étend de la rue de Rennes à la rue Nationale depuis la rue du Parc jusqu'à la rue de l'Orme.
- Sous-lotissement 2 qui compte près de 55 lots et qui s'étend de la rue de Rennes à la rue Nationale et s'organise autour de la rue des Pins

Le cahier des charges du deuxième lotissement a été dressé par le Maître SIMONNEAUX à l'étude de Treffendel le 4 avril 1957. Ce cahier des charges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Le Rheu le 26 mai 1956 et par arrêté préfectoral en date du 4 septembre 1956.

4. Présentation du second lotissement d'Apigné

À l'aube des années 50, Le Rheu était un village de 900 habitants, composé d'une église et de quelques maisons agglomérées. À cette période, l'installation de l'usine automobile Citroën sur le site de La Janais a occasionné une transformation accélérée de la ville de Rennes et du bassin rennais.

L'urbanisation de la ville de Le Rheu commence avec la création de lotissements. Les lotissements des Landes d'Apigné, composés de 110 maisons, sont les premiers réalisés en 1955. Ils répondent particulièrement à la demande croissante de logements due à l'arrivée de l'usine Citroën. En effet, leur implantation permet une intensification de l'économie de la commune avec une population ouvrière.



Plan du zonage du 1^{er} lotissement d'Apigné

Exclusivement pavillonnaire, ce lotissement, dans sa conception, est aujourd'hui considéré comme facteur d'étalement urbain et de gaspillage des ressources foncières.

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 de Le Rheu a connu d'importantes évolutions depuis la création du 1^{er} lotissement d'Apigné. Le conseil de Rennes Métropole a approuvé le 19 décembre 2019 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

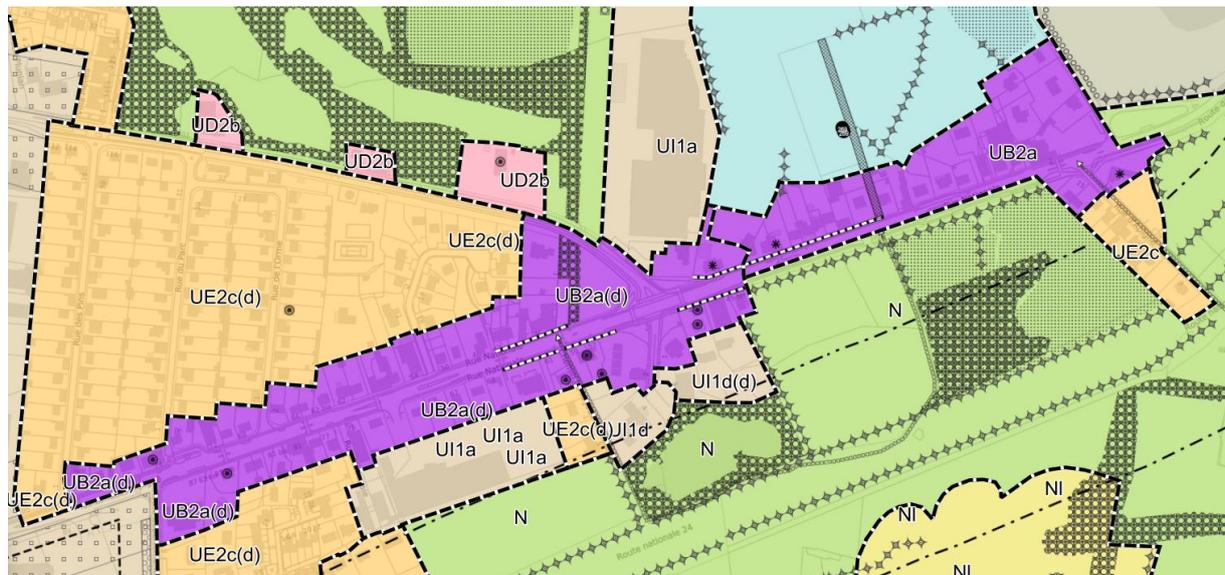
En ce qui concerne le projet de renouvellement urbain des Landes d'Apigné, il se situe autour de la rue Nationale et fait partie des sites opérationnels de renouvellement urbain identifiés sur la commune de Le Rheu et traduit au PLUi en zonage réglementaire opérationnel (UB2a). Il s'agit d'un secteur stratégique pour la commune car il correspond à la fois à un secteur historique datant des années 1950 et à une entrée de ville reconnue. Essentiellement routier avec une urbanisation linéaire hétérogène

et peu dense, l'axe de la rue Nationale présente une opportunité de densification avec près de 700 logements potentiels. À ce titre, les enjeux d'aménagement sont de :

- Recréer une urbanité et affirmer le caractère structurant de la voie par le renforcement des fronts bâtis sur les secteurs présentant des capacités de mutation,
- Sécuriser et requalifier la rue Nationale en voie urbaine dédiée à l'ensemble des modes de déplacement,
- Développer des connexions avec les terrains de second rang à urbaniser et les cœurs d'îlot à densifier afin de mieux mailler et intégrer les quartiers Est de la commune au reste du dispositif urbain,
- Faire du carrefour avec la rue de Rennes une rotule urbaine, un point d'intensité et un espace public de qualité.

Au PLUi, le lotissement est classé :

- en grande partie, en zone UE2c(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 ; cette zone correspond aux secteurs pavillonnaires et aux secteurs d'habitat groupé où seules les annexes sont autorisées à l'arrière ;
- 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 les zones UE 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 5.2 : Arrêté préfectoral initial

Pièce 5.3 : Cahier des charges initial

7. Cahier des charges modifié

Le cahier des charges du 1^{er} lotissement d'Apigné a pour but de fixer « les droits et les obligations des acquéreurs de terrains à bâtir, dans le lotissement des Landes d'Apigné en la commune du Rheu » (...). Il sera imposable avec force de loi à tous les acquéreurs, héritiers, ayants-droits ou concessionnaires à quelque titre que ce soit ».

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 apparaît 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 cahier des charges du 1^{er} lotissement d'Apigné comporte des *dispositions d'urbanisme* notamment :

- Les constructions autorisées ;
- Les règles relatives à l'implantation des constructions ;
- La hauteur des constructions ;
- Nombre d'étages des constructions
- L'aspect des constructions ;
- Les bâtiments annexes ;
- Limitation des surfaces construites ;
- Les clôtures ;

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 4.4. Il est proposé pour mettre en concordance le cahier des charges avec les règles d'urbanisme applicables en supprimant les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges.

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 UE2c(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 $H=R+2A/C$.