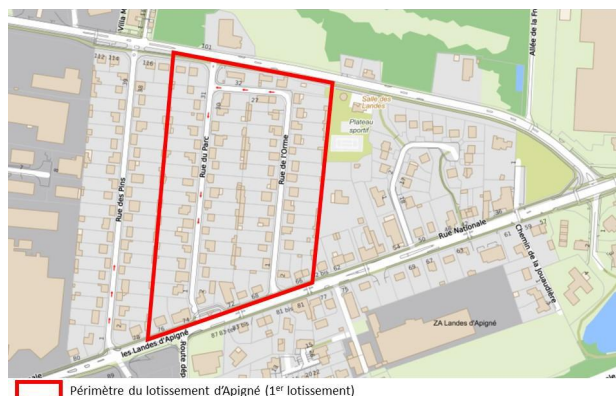


COMMUNE DE LE RHEU
Département d'Ille et Vilaine

**MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLU_i DE
RENNES METROPOLE DES CAHIERS DES
CHARGES DE 4 LOTISSEMENTS**



**Enquête publique unique du 19/09 au 19/10/2022
prolongée jusqu'au 03/11/2022**

CONCLUSIONS ET AVIS PORTANT SUR LE LOTISSEMENT APIGNÉ 1

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
I.1- Contexte.....	4
I.2- Le lotissement Apigné1.....	5
II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	7
III- CONCLUSIONS ET AVIS.....	8

PRÉAMBULE

La ville du Rheu s'est très fortement développée depuis le début des années 50, développement accéléré par la construction de l'usine Citroën de la Janais. Entre 1955 et 1966 quatre lotissements ont été créés. Il apparaît maintenant nécessaire de mettre en concordance les cahiers des charges de ces lotissements avec les dispositions et objectifs du PLUi de Rennes-Métropole adopté lors du conseil métropolitain du 19 décembre 2019.

Les présentes conclusions et l'avis portent sur le lotissement Apigné1. Elles font suite au rapport d'enquête qui relate le déroulement de celle-ci.

Il faut noter que

- **les cahiers des charges modifiés sont quasiment identiques pour les lotissements d'Apigné 1 et 2 à l'exception d'articles concernant les délais de construction et l'interdiction de revendre ajoutés pour Apigné 2 ; ils diffèrent également sur des détails à propos de l'aspect des constructions annexes.**
- **les observations du public recueillies, ainsi que les réponses de la Mairie portent indifféremment sur l'un ou l'autre lotissement.**

Mon avis ci-après est donc le même pour la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements 1 et 2 d'Apigné avec les dispositions du PLUi de Rennes Métropole

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1- CONTEXTE

Chaque lotissement concerné par la présente enquête unique dispose d'un cahier des charges qui régit les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots ainsi qu'entre ses derniers. Il peut exister des incompatibilités avec les documents d'urbanisme entrés en vigueur postérieurement.

Pour éviter de possibles difficultés juridiques et des obstacles à la mise en oeuvre du projet de territoire, la présente procédure de mise en concordance des cahiers des charges de 4 lotissements prévue par l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme a été engagée en organisant une enquête publique unique.

Les quatre lotissements concernés sont :

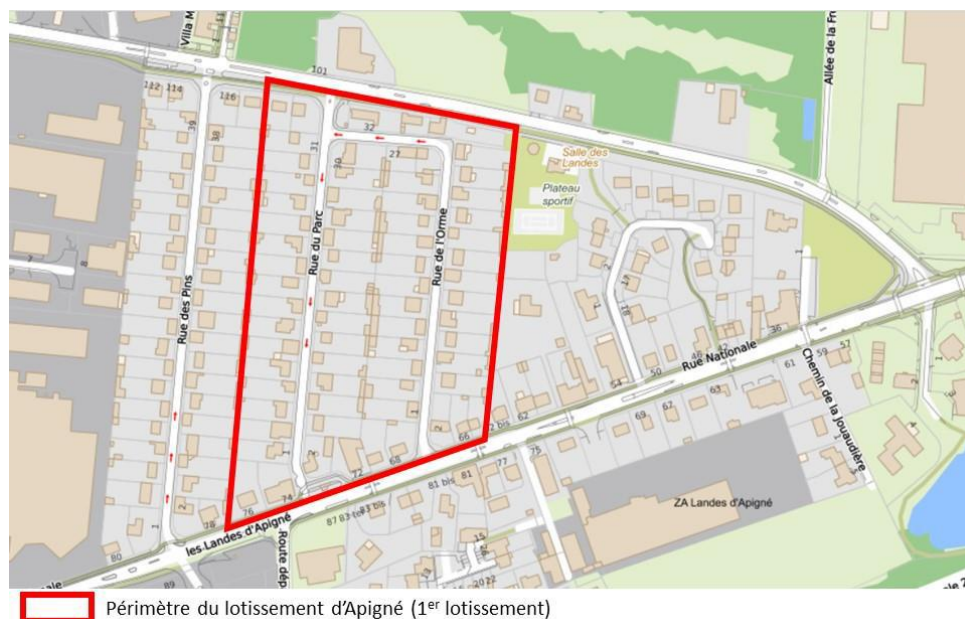
- le lotissement Nord du bourg dit également « lotissement des Sports » ;
- le lotissement de l'Ouest dit également « lotissement des Oiseaux » ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°1 ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°2 ;

Localisation des quatre lotissements



- 1 : lotissement Nord ;
2 : lotissement de l'Ouest ;
3 : lotissement d'Apigné n°1 ;
4 : lotissement d'Apigné n°2 .

I.2-LE PREMIER LOTISSEMENT D'APIGNÉ



Le premier lotissement d'Apigné compte près de 66 lots. Son cahier des charges a été dressé par Maître SIMONNEAUX à l'étude de Treffendel le 8 août 1954. Ce cahier des charges a été approuvé et modifié par arrêté préfectoral en date du 18 octobre 1954. Le cahier des charges modifié et intégrant les dispositions de l'arrêté préfectoral est daté du 21 mai 1955.

Zonage mis en place par le PLUi

Depuis l'aménagement et l'urbanisation du territoire la commune de Le Rheu a connu d'importantes évolutions et le conseil de Rennes Métropole a approuvé le 19 décembre 2019 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ce 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, en zone UB2a(d), la zone UB correspond aux voies historiques d'extension de centre et de lieux d'entrée de ville : collectifs et individuels, denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

Objectif de la procédure

Le cahier des charges du 1er 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 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.

Le cahier des charges du lotissement d'Apigné 1 et mise en concordance

Le cahier des charges du premier 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'étage des constructions ;
- L'aspect des constructions ;
- Les bâtiments annexes ;
- La limitation des surfaces construites ;
- Les clôtures ;

Le dossier indique que ces règles et servitudes d'urbanisme présentent clairement un caractère réglementaire et doivent être supprimées pour permettre le renouvellement urbain.

Il est donc proposé de supprimer ces dispositions.

Conséquences

Le dossier précise 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) :

- Seules des annexes sont autorisées à l'arrière ;
- La hauteur maximale autorisée dans la bande de 15m est $H=R+1+A/C$;
- Au delà de 15m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18m la hauteur maximale est limitée à un niveau entier au dessus du terrain naturel ou terrain aménagé ;
- Une partie du lotissement est classée en UB2a où dans une bande de 20m la hauteur des constructions est fixée à $H=R+2+A/C$.

II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE

Le déroulement de l'enquête a été détaillé dans la rapport commun aux quatre lotissements concernés. Seules sont reprises ci-après les observations concernant les lotissements d'Apigné en excluant les observations sans rapport avec l'objet de l'enquête qui ont cependant été transmises à la Mairie.

Comme déjà indiqué les remarques visent indifféremment les lotissements d'Apigné. 1 et 2

Quatre-vingt et un habitants des lotissements concernés ont signé la pétition demandant de conserver les cahiers des charges originaux, de faire procéder à une étude de sols pour vérifier l'impact de la densification du quartier, de préserver l'architecture conforme à l'histoire du lotissement, de préserver le caractère végétal du quartier.

Réponse de la Mairie

« Toute densification du quartier, soumise à autorisation d'urbanisme, nécessitera une étude des sols menée par le maître d'œuvre du projet. Le projet sera également soumis à la réglementation du PLUi impliquant notamment l'application d'un coefficient de végétalisation afin de lutter contre l'artificialisation des sols, préservant le caractère végétal du quartier. »

Par ailleurs la Mairie propose *« la tenue d'une réunion publique à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux demandes des habitants. »*

III- CONCLUSIONS ET AVIS

- Je constate tout d'abord que Rennes Métropole a mis en place un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec des objectifs définis au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), document synthétisant la stratégie urbaine de la commune et qui est la déclinaison du PADD à l'échelle du territoire communal, s'attarde sur certains secteurs à enjeu comme le **projet de renouvellement urbain des Landes d'Apigné** (opposable en janvier 2023).

« Renforcer et densifier le coeur 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).

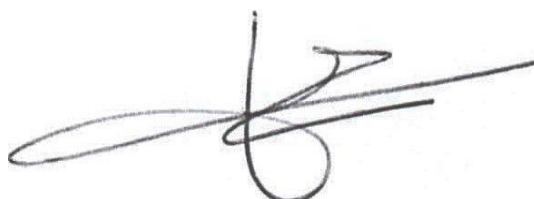
Ces orientations ne peuvent être remises en cause par la présente enquête.

- En outre je rappelle que le projet de renouvellement urbain des Landes d'Apigné, 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). La commune indique qu'il s'agit d'un secteur stratégique car il correspond à la fois à un secteur historique datant des années 1950 et à une entrée de ville reconnue . Une OAP (Opération d'aménagement et de programmation) a été définie sur ce secteur (opposable en janvier 2023).
- J'approuve donc la suppression des articles 4 à17 et 19 du cahier des charges du lotissement qui présentent un caractère réglementaire et qui peuvent entrer en contradiction avec des opérations d'aménagement conformes au PLUi

Je donne donc un **avis favorable** à la mise en concordance sollicitée

Fait à Chantepie le 27 novembre 2022

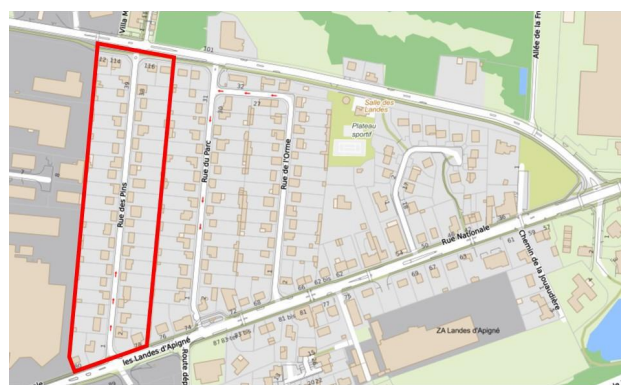
Gilles LUCAS



Commissaire-Enquêteur

COMMUNE DE LE RHEU
Département d'Ille et Vilaine

**MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLU_i DE
RENNES METROPOLE DES CAHIERS DES
CHARGES DE 4 LOTISSEMENTS**



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

**Enquête publique unique du 19/09 au 19/10/2022
prolongée jusqu'au 03/11/2022**

CONCLUSIONS ET AVIS PORTANT SUR LE LOTISSEMENT APIGNÉ 2

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
I.1- Contexte.....	4
I.2- Le lotissement Apigné2.....	5
II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	7
III- CONCLUSIONS ET AVIS.....	8

PRÉAMBULE

La ville du Rheu s'est très fortement développée depuis le début des années 50, développement accéléré par la construction de l'usine Citroën de la Janais. Entre 1955 et 1966 quatre lotissements ont été créés. Il apparaît maintenant nécessaire de mettre en concordance les cahiers des charges de ces lotissements avec les dispositions et objectifs du PLUi de Rennes-Métropole adopté lors du conseil métropolitain du 19 décembre 2019.

Les présentes conclusions et l'avis portent sur le lotissement Apigné2. Elles font suite au rapport d'enquête qui relate le déroulement de celle-ci.

Il faut noter que

- **les cahiers des charges modifiés sont quasiment identiques pour les lotissements d'Apigné 1 et 2 à l'exception d'articles concernant les délais de construction et l'interdiction de revendre ajoutés pour Apigné 2 ; ils diffèrent également sur des détails à propos de l'aspect des constructions annexes.**
- **les observations du public recueillies, ainsi que les réponses de la Mairie portent indifféremment sur l'un ou l'autre lotissement.**

Mon avis ci-après est donc le même pour la mise en concordance des cahiers des charges des lotissements 1 et 2 d'Apigné avec les dispositions du PLUi de Rennes Métropole

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1- CONTEXTE

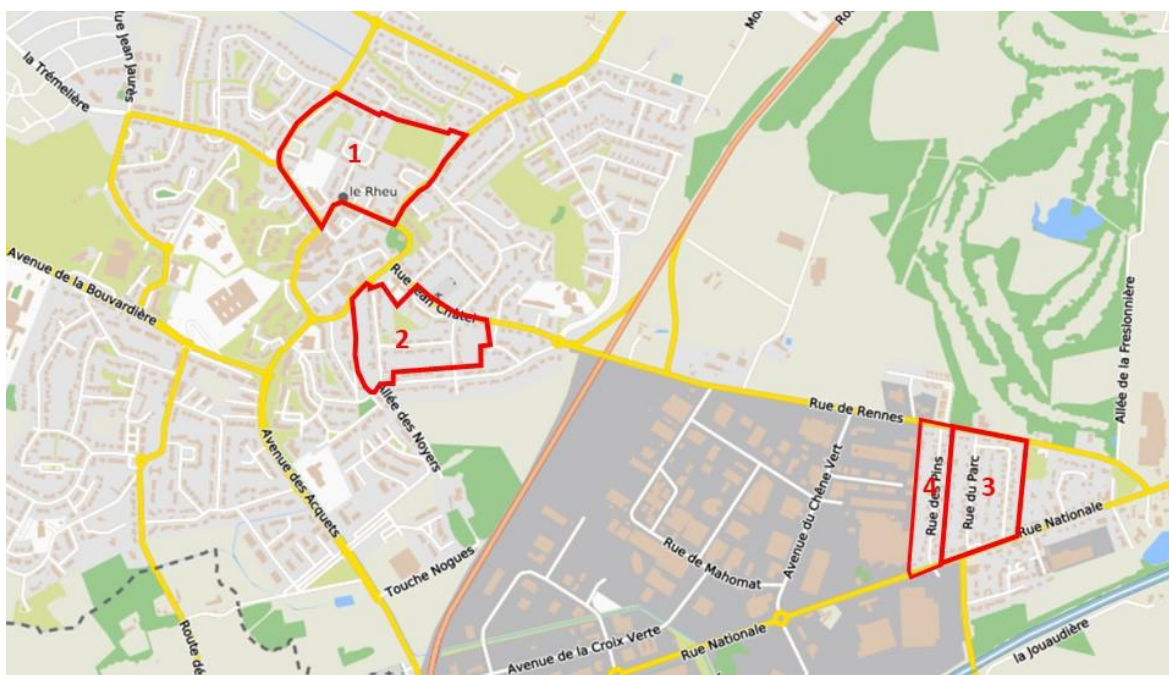
Chaque lotissement concerné par la présente enquête unique dispose d'un cahier des charges qui régit les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots ainsi qu'entre ses derniers. Il peut exister des incompatibilités avec les documents d'urbanisme entrés en vigueur postérieurement.

Pour éviter de possibles difficultés juridiques et des obstacles à la mise en oeuvre du projet de territoire, la présente procédure de mise en concordance des cahiers des charges de 4 lotissements prévue par l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme a été engagée en organisant une enquête publique unique.

Les quatre lotissements concernés sont :

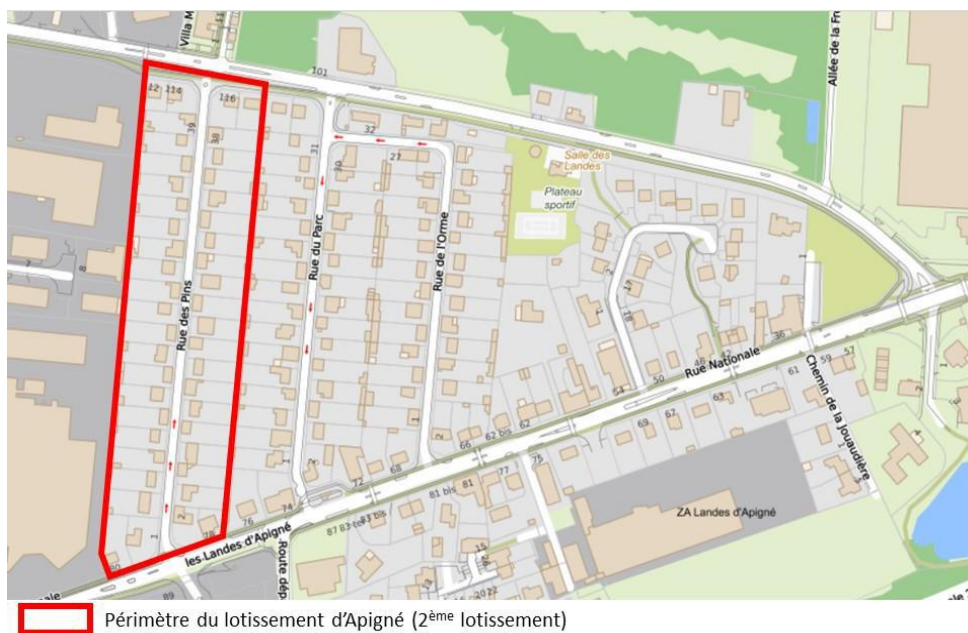
- le lotissement Nord du bourg dit également « lotissement des Sports » ;
- le lotissement de l'Ouest dit également « lotissement des Oiseaux » ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°1 ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°2 ;

Localisation des quatre lotissements



- 1 : lotissement Nord ;
2 : lotissement de l'Ouest ;
3 : lotissement d'Apigné n°1 ;
4 : lotissement d'Apigné n°2 .

I.2-LE DEUXIEME LOTISSEMENT D'APIGNÉ



Le second lotissement d'Apigné compte près de 55 lots. Son cahier des charges a été dressé par Maître SIMONNEAUX à l'étude de Treffendel le 4 avril 1957. Ce cahier des charges a été approuvé par délibération du conseil municipal du Rheu le 26 mai 1956 et par arrêté préfectoral en date du 4 septembre 1956.

Zonage mis en place par le PLUi

Depuis l'aménagement et l'urbanisation du territoire la commune de Le Rheu a connu d'importantes évolutions et le conseil de Rennes Métropole a approuvé le 19 décembre 2019 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ce 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, en zone UB2a(d), la zone UB correspond aux voies historiques d'extension de centre et de lieux d'entrée de ville : collectifs et individuels, denses avec commerces, bureaux et services le cas échéant.

Objectif de la procédure

Le cahier des charges du 2^{ème} 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 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.

Le cahier des charges du lotissement d'Apigné 2 et mise en concordance

Le cahier des charges du premier 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'étage des constructions ;
- L'aspect des constructions ;
- Les bâtiments annexes ;
- La limitation des surfaces construites ;
- Les clôtures ;

Le dossier indique que ces règles et servitudes d'urbanisme présentent clairement un caractère réglementaire et doivent être supprimées pour permettre le renouvellement urbain.

Il est donc proposé de supprimer ces dispositions.

Conséquences

Le dossier précise 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) :

- Seules des annexes sont autorisées à l'arrière ;
- La hauteur maximale autorisée dans la bande de 15m est $H=R+1+A/C$;
- Au delà de 15m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18m la hauteur maximale est limitée à un niveau entier au dessus du terrain naturel ou terrain aménagé ;
- Une partie du lotissement est classée en UB2a où dans une bande de 20m la hauteur des constructions est fixée à $H=R+2+A/C$.

II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE

Le déroulement de l'enquête a été détaillé dans la rapport commun aux quatre lotissements concernés. Seules sont reprises ci-après les observations concernant les lotissements d'Apigné en excluant les observations sans rapport avec l'objet de l'enquête qui ont cependant été transmises à la Mairie.

Comme déjà indiqué les remarques visent indifféremment les lotissements d'Apigné. 1 et 2

Quatre-vingt et un habitants des lotissements concernés ont signé la pétition demandant de conserver les cahiers des charges originaux, de faire procéder à une étude de sols pour vérifier l'impact de la densification du quartier, de préserver l'architecture conforme à l'histoire du lotissement, de préserver le caractère végétal du quartier.

Réponse de la Mairie

« Toute densification du quartier, soumise à autorisation d'urbanisme, nécessitera une étude des sols menée par le maître d'œuvre du projet. Le projet sera également soumis à la réglementation du PLUi impliquant notamment l'application d'un coefficient de végétalisation afin de lutter contre l'artificialisation des sols, préservant le caractère végétal du quartier. »

Par ailleurs la Mairie propose *« la tenue d'une réunion publique à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux demandes des habitants. »*

III- CONCLUSIONS ET AVIS

- Je constate tout d'abord que Rennes Métropole a mis en place un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec des objectifs définis au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), document synthétisant la stratégie urbaine de la commune et qui est la déclinaison du PADD à l'échelle du territoire communal, s'attarde sur certains secteurs à enjeu comme le **projet de renouvellement urbain des Landes d'Apigné** (opposable en janvier 2023).

« Renforcer et densifier le coeur 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).

Ces orientations ne peuvent être remises en cause par la présente enquête.

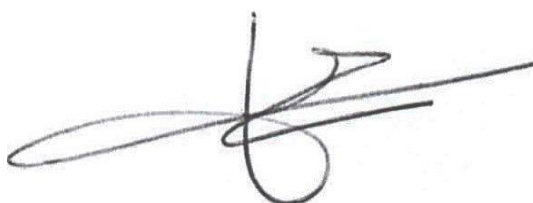
- En outre je rappelle que le projet de renouvellement urbain des Landes d'Apigné, se situe autour de la rue Nationale et fait partie des sites opérationnels de renouvellement urbain identifiés sur la commune de Le Rheu et traduit au PLUi en zonage réglementaire opérationnel (UB2a). La commune indique qu'il s'agit d'un secteur stratégique car il correspond à la fois à un secteur historique datant des années 1950 et à une entrée de ville reconnue . Une OAP (Opération d'aménagement et de programmation) a été définie sur ce secteur (opposable en janvier 2023)
- J'approuve donc la suppression des articles 3 et 6 à 20 du cahier des charges du lotissement qui présentent un caractère réglementaire et qui peuvent entrer en contradiction avec des opérations d'aménagement conformes au PLUi

Je donne donc un **avis favorable** à la mise en concordance sollicitée

Fait à Chantepie le 27 novembre 2022

Gilles LUCAS

Commissaire-Enquêteur



COMMUNE DE LE RHEU
Département d'Ille et Vilaine

**MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLUi DE
RENNES METROPOLE DES CAHIERS DES
CHARGES DE 4 LOTISSEMENTS**



**Enquête publique unique du 19/09 au 19/10/2022
prolongée jusqu'au 03/11/2022**

CONCLUSIONS ET AVIS PORTANT SUR LE LOTISSEMENT NORD

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
I.1- Contexte.....	4
I.2- Le lotissement Nord.....	5
II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	7
III- CONCLUSIONS ET AVIS.....	8

PRÉAMBULE

La ville du Rheu s'est très fortement développée depuis le début des années 50, développement accéléré par la construction de l'usine Citroën de la Janais. Entre 1955 et 1966 quatre lotissements ont été créés. Il apparaît maintenant nécessaire de mettre en concordance les cahiers des charges de ces lotissements avec les dispositions et objectifs du PLUi de Rennes-Métropole adopté lors du conseil métropolitain du 19 décembre 2019.

Les présentes conclusions et l'avis portent sur le lotissement Nord. Elles font suite au rapport d'enquête qui relate le déroulement de celle-ci.

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1- CONTEXTE

Chaque lotissement concerné par la présente enquête unique dispose d'un cahier des charges qui régit les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots ainsi qu'entre ses derniers. Il peut exister des incompatibilités avec les documents d'urbanisme entrés en vigueur postérieurement.

Pour éviter de possibles difficultés juridiques et des obstacles à la mise en oeuvre du projet de territoire, la présente procédure de mise en concordance des cahiers des charges de 4 lotissements prévue par l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme a été engagée en organisant une enquête publique unique.

Les quatre lotissements concernés sont :

- le lotissement Nord du bourg dit également « lotissement des Sports » ;
- le lotissement de l'Ouest dit également « lotissement des Oiseaux » ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°1 ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°2 ;

Localisation des quatre lotissements



- 1 : lotissement Nord ;
2 : lotissement de l'Ouest ;
3 : lotissement d'Apigné n°1 ;
4 : lotissement d'Apigné n°2 .

Objectif de la procédure

Il est indiqué, dans l'article 1 du titre 1er du chapitre 4e relatif au « Règlement du lotissement » que celui-ci complète le cahier des charges établi pour ledit lotissement et il est précisé « qu'il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre un lot ».

Le dossier explique que l'objectif de la procédure est de mettre en harmonie les documents du lotissement avec les règles nouvelles fixées par le PLUi, afin d'unifier les règles opposables et de ne pas autoriser d'interprétation source d'insécurité juridique et de contentieux. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes et contradictoires, celle du règlement du lotissement intégrée au cahier des charges et celle du PLUI.

Le cahier des charges du lotissement Nord et mise en concordance

Le titre deuxième comporte les « clauses d'urbanisme » notamment :

- 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 ;
- Contrôle des clauses d'urbanisme.

Il est considéré dans le dossier que ces règles et servitudes d'urbanisme présentent clairement un caractère réglementaire et doivent être supprimées pour permettre le renouvellement urbain.

Il est donc proposé de :

- Supprimer l'article quatorzième relatif à la clôture des terrains et aux ouvertures du chapitre troisième intitulé « charges et conditions de vente » ;
- Supprimer les articles 2 à 12 du Titre Premier « Dispositions générales » du chapitre quatrième portant règlement du lotissement intégré au cahier des charges du lotissement.

Conséquences

Le dossier précise 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 UE2d(d) :

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

II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE

Le déroulement de l'enquête a été détaillé dans la rapport commun aux quatre lotissements concernés. Seules sont reprises ci-après les observations concernant le lotissement Nord.

- Mme Massard signale qu'un promoteur installera prochainement un immeuble rue de Vezin : un collectif de citoyens est intervenu pour que ce projet soit en harmonie avec les logements environnants. En quoi les futures installations de la commune seraient-elles mieux gérées et plus écoutées ?
- Joël et Agnès Aubin, habitants du lotissement Nord :
 - ils s'interrogent sur la politique forcenée d'intensification urbaine.
 - Leur inquiétude porte, en particulier sur la zone UE2 et l'espace coulé vert du lotissement Nord qui possède des chênes centenaires avec une biodiversité particulière. Ils demandent donc que ce secteur soit classé non-constructible.
- Pétition signée par 62 habitants du lotissement qui demandent que :
 - le projet Lamotte soit annulé et revu en respectant le cahier des charges toujours d'actualité ;
 - les futurs projets Bd Wagner et avenue des Sports respectent également ce cahier des charges ;
 - le cahier des charges qui impose l'acquisition d'un seul lot (ch3-art10) soit respecté ;
 - les futurs projets préservent le caractère végétal des lieux..
 - les futurs projets privilégient une architecture conforme à l'histoire du lotissement..
 - les futurs projets prennent en compte le contexte morphologique et paysager du site..

Réponse de la Mairie

« La mise en concordance du cahier des charges du lotissement Nord dit « lotissement des sports » avec la réglementation du PLUi de Rennes Métropole impacte en effet la possibilité d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës au sein du lotissement. Cette possibilité permet à la commune de répondre à l'enjeu du ZAN par un renouvellement urbain maîtrisé sur les secteurs UB2a du règlement graphique du PLUi. Ces secteurs de renouvellement urbain maîtrisé concernent moins d'une quinzaine de parcelles sur l'ensemble des lotissements concernés par l'enquête publique, considérées comme stratégiques de par leur localisation. »

« La commune tient à rappeler que les lotissements Bardet vont bénéficier dès janvier 2023 d'un guide de recommandation annexé au PLUi de Rennes Métropole pour la mise en valeur de ce patrimoine, tant au niveau paysager, qu'urbain ou architectural »

III- CONCLUSIONS ET AVIS

- Je constate tout d'abord que Rennes Métropole a mis en place un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec des objectifs définis au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

« Renforcer et densifier le coeur 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).

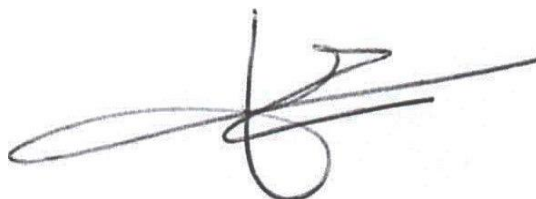
Ces orientations ne peuvent être remises en cause par la présente enquête.

Dans cette optique il me semble important de ne pas entraver le renouvellement urbain.

- Par ailleurs j'ai constaté que le PLUi de Rennes Métropole a acté la mise en place d'un guide de recommandation architecturales, urbaines et paysagères portant sur les lotissements Bardet ce qui pourrait rassurer les habitants quant à la préservation du caractère de leur quartier .
- Enfin je considère que, fort logiquement, les zones du PLUi définies sur le territoire du lotissement mettent en œuvre les orientations définies dans le PADD en offrant des droits nouveaux à construire avec en outre la définition d'axes de flux (rue de l'Hermitage, rue de Vezin).
- Je considère donc que les articles du titre deuxième du cahier des charges du lotissement qui présentent un caractère réglementaire doivent être supprimés ce qui peut éviter des ambiguïtés et conflits dans l'avenir.

Je donne donc un **avis favorable** à la mise en concordance sollicitée

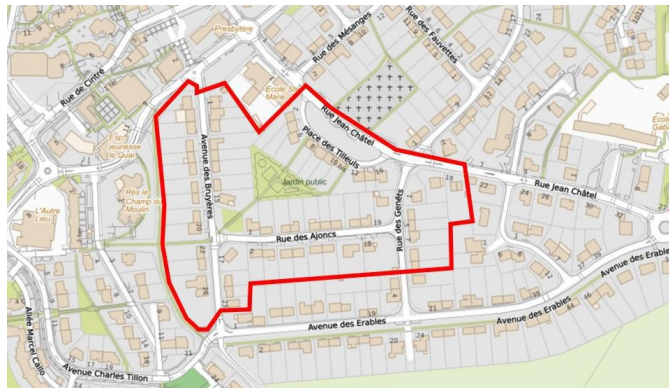
Fait à Chantepie le 25 novembre 2022



Gilles LUCAS

COMMUNE DE LE RHEU
Département d'Ille et Vilaine

**MISE EN CONCORDANCE AVEC LE PLUi DE
RENNES METROPOLE DES CAHIERS DES
CHARGES DE 4 LOTISSEMENTS**



**Enquête publique unique du 19/09 au 19/10/2022
prolongée jusqu'au 03/11/2022**

CONCLUSIONS ET AVIS PORTANT SUR LE LOTISSEMENT OUEST

Gilles Lucas
Commissaire-Enquêteur

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
I.1- Contexte.....	4
I.2- Le lotissement Ouest.....	5
II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE.....	7
III- CONCLUSIONS ET AVIS.....	8

PRÉAMBULE

La ville du Rheu s'est très fortement développée depuis le début des années 50, développement accéléré par la construction de l'usine Citroën de la Janais. Entre 1955 et 1966 quatre lotissements ont été créés. Il apparaît maintenant nécessaire de mettre en concordance les cahiers des charges de ces lotissements avec les dispositions et objectifs du PLUi de Rennes-Métropole adopté lors du conseil métropolitain du 19 décembre 2019.

Les présentes conclusions et l'avis portent sur le lotissement Ouest. Elles font suite au rapport d'enquête qui relate le déroulement de celle-ci.

I- PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

I.1- CONTEXTE

Chaque lotissement concerné par la présente enquête unique dispose d'un cahier des charges qui régit les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots ainsi qu'entre ses derniers. Il peut exister des incompatibilités avec les documents d'urbanisme entrés en vigueur postérieurement.

Pour éviter de possibles difficultés juridiques et des obstacles à la mise en oeuvre du projet de territoire, la présente procédure de mise en concordance des cahiers des charges de 4 lotissements prévue par l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme a été engagée en organisant une enquête publique unique.

Les quatre lotissements concernés sont :

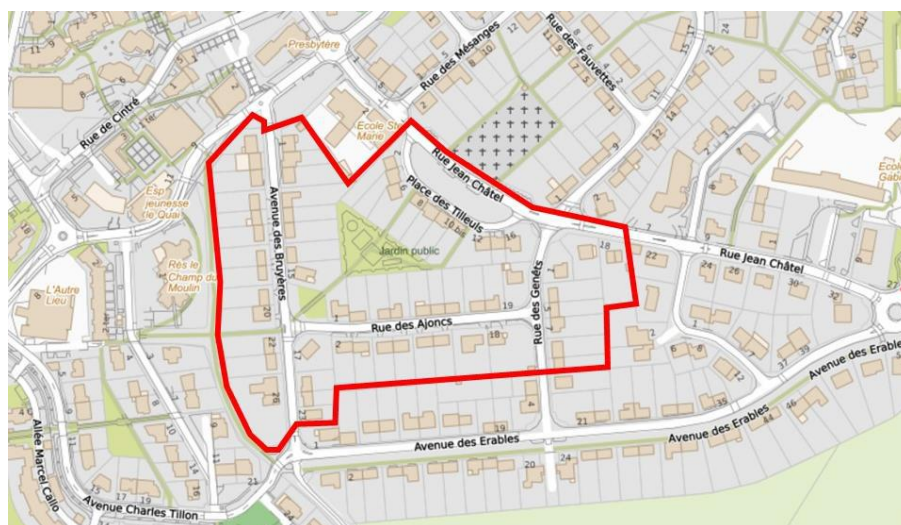
- le lotissement Nord du bourg dit également « lotissement des Sports » ;
- le lotissement de l'Ouest dit également « lotissement des Oiseaux » ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°1 ;
- le lotissement des Landes d'Apigné n°2 ;

Localisation des quatre lotissements



- 1 : lotissement Nord ;
2 : lotissement de l'Ouest ;
3 : lotissement d'Apigné n°1 ;
4 : lotissement d'Apigné n°2 .

I.2-LE LOTISSEMENT OUEST (dit Lotissement des Oiseaux) RAPPELS



Ce lotissement a été conçu selon le concept de la cité-jardin défini par Monsieur Gaston Bardet et son cahier des charges a été établi par l'ingénieur des TPE le 10/06/1958, accepté par le Maire du Rheu le 10/08/1958 et approuvé par le Préfet d'Ille et Vilaine le 04/03/1959. Le cahier des charges a été complété le 17/12/1959.

Zonage mis en place par le PLUi

Depuis l'aménagement et l'urbanisation du territoire la commune de Le Rheu a connu d'importantes évolutions et le conseil de Rennes Métropole a approuvé le 19 décembre 2019 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Ce lotissement est classé :

- en grande partie en zone UE2d(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 correspond aux voies de faubourg des centres ville vers les entrées de ville. Ces voies se caractérisent par un bâti hétérogène majoritairement en bordure de voie mêlant différentes formes urbaines et époques de construction.

Objectif de la procédure

Le dossier explique que 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 donc 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.

Le cahier des charges du lotissement Ouest et mise en concordance

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

Il est considéré dans le dossier que ces règles et servitudes d'urbanisme présentent clairement un caractère réglementaire et doivent être supprimées pour permettre le renouvellement urbain.

Il est considéré dans le dossier que ces règles et servitudes d'urbanisme présentent clairement un caractère réglementaire et doivent être supprimées pour permettre le renouvellement urbain.

Il est donc proposé de supprimer les dispositions d'urbanisme du chapitre troisième.

Conséquences

Le dossier précise 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 UE2d(d) :

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

II- OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DE LA MAIRIE

Le déroulement de l'enquête a été détaillé dans la rapport commun aux quatre lotissements concernés. **Il n'y a eu aucune observation portant sur le lotissement Ouest.**

On peut cependant considérer que les observations portant sur la densification pourraient s'y rapporter. « ils (les habitats) s'interrogent sur la politique forcenée d'intensification urbaine »

Dans sa réponse « *La commune tient à rappeler que les lotissements Bardet vont bénéficier dès janvier 2023 d'un guide de recommandation annexé au PLUi de Rennes Métropole pour la mise en valeur de ce patrimoine, tant au niveau paysager, qu'urbain ou architectural* »

Commentaire du commissaire-enquêteur

Je considère, en accord avec les politiques publiques actuelles, qu'il faut limiter la consommation foncière destructrice de terres agricoles. En conséquence il est nécessaire de densifier l'habitat dans les espaces déjà urbanisés ce qui facilite également le déploiement des services publics (voir extraits du PADD de Rennes Métropole ci-après).

III- CONCLUSIONS ET AVIS

- Je constate tout d'abord que Rennes Métropole a mis en place un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec des objectifs définis au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

« Renforcer et densifier le coeur 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)

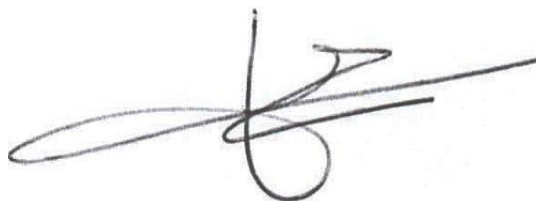
« Par des démarches de renouvellement urbain qui permettent une optimisation foncière. (Orientation 6.3).

Ces orientations ne peuvent être remises en cause par la présente enquête.

- Par ailleurs j'ai constaté que le PLUi de Rennes Métropole a acté la mise en place d'un guide de recommandation architecturales, urbaines et paysagères portant sur les lotissements Bardet ce qui pourrait rassurer les habitants quant à la préservation du caractère de leur quartier .
- Je considère que, fort logiquement, les zones du PLUi définies sur le territoire du lotissement mettent en œuvre les orientations citées en offrant des droits nouveaux à construire avec en outre la définition d'un secteur de centralité (partie de la rue des Bruyères).
- Je considère donc que les articles du titre troisième du cahier des charges du lotissement qui présentent un caractère réglementaire doivent être supprimés car pouvant être en contradiction avec les dispositions du PLUi

Je donne donc un **avis favorable** à la mise en concordance sollicitée

Fait à Chantepie le 25 novembre 2022



Gilles LUCAS