RENNES METROPOLE

Commune de

Rennes

Plan Local d'Urbanisme

Dossier A
Document I

Additif n°16 au Rapport de Présentation

Révision approuvée par DCM du 17/05/2004

Modification n°9 : Dossier soumis à enquête publique

Juin 2015

RENNES
VIVRE EN INTELLIGENCE

METROPOLE Rennes
DGAU / DEP / Service Etudes Urbaines

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LA MODIFICATION DU PLU

A) LES DISPOSITIFS RELATIFS À LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE PLU 7

I- LES POLITIQUES RENNAISES EN MATIERE D'URBANISME ET D'HABITAT : PRINCIPALES ORIENTATIONS ET NOUVEAUX ENJEUX..... 7

1. Rappel des objectifs du PLU 2004 de la Ville de Rennes 7
2. Rappel des principes du Programme Local de l'Habitat 2005 9
3. L'enjeu d'une offre plus diversifiée de produits logements 9
4. Le cadre et les objectifs de la modification du PLU de Rennes 10

II- LA MISE EN ŒUVRE D'UN NOUVEAU DISPOSITIF : "SECTEUR D'EQUILIBRE SOCIAL DE l'HABITAT" 11

1. Développer les produits logements intermédiaires en locatif et en accession régulée..... 11
2. Fixer un taux de 30% minimum de produits logements intermédiaires 11
3. Appliquer cette disposition sur tout projet de création à partir de 10 logements 11
4. Couvrir l'ensemble des secteurs UA, UB, et UD ainsi que certains secteurs UCd et UO du plan de zonage réglementaire..... 12
5. Adapter le dispositif dans les quartiers prioritaires (de la politique de ville) et aux abords jusqu'à 300m..... 14
6. Tableau de synthèse du dispositif "secteur d'équilibre social de l'habitat" 14
7. Modalités d'application des secteurs d'équilibre social de l'habitat..... 14
8. Modalités de suivi et contrôle de la disposition..... 15
9. Les pièces modifiées du PLU..... 15

III- L'ADAPTATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE..... 16

IV- RESIDENCES COMMUNAUTAIRES : EVOLUTION DE LA DEFINITION ET INTEGRATION DE DISPOSITIONS DE MIXITE SOCIALE 18

1. Problématique et enjeux 18
2. Propositions d'évolutions réglementaires..... 19
3. Adaptation de la définition des résidences communautaires et des règles de superficie d'espaces communs 19
4. Intégration de règles de mixité sociale..... 20
5. Pièces modifiées du PLU..... 21

B) LES ADAPTATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES..... 21

I- LES SECTEURS OPERATIONNELS..... 21

1. L'îlot de l'Octroi (angle sud-ouest rue de Lorient / rue Louis Guilloux)..... 21
2. La ZAC La Courrouze 22
3. La ZAC Brasserie Saint-Hélier..... 23
4. La ZAC EuroRennes..... 24
5. La ZAC du Mail 29
6. La ZAC Madeleine 30
7. Le site du Landry..... 30
8. La ZAC du Blosne Est..... 31
9. Les Prairies Saint-Martin..... 32
10. La ZAC Lorient Saint Brieuc (îlot Montessori / rue des Arts) 33
11. ZAC Alphonse Guérin..... 34

II- LES PROJETS DANS LES QUARTIERS 34

1. Villejean avenue de Guyenne..... 34
2. Carrefour rues de Châteaugiron/Saint Hélier..... 35
3. Rue de Villeneuve (Sud de l'église Sacrés Cœurs) 36
4. Rue Auguste Pavie (à proximité du cimetière de l'Est)..... 36

5. Cleunay (rue Ferdinand de Lesseps) ... 37
6. Rue de l'Alma (îlot rive ouest Alma / Marcel Sembat) ... 38
7. Rue Louis Postel ... 38
8. La Poterie (square Ludovic Trarieux) ... 39
9 Guines / Foch ... 39
10 Secteur Antoine Joly ... 41
11 Boulevard Clémenceau / rue de la Boulais ... 42
12 Secteur Gros Malhon et zone d'activité Nord ... 43
13 Parc d'activité Rennes Ouest (route de Lorient) ... 45
14 Bois Perrin ... 46
15 Site 139 rue d'Antrain ... 46
16. Rue Jean Coquelin ... 47
17. Caserne Guillaudot ... 47
18. Épannelage boulevard Maréchal De Lattre de Tassigny ... 48
19. Secteur du Gros Chêne ... 48
20. Centre Commercial Bourgogne ... 49
21. Rue Duhamel ... 49
22. Épannelage avenue Aristide Briand et rues perpendiculaires ... 49
23. Évolution de l'emplacement réservé Boulevard Marbeuf ... 50
24 Îlot Châtillon / Volclair ... 50
25 Îlot rue des Ormeaux ... 51
26 Rue de l'Hôtel Dieu ... 51
27 Îlot Jules Ferry ... 52
28 Rue Marcel Viaud ... 53
29 Rue de l'Alma ... 53

C) ADAPTATIONS PONCTUELLES OU COMPLÉMENTS SUR LE REGLEMENT LITTERAL ... 59

I- EXTENSION DE L'APPLICATION DE CERTAINES RÈGLES DE LA ZONE UB (AXES STRUCTURANTS DE LA VILLE) AUX ZONES UA, UC ET UD ... 59

II- PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR ET DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ... 60

D) LES DOCUMENTS DE SERVITUDES ... 60

E) LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ... 69

I- ENVIRONNEMENT NATUREL ... 69

II- AGRICULTURE ... 69

III- PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE ... 69

IV- DÉPLACEMENTS ... 69

F) LES INCIDENCES SUR UN SITE NATURA 2000 ... 69

DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION DE PÉRIMÈTRES DE MONUMENTS HISTORIQUES

A) LE CONTEXTE ... 75

B) LES MONUMENTS HISTORIQUES CONCERNÉS ... 75

Rappel du contexte

Le PLU de la ville de Rennes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2004. Plusieurs procédures visant à adapter le PLU à l'avancement des projets d'aménagement de la ville et aux nouvelles législations ont été conduites jusqu'à la dernière modification n°7, approuvée le 20 janvier 2014.

Contenu de la modification

Il se compose principalement d'adaptations des différents documents graphiques règlementaires, de diverses compléments du règlement littéral et du règlement légende des documents graphiques et d'un volet relatif à la suppression de plans d'alignement.

PREMIERE PARTIE :
LA MODIFICATION DU PLU

A) LES DISPOSITIFS RELATIFS À LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE PLU

I- LES POLITIQUES RENNAISES EN MATIERE D'URBANISME ET D'HABITAT : PRINCIPALES ORIENTATIONS ET NOUVEAUX ENJEUX

Objet

Plusieurs évolutions concernent ce volet de la modification du Plan Local d'Urbanisme, notamment :

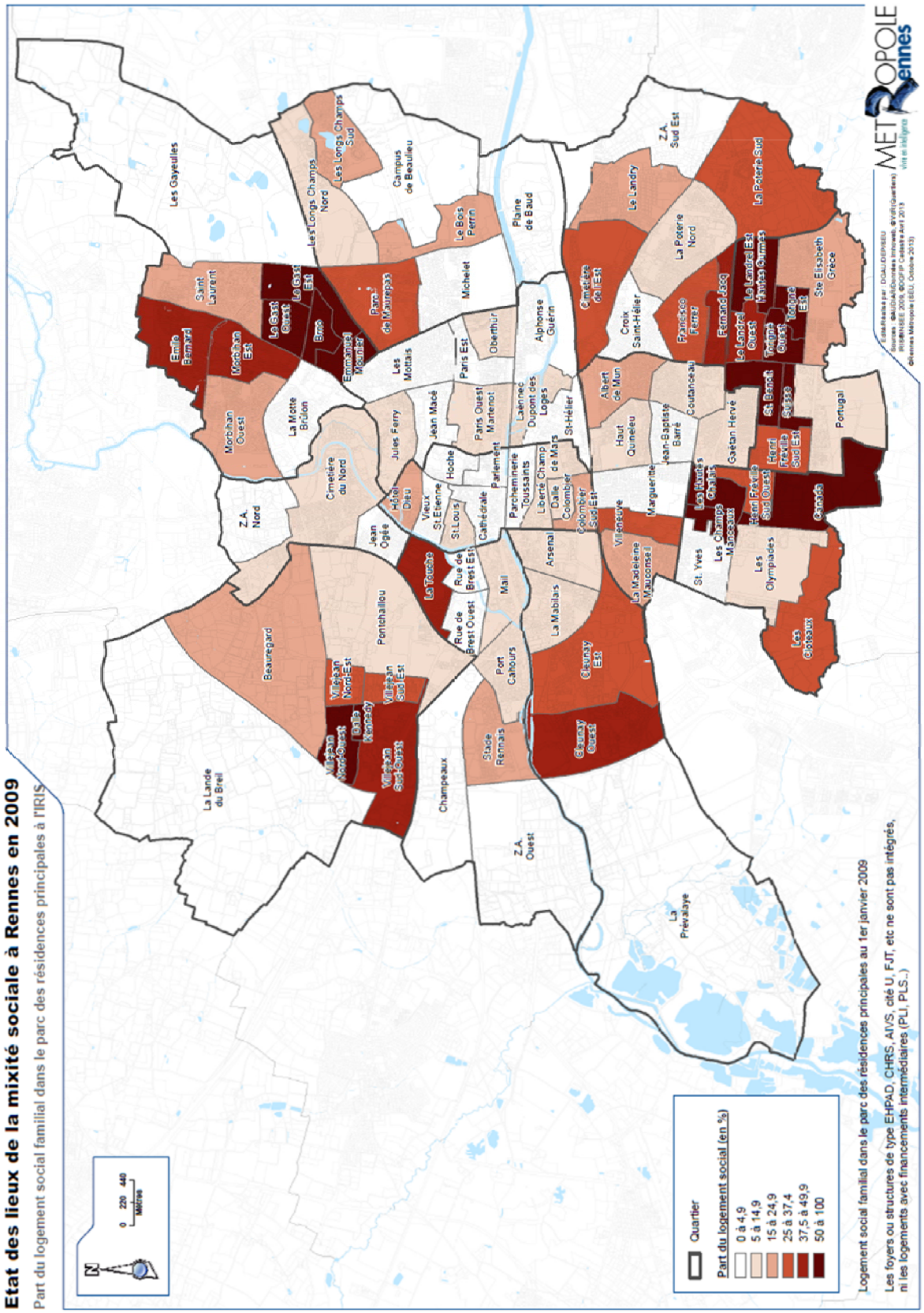
- La création d'un secteur d'équilibre social de l'habitat avec l'instauration d'un dispositif réglementaire :
  - Visant à rééquilibrer la composition sociodémographique et sociale dans les secteurs en développement, notamment :
    - certains quartiers centraux et péricentraux ainsi que le long des grands axes structurants de la ville,
    - les quartiers prioritaires de la politique de la ville et de leurs abords
  - Développant une offre de logements intermédiaires, en locatif et en accession
- L'adaptation de certaines règles des secteurs de mixité sociale à la parcelle
- L'adaptation de la définition des résidences communautaires et l'intégration de dispositions en faveur de la mixité sociale des produits logements dans les secteurs d'équipements collectifs d'intérêt général (UG)

1. Rappel des objectifs du PLU 2004 de la Ville de Rennes

Rennes Métropole et la Ville de Rennes poursuivent depuis longtemps la mise en œuvre d'une politique volontariste de l'habitat, fondée sur l'accueil et la solidarité. Le PLU de la Ville de Rennes, approuvé en 2004, a intégré et traduit cette volonté au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui a défini les orientations suivantes :

- Maintenir le parc social de la ville à hauteur de 25% de logements sociaux.
- Mieux organiser la mixité sociale dans les quartiers rennais au regard des quartiers déficitaires.
- Développer les logements libres et l'accession sociale dans les quartiers où les logements locatifs sociaux sont nombreux (en particulier dans les quartiers prioritaires).
- Renforcer l'offre de produits logements de gamme intermédiaire entre locatif social et libre en location et accession.

D'après les chiffres du recensement 2009, la part de logements locatifs sociaux répond aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains avec près de 28%. Ces logements sociaux sont en revanche relativement concentrés sur certains quartiers, peu présents en secteur central ou péricentral et l'offre de logements de gamme intermédiaire, locative ou en accession, trop peu développée.


Etat des lieux de la mixité sociale à Rennes en 2009
Part du logement social familial dans le parc des résidences principales à l'IRIS
Quartier
Part du logement social (en %)
0 à 4,9
5 à 14,9
15 à 24,9
25 à 37,4
37,5 à 49,9
50 à 100
Logement social familial dans le parc des résidences principales au 1er janvier 2009
Les foyers ou structures de type EHPAD, CHRS, AIVS, cité U, FJT, etc ne sont pas intégrés, ni les logements avec financements intermédiaires (PLI, PLS...)
METROPOLE Rennes

2. Rappel des principes du Programme Local de l'Habitat 2005

Le Programme Local de l'Habitat a développé des orientations visant à lutter contre l'insuffisance et l'inadéquation de l'offre, les déséquilibres sociaux et territoriaux. Le PLH a ainsi développé plusieurs actions :

- Recréer une production diversifiée (minimum 25 % de locatifs aidés de types PLUS ou PLA-I, et 25 % de locatif intermédiaire (PLS) ou d'accession aidée en ZAC et autres projets de plus de 30 logements)
- S'assurer que la production de ces logements aidés soit répartie au sein de la métropole
- Contribuer à la requalification des parcs public et privé pour maintenir un parc social existant de qualité et accessible à tous
- Développer une production de logements adaptés aux besoins spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, hébergement d'urgence…)

Ces objectifs ont été pour partie atteints quantitativement et qualitativement puisque, sur l'agglomération, en moyenne 3750 logements ont été livrés par an depuis 2005 dont une moitié environ de logements aidés.

3. L'enjeu d'une offre plus diversifiée de produits logements

Toutefois, comme d'autres agglomérations, la métropole rennaise doit faire à des évolutions sociétales et une situation économique délicate, entraînant notamment un ralentissement de la production de constructions neuves et une fragilisation des ménages les plus vulnérables. Les études de diagnostic, conduites dans le cadre du PLH en cours de révision (approbation prévue début 2016), soulèvent ce constat.
Un des enjeux est d'apporter des réponses, en matière de logement, à la diversité des profils et des besoins en fonction de la solvabilité des ménages. Il a été identifié plusieurs segments déficitaires en accession abordable ou locatif intermédiaire, selon les niveaux de revenus et la taille des ménages. Il est observé de plus que le déficit sur certains segments reporte la tension sur d'autres. Il s'agit de prendre en compte la variété de ces situations et de ventiler une offre susceptible d'être plus en adéquation avec les profils. Le PLH 2015-2020 prévoit en conséquence de favoriser le développement des logements intermédiaires.

Sur la Ville de Rennes, une partie de la production de logements échappe actuellement aux règles de diversité

À Rennes, en moyenne 1200 logements par an ont été livrés depuis 2004, dépassant l'objectif des 1000 logements par an fixé par le PLH de 2005. Les livraisons se sont intensifiées ces 3 dernières années pour atteindre près de 1600 logements en moyenne annuelle. Environ la moitié de ces logements a été produite en ZAC respectant les principes de mixité dont 50% de logements locatifs et aidés.

En complément des ZAC, de nombreux projets ont permis de développer et diffuser l'offre locative sociale en secteur diffus : plus de 1200 logements sur la décennie. Parmi les outils utilisés, des servitudes de mixité sociale (dite à la parcelle) au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme ont été instaurées. Près de 45 terrains, en zone à fort potentiel ont été soumise à la servitude et permis une production significative afin de participer au rééquilibrage de l'offre sociale (plus de 450 logements aidés produits depuis 2014). De nouvelles parcelles, répondant aux critères, sont régulièrement mises en œuvre depuis quelques années, à l'occasion de chaque sollicitation de changement de zonage lors de procédure de modification du PLU.

Néanmoins, en dehors de ces secteurs opérationnels et maîtrisés, la diversité reste à soutenir, en particulier en direction d'une offre de logements de gamme intermédiaire.

Ainsi environ un tiers des réalisations de logements sur la Ville de Rennes (hors servitude de mixité sociale), ces récentes années, s'est faite sans programmation diversifiée en logement libre, essentiellement sur les secteurs péricentraux et les axes structurants qui font l'objet d'un fort renouvellement urbain.

Un risque de décalage des coûts du logement avec la solvabilité des ménages

De surcroit, la production libre en secteur diffus, tend à engendrer des coûts de plus en plus élevés des logements neufs en décalage avec la solvabilité des ménages, au détriment de la diversité des profils sociodémographiques.
Ainsi, moins de 40% des ménages de l'agglomération sont en capacité d'accéder à la propriété dans ces quartiers, en dehors des opérations aidées par la collectivité.

Malgré l'impact positif que la politique menée a pu avoir sur l'évolution des prix immobiliers et des loyers privés (Rennes Métropole n'a pas été classée comme une agglomération ou le marché du logement est tendu par le législateur), certains quartiers rennais centraux ou péricentraux restent aujourd'hui inaccessibles à une part importante des ménages de l'agglomération. Par ailleurs, développer une offre moins chère dans ces quartiers est une façon de favoriser des parcours résidentiels des ménages au sein même des quartiers au bénéfice d'une plus grande mixité.
Enfin, au niveau des autorisations de constructions, il est constaté une accélération de cette évolution générant un risque potentiel de déséquilibre.

Étendre la gamme des produits logements intermédiaires en locatif et en accession
L'extension de la gamme de réalisation de logements par des produits intermédiaires devrait permettre de développer des produits locatifs plafonnés et de proposer de l'accession régulée, située entre l'accession aidée par Rennes métropole et le logement libre. De récentes expériences en ZAC ont par exemple permis de développer des logements à coût de sortie "abordable".
Par ces dispositions, il s'agit de diversifier la production en vue de contribuer à une meilleure régulation des prix et des loyers, et d'assurer un équilibre entre secteurs de développement, ceci sans remettre en cause la démarche de renouvellement urbain qui participe à la dynamique immobilière de l'agglomération.

4. Le cadre et les objectifs de la modification du PLU de Rennes

Dans le cadre de cette modification, il est proposé de renforcer le dispositif de mixité sociale du PLU en vigueur. Tout en anticipant les objectifs du futur PLH de Rennes Métropole, ces changements s'inscrivent dans le respect des orientations du PADD mais également dans la révision du PLU de Rennes, définis dans la délibération de prescription de novembre 2014 :

- S'inscrire dans les orientations du futur PLH (1500 logements/an),
- Développer des formes urbaines et de constructions plus diversifiées et faire émerger de nouveaux modes de projets,
- Offrir des logements à prix maitrisés sur l'ensemble de la ville (et pas seulement dans les opérations conduites par la collectivité) dans un objectif de mixité,
- Prendre en compte les évolutions de la société et les nouveaux modes de vie : évolution des ménages, vieillissement, précarité…).

La modification du PLU propose ainsi de mettre en place des dispositions en vue de :

- Mieux organiser la répartition spatiale de la production de logements aidés et régulés sur tous les quartiers : appliquer des règles visant un meilleur équilibre social de l'habitat en secteur diffus,
- Contribuer à rapprocher l'offre et la solvabilité des ménages cibles modestes à intermédiaires : encadrer la réalisation de produits intermédiaires de logements en locatif et en accession sur ces secteurs,
- Renforcer les possibilités d'accession à la propriété dans et autour des quartiers prioritaires facilitant les parcours résidentiels et la mixité : adapter le dispositif en secteur prioritaire et aux abords,
- Développer les produits régulés tout en assurant une péréquation au sein de chaque programme de logements d'initiative privée : fixer un nombre minimum de logements et définir une part significative mais réaliste sur un plan opérationnel et financier des logements intermédiaires
- Optimiser les soutiens en financements aidés des collectivités.

II- LA MISE EN ŒUVRE D'UN NOUVEAU DISPOSITIF : "SECTEUR D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT"

Parmi les outils réglementaires à disposition du PLU, le "secteur de mixité sociale" au titre de l'article L. 123-1-5 § II 4° du Code de l'urbanisme, peut être utilisé pour répondre aux objectifs que s'est fixée la Ville de Rennes en faveur d'une diversification de l'habitat. La délimitation de périmètres, à des échelles plus ou moins importantes, permet d'instaurer des règles de diversité en secteur diffus.

Le règlement du PLU, à l'instar des servitudes de secteurs à la parcelle, peut fixer des règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions et ainsi délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans ces secteurs, il s'agit de favoriser une diversité d'occupation et des profils de ménages et une continuité des parcours résidentiels, que les simples règles du marché ne permettent plus.

Pour cela, une nouvelle disposition dénommée "secteurs d'équilibre social de l'habitat" a été créée.

1. Développer les produits logements intermédiaires en locatif et en accession régulée

Au regard des objectifs des politiques urbaines et d'habitat, il est proposé de cibler ces secteurs sur des zones urbaines à enjeux en fonction des types de logement :

- les produits intermédiaires locatifs : il s'agit de produits logement réglementés au loyer plafonné, conditionnés à des plafonds de ressources, délivrés avec agrément, bénéficiant d'avantages fiscaux : PLS "investisseur", PLS "démembré", Pinel 12 ans…
- les produits intermédiaires en accession régulée : il s'agit de produits logements non réglementés mais définis par délibération cadre de Rennes Métropole, réservés aux bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro (PTZ), avec un prix plafond de sortie variable selon leur localisation en zones urbaines mixtes ou en secteurs prioritaires et aux abords jusqu'à 300m.

Nota : Une délibération cadre de Rennes Métropole sera prise mi-2015 pour définir les différents produits logements auxquels le futur PLH et le PLU de Rennes font référence.

2. Fixer un taux de 30% minimum de produits logements intermédiaires

La part de logements intermédiaires est fixée à 30 % minimum du nombre total de logements de l'opération. Elle se compose de produits intermédiaires en accession régulée et/ou en locatifs (PLS « investisseur », PLS "démembré", Pinel 12 ans…). Tout projet doit comprendre une part d'accession régulée.

Cette proportion vise :

- une production significative de produits intermédiaires pour participer à la diversité et au rééquilibrage de l'offre, estimée à environ 10% de la production annuelle
- rendre possible les conditions d'une péréquation financière et un équilibre du bilan des opérations immobilières.

La part restante (70%) est ouverte à tout type de produits.

Nota : les modalités d'application du taux de 30% sont différenciées sur les secteurs prioritaires de la politique de ville. Une offre locative complémentaire n'y est pas souhaitable au regard de l'offre sociale déjà en place.

3. Appliquer cette disposition sur tout projet de création à partir de 10 logements

Il est proposé d'appliquer ces dispositions aux opérations immobilières à partir de 10 logements. Il est en effet considéré que, en dessous de cette taille, la complexité de l'insertion urbaine liée à la faible dimension des parcelles, les coûts fixes inhérents à chaque opération, l'absence d'économie d'échelle, génèreraient des équilibres d'opération plus difficiles.

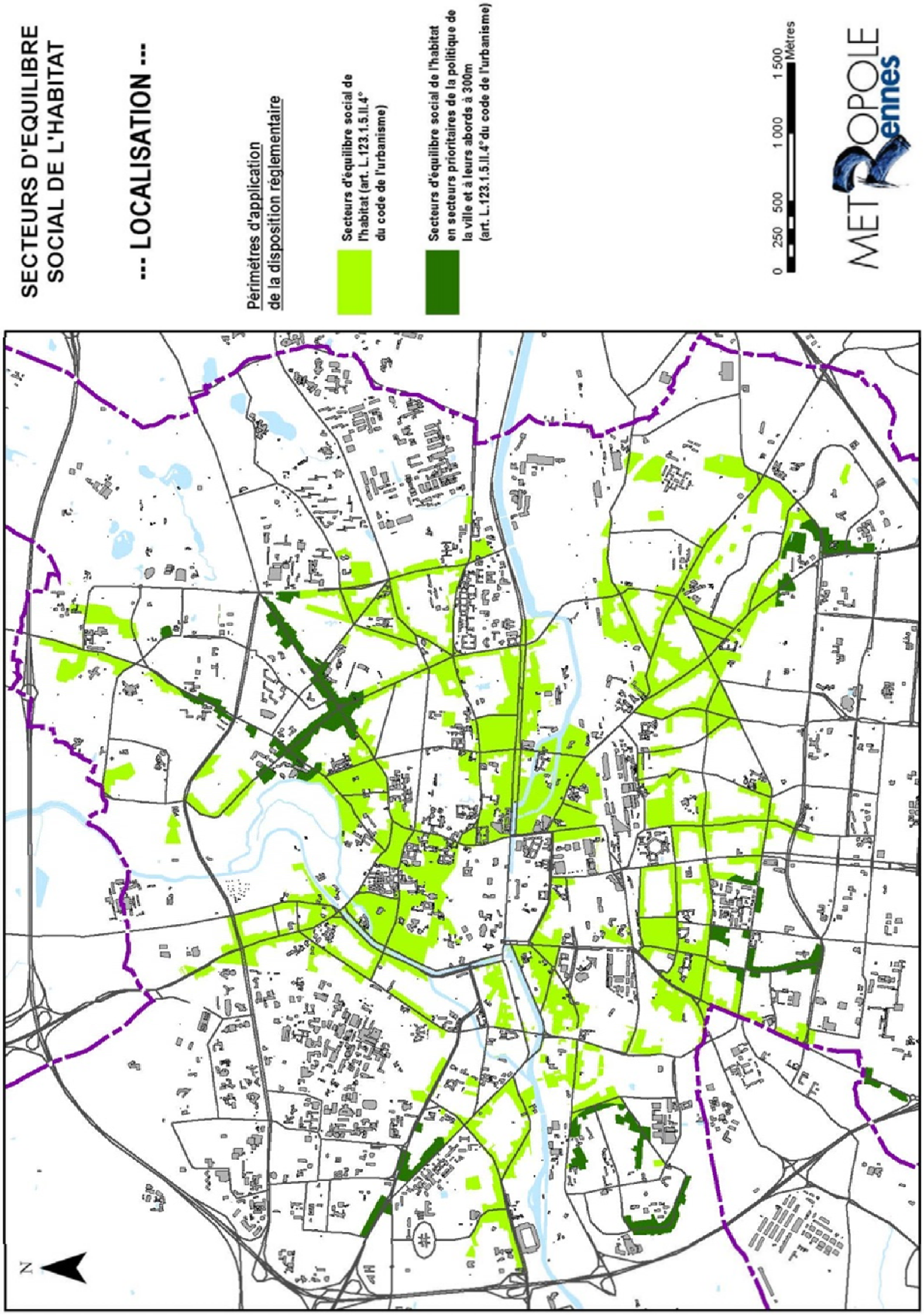
La disposition s'applique à tous les logements tels que définis à l'article R. 111-1-1 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les résidences communautaires.

4. Couvrir l'ensemble des secteurs UA, UB, et UD ainsi que certains secteurs UCd et UO du plan de zonage réglementaire

Il est proposé d'appliquer ces règles de diversité sur les zones à fort enjeu de renouvellement urbain de la ville, et qui supporte l'essentiel de la production de logements en secteurs diffus.

Sont concernés, les zones UA, à l'exception du secteur UA4 (pavillonnaire), UB et UD ainsi que certains secteurs UCd et UO, définis au plan de zonage du PLU sans différenciation des règles. Toutefois des secteurs, sous maitrise de la collectivité ou de partenaires publics, sont hors exclus du périmètre : opération d'aménagement (ZAC) ou certains autres secteurs de projets faisant l'objet d'une programmation mixte de logement social.

Ces secteurs couvrent une superficie de plus 600 ha (sur 1400 ha de secteurs urbains mixtes), ce qui représente une généralisation de règles de diversité sur l'ensemble des parcelles susceptibles de générer des programmes de plus de 10 logements.


SECTEURS D'EQUILIBRE
SOCIAL DE L'HABITAT
--- LOCALISATION ---
Périmètres d'application
de la disposition réglementaire
Secteurs d'équilibre social de l'habitat (art. L.123.1.5.II.4° du code de l'urbanisme)
Secteurs d'équilibre social de l'habitat en secteurs prioritaires de la politique de la ville et à leurs abords à 300m (art. L.123.1.5.II.4° du code de l'urbanisme)
0 250 500 1 000 1 500 Mètres
METROPOLE Rennes
N

5. Adapter le dispositif dans les quartiers prioritaires (de la politique de ville) et aux abords jusqu'à 300m

Selon les mêmes objectifs de diversification des produits logements et en cohérence avec le dispositif décrit ci-dessus, il est proposé de favoriser la réalisation de logements intermédiaires en accession régulée à des prix de sortie plus abordables dans les secteurs prioritaires (de la politique de ville) et à proximité (distance de 300 mètres), hors ZAC.

Les objectifs visent à :

- permettre aux ménages des quartiers prioritaires de s'inscrire dans un parcours résidentiel sur le quartier ou à proximité
- proposer une offre en accession aux ménages rennais ou de la périphérie rennaise qui ne trouvent pas les conditions d'acquisition sur d'autres quartiers rennais (prix plafond plus favorables aux acquéreurs).

Le dispositif s'applique à tous les projets à partir de 10 logements et impose de produire 30% de logements en accession régulée. Seules les parcelles intégralement situées dans le périmètre des quartiers prioritaires et des abords jusqu'à 300m sont soumises à cette disposition.

6. Tableau de synthèse du dispositif "secteur d'équilibre social de l'habitat"

Secteur d'équilibre social de l'habitat **appliqué sur les zones UA (sauf UA4), UB, UD et certains secteurs UCd et UO** **Le périmètre des secteurs exclut les périmètres de ZAC et certains autres projets d'aménagement**		
Taille du projet	**Règle générale** **Type de produits logements**	**Cas particulier** **(quartier prioritaire de la politique de ville et périmètre de 300m aux abords)**
Tout projet à partir 10 logements (s'applique uniquement aux constructions nouvelles)	Minimum 30% de produits logements intermédiaires (accession régulée et locatif) dont une part obligatoire d'accession régulée Le reste : tout autre produit	Minimum 30% de produits logements en accession régulée Le reste : tout autre produit

7. Modalités d'application des secteurs d'équilibre social de l'habitat

La disposition ne s'applique qu'aux constructions nouvelles à partir de 10 logements, et non aux réhabilitations et/ou extensions des bâtiments existants.
La disposition s'applique à tous les logements tels que définis à l'article R. 111-1-1 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les résidences communautaires.

Cas particuliers

Exclusion des projets comprenant l'intégration du bâti à caractère patrimonial
Dès lors qu'un projet de plus de 10 logements se développe en réhabilitant et en valorisant un immeuble repéré au titre du patrimoine bâti d'intérêt local, il est proposé de ne pas appliquer la règle d'équilibre social de l'habitat. Compte tenu des contraintes liées à la présence d'éléments bâtis à caractère patrimonial (Monument Historique ou repérés au titre du L. 123-1-5 § III 2° du Code de l'urbanisme), il est proposé d'exclure les parcelles concernées.

Terrains contigus aux parcelles couvertes par la servitude de mixité sociale
En cas de regroupement parcellaire lié à un projet développé sur une parcelle déjà couverte par la servitude de mixité sociale, la règle d'équilibre social de l'habitat ne s'applique pas. Il n'y a pas de superposition des deux dispositifs.

En cas de réalisation de programme de logements locatifs sociaux
La disposition ne s'applique pas lorsque le programme comporte une part de logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI / PLS institutionnel)

En cas de création de ZAC ou autres secteur de projets mixtes
La disposition cesse de s'appliquer sur les nouveaux périmètres de ZAC dès que lors que leur création est approuvée ou de certains autres projets qui font l'objet d'une programmation mixte comprenant du logement social.

8. Modalités de suivi et contrôle de la disposition

Selon l'article L. 123-1-5 § II 4° du Code de l'urbanisme, les propriétaires soumis à cette règle ont l'obligation de se conformer aux dispositions prévues, dans le cadre d'un programme de construction d'habitations et doivent fournir un dossier attestant de la conformité du projet.

À noter que la disposition de secteur de mixité sociale n'engendre pas de droit de délaissement.

Le périmètre du secteur d'équilibre social de l'habitat est défini dans un plan de synthèse réglementaire du PLU ; la règle et les modalités d'application précisées dans le règlement-légende du PLU.

Le contrôle de la mise en œuvre de la disposition du secteur d'équilibre social de l'habitat sera effectué à deux niveaux :

- Au stade du dépôt de la demande de permis de construire :
  - Chaque dossier de demande de permis de construire de logements devra comprendre un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme.
  - Un plan intérieur du projet concerné pourra être sollicité pour les logements collectifs.

- Au stade de la déclaration d'achèvement des travaux :
  - De par la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, le pétitionnaire s'engage, entre autre, avoir respecté les obligations imposées pour la réalisation de logements dans les secteurs de mixité sociale.
  - Le service instructeur pourra se faire communiquer, pour contrôle, toutes les pièces attestant du respect des secteurs d'équilibre social de l'habitat (agrément de financement, actes de vente, autorisations de prêts bancaires…)

En cas de méconnaissance des prescriptions relatives aux secteurs d'équilibre social de l'habitat, le pétitionnaire s'expose à un retrait de son permis de construire pour fraude ainsi qu'à un engagement de sa responsabilité.

9. Les pièces modifiées du PLU

- Le règlement-légende : introduction de la disposition "secteurs d'équilibre social de l'habitat",
- Le règlement littéral : article 2 des zones UA, UB, UCd, UD et UO, renvoie vers le règlement légende et le plan d'ensemble "secteurs d'équilibre social de l'habitat".
- Le règlement graphique : intégration d'un plan de synthèse "secteurs d'équilibre social de l'habitat" au 1/10 000ème.

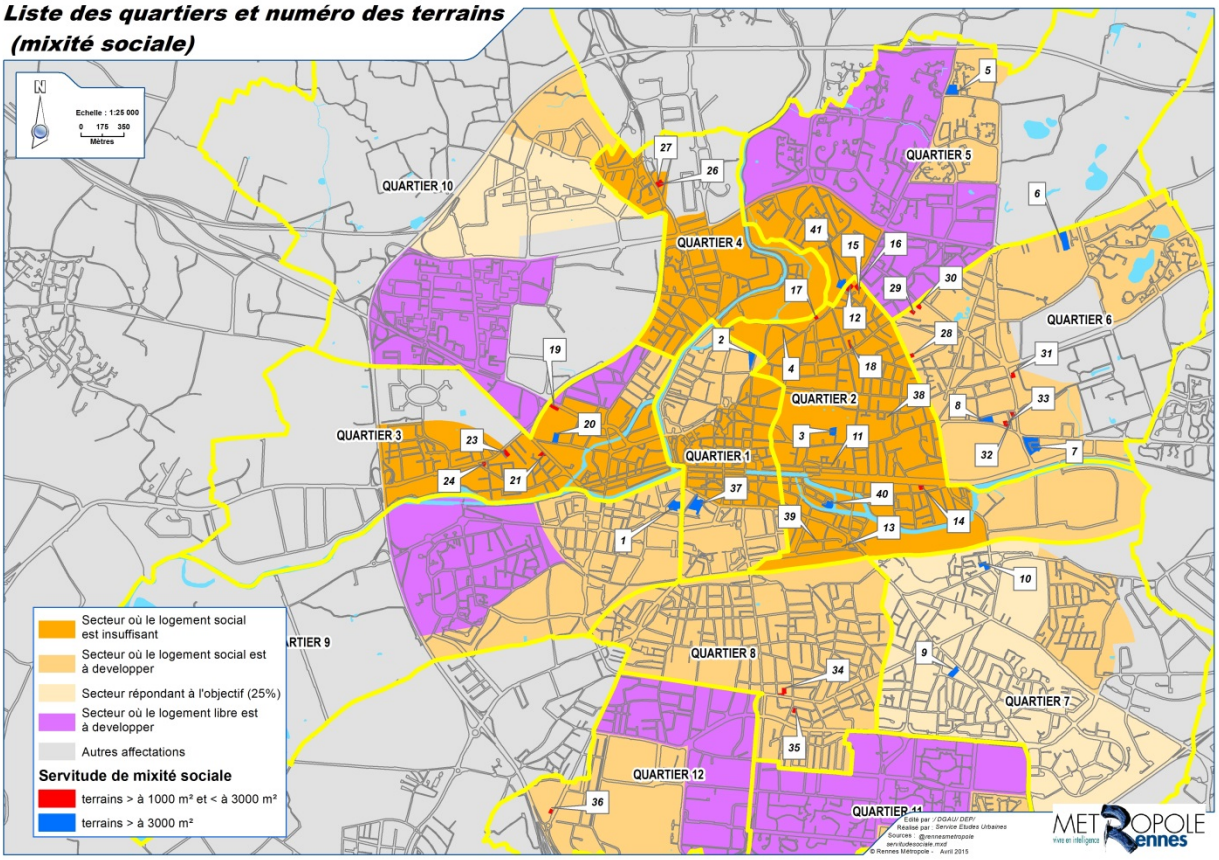
III- L'ADAPTATION DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Dès 2004, la Ville de Rennes a identifié dans son PLU, dans des secteurs où la proportion de logements sociaux était insuffisante, un certain nombre de terrains, auxquels des servitudes de mixité ont été affectées conformément à l'article 123-2-b du Code l'urbanisme. Ce dispositif est par ailleurs élargi à de nouvelles parcelles répondant aux critères, lors des évolutions de zonage mises en œuvre à chaque modification du PLU.

Ces servitudes reprennent au minimum les objectifs du PLH, à savoir :

- Pour les terrains de plus de 3000 m2, une obligation de réserver plus de 25% de surface de plancher au logement locatif social (PLUS ou PLA-I), et 25% de la surface de plancher au logement locatif intermédiaire (PLS) ou à l'accession aidée ;

- Pour les terrains dont la surface est comprise entre 1000 et 3000 m2, une obligation de réaliser 50% de PLUS/PLA-I et 50% de locatifs intermédiaires ou de logements en accession aidée.



La règle prévoit que les projets, réalisés sur ces terrains grevés de servitude, doivent faire l'objet d'une convention tripartite entre la Ville de Rennes, Rennes Métropole et l'opérateur, déterminant notamment les conditions de montage retenues et le rythme de livraison envisagé. La signature de cette convention constitue le facteur déclencheur des aides financières de Rennes Métropole.

Ce dispositif a bien fonctionné puisque depuis sa mise en œuvre en 2004 : plus de 350 logements sociaux et 100 logements intermédiaires ont été livrés. Plusieurs projets sont en cours de construction ou en projet dans ce cadre. Cependant, ces résultats ont été essentiellement obtenus sur les parcelles de plus de 3000 m2.

Les réalisations sur les petits terrains sont moins nombreuses, quelques projets ont abouti ou sont en projet. Il est donc proposé de faire évoluer le dispositif sur ces seules parcelles (une vingtaine concernée), les types de logements et leur pourcentage, en vue d'améliorer les conditions de péréquation financière et la mise en œuvre opérationnelle, comme suit :

Servitude de Mixité Sociale en vigueur dans le PLU (appliquée à la parcelle)		Servitude de Mixité Sociale SMS (évolutions)	
Taille de Terrain	Type de produits logements	Taille de Terrain	Type de produits logements
1000 à 3000 m²	- 50% PLUS / PLAI - 50% libres ou autres produits	1000 à 3000 m²	- 30% PLUS / PLAI - 20% PLS institutionnel et/ ou accession aidée - 50% libres ou autres produits.
+ de 3000 m²	- 25% PLUS / PLAI - 25% logements aidés : accession / PLSA / PLS - 50% libres ou autres produits	+ de 3000 m²	- 25% PLUS / PLAI - 25% logements aidés : accession / PLSA / PLS institutionnel et/ou investisseur - 50% libres ou autres produits

Terrains contigus aux parcelles couvertes par la servitude de mixité sociale
Pour rappel, en cas de regroupement parcellaire lié à un projet développé sur une parcelle couverte par la servitude de mixité sociale, la règle d'équilibre social de de l'habitat ne s'applique pas.

Programme comportant des équipements collectifs d'intérêt général
Sur les terrains de plus de 3000 m², lorsqu'un programme comporte des équipements collectifs d'intérêt général, les surfaces de ceux-ci sont exclues du calcul de la surface applicable dans le cadre de la servitude.

Dans le cadre de cette modification, quelques projets en cours de réflexion seront soumis à la servitude de mixité sociale, identifiées au règlement légende et au règlement graphique :
- N° 42 : Square Ludovic Trarieux,
- N° 43 : Avenue de Guyenne,
- N° 44 : Rue Maurice Guillaudot.

La servitude n°41 (n° 139 rue d'Antrain) est supprimée et intégrée au secteur d'équilibre social de l'habitat en raison de la complexité du programme qui comprend la démolition-reconstruction d'un équipement sportif et socio-culturel.

Par ailleurs, des servitudes de mixité sociale sont supprimées sur des terrains ayant fait l'objet de projet achevé, répondant aux exigences d'une programmation mixte :
- N° 1: terrain Boulevard de la Tour d'Auvergne,
- N° 7 : terrain rue du Moulin de Joué,
- N° 20 : rue Papu (N°52 et 54).

Pièces modifiées du PLU

- Le règlement-légende : adaptation des règles de mixité sociale pour les terrains dont la superficie est comprise entre 1000 et 3000 m².
- Le règlement graphique : intégration des nouveaux terrains et suppression de la servitude sur les terrains dont le projet est achevé.

IV- RESIDENCES COMMUNAUTAIRES : EVOLUTION DE LA DEFINITION ET INTEGRATION DE DISPOSITIONS DE MIXITE SOCIALE

Les résidences communautaires sont définies au PLU dans une acception assez large "comme tout ensemble intégrant des espaces de vie et de services : détente-loisirs, cuisine-laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage…) qui participe au service public ou d'intérêt collectif".

Des règles spécifiques sont précisées (superficie d'espace collectif, normes de stationnement…) liées au besoin de fonctionnement des résidences communautaires et à la singularité de leur typologie.

Toutefois les résidences communautaires recouvrent des réalités variables et sont destinées à des publics très différents. Parmi celles-ci, on peut notamment distinguer les vocations suivantes listées dans le PLU :

- Hébergement temporaire (jeunes travailleurs, résidences-services, migrants…)
- Hébergement social (foyer d'accueil…)
- Hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, personnes âgées…). Les équipements gérontologiques font l'objet d'une définition distincte intégrant des espaces communs de vie et de services comprenant des salles de soins, des locaux médicaux…
- Hébergement des élèves, stagiaires, étudiants

1. Problématique et enjeux

Près de 50 permis de construire de résidences communautaires, toutes confondues, ont été accordés ces 10 dernières années (2004 à 2013) produisant plus de 3000 logements, soit près de 15% des logements autorisés sur Rennes. Le phénomène s'est accru en 2013 et 2014, les résidences communautaires représentant 25% à 30% du total des logements autorisés.
Il faut noter une très grande variation des modèles de résidences communautaires. Leur taille va de 8 logements à 166 logements. La question d'un fonctionnement pérenne et de la nature des services apportés dans les petites résidences se posent de manière forte.

Leur localisation se concentre principalement sur les secteurs péricentraux, en ZAC et en secteur UG (zones d'équipements collectifs d'intérêt général), répartis à raison d'un tiers sur chaque secteur.

Cette production importante de résidences communautaires s'explique certes par l'émergence d'un marché et de besoins nouveaux :

- modes de vie et mutation profonde de la structure des ménages,
- forte mobilité résidentielle et professionnelle,
- recherche d'une offre locative mieux adaptée à la solvabilité des ménages,
- attente de prestations qualitatives assurés par un gestionnaire (conciergerie, espaces collectifs, services internes, simplicité de la prise de bail, peu ou pas de démarches d'installation, loyer limité incluant charges et services, offre de stationnement optimisée…)
- localisation urbaine stratégique (proximité des transports en commun, des services, commerces et loisirs…)

Mais il apparait un risque de décalage entre l'offre actuelle et le besoin effectif ainsi qu'une forme de concurrence avec le marché locatif du logement.

Dans bien des cas, le développement de ces produits répond en effet à des logiques diverses mais différentes voire contraires aux orientations de la collectivité pour soutenir ces besoins nouveaux :

- En premier lieu sans doute, faut-il noter l'intérêt favorable des investisseurs sur ces produits bénéficiant d'avantages fiscaux. Parmi les conséquences : le renchérissement du foncier et la production d'une offre de logements pas forcément adaptée aux besoins dans le temps, des interrogations sur la nature des services apportés et la pérennité des modes de gestion.
- Quelques résidences étudiantes mutent d'ailleurs progressivement en habitation "ordinaire" car elles ne sont pas soumises à des contraintes locatives propres aux résidences. Certaines ne disposent pas d'organisme gestionnaire spécialisé. Les espaces communs pourtant réalisés (10% de la surface de

plancher avec minimum 30m²) sont peu utilisés voire objet de demande de transformation en logements à terme.

- Plusieurs résidences ont été construites en zone UG. Certes le règlement les autorise mais la vocation de la zone vise la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général. Or une certain nombre de ces résidences sont assimilables à de l'habitation ordinaire pour les raisons invoquées ci-dessus.

- Il est de enfin observé peu de mixité sociale et de diversité des produits logements ainsi réalisés, tant dans le mode de financement (essentiellement en libre) que dans la typologie (petits logements de 1 à 2 pièces offrant peu d'évolutivité, d'alternative ou de réponse à des besoins, par exemple de colocation…)

2. Propositions d'évolutions réglementaires

Pour mieux adapter les programmes à la demande et soutenir la vocation de ces résidences communautaires, dont le besoin est certain et reconnu, des évolutions réglementaires du PLU sont proposées.
Parmi celles-ci, il s'agit d'intégrer des règles en faveur de la mixité sociale. Les résidences communautaires ont en effet le statut juridique d'habitation et peuvent à ce titre bénéficier de modalités relatives à l'article L. 123-1-5 § II 4° du Code de l'urbanisme.

3. Adaptation de la définition des résidences communautaires et des règles de superficie d'espaces communs

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Adaptation de la définition

Il est proposé de maintenir la définition précisée dans le PLU, notamment les principes de réalisation d'espaces communs intégrant des espaces de vie et de services : détente-loisirs, cuisine-laverie, salle de réunion, de travail, local de gardiennage…mais de préciser que la surface des espaces communs exigés exclut tous les locaux techniques et les locaux vélos.

Nota : la plupart des résidences communautaires relèvent d'un classement ERP (Établissement Recevant du Public) et sont donc soumises aux normes de sécurité et d'incendie.

Superficie d'espaces communs

Il est proposé de maintenir la règle de 10% de surface de plancher dédiés aux espaces communs. En revanche, il est proposé de distinguer les règles selon la nature des produits réalisés et de revoir les seuils minimum et maximum des résidences n'intégrant pas de logements locatifs sociaux :

- Produits PLUS/PLAI et/ou PLS institutionnel :
  Maintien du seuil minimum de 30 m² et du seuil maximum exigible de 100 m² pour les produits logements afin de permettre aux gestionnaires de ce type d'équipement d'organiser et d'optimiser une offre de services à l'échelle de son secteur de gestion.

- Autres produits logements :
  Porter le seuil minimum à 50 m² et le seuil maximum exigible à 150 m² pour les autres produits afin d'assurer une offre réelle de services dans la résidence (sans modification du pourcentage).

Superficie d'espaces communs en rez-de-Chaussée

D'autre part, il est proposé que tout projet de résidences communautaires réalise 50% au minimum des espaces communs en rez-de-chaussée. Cette disposition vise plusieurs aspects : renforcer la vocation de services des espaces communs, viser une meilleure qualité de traitement des rez-de-chaussée, contribuer à l'animation de l'espace public au droit des résidences communautaires et en faciliter l'accessibilité et la lisibilité.

Cas particuliers :

Lorsque des commerces, services ou équipements occupent le rez-de-chaussée, cette disposition ne s'applique pas.

4. Intégration de règles de mixité sociale

Toute zone (hors zone UG)
Les résidences communautaires, en tant que catégorie de logement, définie à l'article R. 111-1-1 alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont soumises à la disposition relative au secteur d'équilibre social de l'habitat. Ainsi tout projet de construction nouvelle à partir de 10 logements doit comprendre une part de 30% minimum de produits logements intermédiaires (locatif et/ou accession régulée).

En zone UG
Afin de conforter la vocation d'intérêt général de la zone UG et de favoriser la création de résidences communautaires diversifiées, il est proposé l'intégration de règles de mixité sociale. Ainsi en secteur UG, tout projet doit comprendre un minimum de 50% de produits logements PLUS/PLAI et/ou PLS institutionnel. La disposition s'applique aux sous-secteurs UG1, UG2, UG3, UG3a et UG4, sauf UG2d. Le sous-secteur UG2d correspond en effet au site du CHR de Pontchaillou, lequel fait déjà l'objet d'une diversité des fonctions et mixité des équipements.

Ces projets peuvent faire l'objet d'une organisation différenciée des constructions par typologie et modes de financement sur l'unité foncière.

Tableau de synthèse des évolutions réglementaires proposées

Résidences communautaires (toute zone + dispositions spécifiques en zone UG)			
Rappel des dispositions actuelles (toute zone)	Propositions d'évolutions réglementaires (toute zone)	Dispositions toute zone (hors zone UG)	Dispositions spécifiques en zone UG
- Définition générale indifférenciée selon catégories - Espaces communs : 10% de surface de plancher avec minimum de 30m² et une maximum exigible de 100m²	- La définition générale précise que le calcul de la superficie des espaces communs n'intègre pas les surfaces dédiées aux locaux techniques et locaux vélo - Maintien des 10% mais différenciation selon produits logements : - PLUS/PLAI : 30 m² minimum et 100m² maximum - Autres produits : 50m² mini et 150 m² maximum - 50% minimum des espaces communs en RDC - Les projets peuvent faire l'objet d'une organisation différenciée des constructions par typologie et modes de financement sur l'unité foncière	- Tout projet à partir de 10 logements est soumis à la disposition relative au secteur d'équilibre social de l'habitat : 30% de produits logements intermédiaires (location et/ou accession)	- Tout projet doit respecter un minimum de 50% PLUS/PLAi et/ou PLS institutionnel

5. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement-légende : adaptation de la définition dont les règles de superficie et de répartition d'espaces communs, d'équilibre social de l'habitat et les règles de mixité sociale,
- Le règlement littéral : article 2 zone UG : mention de la règle de mixité sociale dont renvoi vers le règlement-légende.

B) LES ADAPTATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

I- LES SECTEURS OPERATIONNELS

1. L'îlot de l'Octroi (angle sud-ouest rue de Lorient / rue Louis Guilloux)

Contexte et situation

Situé entre la Confluence naturelle de l'Ille et de la Vilaine à l'Est et au sud, la rue de Lorient au Nord et la rue de la carrière à l'Ouest, l'îlot de l'Octroi est marqué par une position géographique à la fois contrainte (entre le fleuve et l'ouvrage d'art de la voie ferrée), et stratégique. La morphologie actuelle de l'îlot porte l'empreinte d'une relation ancienne entre la ville et son fleuve, résultant d'une conquête progressive des rives par l'industrie puis l'urbanisation résidentielle à partir de la fin du XIXème siècle.

Entrée historique dans Rennes pour de nombreux bretons, le site se positionne au bout du mail François Mitterrand et en vis-à-vis du jardin de la Confluence, aménagements récents constituant les derniers maillons de l'axe Est-Ouest.

Le site est également un point remarquable - mais aussi de rupture - dans les cheminements le long des berges, à proximité immédiate du théâtre de la Paillette et à quelques minutes de la route de Lorient.

Orientations générales et éléments de programmation

Enjeux

Le premier enjeu du projet est d'y développer un élément attracteur, de faire en sorte que les usages se poursuivent au-delà du mail François Mitterrand et de retrouver, sur le site, des activités des bords de l'eau.

Le second enjeu réside dans une reconfiguration paysagère et fonctionnelle de cette partie d'entrée dans la ville. Le projet est l'occasion de valoriser ce site singulier par le réaménagement d'un îlot avec réalisation d'un signal architectural comme l'ancien centre des Télécommunications, récemment rénové, et le bâtiment "Cap Mail", situés plus en amont le long de Vilaine.

Le troisième enjeu est celui de la continuité. En lien avec le réaménagement futur du Parc St-Cyr, de l'opération des Papeteries à l'Ouest, et en vis-à-vis de la promenade du quai d'Auchel, la continuité de l'accès à la Vilaine est recherchée pour ce site. Il s'agit de développer le réseau de liaisons douces et de lieux potentiellement créateurs de lien social.

Enfin de par sa localisation à deux pas du centre-ville et à proximité immédiate des transports en commun (axe bus Est/Ouest, future station de Métro Mabilais), le site possède des atouts certains pour développer une nouvelle offre de logements en secteur péricentral.

Programmation

Le projet fait état d'une programmation d'environ 190 logements et d'environ 1 000 m² d'activités dont le hangar et le bâtiment de l'Octroi qui pourraient être réhabilités. La programmation en logements respectera les objectifs du PLH en vigueur.

Composition architecturale

Il est proposé de mettre en place des volumétries architecturales diversifiées que ce soit au regard du contexte urbain mais aussi pour permettre des modes d'habiter diversifiés. Cette opération assume un double objectif. À l'échelle du grand paysage de la confluence, à la croisée des rues de Lorient et Guilloux, de l'ouverture du parc Saint Cyr et des autres bâtiments du quartier de grandes hauteurs, il est proposé d'édifier un bâtiment signal sur la confluence d'une hauteur comprise entre 9 et 13 étages.
À l'échelle du quartier, où les autres bâtiments se développent majoritairement en rez-de-chaussée +2 étages, R+3 et ponctuellement R+6 voir R+8 le long de la Vilaine pour ouvrir des façades habitées sur celle-ci. La répartition des hauteurs se fait selon trois critères : assurer la continuité volumétrique avec les bâtiments existants, éviter les ombres portées et les vis-à-vis, tout en ménageant des vues pour l'ensemble des logements sur la Vilaine.

Des espaces extérieurs seront composés de façon à assurer plusieurs fonctions :

- La protection contre les crues sera gérée de manière douce par l'espace public qui intègre le champ d'expansion des crues pour des ouvrages situés en limite.
- Le tamponnement des eaux pluviales par des bassins en gradin.
- La promenade le long de la Vilaine et l'animation du bord du fleuve.

Objet de la présente modification

- Modification de l'orientation d'aménagement.
- Création d'un secteur opérationnel UO sur l'ensemble du périmètre en lieu et place des secteurs UB2, UD et UE1.
- Suppression des emplacements réservés n°76 destiné à l'élargissement de la rue Louis Guilloux et n°101 chemin piétons en rive Nord de la Vilaine.
- Suppression de la marge de recul de 15 mètres en rive Nord de la Vilaine.

Documents modifiés

- Orientation d'Aménagement par secteur "Mail-Mabilais".
- Règlement graphique : planches n° 44 et 45 au 1/2000ème

Justification de la modification

L'orientation d'aménagement est complété pour faire figurer un immeuble signal qui s'inscrit dans la perspective Ouest du mail François Mitterrand et du Quai Saint Cyr mais aussi en vis-à-vis de la tour de la Mabilais.
Le zonage UO permet une composition d'ensemble sur un îlot dont le foncier est complètement restructuré. Des immeubles viendront s'implanter face à la Vilaine, en avancée, pour ouvrir des façades habitées sur celle-ci. Ce type de zonage permet une composition d'ensemble diversifiée.

2. La ZAC La Courrouze

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le site de la Courrouze partagé entre les villes de Rennes et Saint-Jacques-de-la-Lande représente un vaste secteur d'environ 118 hectares. Ce projet d'intérêt communautaire qui constitue l'un des plus important secteurs en mutation de l'agglomération de fonctions urbaines suivantes :

- Environ 5000 logements diversifiés.
- Près de 130 000 m2 de surfaces d'activités principalement tertiaires (bureaux, commerces et autres) seront réalisées.
- Des équipements publics, d'agglomération et de proximité, sur plus de 25 000 m2 de surface.
- Des équipements liées aux déplacements et à la desserte en transports collectifs : parc relais et stations de métro à terme.
- De multiples espaces publics, voies, places, cheminement, parc boisés et loisirs, grandes prairies et autres jardins, couvriront plus de 40 hectares.

Le projet de locaux destinés aux jardiniers s'inscrit dans l'aménagement du Nord du Vallon Jules Verne. Cette construction accueillera les locaux de rangement pour les jardiniers, les usagers du skate parc mais sera aussi un lieu de rencontre pour les usagers des équipements. Il s'agit d'un bâtiment léger, à rez-de-chaussée uniquement.
Par ailleurs, les aménagements pour les transports en commun ont été réalisés sur la rue Jules Verne et non dans le Vallon, ce qui a permis de conserver un espace public à vocation d'espace vert et de loisirs reliant l'opération de la Courrouze au centre-ville.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, une étude a été réalisée sur le confinement des matériaux pollués issus des opérations d'excavation du Bois Habité localisé au Nord Est du site de l'ancien arsenal. Les travaux de confinement ont été réalisés en 2008/2009 sur le terrain situé au Sud de l'avenue Germaine Tillon, puis des mesures de la qualité des eaux. Le rapport de fin de travaux montre la nécessité de mettre en place des restrictions d'usage à la zone de confinement des matériaux pollués

Objet de la présente modification

- Suppression de l'emplacement réservé n°51 destiné aux transports en commun.
- Réduction de la zone inconstructible sur le site destiné au bâtiment lié aux jardins familiaux, rue Jules Verne.
- Extension et recalage des espaces inconstructibles au Sud de la rue Jules Verne.
- Création d'un secteur de risques et nuisances sur le merlon de confinement des terres polluées en bordure de la rocade Ouest.

Document modifié

- Règlement graphique : planches n° 54 et n°55 au 1/2000ème.

Justification de la modification

L'emplacement réservé n° 51 est supprimé car les aménagements pour les transports en commun ont été réalisés et, pour la majeure partie d'entre eux, sur l'emprise de la rue Jules Verne.
Le projet de jardins familiaux intègre un bâtiment de dimension relativement modeste qui permettra l'accueil de sanitaires, de locaux destinés aux jardiniers. Cet aménagement ayant une vocation d'intérêt général, un classement en UG2 est proposé sur le site en remplacement de la zone UK, le site étant aujourd'hui viabilisé.
L'espace inconstructible est réduit sur l'emprise du futur bâti uniquement. Il est par contre étendu sur les espaces destinés initialement aux aménagements liés aux transports en commun.
Un secteur de risques et nuisances est créé sur le merlon de confinement des terres polluées pour le préserver de tous travaux qui conduiraient à son altération, à savoir, la construction mais aussi les travaux sur espaces verts.

3. La ZAC Brasserie Saint-Hélier

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Depuis la création de la ZAC Brasserie Saint-Hélier, il est prévu de réaliser un programme immobilier sur la partie Nord Est de la rue Saint-Hélier. Les quatre premiers programmes de logements qui ont été construits sur les emprises foncières de l'ancienne brasserie sont aujourd'hui livrés, ainsi que les espaces publics structurants de cette partie de l'opération. De la même façon, la rue Saint-Hélier a été complétement reconfigurée avec, en particulier, la mise en place de plantations, de traversées sécurisées et confortables et d'une priorité aux transports en commun. La phase opérationnelle suivante est donc constituée par la réalisation d'ouvrages publics, dont un bassin tampon pour les eaux pluviales en rive Est de la rue Saint-Hélier, et d'un programme de logements qui va assurer la restructuration de l'angle entre la rue Saint-Hélier et le square Louis Armand, préfiguration d'un réaménagement complet de ce secteur qui sera réalisé dans le cadre de la ZAC Euro Rennes.
Le passage en zone UO est nécessaire à l'élaboration du projet. Par ailleurs, sur la partie Ouest, en bordure du mail, est prévue la réalisation d'un bâtiment en extension des locaux de la congrégation.

Objet de la présente modification

- Adaptation d'un espace d'intérêt paysager entre la rue Pierre Martin et les bâtiments de la congrégation.
- Création d'un zonage UO en rive Est de la rue Saint-Hélier.
- Marge de recul située square Louis Armand recalée en fonction du bâti situé rue Pierre Martin.
- Recalage de la suppression de l'emplacement réservé n°104 situé en rive Sud de la rue Saint-Hélier.

Document modifié

- Règlement graphique : planche n°56 au 1/2000ème

Justification de la modification

L'espace d'intérêt paysager est recalé pour permettre la réalisation d'un bâtiment en extension de la congrégation, en rive Sud du mail Léon Bourgeois. Cet espace d'une superficie de 2540 m² est reconfiguré et prend en compte les espaces d'intérêt situés à l'intérieur de la congrégation et la partie Ouest du Mail.
La zone UO est étendue à l'Est de la rue Saint-Hélier permettant une composition en rapport avec le plan de l'opération et une souplesse dans l'implantation du bâti avec une hauteur maximale inférieure ou égale à 60 mètres en cohérence avec les dispositions de la rive Ouest du mail Louise Bourgeois.
La marge de recul du square Louis Armand est repositionnée vers le Nord pour reprendre l'alignement des constructions réalisées récemment au Nord de la rue Pierre Martin.

4. La ZAC EuroRennes

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Les objectifs du projet

Le projet urbain s'inscrit dans le périmètre de la ZAC EuroRennes qui correspond à une superficie de 58 ha environ centrée sur le site de la Gare de Rennes.
Le site stratégique d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (Gare de Rennes) a été déclaré d'intérêt communautaire par la délibération n°C09-123 du 23 avril 2009. Au cœur de la métropole, cet espace est amené à se restructurer dans les prochaines années pour s'adapter aux nouvelles évolutions auxquelles il doit faire face : renforcement de l'activité tertiaire sur le secteur, mutation de la Gare SNCF en véritable pôle d'échanges multimodal, rôle de liant urbain avec les ZAC préexistantes notamment Alma, Brasserie Saint-Hélier, Baud-Chardonnet, Général de Gaulle.

Les objectifs de ce projet se déclinent de la façon suivante :

Poursuivre le développement d'un pôle économique de centre-ville par l'accueil de fonctions tertiaires supérieures.
Forte de sa position géographique et de sa vitalité démographique, économique et culturelle, l'agglomération rennaise s'inscrit dans une dynamique de développement visant à renforcer son rôle de pôle économique régional et à la positionner sur l'échiquier des métropoles européennes.
Par étapes successives et jusqu'à l'horizon 2020, le site de la Gare verra ses fonctions de pôle d'échanges considérablement évoluer: Il devra notamment assurer et organiser des flux de voyageurs démultipliés. Cette centralité d'agglomération induira un renforcement progressif de ses caractéristiques urbaines et de son rayonnement métropolitain. Les enjeux de transports et de déplacements sont dès lors croisés avec des enjeux urbains stratégiques appelant la définition d'un projet ambitieux dont la dimension économique est primordiale.
Le principal objectif de l'opération d'aménagement est de poursuivre le développement d'un véritable pôle économique de centre-ville, en accueillant des fonctions tertiaires supérieures. Le projet devra également favoriser une mixité fonctionnelle, en accueillant du commerce, des services, des équipements et de nouveaux habitants dans le respect du PLH (Programme Local de l'Habitat).

Renforcer l'intermodalité du Pôle d'Échanges Multimodal
Site stratégique d'aménagement inscrit au SCoT du Pays de Rennes, la Gare de Rennes constitue un pôle d'échanges multimodal associant l'ensemble des modes de déplacements (train, métro, bus, car, voiture, cycle, marche à pied).

Les dix années à venir seront marquées par une forte évolution des flux de voyageurs sur le site de la Gare :

- En 2017, le prolongement de la Ligne à Grande Vitesse jusqu'à Rennes viendra renforcer le premier nœud ferroviaire de Bretagne ;
- En 2019, la Gare de Rennes sera à la croisée des lignes A et B du métro ;
- À un horizon plus lointain, il importe d'intégrer de possibles nouvelles relations en lien avec l'aéroport de Rennes Saint-Jacques et le futur aéroport de Notre Dame des Landes.

En 2007, près de 63 000 personnes ont accédé chaque jour à la Gare de Rennes. En 2020, l'analyse prospective évalue ces flux à 128 000 personnes, soit un doublement de la fréquentation du pôle d'échanges, lié principalement à la deuxième ligne de métro et aux évolutions prévisionnelles de la fréquentation du TER.
Le site d'aménagement stratégique (Gare de Rennes) est ainsi appelé à devenir le plus gros nœud d'échanges de la Bretagne, ce sur la base d'une double dynamique :

- Rayonnement avec un rapprochement sans précédent de Paris et des grands « hubs » européens;
- Proximité avec les liaisons domicile-travail et l'explosion des flux métro et TER.

Les aménagements réalisés dans le cadre de la future opération d'aménagement devront assurer l'accessibilité au Pôle d'Échanges Multimodal en favorisant les transports en commun au Nord, et les accès aux parkings et à l'arrêt-minute par le Sud.

Inscrire ce projet dans une démarche de développement durable
À ce titre, outre la satisfaction des objectifs précédemment énoncés qui contribuent à une approche de développement durable, la définition de l'opération visera à appréhender la composition du parti d'aménagement (orientation des bâtiments, formes urbaines.) afin qu'elle permette l'implantation de bâtiments économes en énergie.

Créer de nouvelles liaisons urbaines Nord-Sud
La principale orientation du projet urbain consiste à développer de nouvelles liaisons urbaines Nord-Sud pour intégrer pleinement le Pôle d'Échanges Multimodal dans le centre-ville et améliorer l'accroche avec le tissu existant au Sud.

Les idées directrices du parti d'aménagement prévisionnel

Le projet EuroRennes est axé autour de la Gare, de ses évolutions futures, ainsi qu'autour des autres modes d'échange, totalisant 128 000 voyageurs/jour à l'horizon 2020. À partir de cette matière de base urbaine conséquente, il est prévu d'aménager un espace public de qualité et un plaisir d'être là, de voyager, d'avoir des commerces, des restaurants, un paysage et une ville qui se construit là où est le mouvement. L'intégration de la nouvelle Gare-PEM au « Paysage construit » permet de dépasser les limites de la seule réalisation d'un bâtiment-pont. Cet ensemble deviendra un lieu animé d'échanges superposant des activités diverses, franchissant les infrastructures ferroviaires et tissant des liens différenciés avec les secteurs environnants. Un peu plus concrètement, il n'y a plus, comme par le passé, un bâtiment avec autour un parvis, et plus loin l'urbanisation qui se poursuit. La ville peut aussi arriver dans la Gare, et celle-ci investit la ville. On est tour à tour usager du TGV ou du TER, piéton, quelqu'un qui va au cinéma ou dans un commerce, puis quelqu'un qui se rend à l'Hôtel de ville. Pour cette même personne, tout cela doit se passer dans un espace urbain ouvert où l'on se sent à Rennes.
Le concept de « rives ferroviaires » fait lui aussi partie de la réflexion : les voies ferroviaires doivent être autre chose qu'une coupure : en effet on ne dirait pas cela d'un fleuve. Ces rives sont des endroits d'où l'on peut apercevoir l'horizon, ainsi que la rive qui fait face. En milieu urbain, c'est une qualité d'une grande richesse. La voie ferrée, c'est aussi une manière d'arriver en ville et d'en partir, c'est ce travelling où la ville va se présenter au voyageur qui aborde la ville.
Le principal objectif du « Paysage construit » comme cœur du projet urbain est de renforcer les liaisons Nord/Sud au sein du territoire urbain rennais. En intégrant les caractéristiques topographiques du site, le projet intègre pleinement le pôle d'échanges multimodal dans le centre-ville et améliore son accroche avec le tissu existant.
En jouant avec la différence dans le niveau des sols de part et d'autre du fleuve ferroviaire, une nouvelle topographie sera créée, une sorte de « pliage ou d'origami » qui passe au-dessus de la Gare. Sur ce nouveau sol, un espace public belvédère, aisément accessible depuis le Nord et le Sud ainsi que depuis la Gare, offre à la population et aux voyageurs un nouveau panorama sur le paysage urbain rennais.

Objet de la présente modification

Le projet de modification EuroRennes porte sur 9 sites bordant le faisceau ferroviaire. Le zonage précédent était majoritairement une zone ferroviaire UF, quelques terrains classés en zone centrale UA, rues de l'Alma et Saint Hélier, une zone UK rue de Quineleu qui couvrait un secteur en attente de la restructuration. Il s'agit ainsi de permettre la mise en œuvre de l'ensemble du projet urbain.

Les îlots opérationnels concernés

- Secteur dit du « réservoir »

Situé le long Boulevard du Colombier, entre les rues du Père Janvier et du 7ème d'artillerie, le bâtiment bénéficie d'une situation d'« avant-poste » à l'Ouest.
Émergeant du front discontinu du secteur périphérique Sud du Colombier, il annonce, le long du faisceau ferroviaire, les formes caractéristiques des bâtiments de la ZAC EuroRennes.
Il s'agit de réaliser un programme de logements (R+6) au-dessus du bassin tampon existant

- Secteur Colombier Est

L'ouverture Sud-Est du quartier du Colombier est marquée par la présence d'un bâtiment d'angle sur la rue d'Isly.
L'implantation et la forme des bâtiments (commerces et logements) le long du nouvel axe urbain, garantissent une large ouverture et une grande lisibilité de l'espace piéton. Il s'y développe un linéaire continu de façades commerciales, qui valorise et irrigue la Place du Colombier.
La volumétrie et le positionnement du bâtiment (commerce et tertiaire) localisé au Sud de la Place du Colombier, redessine et «recadre le vide ».
Au Sud, une zone résidentielle est reconstituée en marge des fonctions commerciales. Elle s'inspire de la trame et la hauteur de référence des bâtiments existants aux abords du square Emile Souvestre.
Les programmes tertiaires et résidentiels qui reposent sur un socle qui offre la possibilité d'accueillir sur un ou deux niveaux, de grandes entités commerciales.
Les commerces s'établissent au rez-de-chaussée et premier niveau, les logements sur 7 niveaux (R+6) le tertiaire et l'hôtellerie sur environ 8 niveaux (R+8). Un bâtiment plus élevé (R+10) pourrait s'implanter au niveau de la rue de l'Alma, au Nord du bâtiment de la Poste et créer une accroche vers le centre du Colombier

- Secteur Blériot

Bénéficiant d'une situation stratégique, au croisement de l'axe urbain Isly-Alma-Fréville et (Nord-Sud) et du faisceau ferroviaire (Est-Ouest) qu'ils dominent, les bâtiments articulent le nouvel ensemble urbain Féval et le faubourg de Villeneuve.
Tout en empruntant les formes caractéristiques des bâtiments de la ZAC EuroRennes, ils opèrent une transition avec des hauteurs plus réduites. La compacité des bâtiments permet de dégager des espaces libres paysagers, garantissant une accroche avec le secteur marqué par une très forte présence végétale.

Une programmation tertiaire est envisagée (environ R+6 à R+7) avec des commerces en rez-de-chaussée.

- Secteur Beaumont

Profitant d'une proximité immédiate avec le du Pôle d'échange Multimodal, cet ensemble urbain est logiquement marqué par une très forte densité. Le long du boulevard de Beaumont, il vient jalonner le lien PEM/Colombier avec des commerces en rez de chaussée.
Les formes caractéristiques de la ZAC EuroRennes, qui s'accommodent des contraintes aérauliques, acoustiques et d'ensoleillement, installent dans la ville une nouvelle silhouette architecturale à l'échelle de l'agglomération, de part et d'autre des voies ferrées.
L'émergence de l'immeuble de logement (R+17) vient dialoguer avec le gabarit des bâtiments du nouvel ensemble Féval situé en talus sur la rive opposée. Coté boulevard de Beaumont, une attention toute particulière est portée au gabarit des bâtiments pour prendre en compte les vis à vis. Au sud, le long des voies ferrées, le socle de parking offre avantageusement une protection des nuisances induites par le trafic ferroviaire, aux espaces extérieurs.

Le secteur combine du logement (libre ou aidé) sur des hauteurs allant de R+10 à R+17 à proximité des voies ferrées, du tertiaire positionné plutôt à l'Ouest (R+7), des commerces et des services en rez-de-chaussée.

- Secteur Quineleu Nord

L'implantation, en retrait par rapport à la rue, de plots de résidences de logements avec des formes et des hauteurs variables, permet de dégager de larges espaces plantés.
Les logements, situés sur cette frange Nord de la rue de Quineleu, dominent la vaste étendue ferroviaire du « Technicentre ».

Le secteur serait affecté à des programmes de logements avec des hauteurs d'environ R+5 à R+7

- Secteur Solférino

Le secteur, qui est bordé au Sud par les voies ferrées et qui s'appuie au Nord sur le boulevard Solferino, est protégé par un écran acoustique et végétalisé.
Il est une séquence essentielle du parcours urbain, le long des voies ferrées ; une nouvelle vitrine du dynamisme de la Métropole.
Implantés perpendiculairement aux voies ferrées, des bâtiments de bureaux et de logements s'organisent autour de squares largement plantés, ouverts sur le boulevard.
Au Nord, en contiguïté, des immeubles de logements viennent à l'alignement sur le boulevard.

Les immeubles accueilleront du tertiaire pour les niveaux inférieurs, environ R+8, les logements se situant au-dessus jusqu'à R+13 au total.

- Secteur allée et pont Saint-Hélier

Les deux bâtiments de part et d'autre de l'allée Saint-Hélier (qui perd son statut d'impasse avec la création de l'axe des Gares), marquent le seuil vers le nouveau secteur de développement urbain des Petits Ateliers.
L'immeuble de logements, en contrebas du pont, le long du futur « Axe des Gares », s'ouvre au Sud, vers la rue Saint-Hélier qui est aujourd'hui caractérisée par la présence majoritaire de façades arrière.

Les immeubles développeront du tertiaire pour les niveaux inférieurs, environ R+8, les logements se situant aux étages supérieurs, soit jusqu'à R+11 au total.

- Secteur Petits Ateliers

Au point de contact entre la Vilaine et le « fleuve ferroviaire », l'immeuble de logements s'étire opportunément sur les rives le long de laquelle se développe une promenade piétonne.
Préservant la lisière arborée, la forme du bâtiment épouse le tracé de la Vilaine.
Ce site sera constitué de logements s'élevant jusqu'à environ R+8.

- Secteur Louis-Armand

Le long de l'axe majeur « Saint-Hélier », en tête du pont franchissant les voies ferrées, les immeubles de logements bénéficient d'une grande visibilité. Leurs implantations et leurs formes sont dictées par la nécessité de se protéger des nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire en contrebas.
S'articulant autour du Square Louis Armand, les bâtiments s'auto-protègent et enveloppent les espaces paysagers orientés favorablement au Sud.
Dans le prolongement de la rue Pierre Martin, une continuité piétonne et cycles est créée avec la promenade Georges Brassens, qui suit le tracé de l'ancienne boucle de la Vilaine.
Un élargissement et une bonne lisibilité de l'accès anticipe l'évolution des terrains sportifs.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planches n° 55 et n° 56 au 1/2000ème.
- Plan de détail UAd n°18 / 19 et création de nouveau plan de détail UAd n° 20 et 29
- Plan de secteur du Colombier n° IV-1

Justification de la modification

Pour permettre une souplesse dans la réalisation des projets des dispositions règlementaires diverses ont été portées en fonction de la nature des projets, de leur temporalité et des règles d'urbanisme aux abords. L'ensemble des modifications apportées concrétisent les orientations du dossier de réalisation de la ZAC EuroRennes approuvé le 22 novembre 2012.

- Secteurs dit du « réservoir » et Colombier Est

Pour les îlots du Colombier, site dit du réservoir, et Colombier, il s'agit de modifier le plan de secteur IV-1 quartier du Colombier en y apportant des emprises graphiques et hauteurs. Le plan de secteur a été légèrement étendu pour prendre en compte quelques terrains bordant la rive Ouest de la rue de l'Alma pour y réaliser un immeuble légèrement plus haut et créer un véritable passage reliant le secteur de la gare au centre commercial du Colombier.

- Secteur Beaumont

Le plan de détail III-18 a été étendu sur cet îlot pour y indiquer des emprises de constructibilité principale avec des hauteurs permettant des immeubles entre rez-de-chaussée + 10 niveaux, R+10 et R+17. La hauteur bordant le boulevard Beaumont a été limitée pour prendre en compte les constructions réalisées sur la rive Nord.
L'emplacement réservé n°90 prévu pour l'élargissement du boulevard Beaumont a été maintenu pour aligner le bâti futur sur l'existant et requalifier cet espace.

Des transparences Nord-Sud ont été portées pour bien marquer la volonté d'éviter un front bâti et de favoriser les percées visuelles et l'ensoleillement.

De plus, une règle architecturale particulière a été indiquée en bordure des voies ferrées pour préciser que le bâti donnant sur celles-ci doit être traité sous forme de façade et non de murs aveugles.

- Secteur Blériot

Parallèlement en bordure de la rue de l'Alma, les îlots "Blériot" comportent des emprises constructibles principales avec des hauteurs d'environ R+6/R+7 (plan de détail III-18 UAd). Le bâtiment situé en tête du pont de l'Alma sera, quant à lui, conservé.

Un espace paysager à été inscrit à l'Ouest des îlots pour assurer la transition avec les secteurs pavillonnaires voisins.

- Secteur Solférino

Plus à l'Est, l'îlot Solférino, le plan de détail III-19 UAd prévoit le même type de dispositif que celui mis en place pour l'îlot Beaumont avec des transparences, une façade sur voie ferrée avec des hauteurs possibles de rez-de-

chaussée + 13 niveaux. L'emplacement réservé n°73 relatif à l'élargissement du boulevard Solférino est maintenu pour réaménager cette voie en prenant en compte les transports en commun et les modes actifs. L'emplacement réservé n°122 est supprimé car ne correspond plus au schéma de déplacements –voie réservée aux transports en commun- : celle-ci étant positionnée sur le boulevard dans le cadre du réaménagement des circulations autour de la gare.

- Secteurs allée et pont Saint-Hélier - Petits Ateliers

Un plan de détail III-29 UAd a été créé pour ces trois sites qui permettront la réalisation d'une tête de pont Saint Hélier, à l'extrémité de l'allée Saint Hélier, la restructuration de l'îlot au Nord de celle-ci et la réalisation de logements en rive Sud de la Vilaine.

Des emprises graphiques et hauteurs sont figurées en rapport avec les orientations d'urbanisme.
Le tracé de la voie V19 reliant la gare à Baud Chardonnet "axe des gares" est modifié pour éviter le bâtiment patrimonial situé au Nord et en bas du pont Saint Hélier.

- Square Louis Armand

Un zonage opérationnel UO, qui permet une souplesse d'implantation, est porté au document. Il s'articule avec le zonage de la ZAC Brasserie Saint Hélier. Un principe de localisation de voie est inscrit pour bien marquer le principe de la desserte du stade Jean Coquelin situé plus à l'Est.

- Secteur Quineleu Nord

Le dernier secteur relève désormais d'un plan de détail III-20 UAd en lieu et place d'un zonage UK qui était lié à la restructuration de l'îlot. L'emplacement réservé n°59 est redessiné en fonction de l'évolution des orientations d'aménagement de l'espace public. Le plan de détail comporte des emprises constructibles principales avec une hauteur maximale correspondant au projet d'aménagement.

5. La ZAC du Mail

Rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet consiste, sur un site très contraint, à favoriser un projet combinant réhabilitation du bâtiment patrimonial et construction de nouveaux logements sur cette propriété située à l'angle du quai d'Ille et Rance et de la rive Nord du mail François Mitterrand.

Le travail de faisabilité a été élaboré selon les principes suivants :

- Conserver la maison d'angle, pas seulement en façade, et à raison d'un logement par étage, le rez-de-chaussée étant dédié à des activités commerciales.
- Dégager le volume de la maison, afin de ne pas peser sur elle. Ceci nécessite le recours à un épannelage variant les échelles, de R+3 à R+7/8.
- Offrir des logements de qualité. La faisabilité met en évidence à cet égard la possibilité d'avoir plus de trois quarts des logements traversant, avec à la clef de grands logements, ce qui correspond à une réelle demande rennaise en centre-ville.
- Caler la volumétrie sur les épannelages voisins. Ceci permet -et implique- de réduire au maximum les effets de pignons aveugles.

L'approche conduite vise à tester la capacité du site en termes qualitatifs, puis à définir des principes clairs et un gabarit maximal. Ce gabarit préfigure le futur projet d'architecture.

Objet de la présente modification

- Évolution du plan de détail UAd, avec des gabarits différenciés.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 45 au 1/2000ème,
- Plan de détail UAd III-5 Site Mail / Père Grignon.

Justification de la modification

Les dispositions du plan de détail UAd précisent le emprises, les hauteurs, différenciées d'un futur projet qui allie conservation du patrimoine et la réalisation de gabarits plus élevés pour certains espaces et des accroches sur les bâtiments bordant le quai d'Ille et Rance d'une part, et le mail, d'autre part.

6. La ZAC Madeleine

Contexte et rappel des orientations générales et éléments de programmation

Cette opération jouxte le centre-ville et le périmètre de la ZAC EuroRennes. Le périmètre de la ZAC Madeleine est principalement constitué par un îlot situé entre le boulevard Pompidou, la rue de Buféron et la voie SNCF Rennes-Quimper. Sur cet îlot, la collectivité projette la réalisation d'environ 300 logements, de quelques commerces et bureaux pour environ 3000 m2, mais aussi éventuellement, suivant la faisabilité technique, de locaux artisanaux (environ 100 m2).
Cette programmation s'inscrit dans une restructuration complète de l'îlot, la plupart des bâtiments existants devant être démolis, y compris les entrepôts situés dans la partie centrale.
Des programmes de logements seront aussi réalisés ponctuellement sur les emprises foncières le long du boulevard Georges Pompidou ou la rue de Nantes
L'opération d'aménagement rentre dans une phase active, puisque les travaux de viabilisation et de démolition vont être engagés dès la fin 2015. Les études de réalisation sont en cours pour les différents îlots.

Objet de la présente modification

Il s'agit de faire coïncider le périmètre opérationnel des différents îlots et le zonage opérationnel UO. Les ajustements concernent l'îlot situé au milieu de la rue François Elleviou et celui compris entre la rue de Buféron et la voie SNCF, à proximité des locaux techniques municipaux.

Document modifié

- Règlement graphique : planche n° 55 au 1/2000ème.

Justification de la modification

La délimitation du zonage UO est calée sur le parcellaire des îlots opérationnels. Ce zonage répond à la volonté d'ouvrir des possibilités d'implantation assez souples afin de développer des compositions diversifiées et des morphologies plus variées que celles produites par le zonage UB2 préexistant sur la rive Ouest du Boulevard Pompidou.

7. Le site du Landry

Le site du Landry, situé en rive Nord de la rue de Châteaugiron correspond à l'ancien site de l'EREA aujourd'hui démoli, au centre commercial du Landry ainsi qu'au gymnase et terrain de sport.

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Les principales affectations et orientations de programme repose sur les éléments suivants:

- La réalisation de 450 à 500 logements répondant aux critères de mixité des typologies du programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole;
- La redynamisation des fonctions commerciales existantes de proximité avec la création d'une nouvelle polarité en cœur de quartier;
- La préservation du gymnase du Haut-Sancé en valorisant cet équipement dans la future opération;
- La création d'un maillage viaire permettant de desservir cet îlot tout en le rattachant aux tissus urbains environnants et d'inscrire cette polarité structurante dans ce quadrant de ville.

La composition urbaine et paysagère : le projet d'aménagement repose sur le développement d'un mail central à vocation commerciale qui se connectera directement depuis la rue de Châteaugiron jusqu'à l'avenue de Haut-Sancé accompagné par les commerces, à proximité de la rue de Chateaugiron. Il proposera un maillage viaire permettant de rendre plus lisible la desserte inter-quartier et de renforcer les liens avec son environnement proche comme le Parc du Landry en favorisant les liaisons piétons/cycles.
La composition des îlots devra permettre une offre diversifiée en matière de formes urbaines en assurant notamment des transitions progressives avec le tissu urbain pavillonnaire situé au nord du site.

Objet de la présente modification

- Modification du contenu de l'orientation d'aménagement.
- Création d'un secteur opérationnel UO sur l'ensemble du site en remplacement des zones UB2/UB3 et UG2.
- Suppression de la marge de recul au Nord de la rue de Châteaugiron et remplacement partiel par une règle architecturale particulière.
- Déplacement du pôle de quartier en entrée du site, à proximité du gymnase.
- Inscription de voies et chemins piétons à créer.

Documents modifiés

- Orientation d'aménagement "Axe de la rue de Chateaugiron-secteur Landry/Haut Sancé".
- Règlement graphique : planches n° 67 et 68 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Le zonage UO permet une composition d'ensemble sur un îlot dont le foncier est complètement restructuré. Il permet une diversité de programmes et de compositions. La marge de recul est supprimée pour favoriser une accroche du bâti sur la rue de Chateaugiron, notamment au niveau de la polarité commerciale. Une règle architecturale de particulière est inscrite pour permettre un décalage entre le sous-sol et les étages en élévation au sud du gymnase, en bordure de la rue de Châteaugiron.
La restructuration de la polarité de proximité du quartier est essentielle au regard de la vétusté du site commercial actuel et de sa lisibilité faible.
Le projet proposera une nouvelle offre de logements diversifiée dans un secteur qui accueille aujourd'hui peu de nouveaux programmes. Il assurera aussi une transition avec les secteurs pavillonnaires situés au Nord et le désenclavement du secteur du Haut Sancé.

8. La ZAC du Blosne Est

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet concerne l'aménagement de l'îlot situé au Nord-Ouest de la ZAC Blosne à l'intersection des boulevards Volclair et de Yougoslavie. Le projet s'insère dans un tissu composé au Nord de pavillons des années 1960 / 70 et au Sud des tours de logements.
Le projet consiste a créé au Nord du site, un secteur de type pavillonnaire et, au Sud, deux ensembles de bâtiments regroupant des logements et des activités pour celui situé le plus à l'Est.
Le programme comprend environ 80 logements au total, avec des constructions allant du rez-de-chaussée + 1 niveau au Nord, à R+5 en bordure du boulevard Volclair.

Objet de la présente modification

Le secteur est actuellement classé en plan de secteur du Blosne UM et évoluera vers un zonage opérationnel UO.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 76 au 1/2000ème.
- Plan de secteur UM IV-9 - quartier du Blosne Nord-Est.

Justification de la modification

Cette adaptation permet de développer un projet constituant une accroche avec le secteur pavillonnaire au Nord et développant une façade sur le boulevard Volclair au sud avec un marquage particulier de l'angle
Le zonage UO est en cohérence avec l'opération du Blosne Est et remplace des dispositions du plan de secteur UM qui correspond à la simple réhabilitation des quartiers de grands ensembles.

9. Les Prairies Saint-Martin

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet d'aménagement des Prairies Saint-Martin en nouveau parc urbain majeur s'inscrit dans les principes de développement durable de la Ville de Rennes. Il concourt à la mise en œuvre du « Plan Bleu » du projet urbain rennais.

Les enjeux urbains :

- Développement du potentiel attractif des prairies Saint–Martin et de sa fréquentation par les Rennais :
  - en lien avec l'esprit du site et l'activité des quartiers riverains : Maurepas, le centre-ville et les opérations ZAC Plaisance et Armorique,
  - dans le respect de la fragilité des écosystèmes présents ou en devenir.
- Évolution de la frange bâtie à l'Est du canal pour constituer une véritable couture avec le parc urbain:
  - résorption d'un tissu urbain hétérogène, distendu et non desservi par l'assainissement public,
  - requalification du canal et de sa berge en véritable espace rendu aux piétons et cycles,
  - rétablissement d'un lien visuel et physique entre le canal et le cœur des Prairies,
  - maintien de l'habitat du pont Saint-Martin jusqu'au n°46 canal Saint-Martin,
  - reconversion du bâti du n°66 au n°76 en pôle d'animation (programmation à préciser : accueil, pédagogie à l'environnement, activités scientifiques et associatives…),
  - suppression du bâti du n°78 jusqu'à la pointe nord (hors implantation du local technique municipal et guinguette) et aménagement paysager de ces parcelles (en continuité du parc central).
- Développement de liaisons douces pour accéder au parc urbain depuis le centre-ville et avec les quartiers périphériques au site.

Les enjeux écologiques :

- La valorisation écologique et paysagère de la rivière, des prairies humides et de la ripisylve, la renaturation et la restauration des corridors écologiques.
- La prise en compte de la pollution du site en termes de résorption du risque et de gestion des terres contaminées.

Les enjeux hydrauliques :

- La résorption complète de l'habitat actuel en zone inondable,
- Le développement du champ d'expansion des crues et la reconstitution du lit majeur de la rivière, au droit du bras naturel de l'Ille,
- Le renforcement de l'identité des lieux, tout particulièrement en révélant la présence de l'eau sous toutes ses formes.

Les enjeux des sols pollués :

Les études complémentaires de qualité des sols, menées en 2014, ont permis d'appréhender le niveau de pollution de l'ancienne zone industrielle de Trublet et de préciser l'étendue des contaminations sur l'ensemble du site (au-delà des études spécifiques déjà menées sur les jardins ouvriers en 2008-2009). Des pollutions marquées et complexes ont été identifiées sur l'emprise de l'ancienne zone d'activité de Trublet, là où 60 000m^3 de terre doivent être excavés.

Des solutions ont été recherchées sur le site :

- Le confinement des terres sous la butte promontoire (au sud) a été optimisé,
- Une seconde zone de confinement, en lieu et place de la halle de tannerie, a été étudiée dans l'un des rares espaces non concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Objet de la présente modification

La modification porte sur la réactualisation du tracé des différents chemins piétons en fonction du projet d'aménagement et la mise à jour des emplacements réservés en lien avec les récentes acquisitions réalisées.

Documents modifiés

- Orientation d'Aménagement par secteur "Prairies Saint Martin et Vallée de l'Ille".
- Règlement graphique : planches n° 26 et 36 au 1/2000ème.

Justification de la modification

L'orientation d'Aménagement et le document graphique ont été adaptés en fonction des évolutions du schéma d'aménagement. Le cheminement en rive Ouest de l'Ille (ER n°99) a été supprimé dans sa partie Nord pour permettre la création d'un espace écologique et éviter une pression sur le milieu naturel et les bords de l'Ille.
La liaison entre les ZAC Plaisance et Armorique a été recalée en fonction du nouveau positionnement des passerelles sur l'Ille et le Canal (C26).
De nouveaux cheminements C111 – C112 – C113 – C114 ont été inscrits pour compléter le maillage en lien avec le schéma général de desserte du site.
Le zonage à vocation de loisirs, AUL, a été maintenu car permettant la réalisation des locaux accueillant les activités envisagées en rive Est du canal.
Les emplacements réservés, notamment les n° 99 et 133, ont été adaptés en fonction des évolutions du projet et des acquisitions réalisées depuis plusieurs années.

10. La ZAC Lorient Saint Brieuc (îlot Montessori / rue des Arts)

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Créée le 7 mars 1988, la Zone d'Aménagement Concerté Lorient Saint-Brieuc a fait l'objet en 2003 d'une réduction de périmètre à deux îlots opérationnels :

- Le square Joseph Arot aujourd'hui achevé.
- L'îlot Montessori destiné à accueillir un projet de Pôle Associatif Départemental dont la maîtrise d'ouvrage devait être assurée par le Conseil Général.

Le Conseil Général ayant fait savoir qu'il ne donnerait pas suite au projet de Pôle Associatif Départemental en 2008, la Ville a acquis en 2012 le terrain appartenant à ce dernier, d'une surface de 8 157 m², afin de relancer l'opération, en réorientant la programmation avec une dominante de logements.
Cette réorientation s'est accompagnée de négociations avec l'école Montessori, afin de définir un périmètre opérationnel plus cohérent de la dernière parcelle à bâtir, par le biais d'échanges fonciers mais aussi d'assurer le bon fonctionnement de l'équipement.

Objet de la présente modification

Calage des limites des zones opérationnelles UO et d'équipement d'intérêt général UG2.

Document modifié

- Règlement graphique : planche n° 44 au 1/2000ème.

Justification de la modification

La modification du PLU a pour objet d'adapter les nouvelles limites des zonages entre le secteur UG2 (équipement collectifs d'intérêt général) et le secteur UO (opérationnel). Elle se cale sur les nouvelles limites parcellaires issues des échanges fonciers suite à négociation entre la Ville et l'école Montessori.

11. ZAC Alphonse Guérin

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Un programme de logements devrait remplacer, à terme, la chapelle située au Sud de la rue Alphonse Guérin, à proximité de l'équipement "Les 2 rives". La réalisation de petits collectifs y est prévue, l'un en bordure de la rue, l'autre perpendiculairement. Ce programme comprendrait environ 40 logements dans des bâtiments rez de chaussée plus 3 niveaux et attiques.

Objet de la présente modification

- Un plan de détail UAd se substituera aux dispositions de la zone UG1 destinée aux équipements collectifs d'intérêt général.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 47 au 1/2000ème.
- Plan de secteur UCd III-8 Site Alphonse Guérin et Villebois Mareuil au 1/500ème.

Justification de la modification

Ce programme qui s'inscrit dans la ZAC Alphonse Guérin ne peut être réalisé actuellement car le terrain est classé en secteur d'équipements collectifs d'intérêt général UG1.Le plan de détail concrétise les orientations de la ZAC et du projet, aves des emprises et hauteurs correspondant à un rez-de-chaussée, trois niveaux et attiques

II- LES PROJETS DANS LES QUARTIERS

1. Villejean avenue de Guyenne

Contexte et rappel des orientations générales et éléments de programmation

- Le projet se situe à l'ouest du quartier de Villejean au Nord de l'avenue de Guyenne, en lieu et place d'une église préfabriquée qui sera déconstruite.
- Le contexte urbain de quartier se caractérise par des secteurs résidentiels en immeubles collectifs à l'Est, le groupe scolaire " Guyenne" au Sud, la "Maison verte" et la crèche "Pauline Kergomard" au Nord.
- L'îlot est aussi contigu à un parc de stationnement, rue de Saintonge, d'espaces verts et de merlons plantés, à l'Ouest, qui font la transition avec la rocade.
- La situation et la composition du projet permettent de réaliser un programme de logements avec une mixité de produits : logements en accession libre, logements en accession aidée et logements locatifs sociaux.
- Ceux-ci viendront compléter et diversifier le parc existant dans le quartier. Parallèlement des locaux en rez-de-chaussée pourront recevoir des activités associatives, services, ainsi qu'une structure d'accueil pour jeunes adultes.
- L'opération, qui permettrait la réalisation d'environ 150 logements est conçue sous la forme de plots, avec des liaisons entre eux par le biais de structures basses (rez-de-chaussée à R+2). Les plots pourraient s'élever avec des hauteurs différenciées allant du rez-de-chaussée plus 6 étages (R+6) à R+9. Le patio végétalisé à l'intérieur de l'îlot, les rez-de-chaussée assurent la transition avec l'espace public et l'espace vert situé à l'Ouest.

Objet de la présente modification

La modification porte sur la transformation d'un secteur d'équipement collectif d'intérêt général UG2 en, secteur constructible du plan de secteur de Villejean – secteur Nord, avec des hauteurs différentes sur les différents plots ou espaces. Une servitude de mixité sociale n°43 pour les terrains de plus de 3 000 m², a été portée au document.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 34 au 1/2000ème.
- Plan de secteur de Villejean IV-4 quartier de Villejean (secteur Nord)

Justification de la modification

Le projet s'inscrit dans le plan de secteur Villejean, spécifique aux opérations d'ensemble. Il est proposé d'inscrire des emprises et hauteurs différenciées qui permettent de caler les éléments de projet, tout en laissant une souplesse dans le projet définitif. Cette réalisation permettra d'offrir des logements de typologies et financements différents dans un quartier avec une forte proposition de logements locatifs sociaux.

Le projet fait l'objet d'une servitude de mixité pour développer un programme composé au minimum de 25 % de logements locatifs sociaux, 25% d'accession aidée et 50 % d'accession libre.

2. Carrefour rues de Châteaugiron/Saint Hélier

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le site à l'intersection des rues Saint Hélier, Châteaugiron et Vern accueille aujourd'hui un groupe scolaire composé d'un bâtiment sur rue accueillant l'administration, un bâtiment perpendiculaire R+2+combles dédié aux classes primaires et, à l'Est, l'école maternelle occupe un bâtiment préfabriqué.

Le projet prévoit la restructuration du groupe scolaire et la création d'environ 120 logements. Il est organisé autour d'un mail piéton qui traverse le terrain et permet la connexion entre la rue de Châteaugiron et la promenade de Georges Brassens.

Le groupe scolaire se structurera ainsi :

- La maternelle, les fonctions administratives et la restauration en bordure de la rue Saint Hélier ;
- Le bâtiment perpendiculaire accueil les classes primaires mais est restructuré pour sa mise en accessibilité.

Les logements sont répartis ainsi : un immeuble signal R+11 en bordure de la rue Saint Hélier, des maisonnées R+2/R+3 au Sud du groupe scolaire primaire et un bâtiment longeant la promenade Georges Brassens (rez de chaussée plus 3ou 4 niveaux)..

Objet de la présente modification

- Création d'un plan de détail UCd sur l'îlot concerné,
- Cheminement à créer C107pour relier la rue de Chateaugiron à la promenade Georges Brassens.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 57 au 1/2000ème.
- Création d'un plan de détail UCd n° III.25, site Chateaugiron / Brassens au 1/500ème

Justification de la modification

La création d'un plan de détail permet de définir les emprises constructibles et les hauteurs en lien avec la volonté de créer un immeuble signal en bordure de la rue de Châteaugiron, des maisonnées au sud de l'école et un bâti en façade sur la promenade Georges Brassens. Cette modification prend en compte les besoins de restructuration du groupe scolaire, mais aussi la création d'espaces verts au nord et sud du projet. Le mail au

Sud du projet organise le bâti et marque l'intention de créer un mail reliant la promenade Georges Brassens à la rue de Chateaugiron.

3. Rue de Villeneuve (Sud de l'église Sacrés Cœurs)

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet de modification se situe à l'angle Nord-Est de l'intersection des rues de Villeneuve et Marcelin Berthelot. Ce terrain au Sud-Ouest de l'église des Sacrés Cœurs accueille aujourd'hui des annexes et garages.
Cet espace permet la réalisation d'un petit collectif dans la même morphologie que celle du quartier et notamment les gabarits de l'école.
Le quartier présente un tissu pavillonnaire varié, de gabarits très divers, ainsi que de petits collectifs. L'école maternelle et primaire à l'Est du terrain est marquée par une architecture composée de divers bâtiments sur rue.

Objet de la présente modification

Création d'un secteur de plan de détail UCd pour déterminer les emprises et gabarits maximums.

Documents modifiés

- Secteur de plan de détail UCd n° III-24 – site Villeneuve au 1/500ème
- Règlement graphique : planche n°65 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Le projet est implanté à l'alignement des deux voies dans la logique des implantations du quartier. Les hauteurs sont calées sur les hauteurs des bâtiments de l'école R+2 à l'Est et R+3 à l'angle des rues de Villeneuve et Marcellin Berthelot. Un espace paysagé est prévu en cœur d'îlot pour faire la transition avec l'église, ainsi que le maintien de percées visuelles vers le clocher à partir des deux voies existantes.

4. Rue Auguste Pavie (à proximité du cimetière de l'Est)

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Situé à proximité du cimetière de l'Est, le terrain est compris entre les voies ferrées, au nord, la rue Auguste Pavie, au Sud. De grandes propriétés sont situées à l'Ouest ainsi que des immeubles collectifs.
Le site domine le plateau ferroviaire et la vallée de la Vilaine.
Un programme de 70 à 90 logements pourrait être réalisé sur ce site remembré progressivement par la collectivité. Un chemin piéton au Nord vise à terme à relier le boulevard Villebois Mareuil par les abords du domaine ferroviaire.

Objet de la présente modification

- Création d'un zonage UB2 (axes structurants de la ville),
- Création d'un chemin piéton C08 en bordure du domaine ferroviaire.

Document modifié

- Règlement graphique : planche n° 57 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Un zonage UB2 (axes structurants de la ville) en remplacement d'un zonage UK, permettrait d'édifier des programmes de logements diversifiés en bordure de la rue Auguste Pavie en cohérence avec les collectifs situés plus à l'Ouest.
Le cheminement envisagé sur ce site vise, à terme, à relier les jardins familiaux situés à l'Ouest et le boulevard Villebois Mareuil

5. Cleunay (rue Ferdinand de Lesseps)

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet de restructuration du cœur de Cleunay s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale sur la requalification urbaine du quartier en lien avec l'arrivée de la ligne b du métro menée en 2008 – 2009. La station Cleunay doit en effet être installée en cœur de quartier.
Les principes du projet du cœur de quartier à l'horizon de la mise en service du métro (2019) arrêtées dans le cadre de cette réflexion sont les suivants :

- une nouvelle place pour le cœur de quartier (minérale, polyvalente, support des commerces, favorable aux piétons et vélos, mettant en synergie les squares du cœur de quartier),
- un nouveau programme à la place de l'immeuble Cleunay C, dont la conception doit respecter les grands principes suivants : valorisation de la liaison douce nord-sud (faille entre plots), une morphologie structurante à l'angle des rues Ferdinand de Lesseps et Jules Lallemand, un ensemble immobilier unique même s'il est constitué de plusieurs plots, une programmation mixte logements aidés/libres et commerces,
- le métro : la station comporte deux sorties : l'une vers la rue Ferdinand de Lesseps dans un espace ouvert, l'autre vers la nouvelle place au sud,
- le square des Oliviers : au-dessus de la station de métro, deux hypothèses sont possibles pour l'aménagement de ce square végétalisé : un square de cœur d'îlot plutôt confidentiel ou un square ouvert support de flux piétons en lien avec la présence de la station de métro.

L'opération cœur de Cleunay a débuté par une première phase de démolition reconstruction qui a été réalisée dans le cadre de l'opération Colmar. Elle est aujourd'hui achevée au Sud de la future place de quartier.
L'immeuble Cleunay C qui était situé au Nord de la place est aujourd'hui démoli et la station de métro est en cours de construction. Les études techniques du nouveau programme immobilier aboutissent à définir un projet d'une cinquantaine de logements : association de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI), d'accessions libres et des appartements en accession aidée.
Le programme est constitué de deux plots séparés par une faille où émerge la sortie Sud du métro. Cette faille permettra d'assurer une continuité piétonne entre la future place Colmar et le square des Oliviers. Conformément aux orientations de l'étude, ce programme structure l'intersection entre les rues Ferdinand de Lesseps et Jules Lallemand et doit accueillir des commerces en rez-de-chaussée. L'angle Ferdinand de Lesseps/Jules Lallemand est marqué par un volume bâti à R+9 l'autre plot étant prévu à R+7.

Objet de la présente modification

- Adaptation du plan de secteur du quartier de Cleunay avec le positionnement d'emprises pour le bâti à réaliser avec des hauteurs correspondantes au programme projeté.

Document modifié

- Règlement graphique : plan de secteur n° IV-3 quartier de Cleunay

Justification de la modification

Le projet de modification s'inscrit dans la volonté de donner une nouvelle image urbaine du quartier d'habitat social en lien avec l'ouverture de la seconde ligne du métro. La morphologie développée marque l'angle des rues Ferdinand de Lesseps/Jules Lallemand et favorise les accès à la station de métro. Le bâti envisagé structure aussi l'espace de la place de Colmar et renforce la polarité de quartier en créant des commerces en pied d'immeubles.

L'inscription des dispositions sur le document "plan de secteur" cadre cette organisation du bâti tout en permettant des variantes architecturales. Un cheminement piéton est figuré pour marquer la liaison Nord/Sud vers la station de métro depuis les squares.

6. Rue de l'Alma (îlot rive ouest Alma / Marcel Sembat)

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet concerne la réhabilitation de la résidence de logements sociaux Alma située entre le boulevard Clémenceau au Sud la rue Marcel Sembat au Nord et scindé par la rue Alma. Il s'agit de la première tranche, à l'Ouest de cette voie.
Le site, situé à proximité de la station Clémenceau, marque l'entrée du centre-ville. Il constitue une transition entre le tissu de grands ensembles du quartier du Blosne et les quartiers pavillonnaires du Sud gare. Demain il contribuera aussi à la requalification globale de la rue Alma.
Le projet consiste à réhabiliter certains bâtiments (Clémenceau et Alma) et d'édifier de nouvelles constructions à l'angle Alma/Clémenceau avec un rez-de-chaussée commercial et 8 niveaux de logements ; un second bâtiment R+4 à R+2 rue Marcel Sembat avec des locaux tertiaires complète ce programme.
Le projet s'accompagne d'une requalification du cœur de l'îlot avec stationnement en souterrain et espace paysager. Une percée visuelle est créée depuis la rue de l'Alma. De même l'ensemble des circulations piétonnes et accès ont vocation à être réaménagées.

Objet de la présente modification

Le zonage UB2 en vigueur, ne permet pas des hauteurs équivalentes à R+8, un plan de détail est créé avec des emprises constructibles et des espaces paysagers à réaliser au cœur de l'îlot.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n°66 au 1/2000ème
- Création d'un plan de détail UCd n°III-23 Alma-Clémenceau au 1/500ème.

Justification de la modification

La création du plan de secteur cadre le projet d'aménagent en ouvrant des possibilités de construction en rapport avec le projet architectural notamment la réalisation d'un immeuble signal à l'angle Alma / Clémenceau. La réalisation des stationnements en souterrain permet de créer un espace paysager en surface donne une nouvelle physionomie au cœur d'îlot en rapport avec la trame végétale du quartier

7. Rue Louis Postel

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Cet îlot est constitué d'anciens entrepôts et locaux d'activités qui présentent un aspect globalement vétuste. Il est situé entre la rue de Paris et la rue Paul Bert, à l'Est du centre-ville.
Dans le cadre d'une réorganisation foncière, un projet de logements peut se développer, sur la base de hauteurs sensiblement équivalente au bâti voisin, immeuble de logements R+3 à l'ouest, et au bâti industriel au Sud.

Objet de la présente modification

- Création d'un plan de détail en lieu et place de zonages centraux UA3 et UA4,
- Suppression de la servitude de localisation de voie V3.

Documents modifiés

- Création du plan de détail UAd n°III-2 site "Louis Postel" au 1/500ème
- Règlement graphique : planche n°46 au 1/2000ème

Justification de la modification

Le plan de détail permet des implantations en cœur d'îlot, alors que la zone UA3 développe des constructibilités uniquement en bordure des voies. Le plan de détail structure cet îlot en développant des bâtiments implantés

Est-Ouest en rez-de-chaussée + 2 niveaux et attique, au nord, et R+3+ attique au sud. Une percée visuelle Est / Ouest est créée offrant une respiration au cœur d'îlot.

8. La Poterie (square Ludovic Trarieux)

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programme

Le terrain concerné se situe dans le quartier de la Poterie au Sud-Est du centre commercial. Il est actuellement occupé par un ancien établissement destiné aux personnes âgées (EHPAD), celui-ci ayant été récemment transféré.
Les bâtiments actuels sont inoccupés et ne répondent plus aux exigences actuelles pour ce type d'établissement.
Ce site pourrait évoluer, après démolition, vers un programme mixte intégrant des logements diversifiés (locatif, accession) et une nouvelle résidence destinée aux séniors.
L'organisation du site :

- Au Sud, la résidence-services à proximité de l'habitat individuel.
- Un mail Est-Ouest.
- Au Nord un programme de logements qui s'organisent de part et d'autre d'un espace paysager. Le bâti à l'Ouest vers la CARSAT affirme une continuité, contrairement, à l'Est, où l'organisation du bâti intègre des perméabilités vis-à-vis du parc communal.
- L'objectif est aussi de développer des hauteurs variables : R+3 au Sud, remontant à R+4 jusqu'à R+5/6 au Nord.
- Le programme de logements développe une mixité de produits en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le site de projet s'insère entre les bâtiments tertiaires de la CARSAT au Nord, des îlots pavillonnaires (square Ludovic Trarieux, rue Michel Gérard) et à l'Est le parc promenade de la Bedelière

Objet de la présente modification

Ce secteur, classé préalablement en secteur d'équipement d'intérêt collectif UG2, sera scindé en deux : la partie Sud destinée à la résidence séniors sera maintenu dans ce zonage, un secteur de plan de détail UCd sera créé au Nord pour la partie destinée aux logements.
Une servitude de mixité sociale n° 42 sera implantée sur cette emprise Nord (terrains de plus de 3000 m²).

Documents modifiés

- Règlement graphique planche n°68 au 1/2000ème
- Création d'un plan de détail UCd n°III-26 Site Poterie au 1/5000ème

Justification de la modification

Le secteur UG2 ne permet pas la réalisation de logements. La création d'un plan de détail permet de définir les emprises constructibles, les voies et espaces paysagers. Le bâti s'organisera autour de ce dernier et d'un mail Est-Ouest avec des hauteurs s'établissant entre R+5 et R+6. Le nouvel établissement pour personnes agées se situe au Sud. A l'Est, une transparence est formalisée vers la promenade de la Bedelière.La servitude de mixité sociale s'applique car le site devient constructible et permet de diversifier la production de logements dans un quartier où il ya peu de programmes en cours.

9 Guines / Foch

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet sur le secteur Guines s'inscrit dans les objectifs de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social promulguée le 19 janvier 2013. Cette loi vise à mobiliser l'État et les collectivités face à la crise du logement et à contribuer à la mise en œuvre des objectifs fixés au niveau national pour la construction de logements sociaux dans un calendrier volontariste.

Ce projet vise notamment à :
- accélérer le rythme de réalisation du programme de mobilisation du foncier public,
- réduire le coût de revient de construction de logement social,
- augmenter la capacité de financement des organismes constructeurs.

Le site de Guines pouvant répondre localement à cette urgence de production de logement social, l'État et la Ville ont décidé d'étudier l'opportunité d'un projet.

Les enjeux

Sa localisation en frange du centre-ville dans un secteur de la ville où le logement social est à développer, et à proximité directe de la caserne Foch, font de ce site un espace particulièrement stratégique pour la mise en œuvre d'une opération de logements exemplaire en application de la loi relative à la mobilisation du foncier public.
Le terrain Guines appartient au quartier Arsenal-Redon, morceau de ville qui s'est développé notamment au gré de la reconversion d'ancienne emprises militaires (le Colombier dans les années 60/70, l'Arsenal dans les années 70/80) favorisant ainsi l'extension du centre-ville vers le Sud.
Ce site de projet bénéficie aujourd'hui d'une position en frange du centre-ville, bordé :

- au Nord et à l'Ouest par le secteur Mail-Mabilais sur les bords de la Vilaine, importante opération d'urbanisme aujourd'hui achevée (plus de 1.500 logements réalisés).
- au Sud-Ouest se développe actuellement l'opération de la Courrouze, sur les communes de Rennes et de Saint-Jacques, en grande partie sur d'anciennes emprises militaires dont la libération permet la réalisation d'environ 5 000 logements.
- par les voies ferrées au Sud, le secteur est à proximité directe de l'opération EuroRennes, et représente une opportunité pour en constituer un prolongement.

D'autres opérations d'aménagement sont en cours dans la périphérie du site notamment la friche industrielle UPS (Bernard Duval), la friche de la Madeleine, ou encore le secteur de logements de la Forestière qui fait actuellement l'objet d'une densification avec de nombreux logements sociaux.
Le secteur de Guines est situé dans un quartier de Rennes où l'offre en logements sociaux doit être renforcée dans une logique de rééquilibrage et de mixité sociale au sein des quartiers.

Les grands principes d'aménagement

Les premières réflexions ont permis de définir des grands principes d'aménagement et d'évaluer la capacité constructive sur le site en intégrant les orientations d'aménagement sur la partie dédiée à la caserne Foch bénéficiant d'un fort caractère patrimonial. Cette dernière doit en effet muter à l'horizon 2020-2025 avec le regroupement des activités militaires sur le site de la Courrouze. D'une superficie de 2,5 hectares, le secteur Guines pourra ainsi accueillir une programmation de 447 logements collectifs. Un travail sera à conduire pour s'assurer de la qualité des sols en lien avec les anciennes activités.

Les objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans un quartier en forte mutation. En effet, la caserne Foch située à l'Est du site est amenée à muter à court terme, la Défense Nationale ayant pour projet de relocaliser les activités actuelles sur le quartier Lyautey à la Courrouze. Le secteur résidentiel à l'Ouest est également amené à évoluer, la Ville ayant déjà préempté un certain nombre de propriétés. L'îlot urbain de Guines s'inscrit dans une réflexion urbaine plus large.

Ce site de projet est positionné sur l'axe Ouest identifié comme un secteur ayant un fort potentiel de renouvellement urbain au PADD du PLU de la ville et qui identifie notamment le site Claude Bernard/Alexandre Duval tout proche.

L'opération permettra enfin de répondre aux objectifs du PLH de Rennes Métropole par une production significative de logements à dominante sociale et aidée (80 %) dans un quartier actuellement fortement déficitaire (13,3 % de logements sociaux). Cette opération permettra ainsi de répondre à une demande de logements sur un secteur stratégique proche du centre-ville.

Objet de la présente modification

- Passage d'une zone UG2 équipements collectifs d'intérêt général en secteur opérationnel UO.

- Suppression de l'emplacement réserver n°50 boulevard St Conwoïon
- Suppression de la marge de recul à l'Ouest du boulevard St Conwoïon

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 55 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Le zonage UO permet de développer des projets d'ensemble sur le secteur et d'assurer une souplesse dans les aménagements potentiels. Le terrain affecté aux logements de la Défense Nationale au Nord du site reste classé en secteur d'équipement au vu de la nature de la construction existante.
L'emplacement réservé n°50 est supprimé car réalisé en quasi-totalité, sauf à l'angle des voies Saint Conwoïon et Alexandre Duval.

10 Secteur Antoine Joly

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Au sein d'un pôle d'équipements importants (université de Rennes 1 et 2, le CHU, les lycées Bach et Coëtlogon), adossé à la voie ferrée Rennes-St Malo, le secteur fait l'objet d'un fonctionnement urbain complexe et notamment d'un déficit de maillage et d'espaces publics. Ce site est peu connecté avec les quartiers alentours (Beauregard, ZAC Alalante Villejean, CHU) et nécessite un niveau d'équipements en lien avec son positionnement.
Des terrains peu ou pas utilisés côtoient ses équipements.
Le site délimité au Nord par le boulevard d'Armorique à l'Est, par la voie ferrée Rennes/Saint Malo, à l'Ouest par le lycée de Coëtlogon et au Sud par le Centre Hospitalier Universitaire de Pontchaillou comporte de nombreuses emprises d'équipements : lycées Coëtlogon, Victor et Hélène Bach, gymnase Hélène Masson, complexe sportif d'Ille et France, Direction Générale de la Répression des Fraudes et ancienne Direction des Services Vétérinaires (bâtiments actuellement vacants).
Le site des anciens laboratoires vétérinaires, rue Antoine Joly, a été identifié dans le cadre de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en juin 2013, suite à la demande de la Ville de Rennes. Pour cela il est nécessaire d'étudier un projet et à définir un programme.
Le CHU a également informé la Ville de Rennes, qu'il souhaitait céder le terrain limitrophe à celui de l'État. Ces deux emprises représentent une superficie globale de 2.5 hectares.
Pour cela, une réflexion d'ensemble est nécessaire sur ce site pour déterminer :
- La trame viaire future.
- Une organisation paysagère.
- Les schémas de déplacements tous modes.
- Les éléments de programmation.

Les enjeux et objectifs à traduire dans le projet d'aménagement :

- Désenclavement et ouverture sur les quartiers environnants :
  - Se connecter au centre-ville, à Nord St-Martin et au canal de l'Ille à l'Est,
  - Se relier au CHU et accéder à la halte ferroviaire Pontchaillou,
  - S'ouvrir sur l'avenue Charles Tillon et Beauregard,
  - Développer le maillage piétonnier et des itinéraires cyclables.

- Diversification du parc de logements et des fonctions :
  - Créer un quartier "Antoine Joly" habité et animé,
  - Accueillir une mixité de logements : logement aidé, accession sociale, logement intermédiaire, logement libre,
  - Proposer des fonctions complémentaires : services et animations en lien avec la présence du campus, le CHU et les technopôles.

- Intégration du quartier dans la ville : qualité urbaine et paysagère, cohérence architecturale:
  - Articuler et mettre en cohérence les différentes typologies du bâti : recherche de formes urbaines pertinentes et diversifiées, en lien avec l'habitat pavillonnaire de Nord St-Martin, le quartier Villejean et les échelles des grands équipements universitaires et hospitalier, le quartier de Beauregard,
  - Requalifier et hiérarchiser l'espace public et la voirie : redéfinir les limites du domaine public notamment par les lisières végétales et les clôtures,
  - Recomposer du stationnement public et privé,
  - Mettre en valeur dans l'espace public des éléments patrimoniaux et notamment ceux des lycées,
  - Préserver la trame végétale structurante : assurer la continuité des profils et des alignements arborés, articuler alignements urbain et bocager,
  - Effacer l'effet de cuvette : structurer les terrasses et leurs effets de vues, favoriser l'ensoleillement des espaces habités.

Un travail est en cours pour définir les morphologies du bâti à favoriser

Objet de la présente modification

- Mise en place d'une servitude de constructibilité limitée.
- Suppression de l'emplacement réservé n°128 et création de principes de localisation de voies.
- L'emplacement n°134 relatif à l'accès au gymnase qui est réalisé est supprimé.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planches n° 35 et n° 36 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Pour ne pas compromettre les futures évolutions, des dispositions du PLU (zonage, emplacements réservés…), il est proposé d'appliquer une servitude de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme. Celle-ci permettra de procéder aux études pour définir plus précisément les objectifs en matière d'aménagement et permettra de finaliser les réflexions sur les capacités de développement et d'organisation urbaine.

11 Boulevard Clémenceau / rue de la Boulais

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Ce terrain d'angle constitue l'assiette d'une surface commerciale. Un projet de recomposition consiste à repositionner celle-ci à l'angle des voies et à réaliser des logements dans les étages supérieurs. L'angle pourrait être marqué par un immeuble R+9, les constructions en limite Nord étant dans des gabarits similaires à du pavillonnaire. En cœur d'îlot un immeuble R+2 s'inscrit en bordure d'un chemin piéton reliant la rue Marcel Sembat au boulevard Clémenceau.

Objet de la présente modification

Création d'un plan de détail en remplacement d'un zonage UB2 (axes structurants de la ville)

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 66 au 1/2000ème.
- Création d'un plan de détail UCd n°III 23 site Alma Clémenceau au 1/500ème

Justification de la modification

Le plan de détail développe une construction différenciée pour permettre de réaliser un immeuble signal à l'angle des voies, une accroche vis-à-vis des immeubles collectifs bordant le boulevard Clémenceau. Par ailleurs, des gabarits peu élevés sont prévus pour respecter les propriétés voisines rue de La Boulais et Marcel Sembat. Un

chemin piétons Nord/Sud structure le cœur d'îlot bordé par un petit immeuble .Le plan de détail permet cette organisation du bâti.

12 Secteur Gros Malhon et zone d'activité Nord

Éléments de diagnostic et orientations générales

Ce secteur abrite une mosaïque d'activités: les pôles commerciaux au nord, les activités liées au bâtiment au sud-est, les activités artisanales et de services au sud, des bureaux, des habitations, le lycée professionnel Pierre Mendès France et le stade Gros-Malhon.
Il s'agit du 2ème pôle commercial après le centre-ville de Rennes. Les enseignes y sont plutôt qualitatives.
La zone est traversée par de grands axes nord/sud avec des effets de coupures (voie ferrée, route de Saint-Malo, canal). Cette configuration rend les franchissements est/ouest très difficiles, la seule liaison est/ouest structurante étant l'axe Chesnay-Beauregard au nord de la zone d'activités sur la commune de Saint-Grégoire.
La zone est régulièrement engorgée aux heures de pointe. Le fonctionnement actuel pose des problèmes de sécurité et de confort pour les piétons et les vélos et il n'y a pas non plus d'aménagements spécifiques pour relier le canal. Les futurs aménagements de couloirs bus sur l'axe Chesnay-Beauregard et l'avenue Gros Malhon permettront de faciliter les circulations douces.
Le secteur dynamique et attractif est en pleine évolution en termes d'usage, de statut, de vocation et d'image. Sous l'effet du fort développement commercial, les entreprises artisanales encore bien présentes sur la Donelière, disparaissent progressivement au nord de la zone La fréquentation du site n'est plus seulement liée à des logiques industrielles ou commerciales. La position géographique de la zone, lui confère un rôle d'accroche, de connecteur, entre le cœur de ville et la partie nord de l'agglomération. Les interactions avec les différents quartiers et pôles de vie alentours sont parties prenantes dans la programmation des fonctions à accueillir. La qualité paysagère, urbaine et environnementale de la zone d'activités est, elle aussi, déterminante dans son processus de mutation.

Enjeux et potentialités

- Un maillage à hiérarchiser et à compléter : il est nécessaire de structurer des liaisons est/ouest et de diffuser les flux. Les couloirs de circulation nord/sud doivent être apaisés par des aménagements qualitatifs, afin d'améliorer la sécurité et de développer les circulations douces.
- Le traitement des axes et entrées de ville : il s'agit d'assurer une transition urbaine, architecturale et paysagère qualitative sur l'ensemble de la zone et notamment le long des axes structurants (Gros Malhon – route de St Malo).
- Travailler l'articulation avec les quartiers d'habitat environnants: garantir une cohérence urbaine et fonctionnelle avec Beauregard à l'ouest, Plaisance et Armorique au sud, via une structuration du paysage et la création de liaisons vers le canal d''Ille et Rance.
- Poursuivre l'accueil de population au sud de la zone à proximité d'un secteur d'activités et du parc des Prairies Saint-Martin en prolongeant des opérations d'aménagement en cours et en réfléchissant sur les niveaux de mixité souhaitable entre habitat et activités de services ou commerciales.
- Conforter l'activité artisanale et les services sur la Donelière et encadrer l'évolution des secteurs sud Auge de Pierre et Bahon-Rault
- Valoriser la vallée de l'Ille : ce vecteur de biodiversité aujourd'hui inaccessible doit devenir un lieu fédérateur en termes de paysage et de loisirs.

Les objectifs sur les différents secteurs :

La Donelière

- confortation de l'artisanat et des services sur les trois quarts du site,
- poursuite du quartier d'habitat au Sud, liaisonnant les différents secteurs de logements environnants, entre Beauregard et le canal d'Ille et Rance (lien avec les ZAC Plaisance et Armorique),
- désenclavement du quartier et redynamisation,
- aménagement d'une liaison Est-Ouest structurante à partir du pont SNCF de la route de Saint-Malo pour relier le quartier de Beauregard au canal et conforter les traversées piétonnes des infrastructures,

Le quartier de Gros-Malhon (actuels équipements sportifs et leurs abords)

- création d'un nouveau secteur d'habitations
- valorisation des berges du canal en articulation avec les secteurs environnants,
- amélioration des liaisons douces sur le Pont d'Armorique,
- création de liaisons et de perspectives visuelles vers le boulevard d'Armorique et le secteur de Plaisance au Sud.

Secteur Sud Auge de Pierre

- désenclavement par le Sud : création d'une voie reliant la rue de la Longerais à la rue André Colin et au rond-point de la Robiquette,
- abandon du principe de nouvel ouvrage sous la voie ferrée.

L'avenue Gros Malhon / îlot Bahon Rault

- dans un premier temps sur la rive Est de l'avenue, recomposition des fronts bâtis par des programmes combinant rez-de-chaussée et premier niveau de services avec éventuellement quelques commerces et une programmation logement dans les étages,
- création d'ouvertures visuelles pour séquencer les îlots vers la zone artisanale à l'Ouest et sur le canal à l'Est.

Objet de la présente modification

- Création d'une orientation d'aménagement secteur Gros Malhon, zone d'activités Nord.
- Mise en place du maillage de voies et cheminements piétons-cycles.
- Adaptation du règlement graphique pour limiter l'implantation des commerces (UI2 vers UI1).
- Emplacement réservé en rive Est de l'avenue Gros Malhon.
- Application de secteurs de constructibilité limitée sur certains îlots.
- Suppression de l'emplacement réservé n° 110, chemin piétons cycles reliant la rue Gros Malhon à la Robiquette.

Documents modifiés

- Création d'une orientation d'aménagement "Gros-Malhon Zone d'Activités Nord",
- Règlement graphique : planches n°15-16, n° 25-26 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Ces dernières années, ce secteur a connu des évolutions fortes, notamment la transformation de locaux d'activité en commerces. Proche du centre-ville, il accueille de nombreux artisans ou entreprises de service qu'il convient de maintenir sur ce secteur, par exemple la Donelière. Pour cela, un zonage UI1 (activités traditionnelles) est étendu pour éviter la diffusion du commerce sur l'ensemble du secteur.
L'îlot Gros Malhon, à la place du stade, est classé en secteur opérationnel UO pour pouvoir développer une opération de logements à proximité du Canal d'Ille et Rance et de la ZAC Armorique.
Des localisations de voies et chemins piétons/cycles préfigurent le schéma de desserte tant sur le plan de zonage que dans l'orientation d'aménagement.
A l'Ouest et au Sud de la rue de la Donelière, une servitude de constructibilité limitée permet de stabiliser le bâti dans l'attente de réflexion plus poussées sur ce site. Il en est de même pour le Sud de la rue André Colin.
Au Nord, des localisations de voies favorisent le maillage du secteur entre la rue de la Donelière et l'avenue Gros Malhon, la rue André Colin et la rue de la Longerais.
Un emplacement réservé n°94 est complété pour requalifier l'avenue Gros Malhon en lien avec la réalisation d'aménagement pour les transports en commun.

13 Parc d'activité Rennes Ouest (route de Lorient)

Contexte, orientations générales et éléments de programmation

Un site emblématique de l'agglomération rennaise :
D'une superficie de près de 190 hectares, la ZI Ouest constitue la 3ème zone d'activités de Rennes Métropole. Ce pôle industriel historiquement tourné vers l'industrie automobile et agro-alimentaire connaît depuis les années 90 une mutation progressive vers le commerce et les services, le territoire bénéficie encore aujourd'hui d'une attractivité forte à l'échelle métropolitaine. Malgré des difficultés de fonctionnement urbain liées à cette grande mixité, à l'aspect hétérogène de la zone d'activité et aux contraintes de la desserte fonctionnelle liées au trafic de la RN24 et au maillage incomplet de la zone.
La ZI Ouest connaît aujourd'hui un contexte important de mutations notamment avec la restructuration en cours du site de la Barre-Thomas, ou les activités vont être relocalisées en dehors de l'agglomération, pour partie, ou reconfigurées sur le site, pour certaines d'entre-elles. Cette réorganisation prévoit la cession d'une majeure partie du site, d'une superficie d'environ 25 hectares, à un aménageur, dans la perspective d'y réaliser une nouvelle zone d'activités économiques. Seule une activité industrielle restera sur site dans un bâtiment existant qui doit faire l'objet d'une extension au Nord, à proximité de la voie ferré.
L'aménagement envisagé fait suite à une première opération aujourd'hui en cours de réalisation, qui permet d'accueillir à l'ouest du site des activités commerciales, des services, des entrepôts
Parallèlement à cette évolution, il est prévu de réduire les capacités d'accueil des activités commerciales dans les îlots situés au Sud et en arrière de la route de Lorient afin de les resserrer et d'éviter leur dissémination qui entrainerait des problèmes de fonctionnement urbain.

Le schéma d'intention :
Le schéma d'intention esquissé à ce jour sur le site de propose un maillage du site en cohérence avec le maillage existant à l'échelle de la ZI Ouest et les besoins de désenclavement de l'ensemble du secteur Nord de la ZI Ouest. Ce maillage s'appuie notamment sur une voie Nord-Sud depuis la route de Lorient dans le prolongement de la rue Jean Le Ho et un axe déjà réalisé dans le cadre du lotissement d'activités voisin.
Deux transversales Est-Ouest seront connectées aux deux voies précédemment évoquées dont une structurante au Nord du site.
Le parti d'aménagement propose une implantation des bâtiments perpendiculaire à la route de Lorient et un alignement de ceux-ci dans le sens de la profondeur de la zone.
Les éléments végétaux majeurs et le ru existant seront préservés et valorisés dans le cadre du projet. Une partie du bâti industriel de la Barre Thomas pourrait être conservée et réaffectée.
Une bande verte Nord-Sud largement plantée partage les deux îlots principaux permettant d'y orienter des façades secondaires et d'y accueillir un cheminement piétons éloigné de la circulation automobile.
Un travail sur un vocabulaire architectural commun sera développé afin d'assurer une cohérence de traitement architectural des bâtiments.

Objet de la présente modification

Elle concerne l'ouverture à l'urbanisation commerciale pour la partir Sud et Est du site de la Barre – Thomas (UI1 vers UI2) la création d'un maillage. Parallèlement la réduction de la zone UI2 doit permettre de limiter les activités commerciales sur les îlots au Sud de la route de Lorient.
Une légère modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°171, liaison vers la rue Léon Berthaut est prise en compte pour décaler légèrement vers le sud le projet de voie.

Document modifié

- Règlement graphique : planches n° 43 et n° 53 au 1/2000ème

Justification de la modification

Les dispositions permettent de recentrer le commerce sur les abords de la route de Lorient afin d'éviter sa diffusion dans l'ensemble du périmètre de la zone d'activités. Pour le site de la Barre Thomas, le zonage UI2 permet l'implantation de surfaces commerciales au sud, des activités de gros, des services au cœur du site et la

confortation des activités industrielles au Nord. Un principe de localisation de voie marque la structuration de la desserte du site de la Barre Thomas.
Celui-ci présente un enjeu fort de restructuration pour éviter la création d'une friche urbaine située à proximité immédiate de la rocade et de la route nationale n°24.

14 Bois Perrin

Rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le site du Bois Perrin a été identifié par le Centre Hospitalier Guillaume Régnier comme un site à fort potentiel de mutation et valorisation. La Ville de Rennes a engagé une étude pour la restructuration du site en partenariat avec le Centre Hospitalier Guillaume Régnier.
Les grands principes d'aménagement suivants ont été retenus :

- Accompagner le resserrement de l'hôpital et renforcer l'intégration urbaine de l'équipement dans la ville.
- Réduire l'enclavement du Bois Perrin et permettre le renouvellement urbain de ses abords.
- Développer une plus grande mixité sociale et générationnelle par une diversification du parc de logements.
- Mettre en valeur les espaces paysagers.
- Mettre en valeur l'identité historique du site.

Objet de la présente modification

Création d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme.

Document modifié

- Règlement graphique : planche n° 41 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Dans l'attente de l'engagement d'une étude opérationnelle, une limitation de la constructibilité est proposée sur ce site afin d'éviter la réalisation de projets susceptibles de contrarier les évolutions futures. Elle concerne la moitié Ouest du site.

15 Site 139 rue d'Antrain

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le site est bordé par la rue d'Antrain à l'Est, l'Ille et les prairies St Martin à l'Ouest. Il présente une forte déclivité Est - Ouest mais aussi Nord – Sud.
Le site accueille des locaux sportifs et associatifs vétustes nécessitant une reconstruction totale.
Le projet consiste à construire les équipements au Nord, à réaliser une percée vers les bords de l'Ille et construire les logements dans la partie sud.

Objet de la présente modification

- Adaptation du plan de détail dans sa partie sud
- Retrait de la servitude de la mixité sociale n°41

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 36 au 1/2000ème.
- Plan de détail UCd n°III-15, site Antrain au 1/500ème

Justification de la modification

L'adaptation du plan de détail dans sa partie Sud permet d'affirmer le principe de voie qui se connecte au niveau du carrefour avec la rue du Père Bourdon.
Le plan encadre un projet de logement différenciés en typologie et en terme de mixité sociale (38 % de logement régulés) avec des hauteurs normal de R+6 en bordure de la rue d'Antrain, R+3 à l'angle situé en face du futur équipement sportif et socio – culturel, R+11 à R+13 pour les bâtiment situés à l'Ouest vers la Vallée de l'Ille.
Le projet prend en compte la topographie en intégrant les stationnements en sous-sol. Il prévoit des transparences vers les cœurs d'îlot, ainsi qu'une perspective vers les prairies Saint Martin

16. Rue Jean Coquelin

Contexte

Il s'agit de la réaffectation du terrain où se situe l'ancien siège d'Archipel Habitat. Le site est compris entre :

- un tissu pavillonnaire à l'Ouest, rue Leguen de Kerangal, mais comportant quelques bâtiments collectifs ;
- un tissu pavillonnaire au Nord, allée Jean Terrien ;
- des immeubles collectifs du secteur Champs Manceaux, dont deux bâtiments de grande hauteur, et l'EPHAD des Champs Manceaux.

Le projet consiste à réaliser un programme de logements qui allierait collectifs, intermédiaires et individuels denses. L4organisation consiste à dévelloper les constructions les plus élevées en bordure de la rue Jean Coquelin et aller vers de l'individuel dense ou logements intermédiaire aux abords des secteurs pavillonnaires existants

Objet de la modification
Des emprises constructibles et hauteurs sont portées sur le plan de secteur du Blosne.

Documents modifiés

- Plan de secteur IV-8 du Blosne (secteur Nord-Ouest au 1/1000ème).

Justification
Les emprises et hauteurs portées sur le plan de secteur traduisent la volonté de donner une constructibilité en façade de la rue Jean Coquelin avec des épannelages décroissants vers les secteurs pavillonnaires. Elles laissent la possibilité de proposer des programmes avec des compositions diversifiées en terme de forme urbaine. L'espace comportant du végétal intéressant au sud du terrain est préservé.

17. Caserne Guillaudot

Contexte

Il s'agit de l'ancienne caserne de gendarmerie située 21 rue Général Maurice Guillaudot. L'ensemble du bâti a été conçu en 1848 par l'architecte départemental Léonce Couetoux pour le corps de logis donnant sur la rue Général Maurice Guillaudot ainsi que les écuries. Le bâtiment de logements, rue de la Borderie, a été construit en 1928 sur les plans de l'architecte de la ville Emmanuel Leray.

Cet ancien équipement se situe dans un contexte patrimonial comportant à proximité de bâtiments classés au titre des Monuments Historiques (église Saint Melaine…) et de nombreux éléments d'intérêt patrimonial (maisons, hôtels) datant de la fin du XIXè et début du XXè siècle, ou plus récent comme la barre Saint Just.

En terme de programmation, le site est bien positionné par rapport au campus universitaire centre, mais aussi à proximité du centre-ville pour développer une programmation de logements familiaux.

Objet de la modification

- l'évolution du zonage d'équipements UG1 vers un zonage de secteur central UA ;
- la création d'une servitude de mixité sociale pour les terrains de plus de 3000 m².

Document modifié
Règlement graphique : planche n°46 au 1/2000ème

Justification

Ce site bien positionné entre l'université et le centre-ville doit permettre de développer une programmation diversifiée tout en préservant le patrimoine. La zone UA permet la création de logements et la servitude de mixité sociale marque l'intérêt d'une programmation différenciée sur le site.

18. Épannelage boulevard Maréchal De Lattre de Tassigny

Rappel des orientations générales et éléments de programmation

L'instruction des permis de construire en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France révèle que le plan d'épannelage est à moduler dans les emprises et les hauteurs. En effet, le parcellaire est hétérogène, l'épaisseur des îlots est irrégulière et le bâti existant est à prendre en compte instamment sur les voies parallèles.
De plus le plan concerne les terrains bordant le boulevard qui se situe au pied d'un coteau. L'actuel plan d'épannelage est très homogène et conduit à gommer la topographie. Il est aussi opportun de créer des percées visuelles et naturelles vers les cœurs d'îlot.

Objet de la présente modification

- Ré-étude du plan d'épannelage en fonction de l'épaisseur des îlots, des bâtiments existants, des points de vue sur le coteau.
- Créer quelques percées visuelles depuis le canal vers le coteau.

Documents modifiés

- Plan de masse UA2m V-8 boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny.

Justification de la modification

Le plan d'épannelage est modifié pour différencier les hauteurs, les épaisseurs du bâti et créer des percées visuelles. Cette adaptation vise à mieux prendre en compte la qualité de ce secteur, notamment la topographie du coteau de la Touche. Il s'agit aussi de mieux définir les possibilités de construction du parcellaire.

19. Secteur du Gros Chêne

Rappel des orientations générales et éléments de programmation

Une étude est en cours sur le renouvellement urbain dans le cadre de la nouvelle contractualisation ANRU. Ce secteur comporte plusieurs enjeux en matière de réhabilitation des immeubles de logements, d'une restructuration globale et ouverture du centre commercial vers la future station de métro ainsi quet l'accompagnement de celle-ci. Pour cela, des bâtiments de faible hauteurs et extensions en pied d'immeuble permettaient de répondre à cet objectif.

Objet de la présente modification
L'extension des volumes socles inscrits au plan de secteur au niveau du n°3 boulevard Emmanuel Mounier, ainsi que ceux de l'immeuble situé au sud de la rue de la Marbaudais.

Documents modifiés

- Plan de secteur IV-7 quartier de Maurepas (secteur Sud)

Justification de la modification

Cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs de requalification des bâtiments de logements, d'ouverture du centre commercial fers la future station de métro et de la dynamisation des abords de celle-ci.

20. Centre Commercial Bourgogne

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le terrain concerné se situe à l'angle de l'avenue Winston Churchill et de la rue de Bourgogne, aménagé en square au Nord du centre commerciale Bourgogne. Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment regroupant des professions médicales et paramédicales sur un terrain d'environ 400 m²

Objet de la présente modification

Modification du plan de secteur de Villejean avec inscription d'une zone constructible et compensation des espaces d'intérêt paysager

Document modifié

- Plan de secteur IV-5 quartier de Villejean (secteur Sud)

Justification de la modification

La modification consiste à inscrire une emprise constructible au Nord-Ouest de l'îlot pour permettre la réalisation d'un bâtiment en alignement des voies. L'espace d'intérêt paysager est compensé par une surface équivalente à proximité immédiate dans le prolongement du parc du Berry.

21. Rue Duhamel

Rappel des orientations générales et éléments de programmation

Projet de restructuration du bâtiment situé rue Duhamel (anciennement lié au moulin) avec construction de logements au Nord et au Sud du bâtiment préservé.

Objet de la présente modification

Création d'un secteur de plan de détail UAd n°III 30 avec des hauteurs différenciées et la préservation du bâti patrimonial

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 46 au 1/2000ème
- Création d'un plan de détail UAd n°III 30 site Duhamel au 1/500ème

Justification de la modification

Le plan de détail permet de maintenir un bâtiment patrimonial qui sera réhabilité. Il sera étendu avec un bâtiment marquant l'angle Nord en façade sur la Vilaine et, au sud, une accroche avec les bâtiments bordant la rue Duhamel. Le plan de détail permet de définir précisément cette composition.3

22. Épannelage avenue Aristide Briand et rues perpendiculaires

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Prendre en compte les accroches au bâti pavillonnaire qui est préservé dans le cadre du PLU sur les rues perpendiculaires à l'avenue Aristide Briand, à savoir les rues Armand Barbès et François Charles Oberthur.

Objet de la présente modification

Évolution du plan de masse avec des hauteurs réduites en limite d plan.

Document modifié

- Plan de masse V-2 avenue Aristide Briand

Justification de la modification

Cette modification permet une meilleure accroche sur le bâti pavillonnaire voisin qui présente des hauteurs moindres.

23. Évolution de l'emplacement réservé Boulevard Marbeuf

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Les documents d'urbanisme antérieurs (POS et PLU) avaient pris en compte la suppression du passage à niveau du Boulevard Marbeuf et la réalisation d'un ouvrage d'art sous la voie ferrée pour assurer la continuité du boulevard. L'opération Marbeuf à l'Ouest de la voie ferrée a été réalisée en dégageant les emprises nécessaires à ce franchissement souterrain. Les études récentes montrent, notamment pour maintenir la desserte des terrains riverains à l'Est de la voie ferrée, qu'une emprise supplémentaire est nécessaire pour l'établissement de voies parallèles au boulevard.
Une emprise est déterminée au Nord du boulevard sur les terrains d'Agro Campus, et se cale sur la marge de recul préexistante.

Objet de la présente modification

Élargissement de l'emplacement réservé n°69 à l'Est du passage à niveau

Document modifié

- Règlement graphique : planche n°44 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Cette adaptation prend en compte les évolutions des études techniques et permet d'améliorer le projet notamment pour la desserte des terrains riverains du boulevard.

24 Îlot Châtillon / Volclair

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le projet de l'îlot Châtillon – Volclair vise à conforter le supermarché existant en favorisant sa restructuration et extension. Ce projet participe à la dynamique de restructuration du quartier du Blosne dans le cadre de la mise à niveau des équipements existants. Ce projet permettra le regroupement des deux magasins de la même enseigne existants sur le secteur. Le projet consiste en une démolition reconstruction du site actuel rue Chatillon pour crée une orientation de la façade principale au Sud vers le Sud avec des hauteurs en compatibilité avec les parcelles voisines. Une façade s'ouvre vers le Sud et marque l'accroche vers la station du métro Henri Fréville par le biais du boulevard Albert 1er. Une étude sur la présentation de certains arbres situées au sud du terrain et engagée
.

Objet de la présente modification

Ce site est classé en secteur pavillonnaire UE1 et accueille une surface commerciale. La création d'un plan de détail UCd est envisagée sur l'emprise globale de la propriété.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planches n°66 et 76 au 1/2000ème.
- Création d'un plan de secteur III-27 site Volclair au 1/500ème en lieu et place d'un secteur pavillonnaire UE1.

Justification de la modification

Le plan différencie les hauteurs plus élevées au sud pour marquer la façade sud du bâtiment et sa lisibilité depuis la station de métro, plus basses au Sud, pour correspondre avec les hauteurs des pavillons existants à l'Est et Nord du site.
Une voie est préservée au Nord pour assurer la desserte des différents îlots.

25 Îlot rue des Ormeaux

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le terrain laissé vacant depuis plusieurs années reçoit un ancien entrepôt. Après démolition, il est possible d'y réaliser un petit programme d'une dizaine de logements individuels. Il s'organise sur la base d'une desserte automobile à l'Est. (Programme de logement collectif) et d'un accès piétons Ouest depuis cette voie. Les gabarits des constructions s'établissent à rez de chaussée plus un étage, soit 8,5 mètres par rapport au terrain naturel

Objet de la présente modification

- Création de plan de détail UCd
- Suppression du zonage pavillonnaire UE1.

Documents modifiés

- Règlement graphique : planches n°56 et66 au 1/2000ème.
- Création du plan de détail UCd n°III- 28, site Les Ormeaux.

Justification de la modification

Le terrain concerné est spécifique car situé en cœur d'îlot avec un fort marquage Est Ouest. Le projet permet de supprimer le bâtiment existant vétuste et créer un petit ensemble pavillonnaire respectueux des gabarits des constructions voisines. Le zonage UCd développe une morphologie de bordure de voie qui est inadaptée à une recomposition en cœur d'îlot. La solution d'un plan de détail a été retenue de ce fait.

26 Rue de l'Hôtel Dieu

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le site de l'Hôtel Dieu est un des établissements du CHU de Rennes. La restructuration de celui-ci a conduit au transfert de la quasi-totalité des activités médicales du site au profil de Pontchaillou et du pôle mère-enfant de l'hôpital sud. Depuis 2014, le site est libre à l'exception de l'EHPAD situé en bordure de la rue de Saint Malo qui demeure en activité. Les emprises de l'Hôtel Dieu, situées à proximité du centre-ville sont marquées par la présence d'un bâti d'intérêt patrimonial qui mérite une réflexion particulière sur son usage, mais aussi d'emprises qui pourront accueillir des programme de logements diversifiés.
Le CHU, Rennes Métropole et la Ville de Rennes ont poursuivi les réflexions qui tendent vers une opération d'ensemble combinant intérêt patrimonial et recomposition des espaces périphériques. Des études ont aussi été engagées sur le gabarit de la rue de l'Hôtel Dieu au regard des objectifs de circulation automobile et du développement des déplacements actifs. Ceci a conduit à réserver un espace de 16,7 m de large sur l'ensemble du linéaire de la rue de l'Hôtel Dieu, par un retrait de la grille a environ 2 mètres de la façade des bâtiments historiques.

Parallèlement, une réflexion a été engagée sur la propriété située à l'angle Nord-Est des rues de Saint-Malo et de l'Hôtel Dieu. Cet angle pourrait développer un projet regroupant des locaux associatifs, de l'hébergement temporaire, des logements et, à l'angle en rez-de-chaussée, une vocation commerciale qui marquera ce carrefour et le lien avec le centre-ville via la rue de Saint Malo.

Objet de la présente modification

Un secteur urbain UA2 permettant des opérations mixtes (logements/activités) est créé à l'angle des rues de Saint Malo et de l'Hôtel Dieu.
Création d'un emplacement réservé n° 178 pour l'élargissement de la rue de l'Hôtel Dieu.

Documents modifiés

Règlement graphique : planches n° 35 et 36 au 1/2000ème.

Justification de la modification

Cette modification permet de structurer l'angle des deux voies et d'y apporter une animation en lien avec la rue de Saint Malo, de créer des logements et équipements, dans le respect de la morphologie du centre ville .L'élargissement de la rue l'Hôtel Dieu permet d'améliorer les déplacements tous modes et favoriser l'accès au site qui sera recomposé.

27 Îlot Jules Ferry

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Le site du projet est inséré dans un tissus mixte comprenant des secteurs pavillonnaires, à l'Ouest et à l'Est, dont du bâti patrimonial. Quelques immeubles de hauteur R+3 à R+6 complètent ce tissu. Au Nord, le site des archives s'élève à des hauteurs d'environ 20 mètres. Au Sud la rue Jean Guéhenno est bordée par la faculté de droit et les restaurant et cite universitaires.
Le projet se compose autour de la future place Jules Ferry, support de la station de métro. La future construction devra allier la couture avec les maisons patrimoniales et immeubles de la rue de Fougères, la création d'un fond de place et la constitution une entrée du centre-ville et la liaison avec le bâtiment des archives. Ceci s'effectue dans un contexte très contraint en raison des exigences techniques liées au métro. La programmation envisagée comprend une soixantaine de logement, des surfaces commerciales en rez de chaussé (environ 500 m^2) et des équipements (de 100 à 300 m^2).

Objet de la présente modification

Il s'agit de créer un plan de détail avec une emprise sur la moitié Ouest du secteur avec une hauteur maximale de

Documents modifiés

- Règlement graphique : planche n° 36 au 1/2000ème
  Création d'un plan de détail UAd n°III- 7 site Jules Ferry au 1/500ème.

Justification de la modification
La création d'un plan de détail, en lieu et place d'un secteur d'équipements UG1, permet de formaliser des emprises assez larges pour étudier des projets qui peuvent varier en terme d'implantation et de hauteurs. Elles se situent à l'Ouest du site pour assurer l'accroche avec le bâti voisin et en lien avec les ouvrages et émergences de la future station de métro.

28 Rue Marcel Viaud

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

Cet îlot situé au sud de l'opération Colombier concerne un terrain support d'une copropriété dont les caractéristiques des logements en matière énergétique, ne correspondent plus aux attentes des habitants. Parallèlement la Ville de Rennes a étudié un réaménagement des rues Francis Joly et du Capitaine Maignan.
L'évolution du site permettrait de recomposer le bâti en accompagnement du carrefour, avec un rez de chaussée comprenant des commerces ou des services .Le projet se retourne face à l'espace vert pour créer une façade Sud.

Objet de la présente modification

Il est proposé de faire évoluer les emprises du plan de secteur du Colombier afin de les recaler sur l'angle des voies et de donner des hauteurs différenciées, R+7 au Sud R+4 au Nord, en bordure de la rue du Capitaine Maignan.

Document modifié

- Plan de secteur n° IV-1 du quartier du Colombier au 1/1000ème.

Justification de la modification

Cette évolution permet d'accompagner le réaménagement de l'espace public tout en redonnant une zone constructible régulière. Ces adaptations sont en rapport avec la trame bâtie du Colombier.

29 Rue de l'Alma

Contexte, rappel des orientations générales et éléments de programmation

La Zone d'Aménagement Concerté" rue de l'Alma" est en cours de réalisation. Certains programmes sont livrés, plusieurs sortent de terre. Parallèlement, le réaménagement de la voie et des espaces publics est engagé.
La collectivité restructure progressivement le foncier sur l'îlot situé à l'Ouest de la rue de l'Alma (au Sud du n°122), secteur Jacques Cartier / Marcel Sembat.
Dans le prolongement de l'opération engagée, un premier îlot pourrait faire l'objet d'une évolution au Sud du n°122 et accueillir environ 80 logements et des activités en rez-de-chaussée.

Objet de la présente modification

Un zonage opérationnel UO est porté sur cet espace en lieu et place d'un zonage mixte UD (petits collectifs/individuel denses).
La servitude de constructibilité limitée est aussi supprimée.

Document modifiée

Règlement graphique :planche n°66 au 1/2000ème

Justification de la modification

Cette modification permet la poursuite de l'aménagement des abords de la rue de l'Alma dans des gabarits similaires à ceux en cours de construction. Le zonage opération UO permet aussi de développer des projets sous forme d'îlots constitués.

Adaptations ponctuelles de détail du règlement graphique

Localisation	Planches du PLU	Nature de la modification	Proposition et justification
ZAC Beauregard/Quincé	N°14-15	Repositionnement des localisations de voirie V25	Adaptation au regard du découpage opérationnel des îlots, ce qui entraine de légers décalages des voies
Centre commercial de la Poterie.	N°67-68	Ajout d'une indication relative à l'emprise au sol des constructions.	Les bâtiments qui reçoivent les commerces couvrent la totalité de l'emprise des terrains. Il s'agit de permettre les extensions pour faciliter le réaménagement des commerces existants et maintenir la vitalité du centre commercial..
Rue du Bignon.	N° 68	Réduction de l'emplacement réservé N°60	Les terrains ont été acquis par la collectivité.
Rue Auguste Pavie – Rue Camille Saint-Saëns.	N° 58	Suppression d'une marge de recul en rive Est de la rue.	Cette marge initialement prévue pour la réalisation du programme situé à l'ouest n'a plus lieu d'être et contraint l'aménagement du terrain qui est constructible.
Rue de Châtillon.	N°76	Extension du secteur d'équipement d'intérêt collectif UG2	Un pavillon enserré dans les emprises d'équipements va être intégré à un projet global de construction en rive Ouest de la rue de Châtillon. Le zonage UE1 pavillonnaire est remplacé par un zonage d'équipement UG2 sur ce terrain.
Rue des Frères Normand(05).	N°67	Remplacement d'un zonage pavillonnaire UE1 par un zonage UD.	Il s'agit de caler le zonage sur le parcellaire qui a été restructuré.
Abords Ouest du parc de stationnement du Stade Rennais.	N°44	Instauration d'un secteur de constructibilité limité au titre de l'article L.123-2-a-	Ce site en entrée de ville, positionné en bordure de la rocade et du Stade Rennais, constitue un lieu de projet majeur en termes d'affectation et d'image du secteur. Avant tout aménagement, il devra faire l'objet d'une étude de détail en lien avec les futurs usages du site,

			la politique de déplacement et la création de gabarits appropriés à cette entrée de ville. Il s'agit de ne pas compromettre l'aménagement futur.
Avenue du Général Georges Patton	N°36	Extension de l'emplacement réservé n°65 au droit au n° 157 de cette avenue.	Cet emplacement permettra la réalisation d'un arrêt de bus sur un terrain partiellement aménagé appartenant à une copropriété.
Avenue des Pays Bas	N°70 Plan de secteur IV 11 Blosne (secteur Sud-Est)	Suppression d'un cheminement à conserver.	Le cheminement est supprimé du fait que cet ensemble immobilier va faire l'objet d'une rénovation énergétique. Le passage traversant sous immeuble sera supprimé pour éviter les déperditions énergétiques.
Boulevard Magenta	N°56	Suppression d'un cheminement à créer.(C 46)	Ce cheminement depuis le boulevard Magenta, n'est plus envisagé dans le cadre de l'aménagement des abords de la Maison de la Consommation et de l'Environnement.
Rue Saint Louis	N°45	Adaptation de la limite de zonage entre la zone centrale UA3 et le zone d'équipements UG1	Calage sur le parcellaire.
Boulevard de Strasbourg Rue Élisa Mercœur	N°47	Extension du zonage UB 2 sur deux terrains classés en secteur pavillonnaire UE1	Elargir le potentiel de constructibilité en bordure du boulevard.
Rue Auguste Pavie		Recalage des zones ferroviaires UF et pavillonnaire UE2.	Prise en compte du parcellaire.
Place St Anne	N°45 – 46	Adaptation de la limite de zonage UA3 et UG1 à proximité de l'église Bonne Nouvelle	Permettre la réalisation de kiosques dans le cadre du réaménagement de la place
Boulevard Clémenceau	N°66	Extension du pôle de quartier sur l'Oust de la rue Alma.	Ouvrir la possibilité de réaliser des commerces et services aux abords de l'hôtel de la Métropole

Adaptations des dispositions du règlement graphique suite à la réalisation des opérations ou ouvrages.

La liste ci-après récapitule l'ensemble de ces évolutions

Localisation	Planches ou documents PLU	Opération ou ouvrage réalisé	Proposition et justification
Rue Saint-Hélier au droit de la ZAC Brasserie.	N°56	Élargissement en rive Ouest de la rue Saint-Hélier et rue Adolphe Leray.	Suppression de l'emplacement réservé n°164. Aménagement réalisé dans le cadre de la ZAC Brasserie.
Zac Bernard Duval, rue de la Huguenoterie, rue Gisèle Freud.	N°55	Création d'une voie Est Ouest et Nord Sud.	Suppression des principes de localisation de voies : les aménagements sont réalisés dans la partie Est. Un repositionnant à l'Ouest est effectué au droit de l'équipement au regard de l'évolution du bâti (démolition de certains bâtiments).
ZAC Papeteries rue Amiral Courbet	N°44	Suppression des dispositions relatives à la ZAC Papeteries. Zonage UCd. Principes de voies et chemins piétons.	Un zonage UC relatif aux ensembles collectifs est appliqué au regard de la morphologie des constructions du secteur. Le principe de voie est supprimé, celle-ci étant réalisée. Les chemins piétons à créer sont transformés en chemins à conserver du fait de leur réalisation. Le plan de détail III-07 est supprimé.
Rue de la Paillette – ZAC du Mail.	N°45	Aménagement de l'îlot rue de la Paillette (ancienne Maison des Jeunes et de la Culture).	L'aménagement de l'îlot est achevé. Le site est réintégré dans le zonage alentour UA2 (secteur central)
Rue Georges Palante Rue du Maquis de Saint Marcel – ZAC Alphonse Guérin	N°46-47 N°56-57 Plan de détail III-08	Suppression d'un secteur UCd et remplacement par zonage UC.	L'aménagement de l'îlot est réalisé. Le site est réintégré dans le zonage collectif voisin UC. Le plan de détail III-08 est réduit en conséquence.

Rue Jeanne Malivel – ZAC Alphonse Guérin	N° 47 Plan de détail n° III-8	Suppression des dispositions d'aménagement (EV6) et V48/V49	Les constructions de cet îlot de la ZAC Alphonse Guérin sont réalisées.
Cours des Alliés/boulevard Magenta	N°56	Suppression de la marge de recul en bordure de l'équipement "les Champs Libres".	L'équipement est réalisé.
Esplanade Charles de Gaulle	N°56 Plan de secteur	Suppression EP17 / C45 Aménagement de l'esplanade Charles de Gaulle, réduction C43 liaison piétonne Nord Sud et V1 (rue Yvonne Jean-Haffen)	La place, les cheminements et la voie Nord Sud sont réalisés. Les parties non achevées entre l'esplanade et le boulevard de la liberté sont maintenues.

C) ADAPTATIONS PONCTUELLES OU COMPLÉMENTS SUR LE REGLEMENT LITTERAL

Chaque procédure de modification constitue l'occasion de compléter certaines dispositions suite aux sujets traités dans le cadre de l'instruction des permis de construire ou lors de l'élaboration de certaines opérations :

- Zone UA : suppression des règles de l'article 8 relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. En effet, en secteur central les projets s'inscrivent dans un parcellaire complexe et resserré et ceux-ci prennent en compte des distances variables entre bâtiments.
- Secteurs UAd : la largeur minimale de voirie prévue à l'article 3 est retirée. Dans ces secteurs opérationnels, les plans de masse définissent des largeurs de voies en rapport avec le projet d'aménagement. Aujourd'hui les voies sont conçues avec des largeurs moins importantes pour éviter certains stationnements et créer des espaces de circulation apaisée.
- Secteurs UAd et UCd : la notion de transparence à l'article 8 est ajoutée pour permettre des percées visuelles entre bâtiments notamment dans le secteur EuroRennes.
- Secteurs UAd et UCd : le calcul des espaces libres (Article 13) est calqué sur celui de la zone UO pour respecter une logique sur l'ensemble des secteurs opérationnels.
- Secteurs UE1 (article 10) : la hauteur maximale des constructions sera calculée sur la base de la bande de constructibilité restreinte lorsque la construction est en recul de la voie pour la partie de terrain comprise entre la limite de celui et la façade de la construction. Aujourd'hui aucune disposition ne régissait ces espaces.

Une précision est aussi apportée pour le calcul de la hauteur des façades arrières qui doivent s'inscrire dans le gabarit défini par le règlement :

- Zone UG (Article 1 – Point 2) : les constructions liées à des activités industrielles sont interdites sauf celles liées au service public. Une mention est rajoutée pour autoriser les constructions industrielles dépendant du service public comme par exemple, des constructions industrielles qui utiliseraient l'énergie provenant d'équipements de chauffe.
- Zone UI (article 1 et 2) : clarification sans modification de fond ; en secteur UI1 les nouvelles constructions et opérations soumises à la Commission Départementale d'Urbanisme Commercial ne sont pas autorisées. Par contre, les extensions de celles autorisées avant l'approbation du PLU, sont admises.
- Zone UO (Article 3): la règle des pans coupés est supprimée dans ces secteurs où les projets de voirie sont définis dans le cadre de l'aménagement des secteurs opérationnels.
- Zone NE (article 2 – point 3) : les constructions osant interdites dans cette zone sauf certaines exceptions, notamment celles liées à l'aménagement des secteurs naturels ou parcs urbains. La notion de construction liée à l'entretien de ces espaces est rajoutée pour permettre des locaux d'entretien (locaux techniques, locaux pour le personnel…).

I- EXTENSION DE L'APPLICATION DE CERTAINES RÈGLES DE LA ZONE UB (AXES STRUCTURANTS DE LA VILLE) AUX ZONES UA, UC ET UD

Lors de la précédente modification (numéro 7), le « Règlement Légende des documents graphiques » et le « Règlement littéral » ont été modifiés pour intégrer plusieurs dispositions visant à développer une architecture plus diversifiée, notamment en bordure des axes structurants de la ville. Il s'agit notamment des attiques dissymétriques, de la notion de faille et des accroches sur le bâti voisin.

Dans le cadre de cette modification, il est proposé d'étendre ces dispositions aux zones UA (secteurs centraux), UC (grands ensembles collectifs) et UD (secteurs mixtes de petits collectifs et d'individuels denses).

Ces dispositions permettront de travailler les projets avec une écriture architecturale plus affinée. Elles concernent les articles 7 (distance par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur des constructions).

Par ailleurs les fonds de terrain situés dans la bande de constructibilité principale de la zone UB ne seront plus considérés en tant que tel à l'instar de ce qui existe dans les zones UD et UE. Cette règle permettra d'offrir une constructibilité pour des terrains orientés parallèlement aux voies.

II- PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR ET DES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

La loi « Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » adoptée le 24 mars 2014 prévoit la suppression des articles 5 (relatif à la superficie des terrains) et 14 (relatif au coefficient d'occupation des sols). La modification intègre la suppression des articles 5 restants, le coefficient d'occupation des sols ayant été supprimé, quant à lui, depuis 1998 à Rennes.
L'évolution des titres des articles liés à cette loi ont été intégrés dans l'ensemble des documents (exemple : l'article L123-1-5-7° devenant le L123-1-5-III-2°).
De même des évolutions législatives ont entraîné la suppression de la participation pour non réalisation des aires de stationnement. Cette disposition est donc supprimée et le texte relatif à la compensation de la non réalisation des aires de stationnement est complété conformément au texte législatif.
Par ailleurs, les lotissements de plus de 10 ans dont les dispositions étaient maintenues sont supprimés de la liste des lotissements.
Les modifications dans les documents "Règlement Littéral" et "Règlement Légende des documents graphique" sont portées en rouge.

D) LES DOCUMENTS DE SERVITUDES

Les plans d'alignement

Le PLU comporte en annexe la liste des plans d'alignement approuvés sur le territoire communal.
Lors de la précédente procédure approuvée en janvier 2014, 80 plans d'alignements relatifs à 76 voies avaient été supprimés pour les motifs suivants :

- Plans intégralement réalisés.
- Documents imprécis ou inexploitables.
- Plans quasiment réalisés.
- Très faible grèvement des terrains riverains.

Depuis, les services ont procédé à une analyse de plans au regard de leur positionnement en secteur opérationnel, des évolutions de la politique de déplacement, de la réalisation de certains d'entre eux. 98 voies ont été analysées

Pour 84 voies, les plans ont été supprimés car entièrement réalisés. Ce sont, pour nombre d'entre eux, des plans du XIXème siècle.

14 plans ont été remplacés par des marges de recul (2 voies : rue du Thabor et Champ de l'Orne) car grevant du bâti, ou des emplacements réservés sur quelques parties de terrain non-bâties. Ils portent aussi sur du sol de voie non intégré dans le domaine communal.

Les plans de trois voies ont été supprimés car celles-ci sont intégrés à des opérations d'aménagement, le futur tracé des voies étant différent de celui prévu au plan.

En annexe, est jointe la liste des plans supprimés. Les plans du document foncier inclues dans le dossier d'enquête font apparaître ces suppressions.

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Adolphe Leray (rue) section Saint-Hélier - Père Maunoir	C.D. 28.11.1936 DCM du 09.05.2011	Emplacement réservé sur terrain non-bâti Marge de recul en rive Est
Alexandre Duval (rue) Section Voltaire/Duclos Section Duclos/Claude Bernard	 A.P. 24.05.1935 A.P. 22.02.1949	 Réalisé conformément au plan
Alma (rue de l') Section Isly - Bd de Beaumont Section J. Cartier - Georges Clémenceau	 A.P. 07.02.1973 A.P. 28.04.1980	 Réalisé conformément au plan
Argentré (rue d')	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Arsenal (rue de l') - Section rive nord	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Buttes de Coësmes (avenue des) Section Pierre Donzelot - Clos Courtel	 D.C.M. 26.07.1982	Réalisé conformément au plan
Capitaine Alfred Dreyfus (rue du)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Carmes (rue des)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Champ de l'Orme (rue du)	C.D. 03.09.1938	Emplacement réservé sur quelques terrains grevés
Châteaugiron (rue de) Section Léon Bourgeois - Rocade Sud	 D.C.M. 06.11.1989	Emplacement réservé sur quelques terrains grevés
Chateaudun (rue de)	C.D. 16.03.1883	Réalisé conformément au plan
Châtillon (rue de) Section Alma au n° 12bis	C.D. 26.06.1879	Emprise restante comprise dans le projet Euro-Rennes
Claude Bernard (rue)	A.P. 14.05.1867	Réalisé conformément au plan

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Cleunay (boulevard de) section Philippe Lebon - La Guérinais	A.P. 06.05.1983	Emplacement réservé sur quelques terrains grevés
Colombier (boulevard du)	05.12.1895	Réalisé conformément au plan
Coulabin (rue)	A.P. 04.11.1916	Réalisé conformément au plan
Denis Papin (rue)	A.P. 11.04.1939	Réalisé conformément au plan
Descartes (rue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Docteur Aussant (rue du) Section Est Section Ouest	 A.P. 22.05.1979 D.C.M. 21.05.1979	 Voie intégrée à l'opération Maurepas Gayeulles un emplacement réservé modifié
Duchesse Anne (boulevard de la) (Rue de Paris à Rue de Fougères)	C.D. 28.12.1883	Réalisé conformément au plan
Faux Pont (ruelle du)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Français Libres (avenue des)	D.C.M. 30.10.1978	Réalisé conformément au plan
François Broussais (rue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
François Mitterrand (mail) - rive nord - rive sud : du Pont R. Schuman au carre- four de la Mission	 A.P. 27.04.1863 Dt 14.01.1898	 Réalisé conformément au plan
Franklin Roosevelt (boulevard)	A.P. 31.12.1932	Réalisé conformément au plan sauf pan coupé à l'angle rue Adolphe Leray
Frère Henri (Rue)	D.C.M. 27.01.1975	Un emplacement réservé au Sud

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Frère Salomon	A.P. 30.07.1987	Chemin piéton à conserver
George Sand (rue)	A.P. 12.09.1888	Réalisé conformément au plan
Georges Clemenceau (boulevard)	A.P. 31.12.1932	Emplacement réservé sur deux terrains non bâtis
Ginguené (rue)		
Section Lobineau - Châtillon	C.D. 21.09.1935	
Section Châtillon au droit du n° 129	A.P. 24.05.1935	Réalisé conformément au plan
Section Nantes - Lobineau	C.D. 30.09.1909	
Section Est du 129 au 141	D.C.M. 04.05.1987	
Grignan (avenue de)	C.D. 31.12.1844	Réalisé conformément au plan
Guines (boulevard de)	C.D. 25.01.1862	Réalisé conformément au plan
Hippolyte Lucas (rue)		
Section Quai Richemont - Dupont des Loges	C.D. 25.11.1899	Réalisé conformément au plan
Section Dupont des Loges - Léon	A.P. 25.07.1903	
Inkermann (rue d')	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Section Redon - Quai de la Prévalaye	A.P. 21.02.1870	
Isaac Le Chapelier (Rue)	A.P. 15.02.1888	Réalisé conformément au plan
Jacques Cassard (rue)	A.P. 31.01.1936	Réalisé conformément au plan
Jacques Gabriel (rue)	A.P. 21.09.1904	Réalisé conformément au plan
Jean Chevalier (rue)	D.C.M. 01.07.1975	Réalisé conformément au plan
Jean Guy (Rue)	A.P. 08.09.1893	Réalisé conformément au plan

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Jean Janvier (avenue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Julien Geoffroy (rue)	D.C.M. 20.07.1987	
Kléber (rue) Rive Sud Rive Nord	 A.P. 18.04.1863 Dt. 20.09.1882	 Réalisé conformément au plan
Leclerc (avenue du Général)	Dt 31.08.1872	Réalisé conformément au plan
Le Guen de Kérangal (rue)	C.D. 26.03.1927	Emplacement réservé sur terrain aménagé non intégré au domaine public
Lenée (rue)	A.P. 04.11.1916	Réalisé conformément au plan
Léonard de Vinci (rue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Lesage (rue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Louis Armand (square) - voie Est-Ouest	D.C.M. 23.04.1979	Voie intégrée au projet EuroRennes avec nouvelle définition du profil
Louis Barthou (avenue) sauf débouché place de la Gare	A.P. 17.10.1933	Réalisé conformément au plan
Louis Blériot (rue)	D.C.M. 20.07.1987	Réalisé conformément au plan
Louis Tiercelin (rue)	D.C.M. 13.03.1892	Réalisé conformément au plan
Mail (avenue du) (Sud) Section Robert Schuman - Vaneau	Dt 04.01.1898	Réalisé conformément au plan
Mermoz (boulevard Jean)	Dt 09.03.1899	Réalisé conformément au plan
Monseigneur Mouézy (avenue)	C.D. 31.10.1844	Réalisé conformément au plan

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Montaigne (rue)		
Adolphe Leray - Louis Foucqueron	C.D. 28.11.1936	Emplacement réservé sur deux terrains non bâtis
Louis Foucqueron - Francisco-Ferrer	A.P. 10.12.1932	Réalisé conformément au plan
Motte (Contour de la) - Rive Est	A.P. 21.04.1876	Réalisé conformément au plan
Motte Brûlon (rue de la)	A.P. 25.02.1981	Emplacement réservé sur terrain non bâti et marge de recul sur un bâtiment
Motte Picquet (rue de la)	A.P. 15.04.1882	Réalisé conformément au plan
Nantes (route de) - Carrefour G. Nitsch - G. Clémenceau	Ord. 19.03.1829	Réalisé conformément au plan
Nantes (route de) – (Clémenceau/Rocade)	Ord 19.03.1829	Réalisé conformément au plan
Noël du Fail (rue)	A.P. 31.01.1936	Réalisé conformément au plan
Paillette (rue de la)	A.P. 11.09.1878	Réalisé conformément au plan
Palestine (rue de la)		
Section av. de Grignan/bd Duchesse Anne	C.D. 25.05.1882	Réalisé conformément au plan
Parcheminerie (rue de la)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Paul Féval (rue) - Section Alma/Lobineau	A.P. 05.08.1915	Réalisé conformément au plan
Père Grignion (rue du)	A.P. 11.09.1878	Réalisé conformément au plan
Père Maunoir (rue du) - Section Est	C.D. 23.03.1935	Emplacement réservé sur les terrains non bâtis Au Nord de la voie (section Est)
Section Ouest	A.P. 19.08.1969	Réalisé conformément au plan
Philippe Lebon (rue)	C.D. 24.12.1884	Réalisé conformément au plan

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Pierre Martin (rue)	A.P. 26.02.1923	Réalisé en projet d'aménagement EuroRennes
Polieux (rue des)	C.D. 23.02.1929	Emplacement réservé sur terrain non-bâti UA2 sur boulevard de Chézy
Prévalaye (quai de la) Rive Sud - Section Trente/Bretagne	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Puits Jacob (rue du)	A.P. 02.05.1889	Réalisé conformément au plan
Quarante et unième Régiment d'Infanterie (avenue du)	A.P. 20.02.1884	Réalisé conformément au plan
Quatre-vingt septième Division Territoriale (rue de la)	C.D. 27.06.1884	Réalisé conformément au plan
Quineleu (rue de) maintenu du n° 5 à la rue des Ormeaux	C.D. 28.01.1939	Réalisé conformément au plan
Rabelais (rue) - section Ginguené/J. Cartier	C.D. 23.06.1930	Emplacement réservé sur terrain non bâti
Redon (rue de) - section Kéralio/Claude Bernard	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Richard Lenoir (rue)	A.P. 02.07.1894	Réalisé conformément au plan
Robelin (rue)	A.P. 31.01.1936	Un pan coupé inscrit au plan de masse UA2m
Robien (rue de)	D.M. 12.06.1884	Réalisé conformément au plan
Rochester (allée de)	A.P. 22.05.1979	Voie intégré dans le projet ZAC Maurepas/Gayeulles
Saint-Brieuc (route et rue)	A.P. 09.10.1943	Réalisé conformément au plan
Saint-Jean-Baptiste-de-la-Salle (boulevard)	P.U.D.	Emplacement réservé sur quelques terrains non-bâtis

Dénomination des voies	Approbation	Motif et outil mis en place
Saint-Malo (route) (trois Croix – pont S.N.C.F)	O.R. 19.03.1829	Réalisé conformément au plan
Saint-Malo (rue de) Section Pont St-Martin - Trois Croix	O.R. 19.03.1829	Réalisé conformément au plan
Saint-Thomas (rue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Santé (rue de la)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Sapeur Michel Jouan (rue du)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Sévigné (boulevard de) Guillaudot - Duchesse Anne	C.D. 25.05.1882	Réalisé conformément au plan
Surcouf (rue) - section Redon / Prévalaye	A.P. 11.04.1939 et DCM du 05.05.2008	Réalisé conformément au plan
Thabor (rue du) Rue Gal M. Guillaudot à Av. de Grignan	A.P. 30.01.1954	Emplacement réservé sur terrain non-bâti marge de recul sur un terrain bâti.
Toullier (rue)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Viarmes (rue de)	A.P. 27.04.1863	Réalisé conformément au plan
Victor Hugo (rue) Section Gambetta - Martenot	O.R. 19.03.1829	Réalisé conformément au plan
Voltaire (boulevard) Section Redon - Pont SNCF Section SNCF - Eugène Pottier	C.D. 27.09.1881 D.C.M. 09.05.1988	Réalisé conformément au plan

E) LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications du PLU de la commune de Rennes s'inscrivent dans la continuité des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 17 mai 2004.

I- ENVIRONNEMENT NATUREL

Le projet de modification concerne principalement les zones urbanisées et développe les capacités de renouvellement urbain sur différents sites en cœur et dans les quartiers de la ville. Les projets tiennent compte de l'environnement naturel et de sa valorisation : enjeu d'inondation sur l'îlot de l'Octroi, percées visuelles vers la Vallée de l'Ille sur le site Antrain,…, par exemple.
Cette procédure accompagne la réalisation à venir du parc naturel urbain des Prairies Saint Martin (orientation d'aménagement et documents graphiques) qui permet la réalisation d'une zone écologique, renforce la protection de la rive Ouest de l'Ille et ouvre au public des espaces récréatifs et pédagogiques à proximité du centre ville et des quartiers Nord.

II- AGRICULTURE

Le projet de modification concerne les zones à l'intérieur de la rocade. La zone agricole, classée A au PLU, n'est pas affectée par les modifications.

III- PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE

Elles visent à marquer certains angles de voies, à une meilleure perception du coteau de la Touche, à valoriser le patrimoine existant (rue Duhamel).

IV- DÉPLACEMENTS

Les modifications envisagées s'inscrivent dans la politique de renouvellement urbain de la Vile de Rennes. Les secteurs concernés sont desservis par les transports en commun. Certains projets accompagnent la réalisation de la 2ème ligne de métro en prévoyant des logements et services au niveau des stations (Cleunay, Jules Ferry) ainsi qu'aux abords de celles da première ligne. Un élargissement de l'avenue Gros Malhon est prévu pour améliorer la circulation des bus dans le secteur Nord de la ville.
Les orientations et dispositions de la modification contribuent aussi au développement des modes actifs par la création de cheminements (zone d'activités Nord, Prairies Saint Martin…) et de l'amélioration de l'espace public (rue de l'Hôtel Dieu).
Les réflexions sur le secteur Antoine Joly ou la zone d'activités Nord visent à améliorer le maillage tous modes de ces secteurs en les connectant aux quartiers voisins.

F) LES INCIDENCES SUR UN SITE NATURA 2000

I- ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 « COMPLEXE FORESTIER DE RENNES-LIFFRÉ-CHEVRÉ, ÉTANG ET LANDE D'OUÉE, FORÊT DE HAUTE-SÈVE »

<u>Le contexte règlementaire</u>

L'évaluation des incidences Natura 2000 est instaurée par le droit de l'Union européenne et a pour but de vérifier la compatibilité d'une activité, située sur ou en dehors du périmètre Natura 2000, avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000.

Le dispositif d'évaluation des incidences Natura 2000, codifié aux articles L.414-4 et suivants et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, résulte de la transposition de la directive européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 dite « Habitats, Faune, Flore ».
L'article 6.3 de cette directive dispose que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site ».
En conséquence, tout projet de plan, programme, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000.
La réglementation a prévu une procédure par étape. Au regard du principe de proportionnalité, le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est graduel et ne traite que des enjeux Natura 2000.
L'insertion de ce chapitre au dossier d'enquête publique de la modification du PLU tient lieu de formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 répondant aux exigences de l'article R414-23 du code de l'environnement relatif au contenu attendu d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000.

Présentation du site Natura 2000

Le seul site Natura 2000 présent dans un rayon de 10 km autour de la commune de Rennes est le site Natura 2000 FR5300025 « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève ». Il est situé en majeure partie sur la commune de Liffré mais également sur les communes de Betton, Saint-Sulpice-La-Forêt et Thorigné-Fouillard.

Il s'agit d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de 1730 ha dominée par les surfaces forestières de la Forêt domaniale de Rennes. Son Document d'Objectifs (DocOb) a été validé en 2004.

Les paysages du site sont caractérisés par de larges dômes et plateaux séparés par des vallées largement évasées accueillant quelques ruisseaux au faible débit dont trois principaux : les ruisseaux de Caleuvre et du Grand Bat au Nord-Ouest (affluents de l'Ille) et le ruisseau du Gué Renaie au Sud-Est (affluent du Chevré). La forêt de Rennes occupe 2955 ha (dont 1255 ha en zone Natura 2000) et s'étend essentiellement sur la commune de Liffré.

Habitats et espèces présentes :

La forêt accueille une mosaïque d'habitats pour la plupart d'intérêt communautaire :

- Hêtraie-chênaie acidiphile atlantique à houx, CB 41.12 (code de la nomenclature Corine Biotope), qui représente 24% des habitats,
- Hêtraie-charmaie à millet et mélique,
- Chênaie « dégradée » à fougères et bouleaux,
- Chênaie pédonculée des fonds alluviaux,
- Chênaie humide à molinie et fougère,
- Chênaie pédonculée des fonds engorgés,
- Pineraies, landes de pins et pineraies humides, habitat non communautaire.

Aucune espèce floristique de la Directive Habitat n'est recensée au sein du site Natura 2000 de la Forêt de Rennes mais on rencontre des espèces patrimoniales telles que : l'Osmonde royale, la Parisette, le Fragon petit houx et le Muguet.

Les massifs comptent également de nombreuses espèces faunistiques d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté, Grenouille, Rainette), aux ligneux (Lucane cerf-volant) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la Directive Oiseaux 79/409/CEE telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir et le Pic mar.

Plusieurs espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : par exemple le Murin de Bechstein ou encore le Grand Murin, espèces à faible représentation bretonne, considérées comme vulnérables.
Ces milieux constituent donc un véritable réservoir de biodiversité qui abrite une faune et une flore d'un fort intérêt patrimonial.

Les incidences du projet de modification du PLU sur le site Natura 2000

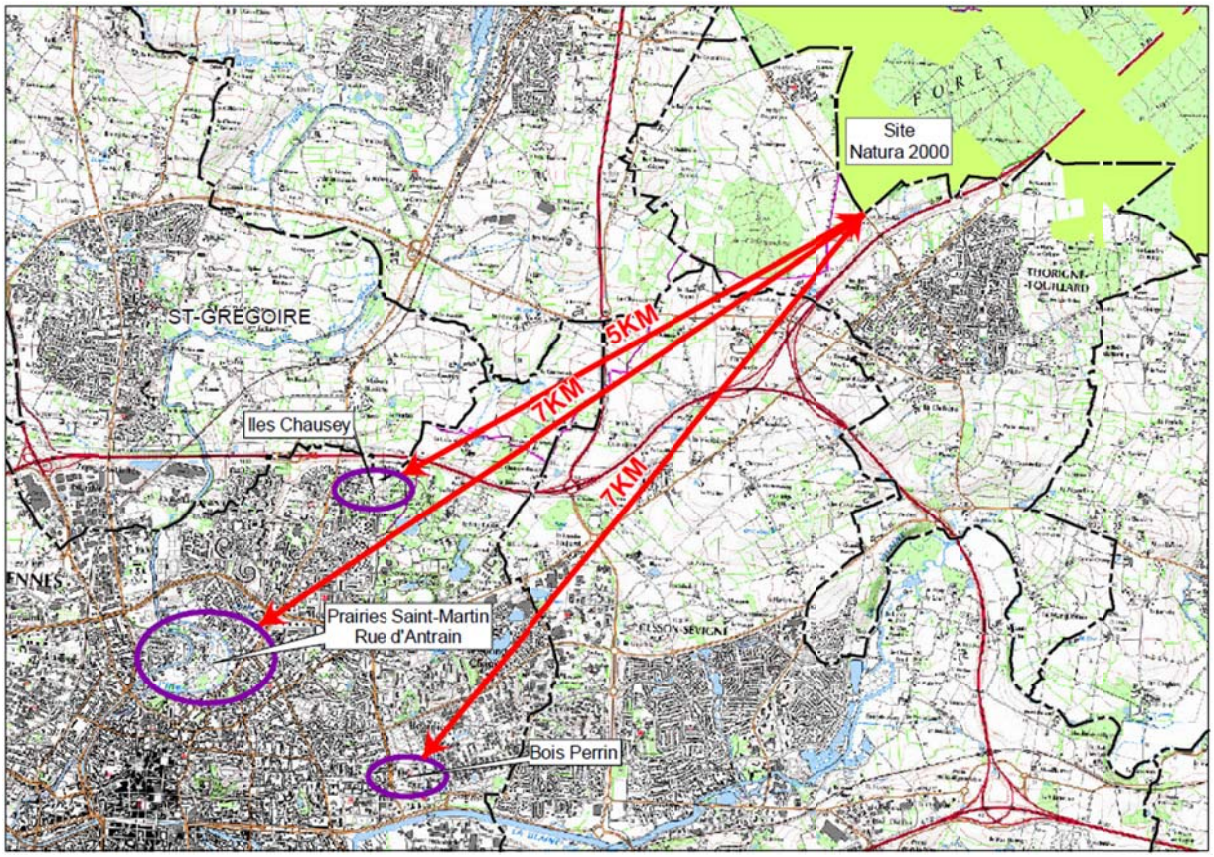
- Localisation des projets par rapport au site Natura 2000

La modification du PLU concerne différents sites sur le territoire rennais, mais aucun ne se situe en dehors de la rocade. Les adaptations les plus proches concernent le secteur des Iles Chaussey (quartier Saint Laurent) et le secteur du Gros Chêne à proximité de la future station de métro, boulevard Emmanuel Mounier.

Du fait de leur localisation et de leur distance par rapport aux premiers éléments du site Natura 2000, les différents sites d'intervention pour la mise en œuvre de projets d'aménagements et de constructions n'engendreront aucune destruction d'habitat.

En effet, les sites se situent tous au minimum à 5 kms du point le plus proche du site Natura 2000.

En raison de la distance de ces projets par rapport à la localisation du site Natura 2000, et de la nature des interventions sur des milieux déjà urbanisés ou à l'inverse sur des sites naturels comme les prairies Saint-Martin, aucune destruction d'habitat et aucune perturbation sur les espèces ayant servi à la désignation du site, ne devrait avoir lieu. Ceci est également valable pour la phase de travaux qui ne devrait pas générer d'impacts sur les habitats de la zone Natura 2000.



Conclusion sur l'évaluation des incidences Natura 2000 et sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale

- Conclusion sur l'évaluation des incidences Natura 2000

À ce stade, compte tenu de la nature de ces deux projets, de leur localisation et de leurs influences potentielles, le projet de modification du PLU n'est pas de nature à engendrer des perturbations sur les espèces ayant servi à la désignation du site Natura 2000 « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève », ainsi que sur leur habitat.

Par conséquent, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'atteindre l'état de conservation des espèces animales et végétales communautaires du site Natura 2000.

Ainsi le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 peut s'achever à ce stade (selon l'article R414-23 du code de l'environnement) et il n'est donc pas nécessaire d'approfondir l'étude.

- Conclusion sur la réalisation d'une évaluation environnementale

Conformément à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme, la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire lors de la procédure de modification du PLU pour la commune de Rennes, puisqu'il est démontré que la mise en œuvre de cette procédure n'est pas susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000 « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève ».

De fait, il n'apparait pas nécessaire de réaliser un dossier d'examen au cas par cas auprès du préfet.

DEUXIÈME PARTIE :
LA MODIFICATION DE PÉRIMÈTRES DE MONUMENTS HISTORIQUES

A) LE CONTEXTE

La commune de Rennes est concernée par de nombreux Monuments Historiques.
Ces monuments historiques classés génèrent deux périmètres de protection de Monuments Historiques, représentés par un périmètre de 500 m autour d'eux.
La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13.12.00 a introduit la notion de « périmètre de protection modifié » ou « PPM » afin de permettre de limiter ces périmètres aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial, et qui participent réellement à l'environnement du monument.
La création d'un PPM se fait à l'initiative des Bâtiments de France, qui présentent un projet de dossier à la commune ; celle-ci le valide (par délibération du Conseil Municipal), puis Rennes Métropole au regard de sa compétence « PLU ». Le dossier de modification du périmètre peut être ainsi soumis à enquête publique avant de pouvoir l'intégrer au Plan Local d'Urbanisme.

B) LES MONUMENTS HISTORIQUES CONCERNÉS

À la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, il est proposé de modifier le périmètre « classique » des 500 m de rayon pour deux monuments historiques récemment répertoriés à l'inventaire des Monuments Historiques.
Il s'agit d'une part :

- du bâtiment d'honneur de l'école d'agriculture de Rennes, aujourd'hui dénommé « Agrocampus Ouest », inscrit par arrêté du 22 octobre 2013,
- de l'église Sainte-Thérèse, classée par arrêté préfectoral du 06 mai 2015.

Ces dossiers ont été présentés au Conseil Municipal de Rennes lors de sa séance du 11 mai 2015 et au Conseil de Rennes Métropole du 28 mai 2015

Les rapports justifiant les propositions de périmètres modifiés sont annexés au présent additif au rapport de présentation du PLU.