Plan Local d'Urbanisme de Rennes

I - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome I - Préambule

Dossier soumis à l'avis du Conseil Municipal du 04/02/2019

rennes
VIVRE EN INTELLIGENCE

METROPOLE Rennes
vivre en intelligence

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1
Rappel du contexte règlementaire 2
Bilan du PLU de 2004 4
Les objectifs de la révision du PLU 5
Le dispositif de concertation 7
Le contenu du dossier 11
Le résumé non technique 15

Rappel du contexte règlementaire

Les évolutions du contexte législatif

D'importants changements législatifs sont intervenus depuis l'approbation du PLU de Rennes en 2004 avec notamment le vote des lois Grenelle I le 03 août 2009, Grenelle II le 12 juillet 2010 et la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR. Sont intervenues également la loi pour l'agriculture, l'alimentaire et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.

Ces lois ont profondément remanié les codes de l'Urbanisme et de l'Environnement et modifié les modalités de gestion et le contenu des documents d'urbanisme.

En effet, les plans locaux d'urbanisme doivent désormais intégrer les dispositions du Grenelle de l'environnement. Il s'agit de préciser en quoi le PLU assure un modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Il doit assurer une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi ALUR conforte les lois Grenelle en s'inscrivant dans un programme plus large en matière de construction (objectif national de 500 000 logements neufs/an), un projet de plan de lutte contre la pauvreté et contre l'exclusion sociale et un projet de transition écologique. La loi vise à produire des villes et des logements, moins énergivores et construits en répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires, et en limitant l'artificialisation des milieux naturels et agricoles périurbains.

Ainsi, selon l'article L101-2 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre :
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les évolutions des documents cadres

Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et des schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Le PLU doit respecter les orientations fixées par différents documents de planification de rang supra-communal. Il doit en particulier être compatible avec le SCoT qui joue le rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur (programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma directeur et schéma d'aménagement et de gestion des eaux, schéma régional de cohérence écologique, plan de protection de l'atmosphère, schéma régional climat -air -énergie, plan climat énergie territorial,…).

À l'échelle du Pays de Rennes, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) a été révisé puis approuvé en 2015 par le syndicat mixte du Pays de Rennes.

Le programme local de l'habitat (PLH) a également été approuvé en 2015. Pour la ville de Rennes, le PLH prévoit la réalisation de 1500 logements par an (dont 25% en locatif social) entre 2015 et 2020 soit 9000 sur la durée du PLH. Le niveau de réalisation de logements locatifs sociaux permettra à la ville de maintenir un taux supérieur aux exigences de la loi SRU.

Le nouveau plan de déplacements urbains (PDU) de Rennes Métropole a été arrêté en janvier 2019, lequel se substituera à celui de 2007.Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) est également en cours de révision, avec l'approbation en cours du PCAET. Leurs orientations pourront ainsi être prises en compte dans la présente démarche.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) a été approuvé le 2 juillet 2015. Le PLU de Rennes en tiendra compte notamment pour tout ce qui a trait à la gestion des zones humides et des cours d'eau.

Le PLU devra aussi, à travers le SCoT, tenir compte du plan climat-air-énergie territorial de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole (PCAET) en cours d'élaboration (arrêté en 2018), ainsi que du schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) de 2013. Enfin, il s'inscrira dans la lignée du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en cours d'élaboration qui détermine la trame verte et bleue d'échelle régionale.

Bilan du PLU de 2004

Le plan local d'urbanisme de Rennes a été approuvé le 17 mai 2004.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) contenu dans le PLU traduit les orientations générales en terme de politique urbaine issues du projet urbain de la ville de Rennes à l'horizon 2015. Il est établi à partir de deux fondements principaux :

- Rennes, ville solidaire, pour accueillir dans des conditions décentes tout habitant quel qu'il soit
- Rennes, ville durable, en associant les problématiques du développement durable à la question de la ville et ses évolutions.

Sur cette base, le P.A.D.D. de 2004 en application décline sept orientations générales qui sont:

Rennes, ville-centre d'une métropole régionale (centralité et attractivité)

Rennes a un rôle important à jouer et une responsabilité forte à assumer au sein de territoires en pleine évolution : Rennes Métropole, Pays de Rennes, Ille et Vilaine, Bretagne… Il s'agit de s'inscrire dans le cadre des projets de ces territoires et de conforter la place que la ville occupe dans ces espaces.

Rennes, ville d'accueil (habitat et mixité)

Les évolutions démographiques et sociologiques engagent Rennes à renforcer son rôle d'accueil des populations en développant son parc de logements tout en assurant les conditions et les formes de mixité et de solidarité. Le renforcement des équilibres favorise globalement une diversité des populations, dans la ville et les quartiers, mais également une répartition adaptée des fonctions urbaines sur le territoire communal et sur les échelles supra-communales.

Rennes, ville dynamique (développement économique et commercial)

L'activité économique et commerciale est très dynamique sur Rennes et son agglomération. L'enjeu consiste à poursuivre une politique active en matière d'accueil des entreprises, à organiser l'offre commerciale des quartiers rennais à l'échelle du Pays de Rennes et à maintenir une attractivité en tant que ville-centre.

Rennes, ville mobile (mobilité, déplacements et transports)

Rennes polarise, par son rayonnement, une part importante des déplacements de l'agglomération. La question de l'organisation de l'intermodalité et de l'accompagnement des besoins de mobilité continue de se poser dans un contexte de croissance des déplacements urbains et de nouvelles pratiques.

Rennes, ville conviviale (équipements de quartier)

Alors que l'intercommunalité évolue avec des compétences accrues de Rennes Métropole, dans le même temps, la ville-centre poursuit sa démarche quartier pour assurer des services de proximité aux habitants. Les équipements, services et projets de quartiers structurent des polarités et contribuent à un renforcement de la démocratie de proximité.

Rennes, éco-ville (espaces verts et environnement)

L'amélioration du cadre de vie et la prise en compte des exigences environnementales sont des facteurs essentiels du développement urbain de Rennes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable poursuit dans cette voie en prenant en compte les espaces verts et naturels, la prévention des risques naturels et technologiques, la lutte contre les nuisances, l'économie, et la valorisation des ressources comme autant d'éléments du milieu urbain rennais.

Rennes, ville en mutation (renouvellement urbain)

Rennes contient son urbanisation depuis de nombreuses années aux limites de la rocade. Elle s'est donc engagée dans une démarche de recomposition de la ville sur elle-même. Privilégier le développement urbain par le renouvellement de la ville plutôt que par son extension et son étalement est le gage d'un développement durable soucieux d'une gestion économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels.
Depuis 2004, le PLU a fait l'objet de plusieurs adaptations (8 modifications dont 1 simplifiée, 6 révisions simplifiées et 1 mise en compatibilité) afin d'intégrer l'avancée des études sur les secteurs opérationnels ou la prise en compte de nouveaux équipements ou de procéder à des adaptations réglementaires.
Un bilan détaillé a été réalisé, lequel a été mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Rennes pendant la période de concertation du PLU

Les objectifs de la révision du PLU

La ville d'aujourd'hui est le produit d'une tradition d'anticipation et de planification

L'histoire de la ville de Rennes, telle qu'elle est présentée en première partie, ne s'est pas réalisée de manière spontanée. Elle n'est pas le fruit d'une évolution « naturelle », livrée à elle-même. Elle est, au contraire, le produit d'une succession de plans de développement : *Plan d'Argentré en 1618, plan Forestier en 1726, Plan Ange de Léon en 1861, Plan Lefort en 1946, Plan Arretche en 1967.* Ils ont permis d'anticiper les changements auxquels la ville devait faire face, et de planifier les étapes importantes d'urbanisation de la ville et ses grands projets.

C'est par exemple au *plan Forestier* qu'on doit la reconstruction de la ville après l'incendie de 1720 ; au *plan Ange de Léon* qu'on doit le positionnement de la gare et l'urbanisation du centre-ville vers la gare ; au *plan Arretche* qu'on doit le Colombier et les grands ensembles.

Les projets urbains plus récents (1991 et 2004) ont œuvré pour un développement urbain maîtrisé, en traduisant dans l'espace la politique municipale. Ainsi, le ***projet urbain de 2004*** proposait une trame spatiale s'appuyant sur la combinaison de secteurs de développement ou de renouvellement urbain, d'un réseau de boulevards structurants, d'espaces naturels, et de paysages majeurs à préserver.

Il s'agissait en particulier de composer la ville pour poursuivre son histoire, de tisser des liens pour valoriser le cadre de vie, d'organiser les déplacements pour gérer la qualité et le dynamisme. Le projet reposait sur un découpage spatial en deux fuseaux Est-Ouest et Nord-sud se croisant dans le centre-ville et quatre quadrants, Sud-Ouest, Nord-Ouest, Sud-Est et Nord-Est.

Le bilan du projet urbain de 2004 montre que la plupart des projets identifiés à cette date ont été réalisés ou sont en cours de réalisation : l'axe Est-Ouest, la requalification de l'avenue Fréville, l'écoquartier de la Courrouze, les quartiers Beauregard, Baud-Chardonnet, le Gast, le renouvellement urbain sur les axes structurants et sur le site de la Brasserie St-Hélier… Plus largement, les objectifs en termes de production de logements et d'accueil économique ont été atteints dans le cadre de ce projet.

Il est donc nécessaire, aujourd'hui, de définir de nouvelles orientations pour la ville pour les 15 prochaines années. Cette vision est d'autant plus importante que le développement de la ville est entré dans une nouvelle étape majeure, dont les premiers jalons sont posés avec la Ligne à grande vitesse, la seconde ligne de métro, le centre de congrès, le renouvellement urbain des quartiers, ou les Prairies de Rennes. C'est l'objectif du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

L'expérience des précédents plans de développement, qui ont effectivement transformé la ville, montre qu'une telle approche est crédible. Annoncer ce qui sera fait et réaliser ce qui a été annoncé, voilà la marque de la « fabrique urbaine » à la rennaise.
De nombreux sites du projet urbain de Rennes à l'horizon 2015 sont aujourd'hui réalisés ou en cours d'aménagement. Il devient donc indispensable de définir un nouveau projet urbain durable à l'horizon 2030 au regard des évolutions sociétales, de la nécessaire transition écologique et énergétique et des projets majeurs qui émergent tels que l'évolution des quartiers desservis par la 2e ligne de métro, la réorganisation du réseau des transports en commun qui découle de l'ouverture de la ligne b de métro et de ses interconnexions avec la ligne a, les nouvelles perspectives d'accueil de nouveaux habitants fixés par le prochain Programme Local de l'Habitat, les approches intercommunales conduites sur les sites stratégiques comme EuroRennes, Vallée de la Vilaine et ViaSilva,…

Les objectifs de la révision du PLU de Rennes

Les objectifs de la révision du PLU de Rennes actés dans la délibération du 24 novembre 2014 sont les suivants :

1/ Définir un nouveau Projet Urbain à l'horizon 2030 durable, ambitieux et innovant pour la ville et contribuant au développement du cœur de métropole, partagé par les habitants et usagers rennais et métropolitains.

La définition de ce nouveau projet urbain constitue un préalable à la formalisation du nouveau PLU. Le dossier de PLU exprimera ensuite ce projet à l'échelle communale dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le traduira dans les usages du sol à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le dispositif règlementaire.

La réflexion s'appuiera notamment sur les thèmes suivants :

- Conforter le rôle de la ville centre de la métropole et son rayonnement tel que déterminé dans l'armature urbaine du nouveau SCoT,
- Encourager la nature en ville et l'organiser en réseau (trame verte et bleue),
- Accueillir avec des formes urbaines et des constructions encore plus diversifiées et faire émerger de nouveaux modes de projet (habitat participatif,…),
- Veiller à l'intérêt patrimonial en assurant la nécessaire évolutivité des tissus urbains qui se renouvèlent sur eux-mêmes depuis les origines de la ville,
- Se développer en prévoyant la nécessaire transition écologique et énergétique en tenant compte du développement local (filières courtes, éco-matériaux,…),
- Faciliter la rénovation du bâti existant : logements, activités, équipements,
- Promouvoir la santé, le bien-être dans la ville et la cohésion sociale,
- Dynamiser les lieux de vie du centre urbain, ainsi que ceux des polarités et cœurs de quartier autour d'espaces publics de qualité, en y favorisant les activités commerciales et les services,
- Se déplacer autrement avec le réseau métro-bus et les nouvelles pratiques de mobilité active,
- Accompagner l'essor économique et de nouvelles formes de mixité contribuant à l'attractivité du territoire,
- Poursuivre l'équipement de la ville et prendre en compte les temporalités et les nouveaux usages de la ville.

Les nouvelles orientations opérationnelles sont notamment les suivantes :

- Se mettre en capacité de produire 1 500 logements par an sur la durée de vie du futur PLH pour répondre aux besoins d'accueil,
- Inscrire dans le PLU les nouveaux sites de projet de demain,
- Offrir des logements à prix maîtrisés sur l'ensemble de la ville et pas seulement dans les opérations conduites par la collectivité dans un objectif de diversité,
- Poursuivre les restructurations des quartiers en difficulté en inscrivant les orientations du nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU) et en s'appuyant sur l'opportunité de leur desserte par la 2e ligne de métro,
- Prendre en compte les évolutions sociétales et les nouveaux modes de vie : évolution des ménages, vieillissement de la population, précarisation d'une partie de la population,…,

Le projet urbain répondra également aux quatre ambitions du projet métropolitain :

- Une métropole entreprenante et innovante qui favorise la création d'emplois et d'activités durables par le soutien à l'innovation, à l'excellence académique, à l'entrepreneuriat et l'adaptation des compétences,
- Une métropole accueillante et solidaire qui assure la cohésion et la mixité sociale et accompagner le développement démographique,
- Une métropole écoresponsable et exemplaire qui conforte la qualité de vie en renforçant la cohérence territoriale et en engageant le territoire dans la transition énergétique et écologique,
- Une métropole capitale régionale, attractive et entraînante qui renforce le rayonnement international, les coopérations et conforte l'attractivité régionale au bénéfice du développement du territoire.

2/ Mettre en compatibilité le PLU avec les nouvelles orientations du SCOT, (notamment l'armature urbaine préconisée) qui lui-même doit être compatible ou prendre en compte différents documents : programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma directeur et schéma d'aménagement et de gestion des eaux, schéma régional de cohérence écologique, plan de protection de l'atmosphère, schéma régional climat -air -énergie, plan climat énergie territorial,…

3/ Mettre en conformité le PLU avec les dispositions des lois "Grenelle II" du 12 juillet 2010 et "ALUR" du 24 mars 2014.

4/ Élaborer un nouveau PLU à l'échelle communale qui nourrisse la réflexion du futur PLU intercommunal. La Ville de Rennes représente près de la moitié de la population et produit près d'un tiers des logements neufs de l'agglomération. Sa part d'emplois et ses équipements en font un lieu majeur pratiqué par tous les métropolitains. Elle a ainsi une place essentielle dans la dynamique métropolitaine. La poursuite de ce rôle actif de la ville-centre nécessite l'engagement de la procédure de révision selon un calendrier plus ramassé que ne pourra le faire le premier PLU intercommunal. Cette démarche est pertinente du fait que la ville-centre s'inscrira demain dans l'organisation en secteurs de la Métropole. Il sera également l'occasion d'approfondir de nouvelles démarches qui pourront utilement être versées au PLU intercommunal.

Le dispositif de concertation

Les modalités de concertation établies lors de l'élaboration du PLU étaient les suivantes :

- La concertation prendra appui sur la démarche de "Fabrique Citoyenne" initiée en octobre 2014 dans le cadre des Assises de la démocratie locale. Des temps d'échanges seront organisés avec les habitants, associations et différents acteurs de la ville notamment dans le cadre des Conseils de Quartiers.
- La mise en place d'une exposition autour des enjeux et des grandes orientations sera proposée,
- La mise à disposition de documents relatifs à la révision et d'un registre sur lequel chacun pourra écrire ses observations tout au long de la procédure à l'accueil du service Droit des Sols de la Ville de Rennes (Hôtel de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville à Rennes) aux jours et heures d'ouverture habituels de l'accueil du service Droit des Sols,
- La mise à disposition de documents relatifs à la révision tout au long de la procédure sur le site internet de la Ville,
- La possibilité de formuler ses observations soit par courrier à l'adresse suivante : Mme la Maire – concertation sur le PLU – place de la Mairie, 35031 RENNES, soit par courrier électronique sur le site internet de la Ville.

Plus précisément, les actions menées se sont déroulées ainsi en **deux temps forts** ont permis de mobiliser l'ensemble des Rennais et usagers de la ville sur la révision du PLU : le premier au printemps 2016, le second en septembre 2017.

En 2016, une concertation spécifique avec les habitants et usagers de la Ville a permis d'échanger et de mettre en avant les éléments de projet qui font consensus et ceux qui font débat à partir des objectifs de la révision tels que cités ci-dessus :

- **Des visites commentées dans la ville** : 14 circuits dans toute la ville à découvrir en balade organisée ou en autonomie grâce à une application smartphone (316 participants, 1700 contributions sur l'application smartphone, 20 000 guides des balades diffusés), 5 visites de points-hauts, avec 290 inscrits qui ont pu faire connaître leur perception de Rennes « vue du ciel » et leur avis sur les bâtiments de grandes hauteurs ;

- **Des ateliers ludiques destinés aux jeunes** : 12 ateliers RennesCraft, ayant regroupé 150 participants, avec pour objectif d'expérimenter la co-construction de projets d'aménagement de façon simple, intuitive et ludique en recourant au jeu vidéo et 3 ateliers de co-design avec des enfants, amenés à dessiner la ville et libérer la parole sur leurs aspirations pour la ville;

- **Des réunions sur des thèmes spécifiques** : 7 cafés citoyens, ayant réunis 268 participants et qui ont permis d'aborder les thématiques développées dans le projet urbain (le patrimoine et la mise en valeur de la ville, la place de la nature et de l'eau dans la ville, les usages des espaces publics, le centre-ville et les quartiers, les services et équipements de proximité…) ainsi que des ateliers thématiques qui ont rassemblé 62 Rennais tirés au sort ;

- **Deux cafés-débats**, avec 34 participants, permettant d'approfondir et de poursuivre les échanges autour de deux thèmes qui ont suscité de nombreux débats : les déplacements et le partage de l'espace public entre les différentes catégories d'usagers, ainsi que les principes qui doivent guider l'évolution de l'architecture rennaise ;

- Et enfin, **2 conférences sur les thèmes du patrimoine et politiques temporelles et 2 conférences sur le patrimoine et la politique de la ville/ l'architecture** (60 participants à la conférence "Connaitre notre patrimoine : les apports de l'inventaire").

Balades urbaines organisées dans le cadre de la concertation sur le PLU de Rennes

La forte participation et les échanges et débats ont montré l'intérêt des Rennais au développement de leur ville et a permis une meilleure compréhension du projet urbain. Il en est ressorti des perceptions positives de Rennes, un attachement fort à la ville…mais aussi de nombreuses attentes sur les évolutions urbaines concernant :

- L'eau, le fleuve et les berges ;
- La nature dans la ville ;
- Les nouvelles constructions et le développement urbain ;
- La mise en valeur de la ville et la valorisation du patrimoine ;
- Les grandes places rennaises et les espaces publics ;
- Les déplacements ;
- Les services de proximité et les activités économiques dans la ville ;
- La convivialité de la ville.

Une réunion de restitution de cette phase s'est tenue le 12 septembre 2016, ayant rassemblé plus de 400 participants. Elle a été l'occasion de présenter la synthèse de cette concertation sur les orientations du projet urbain.

Réunion de restitution de la première séquence de concertation du 12 septembre 2016

À partir de cette première étape, le nouveau projet urbain a été précisé et une seconde séquence de concertation visant la traduction réglementaire des orientations du nouveau projet s'est déroulée **en 2017** avec les acteurs de la ville, en début d'année, et avec l'ensemble des Rennais en septembre 2017.

De nouvelles visites commentées dans la ville ont été proposées à tous les Rennais et usagers de la ville pour découvrir et discuter des grands axes de projets retenus : 5 balades guidées (321 participants) et 5 visites de points-hauts pour un nouveau de point de vue sur la ville (328 participants) ainsi que trois cafés thématiques sur les trois thèmes spécifiques du nouveau projet urbain (nature en ville, patrimoine bâti, et architecture) qui ont réunis 130 participants. Deux conférences ont également été organisées, l'une sur le patrimoine et l'autre sur la politique de la ville et l'architecture (soit au total 280 participants).

Au printemps 2017, par le biais d'une carte interactive sur le site internet Rennes2030 ou en utilisant un formulaire papier, les Rennais ont été invités à proposer le repérage d'arbres remarquables de la Ville qu'il leur semblait intéressant de protéger.

En parallèle, des actions à destination de publics spécifiques ont été organisées.

Avec les acteurs professionnels de la ville (architectes, promoteurs, urbanistes et notaires), une phase spécifique a démarré en 2016 par un cycle de 4 conférences puis en 2017 par des séances de travail sur la base du volontariat afin d'échanger sur les futures règles de construction :

- **Des ateliers de travail** sur les règles de construction réunissant une soixantaine de personnes, sur trois temps d'échange successifs ;
- Une séance de restitution de ces ateliers ;
- Une conférence-débat en septembre 2017.

Visite de point haut organisée dans le cadre de la concertation sur le PLU de Rennes

Une réunion de concertation auprès des **exploitants agricoles** travaillant sur le territoire communal a permis de leur présenter le projet de développement de la Ville et d'échanger sur la préservation du bocage.

Un **groupe de travail sur le patrimoine**, composé de membres des conseils de quartier, du Conseil local du patrimoine, de l'association agréée "Les Amis du Patrimoine Rennais", du service de l'inventaire de la Région et de l'Architecte des Bâtiments de France, a été constitué afin de formuler des propositions d'édifices à protéger au titre du patrimoine local.

Par ailleurs, lors de ces deux années, des actions de concertation ont été mises en œuvre auprès des **instances de concertation de la ville** :

- Les **comités consultatifs** (Rennes au pluriel, Égalité femmes/hommes, Laïcité, Accessibilité, Mobilité), Conseil local de la biodiversité, Conseil local du patrimoine, ainsi qu'une rencontre inter-comités consultatifs et locaux ;
- Les **conseils de quartiers** ont reçu une information régulière sur l'avancement du projet et ont été conviés à toutes les actions de concertation.

Enfin, deux réunions d'échange ont été organisées avec les **personnes publiques associées,** en 2016 pour présenter les éléments de diagnostic, les enjeux et le projet urbain, et en 2017, pour échanger autour de la consommation des espaces agricoles et naturels et la traduction réglementaire du projet urbain en orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement.

En complément, d'autres outils et des supports d'information ont été utilisés pour toucher le maximum de public :

- Le site internet de Rennes Métropole et le site internet dédié à la révision du Plan Local d'Urbanisme en proposant des forums de discussion sur différents thèmes ou en demandant des contributions comme par exemple pour un inventaire participatif des arbres remarquables et en mettant à disposition des documents relatifs à la révision tout au long de la procédure ;
- **Une brochure** présentant les éléments ressortis de la concertation et les grandes orientations du nouveau projet urbain ;
- **Trois expositions** : la première sur les grandes orientations du projet urbain en 2016, la seconde sur la traduction opérationnelle et réglementaire du projet urbain dans le PLU en 2017, et enfin une exposition sur les "audaces architecturales" rennaises en 2017 ;
- **La mise à disposition de documents** relatifs à la révision et d'un registre sur lequel chacun a pu écrire ses observations tout au long de la procédure ;
- **La possibilité de formuler ses observations** soit par courrier, soit par courrier électronique sur les sites internet.

Sur le site internet dédié Rennes 2030 (http://rennes2030.fr/), près de 55 000 utilisateurs se sont connectés, les dessins animés ont été visionnés 120 000 fois et près de 180 000 pages ont été vues.

Exposition sur la place de l'Hôtel de Ville

Bilan quantitatif

Les multiples actions menées dans le cadre de la concertation de la révision du PLU ont permis de mobiliser la population :

- Sur le site internet Rennes2030 : près de 55 000 utilisateurs se sont connectés, les films d'animation ont été visionnés 120 000 fois et près de 180 000 pages ont été vues ;
- 1 640 participants aux balades et visites ;
- 746 participants aux cafés thématiques, réunions et ateliers ;
- 460 participants aux conférences ;
- 120 acteurs professionnels ;
- Plus de 400 participants à la réunion de restitution de la première phase de la concertation du 12 septembre 2016 ;
- 2 300 contributions numériques ;

- 184 arbres remarquables proposés ;
- 60 courriers ont été reçus, la plupart pour demander des évolutions réglementaires relatives à leur propriété, d'autres interrogeant sur l'intérêt patrimonial de certains bâtiments.

Bilan qualitatif

La forte participation et les échanges et débats ont montré l'intérêt des Rennais et des usagers au développement de la ville et a permis une meilleure compréhension du projet urbain Rennes 2030. Il en est ressorti des perceptions positives de Rennes, un attachement fort à la ville… mais aussi de nombreuses attentes sur les évolutions urbaines concernant :

- L'eau, le fleuve et les berges : pour la plupart des Rennais, les cours d'eau sont des atouts qui mériteraient d'être davantage valorisés;
- La nature dans la ville : le constat est globalement positif, mais le souhait d'une nature plus présente, visible et ludique a été exprimé ;
- Les nouvelles constructions et le développement urbain : les Rennais attendent davantage de diversité dans les formes architecturales ;
- La mise en valeur de la ville et la valorisation du patrimoine : les Rennais interpellent sur la disparition de petites maisons au profit de-nouveaux immeubles ;
- Les grandes places rennaises et les espaces publics : souhait d'une présence végétale plus importante, notamment en centre-ville ;
- Les déplacements : les Rennais sont partagés, entre ceux qui souhaitent réduire la place de la voiture au profit des autres mobilités et ceux qui souhaitent maintenir les voitures et le stationnement en centre-ville ;
- Les services de proximité et les activités économiques dans la ville : les atouts de Rennes dans ce domaine sont reconnus et doivent perdurer ;
- La convivialité de la ville : la phrase "Rennes est une ville à taille humaine, et doit le rester" résume bien les échanges sur ce thème.

Les contributions ont permis de préciser le projet par la définition de secteurs de projet, affinés à la suite des rencontres avec les conseils de quartiers, par les participations citoyennes aux inventaires du patrimoine bâti et paysager, notamment l'inventaire participatif des arbres remarquables, ou encore par l'apport de précisions en matière d'accessibilité suite aux rencontres avec le comité consultatif "accessibilité". Une définition partagée du patrimoine et le renforcement de ses règles de protection ont été établis grâce aux réflexions des groupes de travail sur le patrimoine. Enfin, les ateliers avec les acteurs professionnels ont notamment permis d'adapter les règles sur les qualités urbaines et architecturales et de préciser les nouveaux outils en matière de coefficients de végétalisation et d'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, les objectifs d'accueil de population, de diversité architecturale en préservant des morphologies pavillonnaires et la préservation d'une agriculture et d'espaces naturels proches (ceinture verte) sont confirmés.

À travers de cette concertation, est apparue une demande forte des habitants, qui a conduit à quatre inflexions majeures pour le nouveau PLU de Rennes :

- L'eau et la nature en ville : renforcer leur présence et les rendre accessible ;
- Le patrimoine : mieux prendre en compte le patrimoine dans les projets, clarifier et renforcer le dispositif de protection ;
- L'architecture : favoriser plus de diversité architecturale dans la ville ;
- Développement urbain : limiter l'inflation foncière en encadrant la constructibilité.

Le bilan de la concertation préalable de la présente révision a fait l'objet d'une délibération en conseil métropolitain le 25 janvier 2018.

Le contenu du dossier

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Rennes comporte :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement,
- des annexes.

L'ensemble des documents a été réalisé par le Service Planification et Études Urbaines grâce à l'apport de plusieurs études et particulièrement :

- les réflexions menées dans le cadre de la définition du nouveau projet urbain avec l'architecte Vincen Cornu et le paysagiste Christophe Delmar,
- les études de diagnostic par l'agence d'urbanisme (AUDIAR) complétées par l'expertise du bureau d'études Even Conseil pour l'état initial de l'environnement,
- l'étude architecturale, urbaine et paysagère le long de la rocade établit par l'agence d'urbanisme (AUDIAR) à partir des études déjà existantes sur les sites concernés,
- le guide de recommandations du patrimoine bâti d'intérêt local par l'agence Architecture, Urbanisme et Paysage (AUP),
- le guide de recommandations des maisons "champignons" de la cité-jardin de Cleunay par l'architecte Vincen Cornu,
- l'évaluation environnementale par le bureau d'études Even Conseil.

Crédits photos des différentes pièces du PLU : Rennes Ville et Métropole, Franck Hamon, Richard Volante, Julien Mignot, Stéphanie Priou, Christophe Le Dévéhat, Jeremias Gonzales, Christophe Simonato.

Le rapport de présentation

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il explique également les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Il comprend, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU. Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'expliciter la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le rapport de présentation comprend 6 tomes :

- le présent préambule (tome 1),
- le diagnostic socio-économique (tome 2),
- l'état initial de l'environnement (tome 3),
- les portraits des douze quartiers rennais (tome 4),
- l'explication des choix retenus et l'articulation avec les autres documents et l'évaluation environnementale et le résumé non technique (tome 5).

Le diagnostic a été réalisé notamment avec l'apport d'études réalisées par l'Agence d'urbanisme (AUDIAR) et l'expertise du bureau d'études Even Conseil pour la partie sur l'État initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études Even Conseil.

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Il expose, par conséquent, le projet urbain de Rennes à l'horizon 2030-2035. Il est traduit règlementairement par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation participent en complémentarité avec le règlement à traduire les orientations générales du PADD.

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un ensemble de dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

L'article L151-7 indique qu'elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation dont organisée en 3 parties :

- Partie 1 : Le projet patrimonial, paysager et la trame verte et bleue
- Partie 2 : Les axes de développement du projet urbain
- Partie 3 : Les différents secteurs de projets

Le règlement

Le règlement participe en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation à traduire les orientations générales du PADD.

Il fixe, comme le prévoit l'article L151-8 du code de l'urbanisme, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Il précise donc les conditions d'utilisation des sols par différentes zones, qu'elles soient urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Le règlement est composé d'une partie graphique et d'une partie littérale indissociables l'une de l'autre.

Le règlement littéral comprend les règles édictées par zone ainsi que la liste des emplacements réservés, des servitudes et du patrimoine identifiés au règlement graphique.

En annexe au règlement littéral, 3 guides de recommandations apportent des éléments pour les projets sur

- Les projets de restauration et l'adaptation du patrimoine bâti d'intérêt local
- Les projets d'évolution des maisons champignons de la cité-jardin de Cleunay
- Les projets d'évolution des maisons urbaines de la Poterie

Le règlement graphique comprend :

- Des plans de zonage couvrant toute la ville au 1/2000e complété par des plans thématiques au 1/10 000 relatifs au stationnement à la hauteur des constructions, au coefficient de végétalisation, à l'équilibre social de l'habitat, à la santé et aux nuisances, au périmètre des OAP.
- Des plans de détail (1/1000e)
- Des plans masse (1/500e) : numérotés IV.2.4.01, IV.2.4.02,…
- Des plans d'épannelage (1/500e) : numérotés IV.2.5.01, IV.2.5.02,…

Les annexes

Les annexes au plan local d'urbanisme donnent un ensemble d'informations sur les différents éléments qui s'imposent ou dont il faut tenir compte dans les projets.

Elles comprennent notamment :

- Annexe 1 : Les servitudes d'utilité publique qui sont indépendantes de la règle d'urbanisme mais qui s'imposent à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire ;
- Annexe 2 : Les dispositions relatives au bruit : Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport Rennes- St Jacques de la Lande et les secteurs d'isolation acoustique le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves ;
- Annexe 3: L'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local et les zones archéologiques
- Annexe 4 : Les dispositions relatives à l'urbanisme opérationnel et aux outils fonciers
- Annexe 5: Les dispositions relatives aux taxes et participations
- Annexe 6: Les annexes liées aux réseaux rassemblant les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau, d'assainissement et de chaleur ainsi qu'au système d'élimination des déchets ;
- Annexe 7 : La notice liée à la collecte et au traitement des déchets
- Annexe 8 : Les études architecturales, urbaines et paysagères le long de la rocade
- Annexe 9 : L'inventaire des zones humides et des cours d'eau
- Annexe 10 : Les zones inondables hors PPRI
- Annexe 11: Le règlement local de publicité.

Le mode d'emploi du PLU

II- LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

⇨ Le projet politique de la Ville de Rennes

I- LE RAPPORT DE PRESENTATION

- Tome I – Présentation du dossier et résumé non technique
- Tome II – Diagnostic socio-économique
- Tome III – L'état initial de l'environnement
- Tome IV – Portraits des 12 quartiers rennais
- Tome V – Explication des choix retenus, articulation avec les documents cadres et évaluation environnementale

⇨ Ce tome justifie les choix retenus pour élaborer le PADD, les OAP, le règlement et présente l'évaluation environnementale

⇨ Le diagnostic du territoire a permis de définir les enjeux auxquels le PLU apporte des réponses

La traduction réglementaire du projet politique (PADD) qui s'applique à chaque projet de travaux:

IV-LE REGLEMENT

- IV-1-1 Règlement littéral
- IV-1-2 Règlement graphique

⇨ Le projet de travaux doit être conforme aux prescriptions de ces documents en respectant les règles normées ou en atteignant les objectifs fixés par le règlement.

+

III- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Échelle communale

- Partie 1 : Le Projet Patrimonial, paysager, Trame Verte et Bleue
- Partie 2 : Les axes de développement du Projet Urbain

Échelle des secteurs de projet

- Partie 3 : Les OAP de quartiers

⇨ Le projet de travaux doit être compatible avec les orientations de ces documents

+

V- LES ANNEXES

⇨ Le projet de travaux doit respecter obligatoirement les dispositions des Servitudes d'Utilités Publiques (SUP). Les autres annexes donnent des informations sur différentes thématiques: *déchets, bruit, réseaux, taxes d'aménagement....*

Le résumé non technique

Afin de faciliter la compréhension du diagnostic le présent résumé non technique permet d'identifier les enjeux socio-économiques et environnementaux prioritaires liés au territoire communal, et les moyens mis en œuvre pour y répondre. Le résumé fait le bilan des incidences positives et négatives de la révision du PLU et des mesures intégrées pour éviter, réduire, voire compenser les impacts sur l'environnement.

1. Diagnostic socio-économique

Le développement de l'urbanisme rennais

Dès les années 1950, la ville a pris en main le développement urbain. Elle procède alors à l'aménagement de nouvelles zones périphériques qui se déploient en continuité directe avec la ville déjà construite. Simultanément, se créent des zones d'activités, les grands équipements, les centres commerciaux. Une large place est faite à la voiture particulière.

À la fin du XXème siècle, la ville est amenée à contenir l'urbanisation dans les limites de la rocade. L'accent est mis sur la mixité sociale, le maintien d'un maillage d'équipements publics, de commerces et d'activités ainsi que d'espaces verts. Le renforcement du réseau de transport en commun, avec notamment la mise en service du métro, permet progressivement de sortir de la logique du « *tout voiture* ».

L'enjeu, à l'horizon du PLU (2030-2035), est de poursuivre un développement vertueux et l'intensification de la ville à l'intérieur de la rocade.

Rennes au cœur d'une métropole dynamique

Rennes, capitale de la Bretagne est également la ville-centre d'une métropole régionale. Elle est au cœur des enjeux de celle-ci.

En matière d'accessibilité Rennes dispose de deux incontestables atouts pour asseoir sa position : d'une part, le site aéroportuaire de Saint-Jacques de la Lande, d'autre part la LGV Bretagne Pays de Loire qui met Rennes à 1h27 de Paris.

La métropole rennaise attire les emplois : l'emploi y a progressé de 5,6 % de 2006 à 2011. La proportion de cadres de la tranche d'âge 25-54 ans a augmenté pour atteindre 20 % de la population active tandis que celle des employés (25 %) et des ouvriers (20,4 %) diminue.

En matière d'enseignement supérieur, les effectifs des universités sont en constante croissance : ils sont passés en 10 ans de 57 000 à 68 000 étudiants à Rennes. Près d'un rennais sur quatre est un étudiant.

Parallèlement le potentiel de recherche et d'innovation qui s'organise autour des universités et de la technopole Rennes Atalante est en progression.

Enfin, la ville de Rennes concentre un grand nombre d'aménités (équipements culturels ou sportifs, congrès, offre évènementielle…) qui contribuent à son attractivité. Celle-ci est renforcée par le centre des Congrès au Couvent des Jacobins, la requalification du centre ancien, les projets d'aménagements, la nouvelle gare et EuroRennes et la mise en service de la deuxième ligne de métro en 2020.

Caractéristiques de l'économie rennaise

Volume et localisation de l'emploi

Avec 133 000 emplois, la **ville-centre concentre 42 % de l'emploi de l'aire urbaine de Rennes**. 2 quartiers concentrent plus d'un tiers des emplois salariés : le quartier centre et le quartier Villejean-Beauregard.

L'amélioration de l'accessibilité des zones d'emploi doit être poursuivie, tandis qu'une offre diversifiée d'emplois devra pouvoir répondre à la croissance de la population, notamment dans les quartiers populaires.

Les filières traditionnelles

Trois sites historiques, la ZA Nord Rennes/Saint Grégoire, le parc d'activités Ouest et la ZI Sud Est, accueillent les activités. Ils sont confrontés à des évolutions. Il s'agit d'accompagner les mutations pour y maintenir des activités productives et de **maîtriser l'implantation de nouvelles activités commerciales.**

Le secteur artisanal est en croissance. Mais ces activités artisanales sont peu denses sur la ville de Rennes, notamment dans les quartiers prioritaires. L'objectif est d'y développer l'offre artisanale.

Le commerce : un enjeu spécifique

Le centre-ville de Rennes est le premier pôle commercial du Grand Ouest. L'objectif est de conforter la dynamique commerciale du centre-ville. **Le projet EuroRennes et le centre de congrès des Jacobins devraient y contribuer.**

Quatre sites commerciaux majeurs sont des vecteurs de rayonnement : route de Lorient, au Nord de la rocade, Cleunay, Alma. Ils doivent s'adapter et se moderniser pour répondre aux attentes des clients. Cette évolution doit être accompagnée en matière de qualité des aménagements et d'accessibilité.

Les activités tertiaires

Rennes accueille **60 % du parc de bureaux de la métropole**. Les principaux sites dédiés sont: Atalante Champeaux, Atalante Beaulieu, EuroRennes et Fréville.

L'offre potentielle recensée à l'horizon 2035 est de 1 million de m² de surface de plancher. Il convient de réguler cette offre et d'orienter celle-ci en priorité sur les sites stratégiques de La Courrouze, EuroRennes, Atalante ViaSilva et Fréville. Il convient également d'encourager la rénovation du parc dans les secteurs Colombier, Fréville et Longs Champs.

L'économie agricole

Environ 10 % de la surface communale totale reste agricole, représentant 515 ha de SAU, en quasi-totalité en secteur extra-rocade. L'ensemble des 33 exploitations agricoles représente au moins 55 emplois agricoles et une diversité des productions avec une dominante laitière. Cependant, on constate une baisse régulière du nombre d'exploitations. **L'enjeu est d'assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire.**

Les enjeux du maintien du dynamisme économique

Ils résident à la fois dans le soutien aux secteurs traditionnels (automobile, agro-alimentaire) et dans la promotion de filières d'avenir : les éco-activités, la santé, le bien-être, l'alimentation et le numérique.

Dans ce cadre, il s'agit d'une part, de proposer une gamme complète de produits immobiliers et fonciers pour les entreprises et, d'autre part, de consolider le tissu économique des cinq quartiers prioritaires (Villejean, Le Blosne, Maurepas, Cleunay, Clôteaux/Champs Manceaux) qui rassemblent 25 % de la population, 24 % de la population active, 34 % des chômeurs et 999 activités économiques.

La dynamique démographique et les enjeux de mutation

Un dynamisme porté par le solde naturel et migratoire

En 2014 la ville de Rennes comptait 213 454 habitants, en augmentation de 0,7 % par rapport à 2009. **L'aire urbaine rennaise affiche la plus forte croissance des aires urbaines françaises, avec Toulouse entre 2007 et 2012.**

Elle bénéficie d'un **solde naturel positif** et accueille une part croissante de population d'origine étrangère (6,6 %). Les évolutions observées au niveau des quartiers sont différentes de + 2,4 % à – 1,3 %. **L'enjeu est de veiller à l'équilibre sur tout le territoire.**

Les caractéristiques de la population rennaise

La tendance est à **la baisse concernant la taille des ménages** : 1,98 personnes par ménage en 1999, 1,83 en 2012. Les personnes seules représentent 50% de la population rennaise. Au niveau de la métropole 1habitant sur 4 a moins de 25 ans et 18,7 % sont des personnes âgées de plus de 60 ans. Comme au niveau national, la tendance est au vieillissement.

L'enjeu est de s'adapter à la diversité des besoins.

Les enjeux autour de la cohésion sociale

On constate un « *creusement des inégalités* » et un appauvrissement au cours des dernières années. **La cohésion sociale reste une priorité de l'action publique**. Elle passe par la poursuite de l'effort de mixité sociale dans les quartiers.

Projections démographiques

La ville de Rennes pourrait accueillir 230 000 habitants en 2030. Il conviendra de veiller à ce que chaque quartier contribue à l'effort de construction de logements.

Pour les quartiers prioritaires et le centre-ville qui ont vu leur population diminuer, l'enjeu est de favoriser le renouvellement de leur population.

L'accès au logement, un enjeu majeur

Évolution et caractéristiques du parc de logements

L'effort de construction se poursuit sans interruption depuis 50 ans. **Entre 2000 et 2010 la ville a produit en moyenne 1 250 logements/an.**

La majorité des logements livrés l'a été dans les opérations d'aménagement initiées par la collectivité avec une répartition **de 60 % en ZAC** et **40 % dans le diffus**. Néanmoins, ces dernières années la production dans le diffus augmente. Ainsi, sur les 3 978 logements autorisés sur Rennes en 2016, 64% ont été délivrés en secteur diffus.

Le parc social de **34 000 logements (29 %)** est en augmentation pour la période 2005-2015 avec en moyenne 270 logements livrés par an. Il n'est pas réparti de manière homogène sur l'ensemble de la ville mais un rééquilibrage est amorcé.

L'accès au logement est un enjeu majeur.

Le marché du logement et les besoins d'habitats spécifiques

La forte production de logements tant sociaux que privés a permis de rétablir progressivement l'équilibre sur tous les marchés et de freiner la hausse des prix.

En dépit de la hausse de l'offre, **la demande en locatif social reste soutenue**. L'enjeu identifié est la diversification et une meilleure répartition de l'offre.

Les **besoins en hébergement d'urgence** sont en hausse constante. Les dispositifs existants doivent être confortés.

Le marché du **logement étudiant** connaît une situation équilibrée.

Le développement d'un **habitat « *favorable au vieillissement* »** se traduira plus particulièrement par la réalisation d'habitats groupés dédiés aux seniors ainsi que des habitats intergénérationnels.

L'accueil des gens du voyage : le dispositif d'accueil des gens du voyage, de compétence Rennes Métropole, est organisé à l'échelle de l'agglomération. Au total, l'agglomération compte 178 emplacements, 66 se situent sur deux sites rennais.

Analyse du potentiel de densification et de renouvellement urbain des tissus existants

Le territoire de la ville de Rennes présente peu de « dents creuses ». Le potentiel de requalification, densification, renouvellement est lié :

- aux secteurs d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- aux évolutions et mutations sur les voies de faubourg et dans le centre-ville élargi,
- aux évolutions des secteurs d'ensemble collectifs et aux mutations par extensions ou divisions parcellaires des tissus pavillonnaires.

Au regard des évolutions antérieures et des nouvelles règles du PLU, le potentiel de densification et de renouvellement urbain des tissus urbains existants est estimé à hauteur de 60 % au sein des opérations d'aménagement d'ensemble et à 40 % dans le diffus.

Plus précisément, l'ensemble des secteurs opérationnels et des sites à l'étude, au sein desquels se trouvent les grands gisements fonciers, représente ainsi un potentiel de constructions de près de **14 400 logements d'ici 2035, soit 900 logements/an (60 % de la production de logements**). La production de logements dans le diffus est quant à elle évaluée à 600 logements par an soit 9 600 logements d'ici 2035 (40 % de la production de logements).

Enjeux de la politique de l'habitat

Dans le cadre du PLH 2015-2020 Rennes doit réaliser 1 500 logements/an soit 9 000 logements au global. Avec la répartition suivante :

- 25 % de locatif social
- 15 % d'accession sociale
- 40 % de produits libres
- 20 % de produits régulés

Afin de favoriser la mixité sociale sur tout le territoire, **des servitudes de mixité sociales** ont été mises en place dans le PLU de 2004. Les programmes immobiliers à partir de 15 logements doivent intégrer un minimum de 30 % de logements intermédiaires, accession régulée et locatif, dont une part obligatoire d'accession maitrisée. Les dispositifs existants seront pérennisés et notamment les **servitudes de mixité sociale, et la création de secteurs d'équilibre social dans le diffus.**

Dans la métropole de Rennes 86 % des émissions de gaz à effet de serre sont issues du parc privé. Parallèlement aux efforts de rénovation de ce parc, il y a une exigence de performance énergétique pour les constructions neuves. **Rennes Métropole souhaite favoriser le développement du logement passif.**

Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPRNU) intéresse en particulier **2 quartiers désignés comme sites d'intérêt national** : **Maurepas et Le Blosne**.

Dans le centre ancien se poursuit jusqu'en 2023 la réalisation de l'OPAH-RU au sein du secteur sauvegardé qui vise, plus particulièrement, **la réhabilitation de quelques 1 000 logements.**

Mobilités et déplacements

Rappel des orientations du PDU (2007) de Rennes Métropole et celles du nouveau PDU arrêté en janvier 2019 :

- Réduire les déplacements en voiture solo au profit des modes actifs,
- Poursuivre le développement des transports collectifs,
- Faire du vélo et de la marche de véritables alternatives à la voiture solo. La part du vélo n'a cessé de croître pour atteindre 10 % des déplacements domicile-travail en 2017. Il existe un *Plan Vélo Rennes 2020 et un Réseau Express Vélo* proposant aux rennais de nouveaux aménagements cyclables.
- Il s'agit également de conforter la place du piéton en ville : modération de la vitesse automobile, développement du maillage des cheminements piétons et de l'accessibilité.
- Poursuivre la prise en compte du handicap et du vieillissement de la population,
- Faciliter les déplacements d'acteurs économiques.

Si l'utilisation de la voiture reste prédominante, les autres modes de transport ont augmenté ces dernières années.

La ville des proximités

Afin de réduire les besoins de déplacement il convient de veiller à regrouper les services du quotidien autour de **centralités de quartiers** bien desservies.

Le transport public : un réseau dense et performant

La quasi-totalité de la population est desservie par le transport public : **80 % de la population se trouve à moins de 600 m d'une offre de transport de qualité (métro, bus).** Le réseau de bus sera restructuré à l'arrivée du métro B. Avec la seconde ligne de métro 73 % des rennais auront accès à une station de métro à moins de 10 mn à pied de chez eux (contre 44% aujourd'hui).

Les pôles d'échange et intermodalité

Quatre parcs relais (Poterie, Villejean université, Kennedy, Fréville) ont été construits à proximité de stations de métro avec une capacité globale de 2 000 places. Le parc de la Poterie (400 places) est proche de la saturation. Une extension de 300 places sera réalisée d'ici 2020.

A l'occasion de la mise en service de la ligne B du métro, **3 nouveaux parcs relais seront aménagés** : Saint Jacques Gaité, Gayeulles, Cesson ViaSilva et le parc de la Poterie sur la ligne A sera agrandi.

La réalisation progressive du pôle d'échange multimodal autour de la gare de Rennes devrait permettre d'accueillir **le doublement attendu de la fréquentation soit 128 000 personnes par jour**.

Enfin, à l'échelle de la métropole **8 pôles d'échanges majeurs** (Fréville, Villejean université, Gares et République, Poterie, Les Gayeulles, Cesson ViaSilva et Saint Jacques Gaité) permettent l'interconnexion entre le réseau bus du département, le réseau TER Bretagne et le réseau de la ville.

La logistique urbaine, le dernier kilomètre

Cette problématique est prise en compte dans les orientations du PDU en cours d'élaboration. L'enjeu est de réduire le dernier maillon de la chaîne logistique, le dernier km.

Le stationnement

La ville de Rennes dispose en 2017 de **168 parkings de 50 places et plus**, ouverts au public, soit une capacité de 28 054 places et de 61 347 places sur voirie dont 6 500 payantes.

En centre-ville, l'offre de stationnement est stable par rapport à 2007, la diminution de l'offre sur voirie ayant été compensée par le développement des parkings publics payants. Ceux-ci ne sont pas saturés.

Plus de **816 places vélo** sont disponibles en parcs fermés, ainsi que 8 places de covoiturage en parcs publics (Poterie) et 21 bornes pour véhicules électriques.

Le constat est fait de secteurs de tension aux abords du péricentre et autour des stations de métro. Des réponses doivent être apportées dans le futur PDU.

Synthèse des enjeux de mobilités

Trois objectifs principaux :

- Réduction générale des déplacements
- Report modal de la voiture vers les autres modes de transport
- Réduction des surfaces dédiées aux véhicules

Les services et équipements

Un « *maillage dense* » d'équipements publics de quartier, de ville et de métropole. La ville dispose d'un haut niveau d'équipements dans tous les domaines.

Écoles maternelles et primaires

Les équipements actuels répondent de manière satisfaisante aux besoins avec une répartition homogène sur le territoire. Pour accompagner l'évolution démographique, la ville construira de nouveaux établissements dans les quartiers en évolution (Baud-Chardonnet, la Courrouze, Gros Chêne, Centre) et sera attentive aux besoins éventuellement engendrés par la création de logements dans le diffus.

Collèges et lycées

Les établissements sous responsabilité départementale pour les collèges connaissent une hausse attendue des effectifs qui ne devrait pas générer de construction neuve sur le territoire de la ville de Rennes. Les effectifs de la rentrée 2016/2017 sont : 12 collèges publics (6 789 inscrits) et 7 collèges privés (3 513 inscrits)

Pour les lycées, sous responsabilité régionale Il n'y a pas de construction nouvelle envisagée sur le territoire rennais. Les effectifs de la rentrée 2016/2017 sont : 12 lycées publics (11 903 inscrits) et 7 lycées privés (6 623 inscrits).

Les équipements liés à l'accueil de la petite enfance

65 % des enfants rennais de moins de 3 ans bénéficient d'un mode d'accueil régulier. La ville prévoit la création de 292 places supplémentaires d'ici 2023 pour maintenir ce taux de couverture.

L'offre de soins

La Ville de Rennes dispose d'une offre importante en soins hospitaliers. Le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Rennes, 1er employeur de Bretagne (8 500 employés), implanté sur plusieurs sites a engagé un plan de restructuration qui conduira à un regroupement sur le site de Pontchaillou, laissant vacant le site de l'hôpital sud, ainsi qu'une partie du site de l'Hôtel Dieu. La ville accompagnera cette opération et mènera une réflexion sur le devenir de l'emprise de l'hôpital sud.

Les équipements pour personnes âgées

La part des personnes âgées de plus de 60 ans représente 17% de la population rennaise et pourrait représenter 1 personne sur 3 d'ici à 2030. La ville de Rennes est bien dotée en matière d'EHPAD mais oriente désormais son action en faveur du maintien à domicile.

Les équipements spécifiques pour personnes handicapées

La ville a mis en place un agenda d'accessibilité programmé. Sur 480 ERP 120 étaient accessibles en 2015. Parallèlement Rennes compte de nombreux établissements d'accueil pour les personnes handicapées.

Les enjeux de la politique en faveur des personnes handicapées sont :

- promouvoir l'accessibilité et permettre la participation de tous à la vie de la cité, quelles que soient ses différences,
- soutenir les associations et sensibiliser les rennais au handicap,
- s'engager en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap au sein des services Ville de Rennes - CCAS et Rennes Métropole.

Les équipements culturels et sportifs

Une politique d'équipement public s'est mise en place à l'échelle de la métropole, de la ville et des quartiers. Elle s'efforce de toucher tous les publics, sur l'ensemble du territoire : **une offre accessible à tous et à toutes.**

- La ville dispose à cet effet d'un vaste ensemble de structures à vocation culturelle et socio-culturelle qui permet de répondre aux attentes et besoins. De nouvelles réalisations sont programmées à court terme.
- En matière d'équipements sportifs, la ville de Rennes dispose d'un haut niveau d'équipements : (200 sites). L'aménagement d'aires de loisirs sera poursuivi.

Les autres équipements

3 cimetières, sont présents. Leur capacité actuelle est suffisante pour les 20 années qui viennent. Une réserve foncière est maintenue sur le secteur du Petit Champeaux.

Les **nouveaux équipements d'infrastructure** nécessaires au développement de Rennes font l'objet d'une programmation pluriannuelle pilotée par la ville (réseaux de transports, ouvrages d'art, protection contre les crues, réseaux d'eau potable, enfouissement des lignes……).

Équipements numériques

Les réseaux « *Très Haut Débit* » sont en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire grâce à la mobilisation des acteurs privés et publics selon le plan « *France THD, Très Haut Débit* ». Ce plan vise à **couvrir l'intégralité du territoire d'ici 2022** et donc apporter une réponse aux demandes croissantes des habitants. Parallèlement le réseau public FOR (Fibre Optique Rennaise) à destination des acteurs publics et des professionnels dessert déjà 244 sites en 2015.

Enjeu de la modernisation du parc immobilier existant

Une partie du parc d'équipements étant relativement ancien, il doit faire l'objet de travaux de mise en accessibilité et de rénovation énergétique. L'occupation et les usages des équipements doivent également être optimisés.

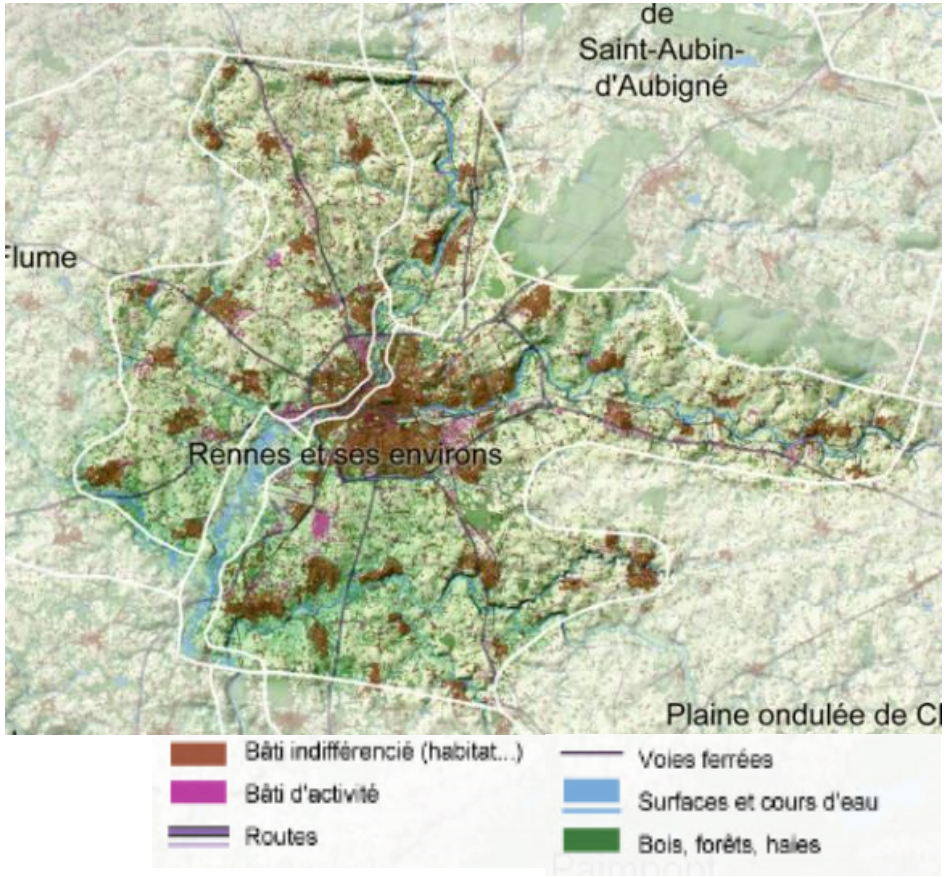
2. Principaux enjeux environnementaux

Le socle territorial

La ville de Rennes, implantée en fond de vallée à la confluence de l'Ille et de La Vilaine, est située au cœur d'un territoire marqué par différentes grandes unités paysagères (grandes vallées, coteaux, plateaux) et d'un système agraire bocager maîtrisé par l'homme. Elle est également marquée par la présence de l'eau avec sur son territoire plusieurs vallées (Ille, Vilaine et Blosne) et étangs (de Gayeulles, des Longs Champs et de la Prévalaye). Le territoire Rennais offre une diversité de paysage : un noyau urbain dense, « la ville-archipel », entourée d'une rocade marquant une coupure franche avec une ceinture verte de lisières urbaines occupée par des espaces agronaturels en sa périphérie. La commune comprend également des paysages urbains parfois assez minéralisés, marqués par le bâti, les zones d'activités (commerce, industriel), des infrastructures rayonnant vers la ville (notamment la ligne TGV) matérialisant des ruptures physiques, d'une part entre les secteurs de continuités urbains et d'autres part entre les espaces urbaines et l'espace agro-naturel.

Le végétal tient une place majeure au sein de la commune sous la forme d'espaces verts d'agrément et d'alignements arborés structurants. La forte densité de nature en ville (arbres, liaisons vertes, parcs, jardins publics et privés, coulées vertes) est le reflet d'un aménagement urbain historique différencié engendrant des ambiances paysagères particulières.

Les paysages rennais constituent un atout à préserver pour garantir la qualité du cadre de vie urbain. Certains secteurs moins qualitatifs devront en revanche faire l'objet d'attentions particulières dans les futurs projets d'aménagement en particulier sur les entrées de ville et les zones d'activités.



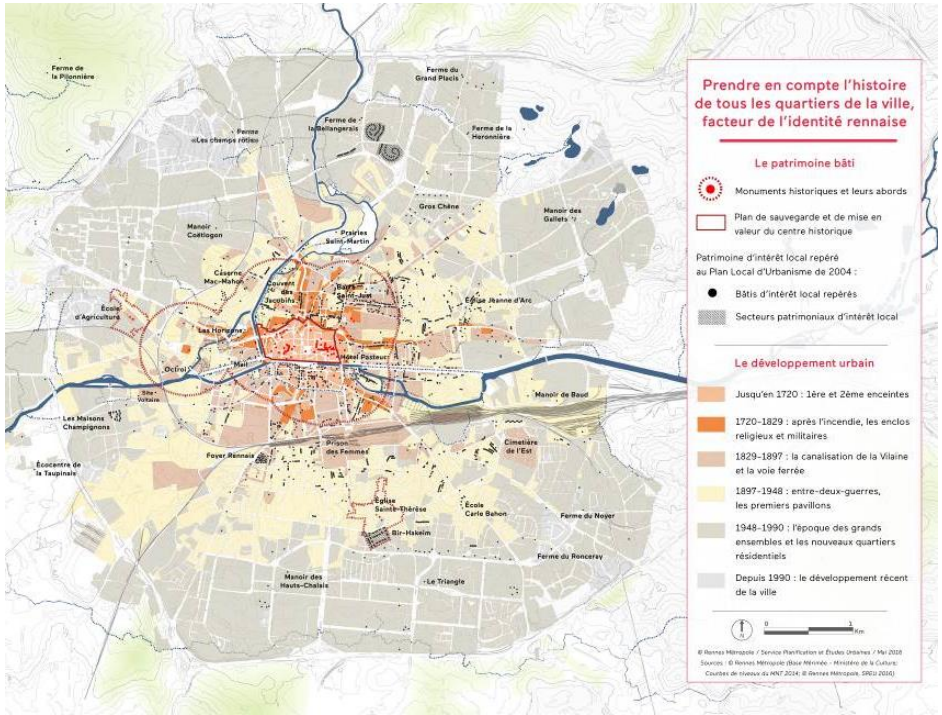
Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine – janvier 2014
> *Les caractéristiques paysagères de la commune*

Le patrimoine bâti

Ville au riche passé, Rennes dispose d'un important patrimoine bâti et de nombreux monuments. Le patrimoine historique, principalement localisé dans le centre ancien de la ville, fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé en 2013 et mis à jour en juillet 2014. Ce plan concerne 33 ha dans le centre historique. Par ailleurs, le secteur central est caractérisé par la présence de nombreux monuments historiques classés ou inscrits, en centre-ville ou sur sa périphérie, qui contribue à l'identité de la ville. La ville de Rennes dénombre actuellement 91 Monuments Historiques classés et deux sites classés (rue du Chapitre et 6 rue Saint Matin). Au total, ces sites avec leurs périmètres d'abords représentent 409 hectares soit 12 % de la surface urbanisée communale.

Outre ses bâtiments remarquables, la commune de Rennes possède un patrimoine local de qualité. Le PLU actuellement en vigueur a d'ailleurs identifié 1 864 bâtiments qui ont été protégés au titre du patrimoine d'intérêt local. Depuis 2004 et l'entrée en vigueur du PLU, 99 % de ce petit patrimoine a pu être préservé.

Le nouveau PLU est donc l'occasion d'enrichir davantage l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, avec en particulier l'objectif de mieux prendre en compte le patrimoine moderne et de valoriser le patrimoine présent dans les quartiers notamment sur les faubourgs. Celui-ci évolue à environ 2 740 bâtiments (soit près de 47% en plus). Par ailleurs, le principal enjeu en matière de patrimoine historique est d'inscrire sa problématique dans le choix de développement retenus, et dans ce cadre, élaborer une démarche qui associe la valorisation du patrimoine, avec les besoins d'accueil de la population, ainsi que les récentes évolutions démographiques et socio-économiques.



> *Une commune possédant une richesse patrimoniale*

Trame verte et bleue, patrimoine naturel et nature en ville

La ville de Rennes possède un patrimoine naturel riche qui se traduit par la présence de périmètres d'inventaire et de protection et par une trame verte et bleue s'insérant au cœur de la ville. Le territoire de la ville n'est pas directement concerné par la présence de périmètre de protection Natura 2000, le site le plus proche (« Forêt de Rennes ») étant situé à 5 km au nord-est de la commune. La ville de Rennes est en revanche concernée par la présence de deux périmètres d'inventaire ZNIEFF (« Gravières du sud de Rennes » et « Marais d'Apigné ») qui constituent des réservoirs de biodiversité. De plus, 8 Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) ont été mis en œuvre sur le territoire communal. Ils représentent environ 5,4 % du territoire communal soit 272,4 ha constitués principalement de boisements et de surfaces en eau accompagnés de leurs végétations.

La trame bleue rennaise est constituée des cours d'eau et des milieux aquatiques ou humides qui leur sont liés. Les cours d'eau de l'Ille et de la Vilaine sont deux éléments majeurs de cette trame bleue et joue un rôle important de continuité écologique. De plus, de nombreuses zones humides (environ 72 ha), porteuse de biodiversité, viennent renforcer cette trame bleue.

Avec 670 espèces floristiques sauvages sur son territoire, Rennes possède également une trame verte riche et diversifiée. Cette trame verte est encore bien présente et de qualité au niveau des espaces agronaturels, notamment avec le Parc des Gayeulles et le secteur des Hautes Gayeulles au nord-est et au sud-ouest avec la vallée de la Vilaine. Ces espaces agronaturels représentent les réservoirs de biodiversités de la commune. Ces réservoirs de biodiversité sont connectés à des espaces de nature plus ordinaire qui assure la mise en relation de ces milieux via le réseau bocager et les vallées. L'ensemble des espaces de nature qui contribue au fonctionnement de cette trame a été identifié comme Grand Ensemble Naturel (GEN). La ville de Rennes compte 5 de ces Grands Ensembles Naturels, qui s'étendent 426 hectares, soit 8,5 % de la commune.

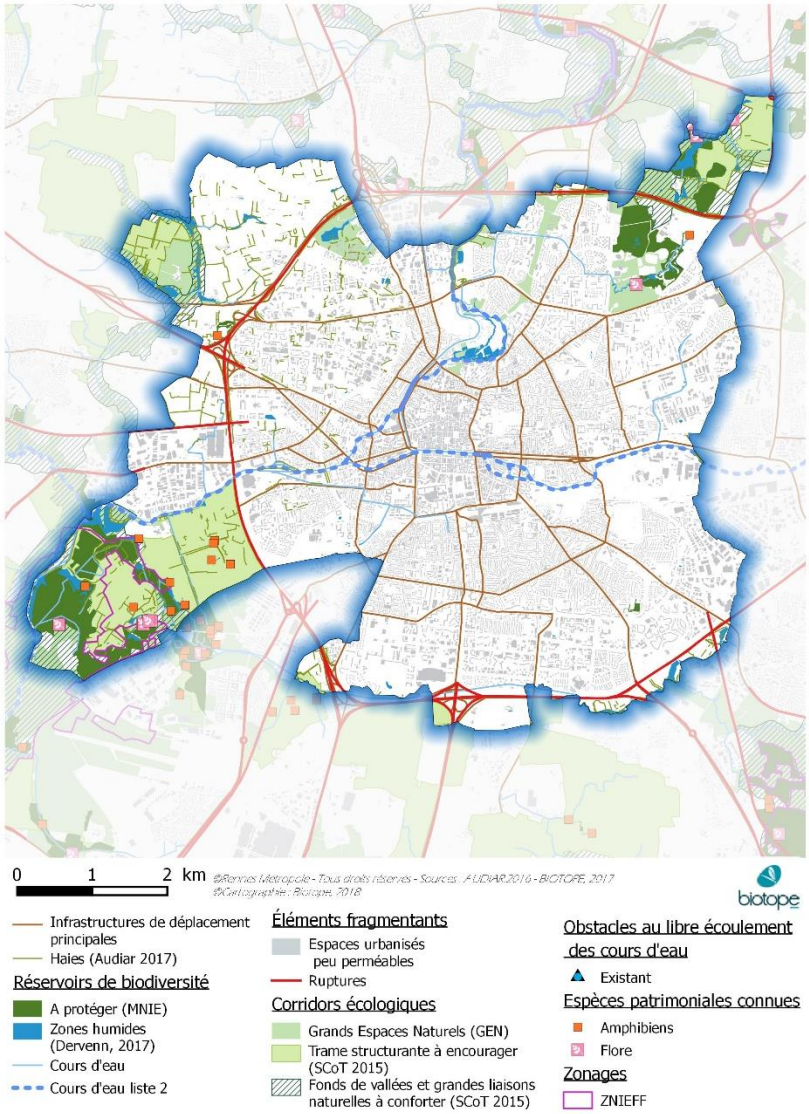
La trame verte et bleue connait une fragmentation très importante en milieu urbain. Les infrastructures et le bâti créent des barrières à la circulation des espèces en fragmentant le milieu urbain. Ces spécificités propres à la ville sélectionnent fortement les espèces que l'on y trouve de manière spontanée.

Les espaces à caractère naturel et végétalisé de la ville de Rennes occupent 38% du territoire avec 17 % de zones boisées, 20 % de surfaces enherbées et 1 % de surface en eau. Ces espaces de nature sont répartis de manière hétérogène sur le territoire. Ainsi la part d'espaces de nature dans le centre historique de la ville représente moins de 10 % de l'espace alors qu'elle occupe 80 % de l'espace dans le secteur des Gayeulles. En 50 ans, la surface des espaces de nature a été multipliée par 14 sur le territoire communal.

En matière de gestion de la Trame Verte et Bleue, l'objectif du PLU de la ville de Rennes est donc de réaliser un maillage cohérent et fonctionnel en lien avec l'ensemble des autres fonctions de la ville. Il s'agit donc donner des clés de lecture permettant d'intégrer la nature et les écosystèmes dans les espaces urbains en mutation.

ENJEUX TRAME VERTE ET BLEUE (hors nature en ville)

RENNES



Santé, nuisances et risques : pour une ville agréable à vivre

Les nuisances

La ville de Rennes s'est dotée d'un Plan de Protection de l'Air (PPA ou PCAET), approuvé en 2015, qui a pour objectif de la réduction des émissions polluantes. Il définit un programme d'actions qui se décline en trois volets : transport routier, autres secteurs émetteurs et comportements. La qualité de l'air sur Rennes est jugée globalement satisfaisante. Cependant certains polluants méritent une attention particulière : le dioxyde de carbone et les particules. En effet, sur le territoire, 14 sites présentent des concentrations au dioxyde d'azote supérieur au seuil limité (40 µg/m 3) et 30 % des sites « trafics », situés le long des axes routiers, dépassent également la valeur seuil annuelle. L'enjeu de PLU est donc de mettre en place des actions concrètes limitant au maximum les émissions polluantes afin de minimiser les impacts sur la santé des rennais.

L'environnement sonore de Rennes est plutôt favorable comparativement à la plupart des grandes agglomérations : 1,5 % de la population rennaise est affecté par le bruit routier intensif supérieur à 65 décibels. Outres les nuisances liées au trafic routier, la commune de Rennes est soumise à nombreuses nuisances sonores : ferroviaires, bruits industriels et aéroportuaires, loisirs nocturnes… Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Rennes Métropole est un document intercommunal qui vient donner des orientations en matière de réduction des nuisances sonores. De plus, le PDU arrêté en janvier 2019, vient également apporter des réponses pour diminuer la gêne sonore liée aux déplacements. Le PLU de Rennes devra donc prendre en compte ces deux documents afin de limiter les impacts sonores sur sa population

Les risques naturels et technologiques

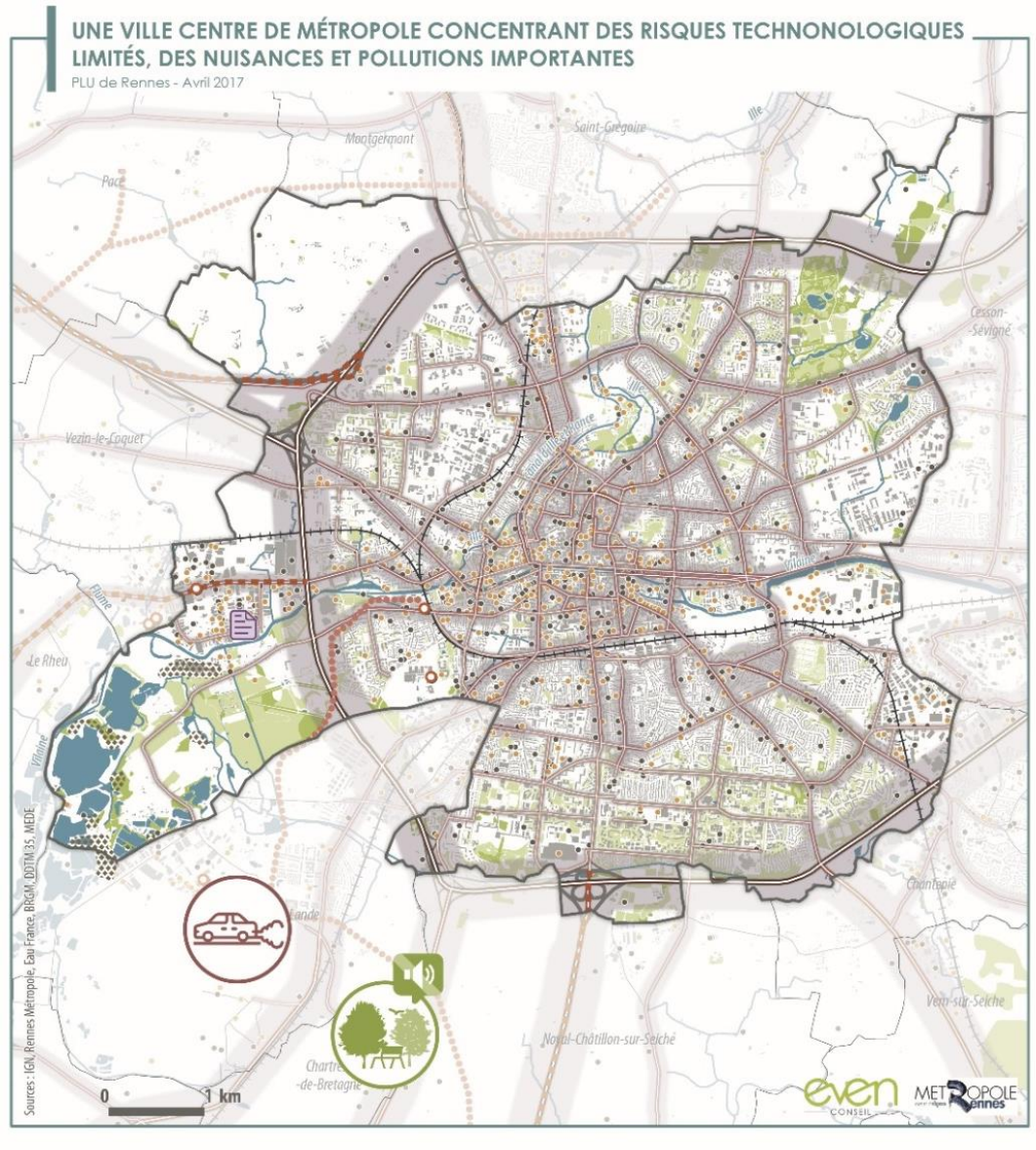
Plusieurs risques naturels couvrent le territoire, les principaux étant le risque d'inondation lié à la présence de l'Ille et de la Vilaine et le risque de remontées de nappes lié à la présence de nappes sub-affleurantes. La ville de Rennes est concernée par plusieurs plans de gestion et de prévention du risque inondation notamment :

- un Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI),
- un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) du bassin de la Vilaine approuvé en 2007 et réactualisé,
- un Plan de Gestion du Risque Inondation 2016-2022 (PGRI) à l'échelle du Territoire à Risque Important (TRI) Vilaine.

Depuis 1987, Rennes a fait l'objet de 10 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle dont 9 pour « inondations et coulées de boues ». Aujourd'hui moins d'1 % des rennais (soit 1 209 habitants) et des entreprises (210) sont situés en zone inondable du Territoire à Risque Important (TRI 2012). Environ 1 700 entreprises sont actuellement situées dans le périmètre du PPRi du bassin de la Vilaine soit 7 % des entreprises du territoire. Les zones de dissipation de l'énergie représentent environ 6 ha.

Les autres risques présents sur la commune restent relativement faible avec un risque sismique faible et une sensibilité nul ou faible au risque de retrait-gonflement des argiles.

En termes de risques technologiques, la ville de Rennes ne recense aucun établissement très dangereux (SEVESO seuil haut et bas). En revanche, 43 Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) sont présentes sur la commune dont 33 sont encore actives et 23 soumises à autorisation. Sur Rennes, 10 % du trafic de poids lourds est consacré aux transports de matières dangereuses. Quatre canalisations de gaz à haute pression traversent la commune pouvant engendrer des risques pour la population et pour l'environnement. Plusieurs sites pollués (5 sites BASOL) ou potentiellement pollués (650 sites BASIAS) sont répartis sur l'ensemble du territoire.



Des risques technologiques assez diffus liés aux activités

- Des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) implantées dans l'ensemble de la commune
- Étude de danger (Entreprise TRISKALIA)

Des risques de transports de matières dangereuses liés

- *Axes routiers*
- *Axes ferroviaires*
- *Canalisations de gaz*

De nombreuses pollutions potentielles ou avérées des sols dispersées à prendre en compte dans le cadre des projets urbains

- Avérées (BASOL)

Potentielles ou passées

- *Basias*
- *Des zones de gravières soumis au risque en cours d'identification*

Des nuisances impactant le cadre de vie :

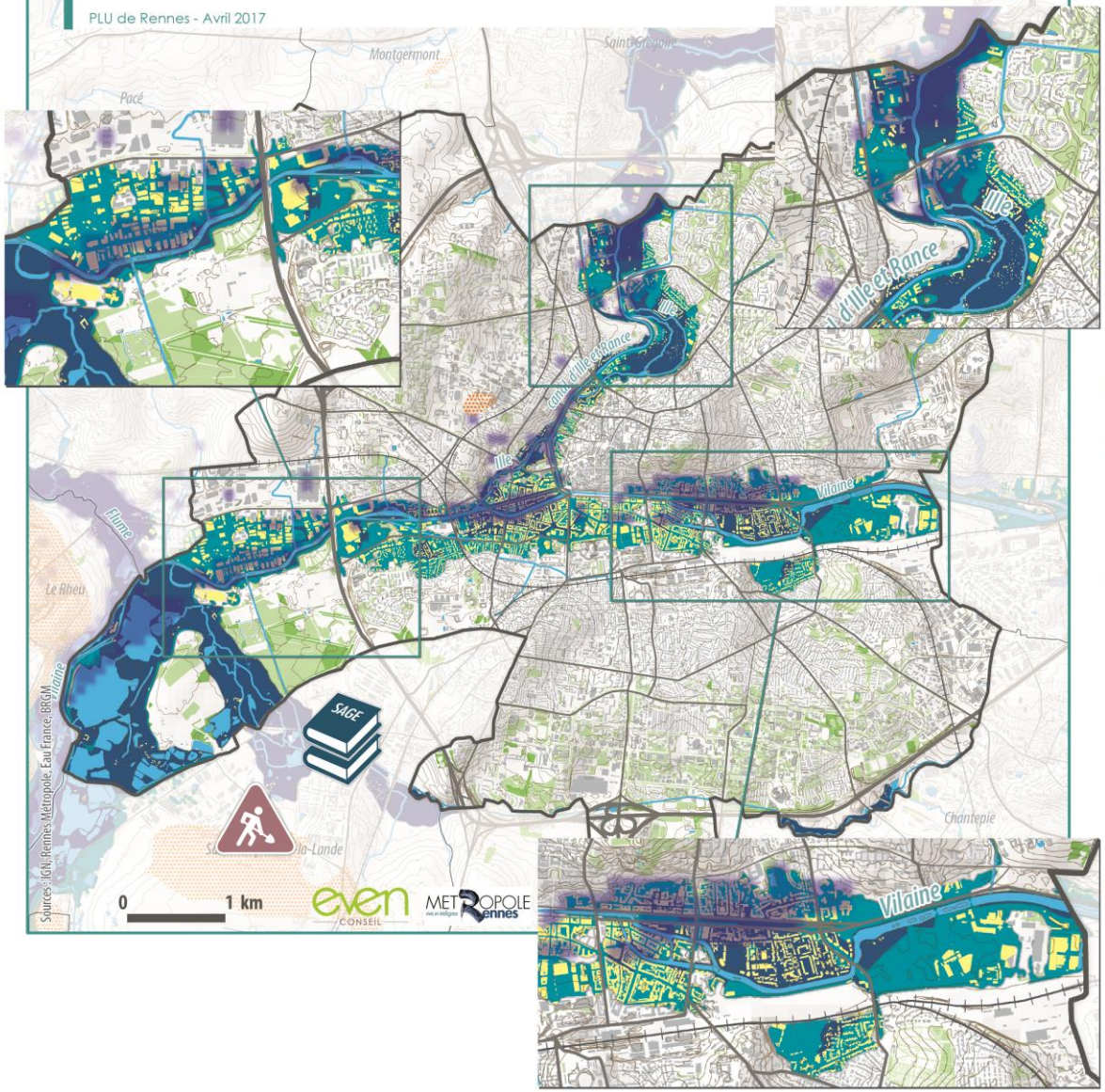
Des voies terrestres au classement des infrastructures terrestres

Catégorie : 1 2 3 4

- Des zones impactées par les transports répertoriées dans le cadre des cartes de bruit
- Des concentrations (dioxyde d'azote, particules fines, benzènes) et des pollutions de l'air
- Un halo lumineux relativement fort facteur de pollutions
- Des zones à préserver pour l'amélioration du cadre de vie (franges urbaines, lisières, champs urbains, nature en ville)

DES RISQUES NATURELS PRINCIPALEMENT LIÉS AUX INONDATIONS

PLU de Rennes - Avril 2017



Des espaces naturels, urbanisés et des infrastructures exposés aux risques connus d'inondation par débordement du cours d'eau

Un risque d'inondation par débordement des cours d'eau important pris en compte par :

- *Le PPRi du bassin de la Vilaine en région Rennaise*
- *Le zonage du Territoire à Risque Inondation Important*
- *Zones inondables hors PPRi*
- Des zones habitées et d'activités concernées (zooms)
- Le SAGE de la Vilaine pour la maîtrise du risque d'inondation

Un risque lié aux eaux pluviales

- Une sensibilité aux remontées de nappes affleurantes
- Une topographie encaissée favorisant les ruissellements
- Un tissu urbain imperméabilisé dénué de végétation, facteur propice au ruissellement

Un encadrement et des actions mises en œuvre pour limiter le risque d'inondation dans le cadre de stratégies communales et supracommunales (règlement de surveillance, PAPI, PGRI, coefficient d'imperméabilisation, débit de fuite, zonage pluvial, etc.)

D'autres risques naturels très limités nécessitant des précautions dans le cadre d'aménagement urbain

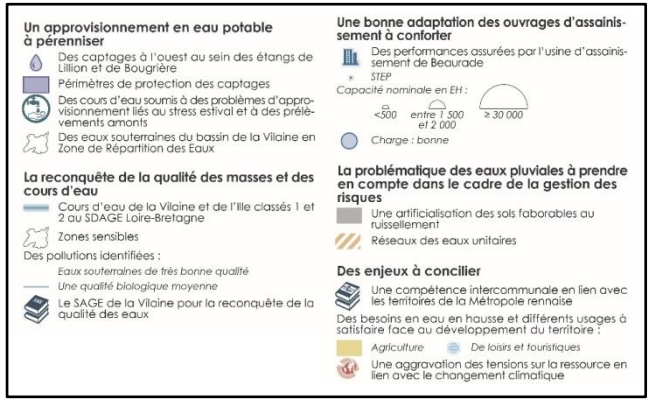
- Risque sismique faible
- Retrait-gonflement des argiles

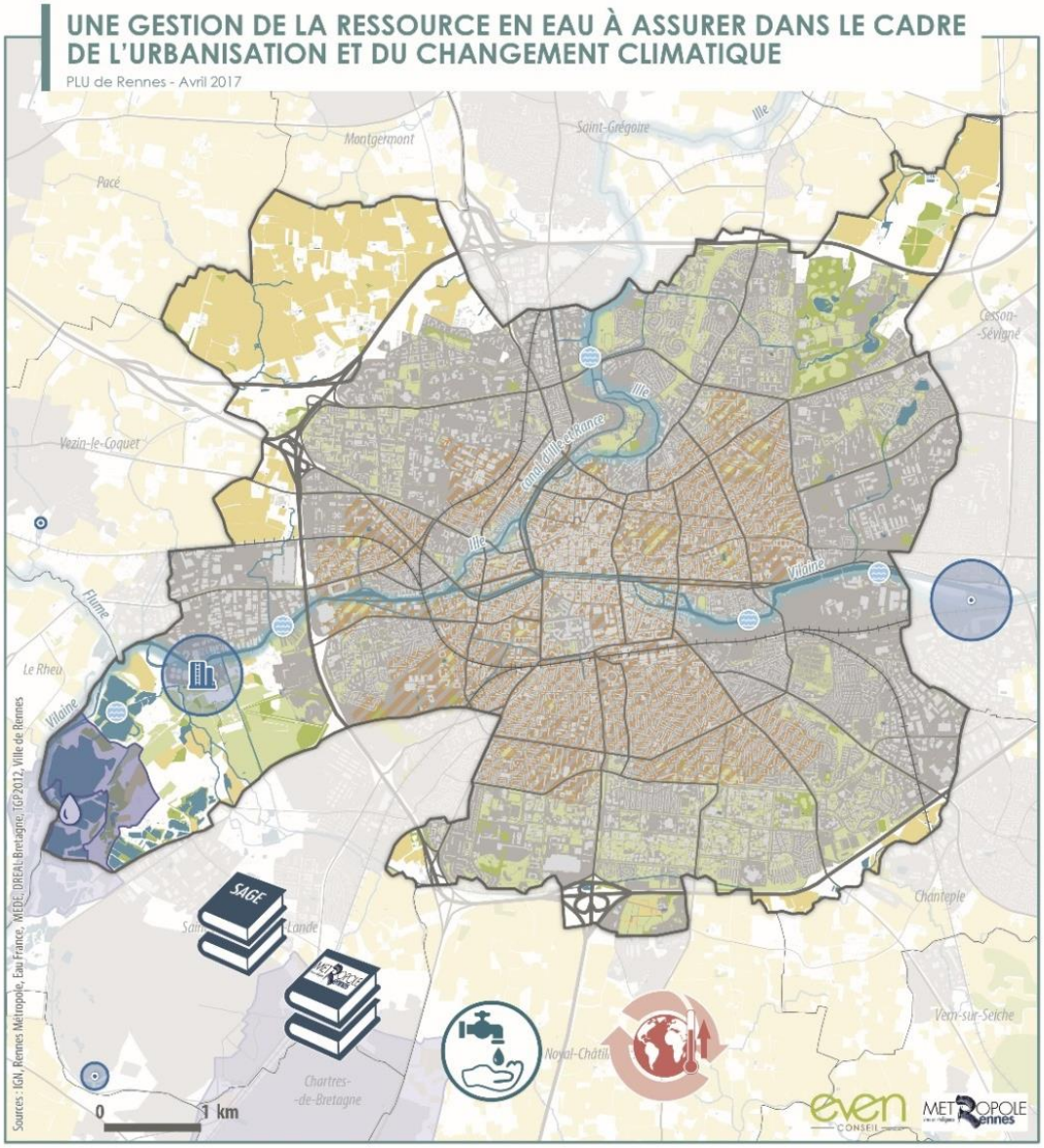
La ressource en eau

En matière de gestion de la ressource en eau, le territoire de la ville de Rennes doit prendre en compte les documents de rang supérieur que sont : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine. Ces documents fixent les grandes orientations et les objectifs en matière de politique de l'eau. Le territoire comprend 3 grandes masses d'eau superficielles (la Vilaine, l'Ille et le Blosne) dont la qualité reste encore à améliorer. Des objectifs de bon état écologique ont été fixés : en 2021 pour l'Ille et en 2027 pour la Vilaine et le Blosne. Pour les masses d'eau souterraines, l'objectif de bon état écologique initialement prévu pour 2015 a été repoussé à 2021.

L'eau potable distribuée sur le territoire est majoritairement prélevées dans les eaux de surface. La ville de Rennes possède une gestion performante de l'approvisionnement en eau potable que ce soit en qualité ou en quantité, notamment grâce à un approvisionnement par 3 usines de potabilisation récemment rénovées (Mézières sur Couesnon, Rophémel et Villejean). Un périmètre de protection des captages en eau (Lillion et des Bougrières) est présent sur le territoire communal sécurisant ainsi la ressource en eau. Le volume d'eau consommé par an est d'un peu moins de 10 millions de mètres cubes. Un projet d'interconnexion des réseaux est par ailleurs en cours de réalisation.

En matière d'assainissement, les eaux usées de la ville sont gérées par l'usine d'épuration de Beaurade dont les capacités épuratoires correspondent à 360 000 équivalent-habitants. Les réseaux d'assainissement d'eaux usées représentent 400 km de canalisations sur la ville de Rennes dont 153 km de réseaux unitaires (eaux usées et eaux pluviales), 247 km de réseau pour les eaux usées et quelques secteurs non desservis. Ce réseau est complété par 54 stations de relèvement dans les points bas et de 6 bassins de stockage. Le taux de raccordement sur le secteur est très élevé avec un taux supérieur à 99,5%.





L'énergie sur le territoire de la ville de Rennes

Plusieurs documents cadres viennent fixer les objectifs en matière de gestion durable de la ressource énergétique sur le territoire :

- le Schéma Régional Climat, Air et Energie 2013-2018 (SRCAE), arrêté le 4 novembre 2013,
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET) à l'échelle de la ville,
- le Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET) à l'échelle de la Métropole arrêté en 2018, en cours d'approbation.

En 2015, près de 20 140 GWh ont été consommés au sein de la Ville de Rennes, représentant près de 45 % des consommations énergétiques métropolitaines. Les secteurs résidentiels et tertiaires sont les principaux consommateurs d'énergie. La consommation énergétique du secteur résidentiel est liée à la forte présence de logements construits avant la 1ère réglementation thermique (près de 50 %) et de logements énergivores représentant entre 8 et 13 % du parc de logements. En plus des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) liées aux secteurs résidentiels et tertiaires, le secteur des transports constitue également une source avérée d'émissions de GES.

La ville de Rennes possède un bon potentiel en matière de développement des énergies renouvelables et de récupérations.

En termes d'énergie solaire, la commune de Rennes se caractérise par un nombre d'ensoleillement de 1 850 heures en 2015 et un gisement solaire compris entre 1 220 et 1 250 KWh/m² par an, représentant un potentiel modéré mais exploitable. Principalement disposés sur des bâtiments tertiaires ou publics, la commune de Rennes dispose actuellement plus de 1 000 m² de panneaux photovoltaïques pour une production annuelle de 1 439 000 KWh. Le potentiel solaire thermique reste, quant à lui, sous-exploité avec peu d'installations sur le territoire communal.

Situé au sein d'un territoire relativement boisé, Rennes Métropole développe un potentiel d'exploitation de la ressource en bois-énergie relativement importante. De par sa densité élevée, la ville de Rennes est propice à l'installation de chaufferies et de réseaux de chaleur alimentés par le bois-énergie. Ainsi actuellement, la commune comptabilise 5 réseaux de chaleurs importants pour une consommation totale estimée à environ 300 000 MWh.

La ville de Rennes présente également un potentiel de biogaz intéressant. Un nouveau procédé de la station d'épuration de Beaurade permet de digérer 20 220 tonnes de boues d'épuration en provenance des habitants de Rennes. Le biogaz généré alimente alors des turbines et permet ainsi de produire l'équivalent de 2 400 MWh d'électricité par an.

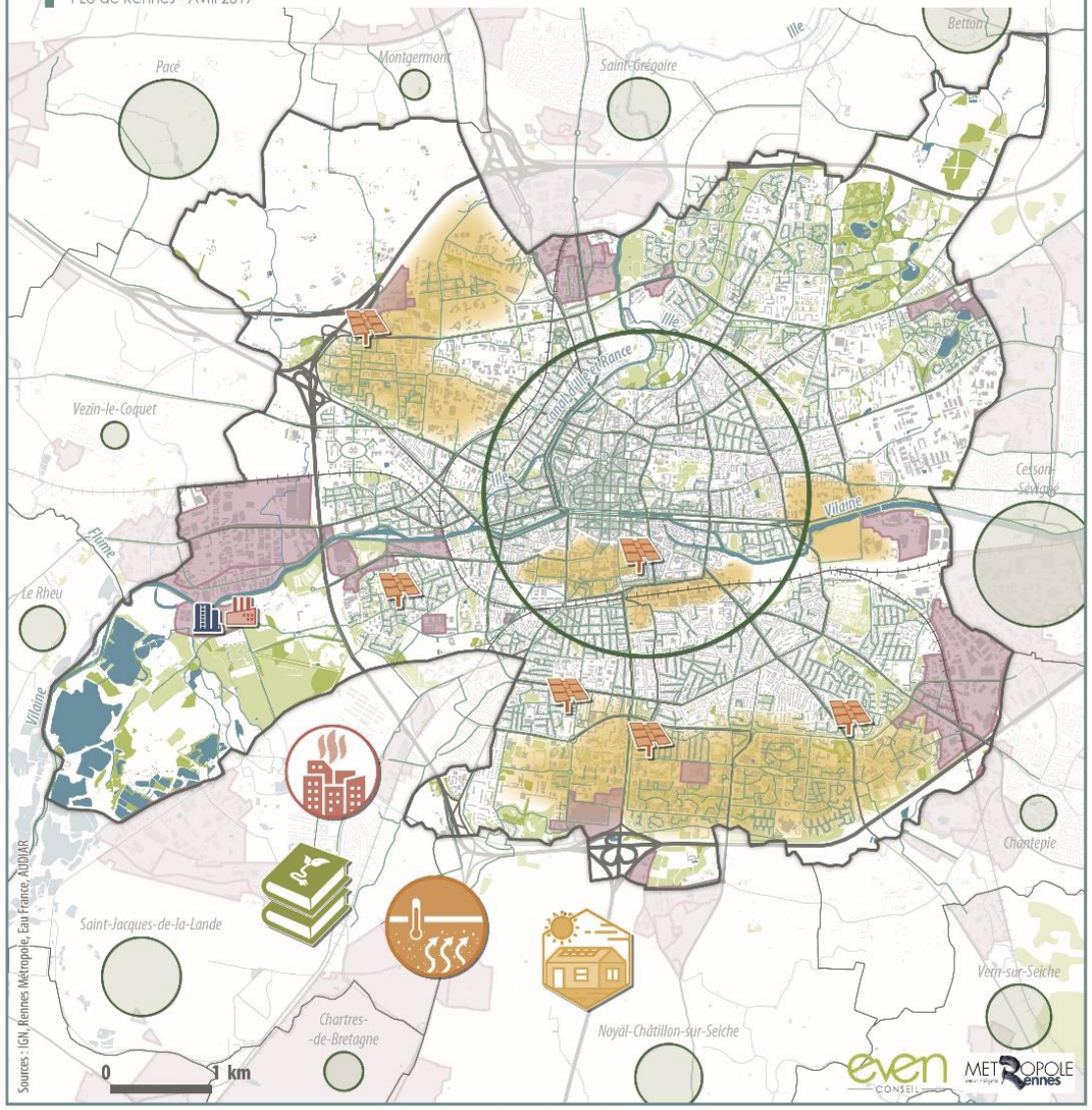
Elle possède sur son territoire l'unité de valorisation énergétique des déchets de Villejean-Beauregard. Cette unité de valorisation énergétique participe pour près d'1/3 à la production des énergies renouvelables et de récupération de Rennes. Il existe sur le territoire un potentiel géothermique basse tension. Le contexte urbain de Rennes favorise l'émergence de projets utilisant la ressource géothermique dans le secteur de l'habitat et du tertiaire.

De plus, la ville de Rennes s'inscrit dans des démarches exemplaires au sein du territoire notamment par :

- la mise en place de dispositifs de rénovation et de lutte contre la précarité énergétique dans les logements,
- des mesures d'économie d'énergie liées au parc tertiaire : une politique d'extinction de l'éclairage public au sein de zones d'activités,…
- le développement des modes de déplacements doux et actifs sur son territoire,
- l'intégration des principes bioclimatiques et des énergies renouvelables dans les nouveaux projets urbains.

UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE EN COURS, EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

PLU de Rennes - Avril 2017



Une nécessaire performance énergétique et adaptation du territoire communal au changement climatique

- Un phénomène d'îlot de chaleur urbain atténué par les surfaces non artificialisées
- La poursuite des programmes de rénovation
- Des projets urbains performants
- Un réseau dense pour les déplacements alternatifs (itinéraires cyclables)
- Une stratégie territoriale et des actions dans le cadre du PCET de Rennes et PCAET

Une valorisation des énergies renouvelables et de récupération

Des unités industrielles pour la valorisation énergétique :

- *Unité de valorisation énergétique (UVE)*
- *Station d'épuration de Beaurade (STEP)*
- 5 réseaux de chaleur urbain
- Un potentiel géothermique très basse pression à exploiter sur la commune et alentours

Un potentiel de développement de la filière bois-énergie

Consommation annuelle estimée de bois par les particuliers par commune en GWh en 2014 :

5
2
1

Une généralisation de l'énergie solaire enclenchée :

- *Parc privé*
- *Projets sur le parc public*

La gestion des déchets sur le territoire Rennais

En termes de gestion des déchets, la commune de Rennes est soumise au Plan Départemental de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers (PPEDMA) adopté en décembre 2012 qui fixe des objectifs de prévention et de gestion durable des déchets ménagers et assimilé. À l'échelle métropolitaine, les déchets ménagers collectés par an et par habitant correspondent à environ 476 kilogrammes dont 213 kg pour les ordures ménagères, 45 kg pour les déchets recyclables et 30 kg pour le verre. La ville de Rennes est engagée dans une politique volontariste en matière de gestion des déchets. Le Programme Local de Prévention et le projet « zéro déchet, zéro gaspillage » ambitionnent de réduire les déchets à la source et de valoriser les déchets. Aujourd'hui, une part non négligeable des déchets est valorisée avec la présence d'une unité de valorisation énergétique des déchets sur le territoire communal et la valorisation organique des déchets (compostage). Deux ressourceries sont également présentes sur le territoire et permettent le recyclage et le réemploi d'objets de seconde main.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

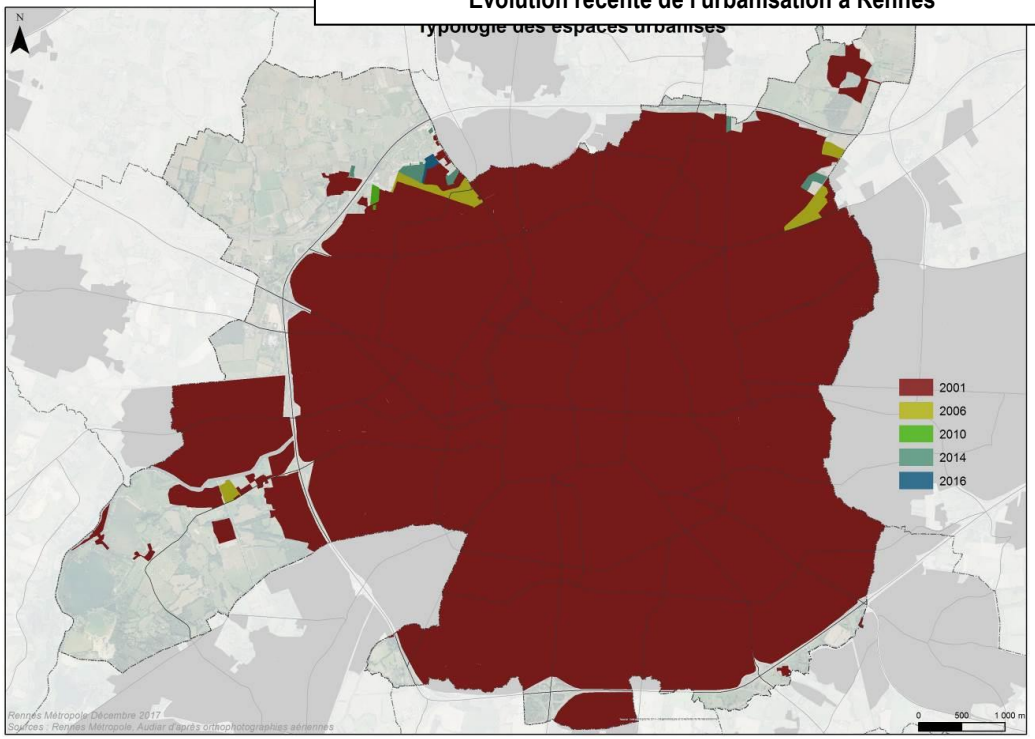
L'urbanisation actuelle de la ville de Rennes occupe plus des 2/3 de son territoire (68% et 71% avec les zones AU). Cette proportion a très peu évolué depuis les années 2000. Dans son développement récent, elle se recompose en grande partie sur elle-même.

Depuis 2001, la ville de Rennes a consommé 44 hectares avec un net ralentissement depuis ces dix dernières années, puisque seulement 15 hectares ont été urbanisés entre 2006 et 2016. Sur ces 15 hectares, une majeure partie est dédiée au développement du quartier d'habitat mixte sur Beauregard. La consommation d'espaces est principalement liée aux développements du secteur résidentiel (12 hectares) alors que les extensions d'équipements et le développement de l'activité ne représentent que 1,3 hectares avec respectivement une consommation de 0,9 et 0,2 hectares. De plus, 1,9 hectares d'espaces verts ont été créés depuis 2006 notamment des jardins familiaux.

Actuellement, l'habitat domine largement en terme de surface avec plus de 54 % des espaces urbanisés, suivis par les équipements pour plus d'un cinquième. La proportion d'espaces verts est loin d'être négligeable avec un peu moins d'un hectare sur dix.

À l'échelle de la ville de Rennes, les enjeux de densification et de renouvellement urbain ne sont pas nouveaux. L'enjeu est donc de poursuivre l'accueil de la population, d'équipements et d'activités tout en limitant la consommation des espaces agricoles.

Évolution récente de l'urbanisation à Rennes



3. Principales incidences positives et négatives du PLU sur l'environnement, et mesures intégrées

L'évaluation des incidences de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les différents enjeux environnementaux analyse :

- ⇨ Les objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, notamment les perspectives d'évolution de la démographie, de l'habitat, du développement économique et des équipements ;
- ⇨ Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ;
- ⇨ Le règlement, dont les prescriptions écrites, les documents graphiques et les emplacements réservés.

L'analyse se fonde sur les 6 grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux développés ci-avant, à savoir :

1. Préserver et mettre en valeur le capital naturel, paysager et patrimonial identitaires,
2. Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels,
3. Préserver et renforcer l'armature structurante de la Ville via une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle,
4. Maîtriser le cycle de l'eau,
5. Assurer une « écologie » urbaine durable,
6. Garantir la sécurité, la santé et le bien-être de la population rennaise.

L'évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences et mesures d'évitement ou de réduction au travers de ces 6 enjeux environnementaux. Pour chacun de ces enjeux, plusieurs grandes questions évaluatives visent à faire émerger :

[-] Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourraient avoir le PLUi sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;

[E/R] Les mesures d'évitement et de réduction intégrées au PLU, correspondant aux orientations prises dans le PLUi afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités ;

[+] Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre du PLU ;

Ces incidences sont développées dans le Tome V du rapport de présentation.

Préserver et mettre en valeur le capital naturel, paysager et patrimonial identitaires

Au regard du patrimoine bâti

[-] La densification de la ville prévue dans le PADD et traduite dans les OAP et le règlement peut avoir des incidences négatives sur le patrimoine bâti : elle peut mener à sa modification voire sa démolition.

[E/R] La préservation des éléments de patrimoine est inscrite comme orientation au PADD et se traduit par une protection des bâtiments patrimoniaux de manière circonstanciée dans le zonage et règlement par :

- la différenciation de la densification selon le quartier et le caractère patrimonial via des dispositions spécifiques à chaque zone
- 3 niveaux de protection différents pour les bâtiments patrimoniaux

Cet enjeu est reporté dans les OAP de quartier concerné et dans l'OAP patrimoine.

[E/R] Par ailleurs deux types d'inscriptions graphiques et leurs prescriptions viennent protéger les compositions urbaines ou architecturales et les séquences urbaines participant à la préservation de ce patrimoine bâti. L'assiette du patrimoine local évolue de près de 47% et les prescriptions règlementaires sont renforcées.

Au regard du paysage

[-] La densification du centre-ville prévue dans le PADD et traduite dans les OAP et le règlement induira une modification de la qualité des paysages notamment par l'augmentation potentielle des hauteurs du bâti touchant les perspectives et les vues lointaines.

[+] En revanche, le développement très limité de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine aura une faible incidence sur le paysage des franges urbaines

[E/R] La préservation des éléments de paysage et du patrimoine naturel est inscrite au PADD et se traduit par la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que de l'image de ville verte de Rennes. Le zonage et règlement prévoient la définition d'espaces d'intérêt paysager, d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés, des espaces libres paysager et terrains cultivés à protéger.

Cet enjeu est reporté dans les OAP de quartier concerné et dans l'OAP « Paysage, patrimoine, Trame Verte et Bleue ».

Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

[+] Le PADD et les OAP prévoient un développement urbain principalement au sein de l'enveloppe urbaine.

[-] Un seul secteur sera en extension urbaine (Beauregard) au regard de l'enveloppe urbanisée existante mais à l'intérieur de la ceinture delimitée par la rocade. Les incidences négatives seront donc limitées.

[E/R] La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles est inscrite au PADD et se traduit par la priorisation du renouvellement urbain, la réhabilitation de logements au sein du centre-ville ainsi que la préservation des espaces naturels et agricoles présents au sein de la ville. Le règlement et le zonage ont été adaptés à la réalité d'occupation du sol puisque les zones naturelles et agricoles évoluent de près de 30% chacune.

[E/R] Cet enjeu est reporté dans l'OAP « Patrimoine, paysage, Trame Verte et Bleue » en intégrant de nouveaux projets d'espaces agro-naturels au sein des opérations d'aménagement.

[E/R] Par ailleurs, une prescription graphique vient maintenir des espaces cultivés réduisant les incidences en termes de consommation d'espace.

Une trame verte et bleue considérée comme un véritable atout jusqu'en cœur de métropole

[E/R] Le PADD du PLU de Rennes a érigé la ressource en eau au titre de véritable patrimoine qu'il convient de préserver, et le fondement d'un développement durable. Afin de rendre opérationnelle cette politique, outre la préservation des zones à dominante humide, le PLU s'est attaché à maintenir des espaces tampons autour de chaque cours d'eau identifié via les fonds de vallons du SCoT. Cet espace de transition, est matérialisé en campagne au plan de zonage (bande de protection NP).

[E/R] De plus, dans toutes les zones, le règlement édicte que les plantations existantes au niveau des rives de ces mêmes cours d'eau (à l'instar de ripisylves), soient conservées. Leur abattage sélectif est autorisé mais conditionné, permettant ainsi l'entretien des berges (comprenant la lutte contre des espèces invasives, le cas échéant).

[+] Par l'ensemble de ces mesures, le PLU crée un cadre favorable à la préservation de l'intérêt écologique de la Trame Bleue, et de façon corollaire, des habitats naturels et espèces ou groupes d'espèces qui y sont associées en tout ou partie, selon les caractéristiques de leur cycle biologique. C'est là une incidence très positive.

[E/R] Le classement en Espaces Boisés Classés de près de 4 % du territoire communal, qui permet de conforter localement le fonctionnement écologique. La mise en œuvre du PLU sera de nature à conforter durablement la trame boisée puisque 224 ha de boisements sont classés au titre des EBC. La mise en œuvre du PLU garantit donc le maintien d'espaces boisés unifiés, et in fine, la perméabilité écologique qui les caractérise. En permettant la maturation des milieux arborés, le plan conforte durablement la capacité d'accueil de ceux-ci et les potentialités d'expression de la biodiversité qui y est inféodée (remarquable comme ordinaire).

[E/R] Des modalités d'aménagement intègrent la biodiversité dans la conception des nouveaux quartiers urbains.

[E/R] Dans le cadre de l'évaluation environnementale, des investigations écologiques ont été menées sur les zones AU afin d'apprécier les enjeux écologiques in situ. Certaines d'entre elles ont mis en lumière un enjeu environnemental (présence d'un arbre accueillant le Lucane cerf-volant, habitats humides…). Sur les zones 1AU, la présence de ce patrimoine, au départ insoupçonné, a été intégré dans le parti d'aménager lors de la conception des OAP afin de préserver au maximum leur intérêt écologique.

Maitriser le cycle de l'eau

[-] L'arrivée de nouveaux habitants et entreprises sur le territoire rennais prévue par le PADD, traduite dans les OAP et le règlement, induira une augmentation des besoins en eau potable. Une augmentation du traitement des eaux usées est également à prévoir avec des incidences négatives liées l'augmentation du risque de pollutions ponctuelles ou diffuses.

[E/R] Ces incidences sont toutefois réduites grâce à une station d'épuration récente et particulièrement performante.

[E/R] L'objectif de la préservation de la ressource en eau est inscrit dans le PADD et se traduit par la volonté d'accueil d'activités économes en eau potable, une gestion intégrée des eaux pluviales, une limitation de l'imperméabilisation des sols et la valorisation des pratiques vertueuses (« zérophyto », agriculture biologique,…) limitant les pollutions directes des eaux. Le règlement et le zonage intègrent des mesures en matière de protection des haies bocagères et de zones humides. Le zonage reprend également les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages. Afin de répondre aux objectifs du PADD, le règlement prévoit :

- la limitation des rejets des eaux pluviales,
- la mise en place de coefficients de végétalisation et le maintien d'emprises de pleine terre.
- la possibilité par un zonage destiné aux équipements de prévoir les besoins futurs liés à la station d'épuration.

[E/R] Cet enjeu est repris dans l'ensemble des OAP de quartiers et dans l'OAP « Paysage, patrimoine, trame verte et bleue » qui prévoit de renforcer la qualité écologique des cours d'eau et zones humides permettant indirectement une amélioration de la qualité de la ressource en eau.

Assurer une « écologie » urbaine durable

[-] Le développement urbain avec l'accueil d'activités et de populations induira l'augmentation de la production des déchets.

[E/R] Cette production sera toutefois limitée par des objectifs de réduction, de recyclage et de valorisation des déchets prévue dans le PADD. Une augmentation des besoins énergétiques du territoire est également attendue. Toutefois le PADD prévoit des objectifs de sobriété et efficacité énergétique limitant les consommations énergétiques et les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Des incidences négatives pourraient porter sur l'augmentation de GES et des consommations énergétiques induit par les déplacements motorisés supplémentaires. Cependant le PADD prévoit des mesures pour limiter ces augmentations notamment par le renforcement des alternatives aux déplacements motorisés.

[E/R] Le développement d'une « écologie » urbaine durable est inscrit comme orientation du PADD et se traduit par la limitation de la consommation énergétique, de la production de Gaz à Effet de Serres et de déchets. Pour répondre aux objectifs du PADD, le règlement et le zonage prévoient des mesures en matière de :

- stationnement avec des règles de mutualisation des parkings, de normes de stationnements ;
- performances énergétiques choisies avec une préfiguration des futurs règles thermiques/énergétiques, des préconisations pour le raccordement au réseau de chaleur ;
- développement de la production d'énergie renouvelable.

[E/R] Cet enjeu est repris dans les OAP de quartiers qui veilleront à développer des projets urbains se raccrochant à des modes de transports alternatifs aux déplacements individuels motorisés. Ils contribuent ainsi à réduire les incidences négatives.

Garantir la sécurité, la santé et le bien-être de la population rennaise

[-] Le développement urbain prévu par le PADD et traduit dans les OAP et le règlement est susceptible d'exposer davantage la population aux risques naturels et technologiques (incluant les transports de matières dangereuses).

[E/R] Le développement économique et résidentiel limité ne devrait pas accueillir d'installations générant des risques technologiques supplémentaires. Par ailleurs, le développement urbain, prévu dans le PADD et traduit dans les OAP et le règlement, exposera un nombre plus important de personnes aux champs électromagnétiques, aux nuisances et aux pollutions.

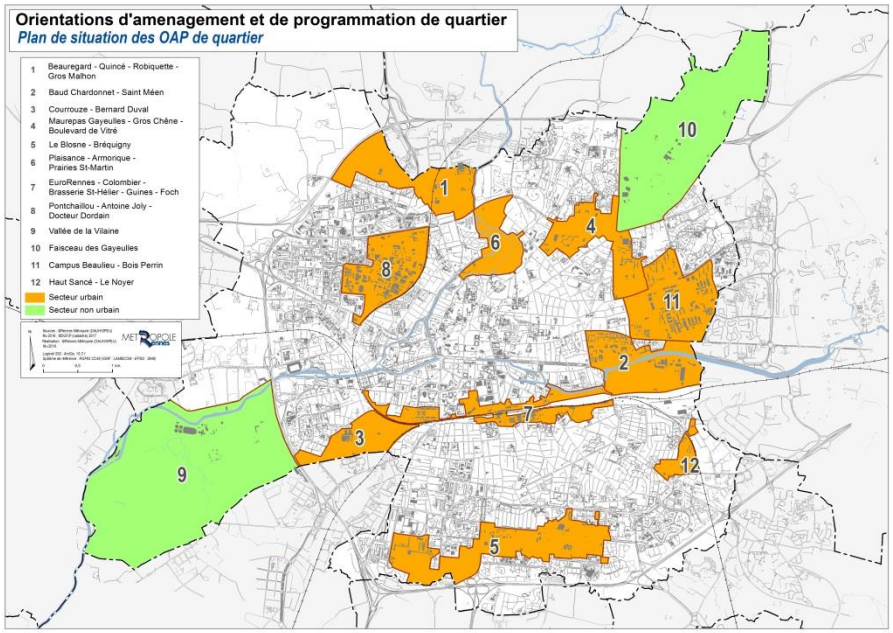
[E/R] La sécurisation des biens et des personnes ainsi que la limitation des nuisances et des pollutions est inscrite comme orientation du PADD. Le règlement et le zonage prévoient donc des prescriptions en matière de :

- gestion des eaux pluviales afin de limiter le risque inondation,
- secteurs à risque inondation,
- secteurs à risque technologique

[E/R] Cet enjeu est repris dans les OAP de quartiers ainsi que dans l'OAP « Paysage, patrimoine, trame verte et bleue » qui veillera à ce que les incidences des futurs projets d'aménagement soient limitées.

4. Principales caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU, incidences et mesures intégrées

L'analyse des enjeux environnementaux prioritaires a permis de dégager les zones les plus sensibles sur le plan environnemental, dans le territoire de la ville de Rennes. Il s'agit de 3 grands secteurs de développement urbain : Beauregard-Gros Malhon, Baud-Chardonnet et la Courrouze qui font d'ailleurs l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation.



Beauregard – Gros Malhon

Pour cette zone à vocation d'habitat s'inscrivant en continuité de projet d'urbanisation déjà en cours, les principaux enjeux environnementaux concernent :

- l'intégration paysagère dans un site en point haut de la ville
- une zone humide sur la zone à préserver sur Beauregard
- un risque d'inondation par débordement sur la frange Est du secteur Gros Malhon
- les nuisances et pollutions liées à la rocade

Le PLU entrainera vraisemblablement des incidences positives sur le paysage via un projet équilibré et accordant une part importante à un parc et des plantations. Il prévoit des mesures dans l'OAP et le règlement, afin de réduire, voire d'éviter les incidences négatives en prévoyant des aménagements paysagers reculant d'autant les constructions le long de la rocade ou d'espaces inondables.

Baud-Chardonnet

Pour ce secteur mixte destiné à la fois à l'habitat, un espace public et aux commerces, les principaux enjeux environnementaux sont liés :

- aux activités industrielles passées qui ont laissé un paysage de friche mais également du patrimoine bâti remarquable, des sols pollués mais dont la dépollution a déjà été entreprise ;
- à la Vilaine engendrant un risque inondation pris en compte en partie dans le Plan de Prévention des Risques Inondations.
- aux nuisances sonores liées aux voies ferrées.

Le projet dans le PLU prévoit des incidences positives au regard de la requalification du paysage via de nouvelles constructions et nouveaux espaces verts et de nouveaux cheminements. Les incidences négatives sont évitées en grande partie grâce au PPRI (y compris sa dernière modification qui tient compte des travaux sur la digue). Les nuisances sonores pour les habitations seront réduites notamment par l'implantation de bâtiments d'activité faisant écran.

La Courrouze

Cette ancienne zone militaire et industrielle est destinée à de l'habitat ainsi que des équipements notamment scolaires et sportifs.

Le site présente des enjeux notamment paysagers, sur quelques bâtiments remarquables, des éléments ponctuels d'intérêt écologique, des pollutions des sols rémanentes ainsi que des nuisances et pollutions liées à la rocade.

Le PLU prévoit des incidences positives sur le paysage qui sera requalifié, une valeur écologique augmenté. Les incidences négatives sont évitées par une dépollution des sols prévue et l'éloignement des équipements sensibles et habitations des nuisances et pollutions de la rocade.

Trois grands projets d'aménagement d'espaces verts et création d'espaces naturels : la Vallée de la Villaine, les Prairies de St Martin (Vallée de l'Ille) et le Faisceau des Gayeulles sont susceptibles d'avoir principalement des incidences positives sur le paysage rennais, le fonctionnement écologique mais également sur la santé des Rennais via la contribution à un espace consacré aux modes de déplacement actifs et à la diminution de phénomène d'îlot de chaleur. Les forts enjeux écologiques sont pris en compte dans les aménagements évitant ainsi des incidences négatives liées à la fréquentation de ces espaces.

5. Principales caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par le PLU, incidences et mesures intégrées

Malgré l'absence de site du réseau européen de protection, Natura 2000, dans le territoire de la ville de Rennes, la révision du PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale, elle vérifie l'absence d'impact du projet, sur les sites Natura 2000 à proximité.

Est considéré le site Natura 2000 le plus proche de la commune, à savoir, la **Zone Spéciale de Conservation de la « Forêt de Rennes, étang d'Ouée, forêt de Haute Sève » (FR5300025)** situé à 4 km au nord-est de la commune, protégée au titre de la Directive Habitat (c'est-à-dire pour la présence d'habitats naturels et d'espèces animales et végétales dont la protection est prioritaire à l'échelle européenne).

Au regard de la distance de la commune avec le site Natura 2000 et compte tenu que celui-ci est en amont du réseau hydrographique, le projet de PLU ne devrait pas avoir d'incidences directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, sur les habitats naturels.

Il n'y a pas d'espèces végétales prioritaires protégées sur la Ville de Rennes donc pas d'incidences négatives prévisibles. Les espèces animales prioritaires présentes sur le territoire communal constituent des populations relativement isolées et permettent de conclure à l'absence d'incidences significatives prévisibles du PLU sur le site Natura 2000.