

Annexes complémentaires dossier d'examen au cas par cas PROJET Patis Tatelin

*Rue du Patis Tatelin
35000 Rennes*

Bouygues immobilier & Territoires Rennes



TERRITOIRES
RENNES

**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

 **iao
senn**

Juillet 2026



Les annexes complémentaires

- **Règlement graphique du PLUi de Rennes Métropole au droit de la zone d'étude**
- **Le principe pluvial appliqué au projet**
- **Information complémentaire sur la biodiversité**
- **Information complémentaire sur la pollution de sol**
- **Information complémentaire sur les eaux usées et l'eau potable**
- **Information complémentaire sur les nuisances sonores**
- **Information complémentaire sur la mobilité**
- **Information complémentaire la synthèse des risques analysés**

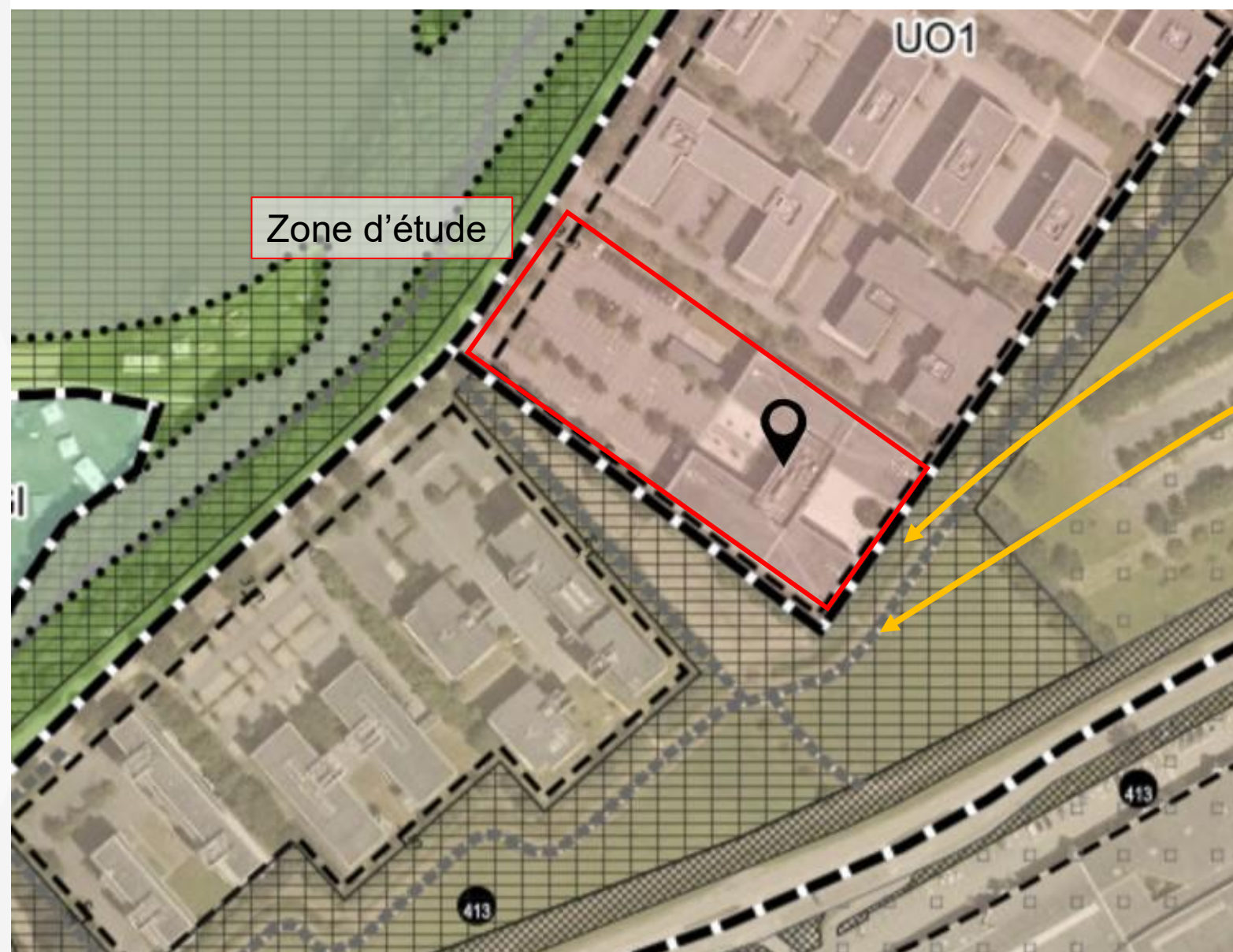


Les annexes complémentaires

Règlement graphique PLUi de Rennes Métropole



Le PLUi de Rennes Métropole



Plui RM annotée iao Senn Mai 2026
Source : extrait du PLUi de Rennes Métropole

UO1: Zone urbaine destinée à l'habitat, aux services et activités compatibles avec l'habitat

Classement : espace d'intérêt paysager ou écologique (hors périmètre)

Chemin piéton et cycle à conserver

- > Coefficient de végétalisation minimal : 10 %
- > Aucune protection dans le PLUi de la végétation sur site.
- > Pas d'OAP sur le site d'étude
- > Aucun monument classé ou inscrit ou autre élément de patrimoine
- > Aucun périmètre de protection recensé au droit ou à proximité de l'aire d'étude
- > **Zone de présomption archéologique ou site archéologique recensé au droit de la zone d'étude.**



Les annexes complémentaires

Le principe pluvial appliqué au projet

> Le principe pluvial appliqué au projet

- **Le projet va respecter les règles du PLUi de Rennes Métropole (M2 – 2025)**

La zone d'étude est dans le secteur obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales ce qui signifie :

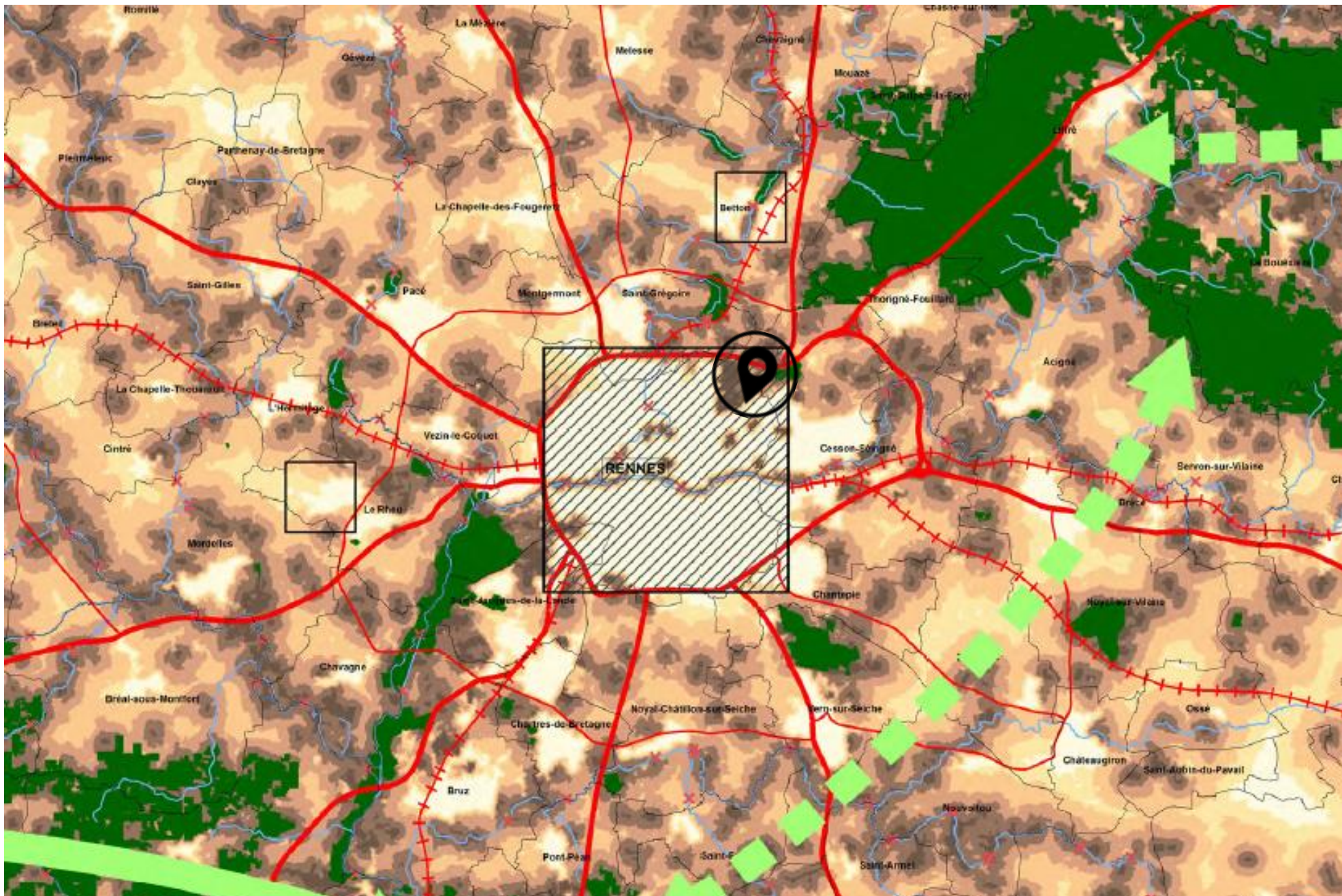
- **la création d'une surface imperméabilisée supérieure à 40 m² doit justifier d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales d'un volume de 10L/m² et d'un ouvrage de rétention/ régulation d'un volume de 18 L/m² (pouvant être substitué tout ou partie en infiltration)**
- **La création d'une emprise au sol de plus de 150 m² justifie la création d'une cuve de 10 m³ dont le trop-plein sera dirigé vers l'ouvrage de gestion des eaux pluviales**
- **Conservation de la gestion actuelle dans le bâtiment existant**



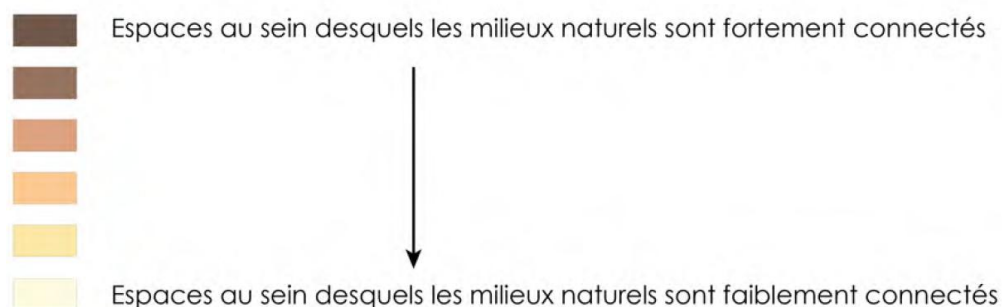
Les annexes complémentaires

La biodiversité

➤ La trame verte-bleue régionale – SRCE



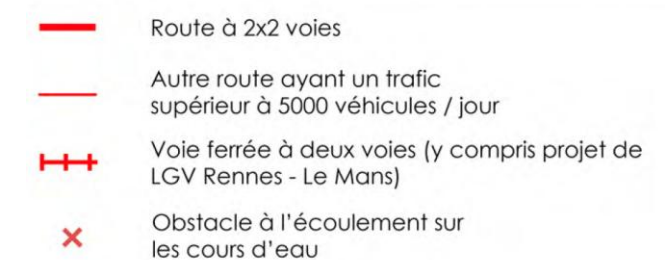
• Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques



1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE



2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES



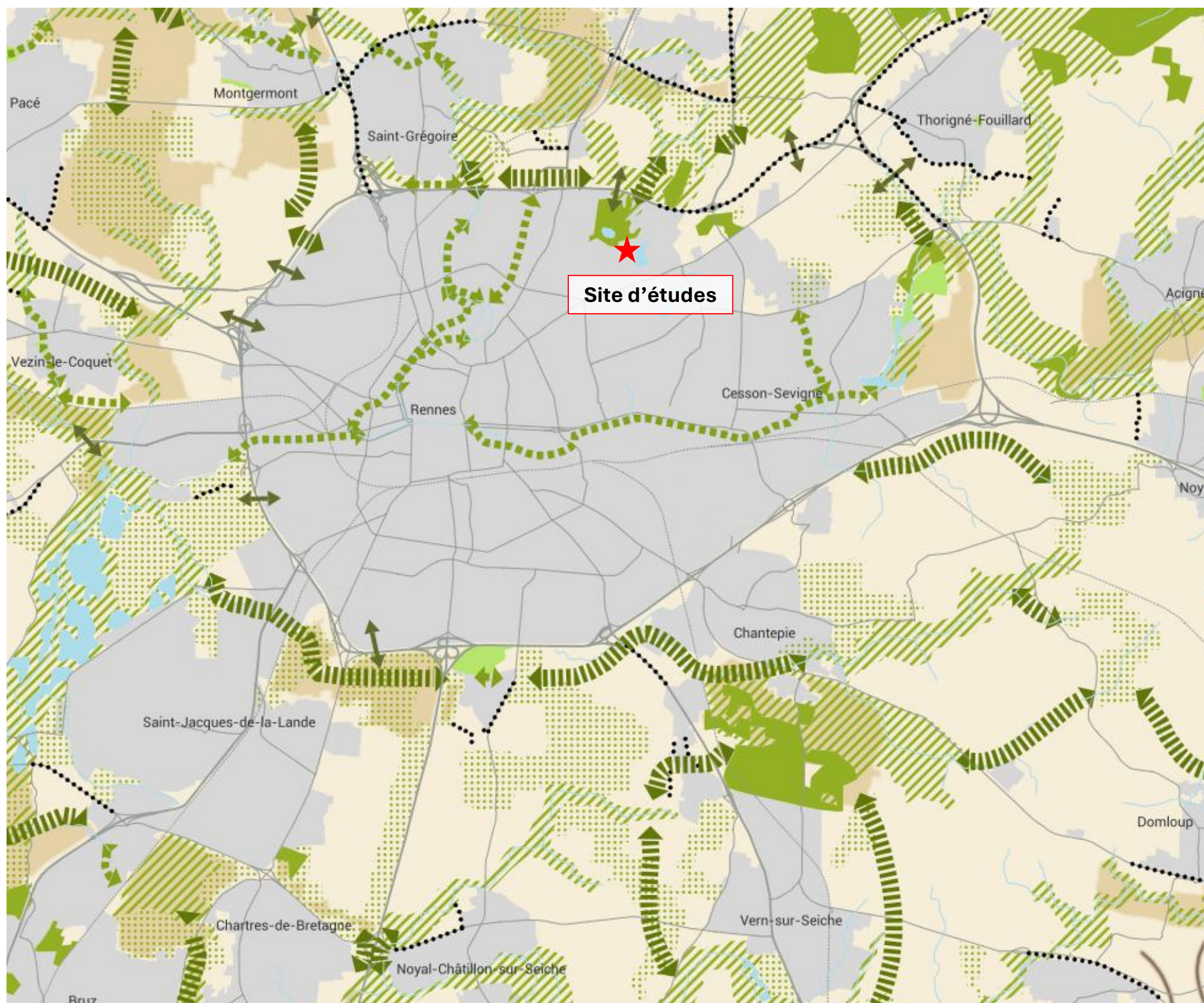
Le site est localisé dans une zone urbanisée de la commune de Rennes, excentré des grands axes.

Les milieux naturels y sont jugés fortement connectés.

À cette échelle, le projet est directement concerné par des connexions écologiques majeures.



La trame verte-bleue régionale – SCoT*



SCoT du pays de Rennes : Document d'orientation et des Objectifs

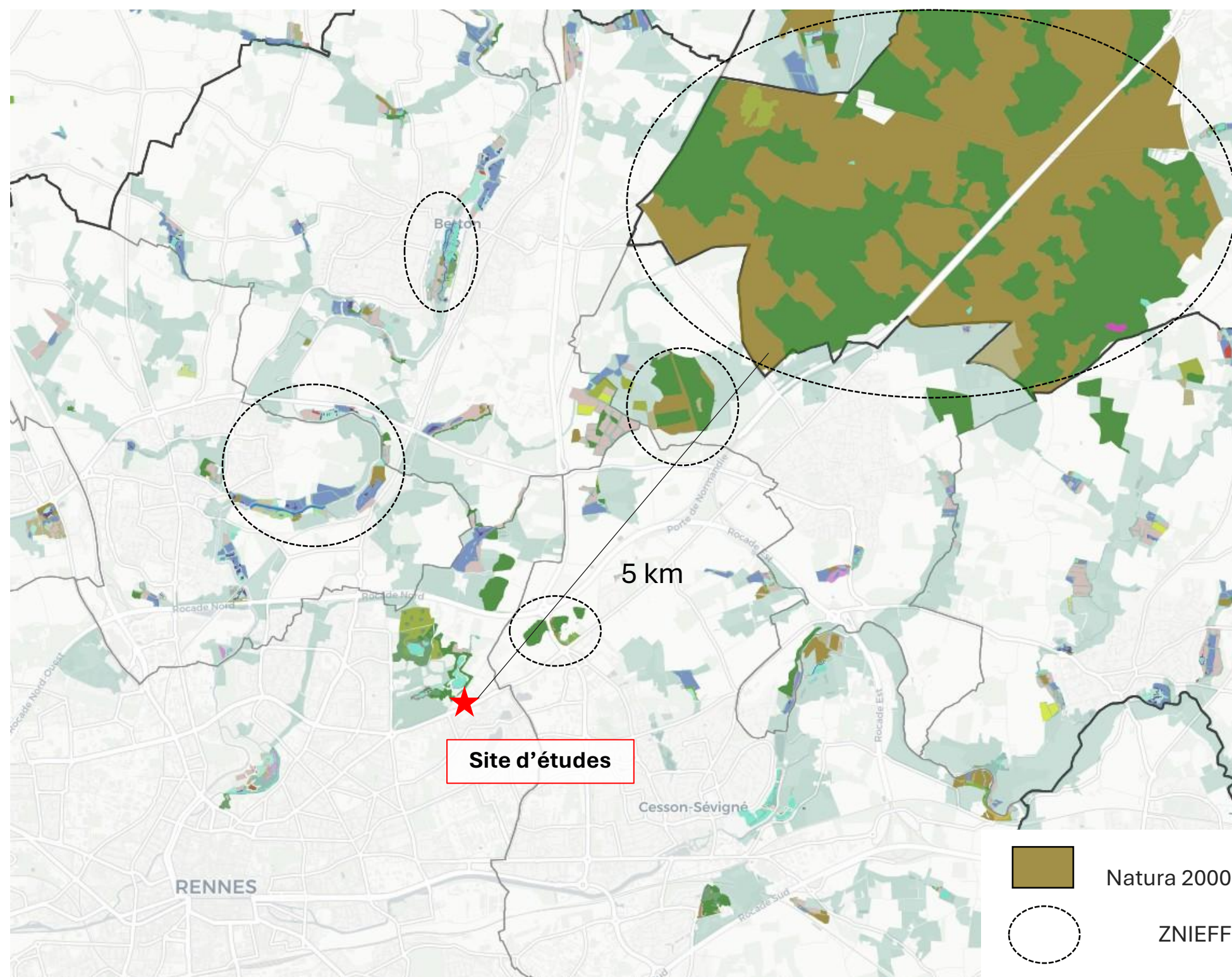
Le site d'étude est situé au sein d'un espace urbanisé, à proximité d'espaces végétalisés connectés aux liaisons écologiques à l'échelle du SCoT du Pays de Rennes.

Le périmètre est donc directement concerné par les continuités écologiques à cette échelle.

Le site peut jouer un rôle dans les connexions écologiques à large échelle au vu de sa proximité avec des espaces végétalisés.



Zonages patrimoniaux



Carte interactive des Milieux Naturels d'Intérêts écologique – Pays de Rennes

Le site Natura 2000 – Directive habitats (Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève), nommé également Forêt domaniale de Rennes (code MNIE : 3LIF) **est situé à 5 km de la zone d'étude.**

4 ZNIEFF de type 1 présentes dans un rayon de 5 km.

- BOIS DE CHAMPAUFOUR-SAUT DU CERF (code ZNIEFF: 530020001) nommé également Bois de Champaufour (code MNIE : 2TH)
- ZONES HUMIDES DE LA BOULIERE (code ZNIEFF : 530020131) nommé également Etang et prairies du Buisson (15BE)
- BORDURE DU CANAL D'ILLE-ET-RANCE code ZNIEFF: 530020129) nommé également Prairies et boisements humides de la Saudrais (9STG)
- BOIS DE VAUX (code ZNIEFF: 530020127) nommé également Bois de Vaux ouest (12CE) / est (7CE)

1 ZNIEFF de type 2 présente dans un rayon de 5 km.

- Forêt de Rennes (code ZNIEFF : 530005957) nommé également Forêt domaniale de Rennes (3LIF)

Le site est à proximité immédiate du parc des Gayeulles (code MNIE : 7RE).



Pré-diagnostic écologique

- 1. Occupation du sol**
- 2. Habitat EUNIS**
- 3. Bâtiments**
- 4. Espaces extérieurs**



L'occupation du sol



Rennes - Patis Tatelin

Occupation du sol

Légende

- Site d'étude
- Occupation du sol
- Bâtiment
- Espace ornemental et haie
- Pelouse rase
- Voirie
- Zone piétonne

Fond de plan BD ORTHO_20cm Géobretagne, Données IAO SENN - 20/05/2026



Site très artificialisé

Les espaces végétalisés sont entretenus de manière régulière (haies taillées au carré, pelouses tondues).

Les arbres ont été plantés en alignement à des fins ornementales.

Les talus ont été végétalisés avec des essences indigènes.



Vue sur le bâtiment principal

Source photographique : iao senn



Les habitats EUNIS*



Rennes - Patis Tatelin
Habitat selon la typologie EUNIS

Légende

- Site d'étude
- Habitats EUNIS
 - E2.6 - Pelouses ornementales
 - FA.2 - Haies d'espèces indigènes fortement gérées
 - G5. 1 - Alignements d'arbres
 - J1 - Bâtiments des villes et des villages
 - J4.1 - J4.1 Sites routiers et constructions désaffectées sur des surfaces dures

Fond de plan BD ORTHO_20cm Gébretagne, Données IAO SENN - 20/05/2026



Gestion intensive de l'espace

Source photographique : iao senn

*EUNIS : Cette typologie permet de classer les habitats selon un code prédéfini



Le bâtiment



Aucune ouverture pour la faune

Source photographique : iao senn



Les combles sous les faux plafonds



Aucune trace de présence



Bâtiment en très bon état

Les enjeux déterminés sont basés sur les constats suivants :

- Depuis l'extérieur -> Aucune trace d'activité des oiseaux (trace de nid, fiente le long des murs, brindilles au niveau des avancées de toits...). Aucune trace de chiroptères (guanos ..)
- Les combles -> Aucune présence animale n'a été détectée
- A l'intérieur -> Le bâtiment étant fermé de toute part, aucune présence animale n'a été détectée, y compris dans le sous-sol.



Les espaces extérieurs



Source photographique : iao senn

Exemple de surface imperméable



Source photographique : iao senn

Essence indigène qui offre de nombreuses ressources

Globalement, **les espaces extérieurs du site sont peu favorables au développement de la faune d'intérêt** (protégées ou sur liste) en raison des nombreuses surfaces imperméabilisées et de la gestion intensive.

Certaines surfaces notamment en pierre peuvent être utilisées par les reptiles (lézards) pour se réchauffer.

Les espaces de pelouse, arbustes et alignements d'arbres remplissent principalement une fonction paysagère.

Les nombreux grands arbres (charme, châtaigner, cerisier) offrent une belle capacité d'accueil pour la faune et servent également de **continuités écologiques en ville**.

Ces espaces sont fréquentés par des passereaux protégés comme la fauvette à tête noire ou la mésange charbonnière, communs en ville, pour s'y alimenter, nicher ou se cacher.



Les enjeux réglementaires



Rennes - Patis Tatelin

Enjeux réglementaires de biodiversité

Légende

Site d'étude

Enjeu de biodiversité

Faible

Modéré

Aucun espace à enjeu fort nécessitant de passages complémentaires sur le site.

Enjeu faible :

Bâtiment ne possédant aucun accès depuis l'extérieur (sous-sol et comble), aucun enjeu notable.

Pelouses tondues pauvres en ressources.

Zone de pierre pouvant servir de solarium pour les reptiles dans une moindre mesure en milieu urbain.

Enjeu modéré :

Les alignements d'arbres et arbres de haut jet jouent un rôle dans les connexions écologiques en ville.



Fond de plan BD ORTHO_20cm Géobretagne, Données IAO SENN - 20/05/2026



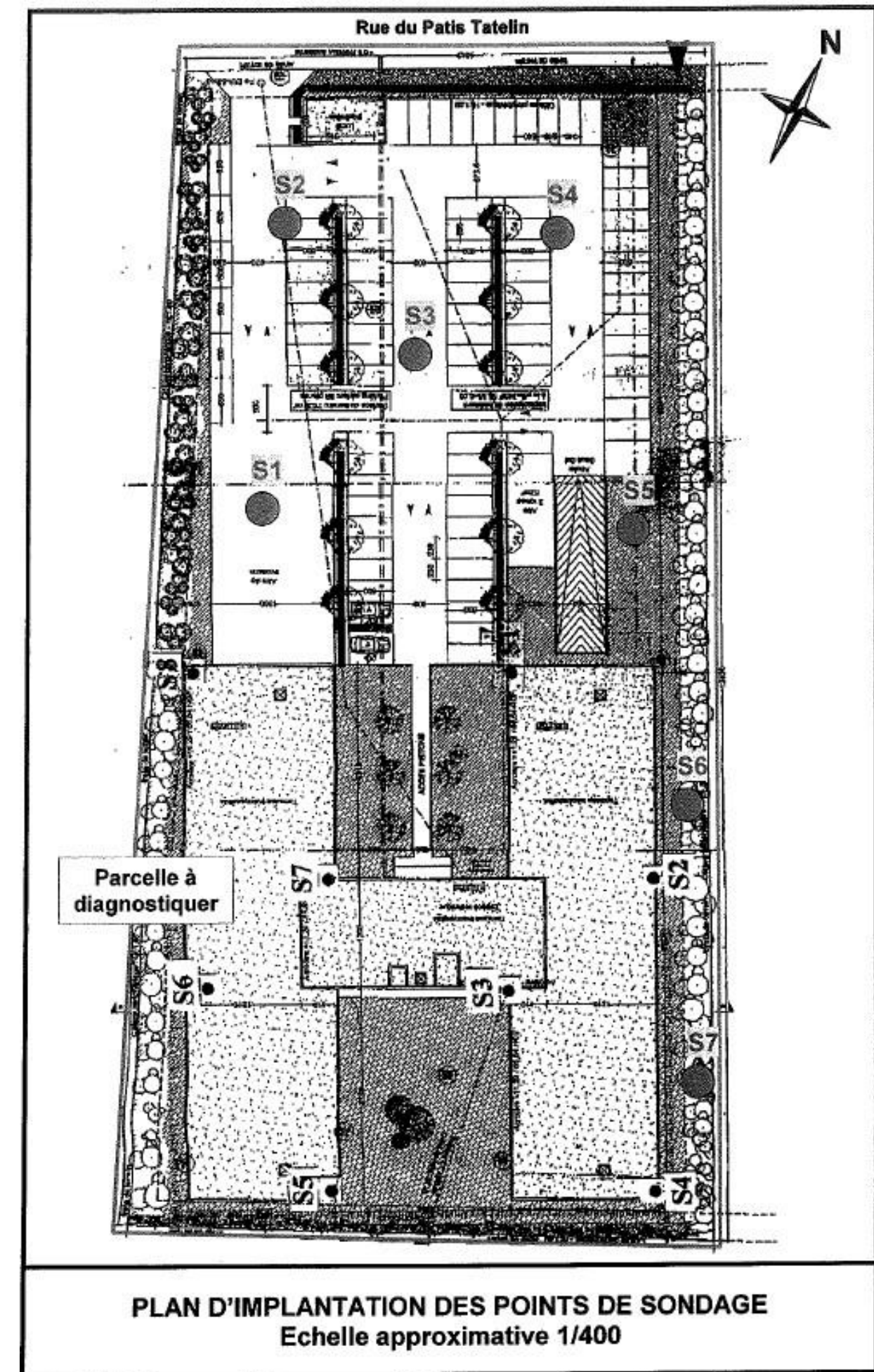
Les annexes complémentaires

La pollution de sol

> Pollution de sol

- > Un diagnostic initial de la qualité des sols a été réalisé en 2006 pour une mission de **type A101, A102, A103 et A200**
- > L'étude a été réalisée dans le cadre de la construction de deux immeubles de bureaux avec un niveau de sous-sol
- > En conclusion, les analyses réalisées sur les points d'investigation n'ont pas permis de mettre en évidence de source de pollution des sols concernant les polluants suspectés.

Les concentrations en éléments traces métalliques observées sur brut et sur éluat, précisent le **caractère inerte des sols pour ce paramètre et permettent de banaliser la qualité des terres rencontrées au droit du site dans le cadre du projet envisagé** (usage tertiaire).



Source : Diagnostic initial de la qualité des sols – Socotec – Novembre 2006



Les annexes complémentaires

Les eaux usées et l'eau potable



Les eaux usées



Source : Portail assainissement collectif, Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des Territoires



STEP en capacité de gérer les futurs effluents du projet



L'eau potable



La consommation d'eau potable induite par le projet est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau.

Données Clés 2024

Station de traitement des eaux usées de RENNES

Charge maximale en entrée	287 581 EH
Capacité nominale	360 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	45 696 m3/j
Percentile95	82 410 m3/j
Débit de référence retenu	82 410 m3/j
Production de boues	4 910 TMS/an

Résultats des conformités

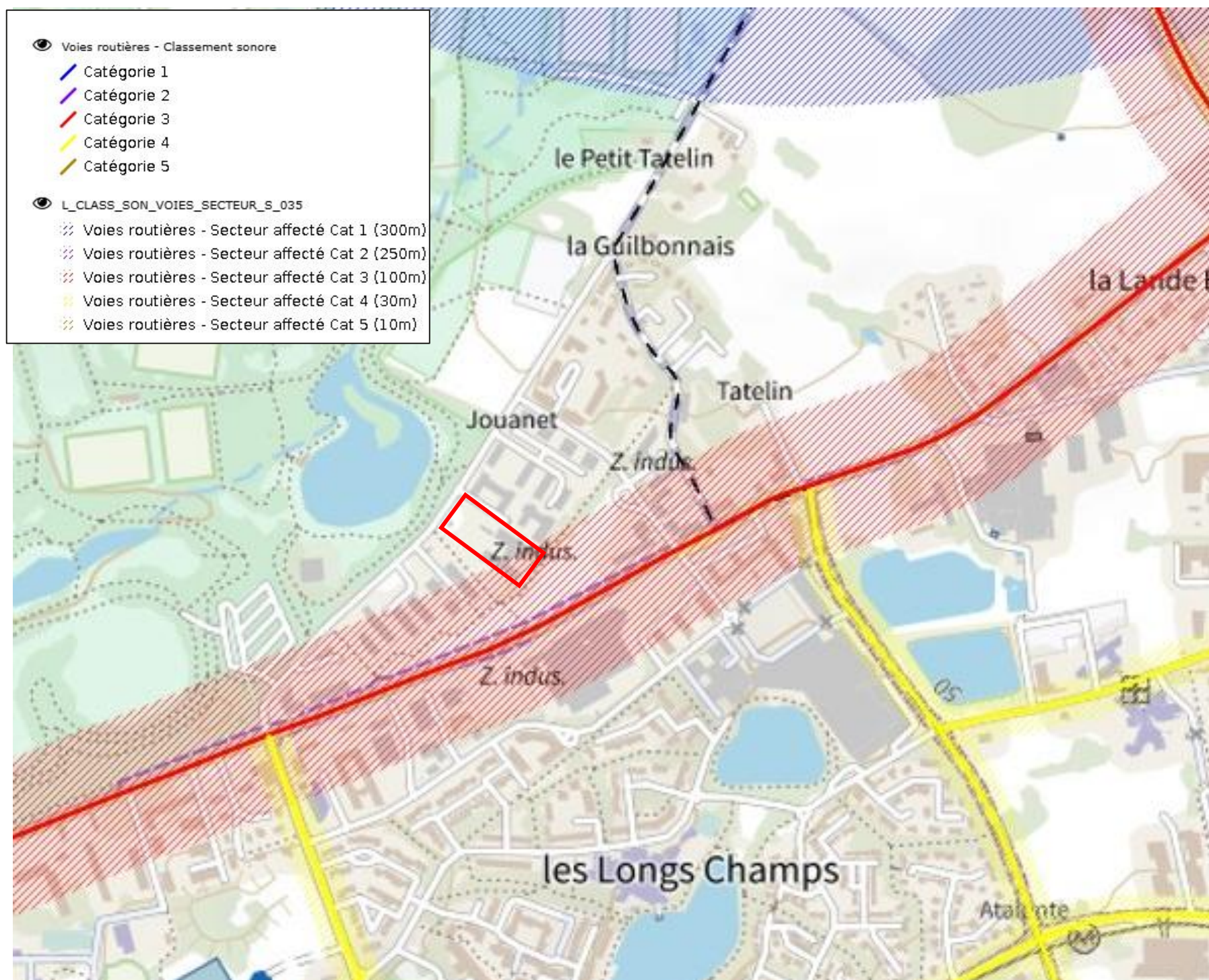
Conformité réglementaire équipement	oui
Conformité réglementaire performance	oui
Conformité globale collecte	En cours de conformité



Les annexes complémentaires

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores autour du site d'étude



- Zone d'étude impactée par un axe classé en catégorie 3
- Concernée par la zone tampon d'affectation de 100 m avec la rue de Fougère

Cartographie classement sonore des infrastructures de transports terrestres
Source DDTM 35



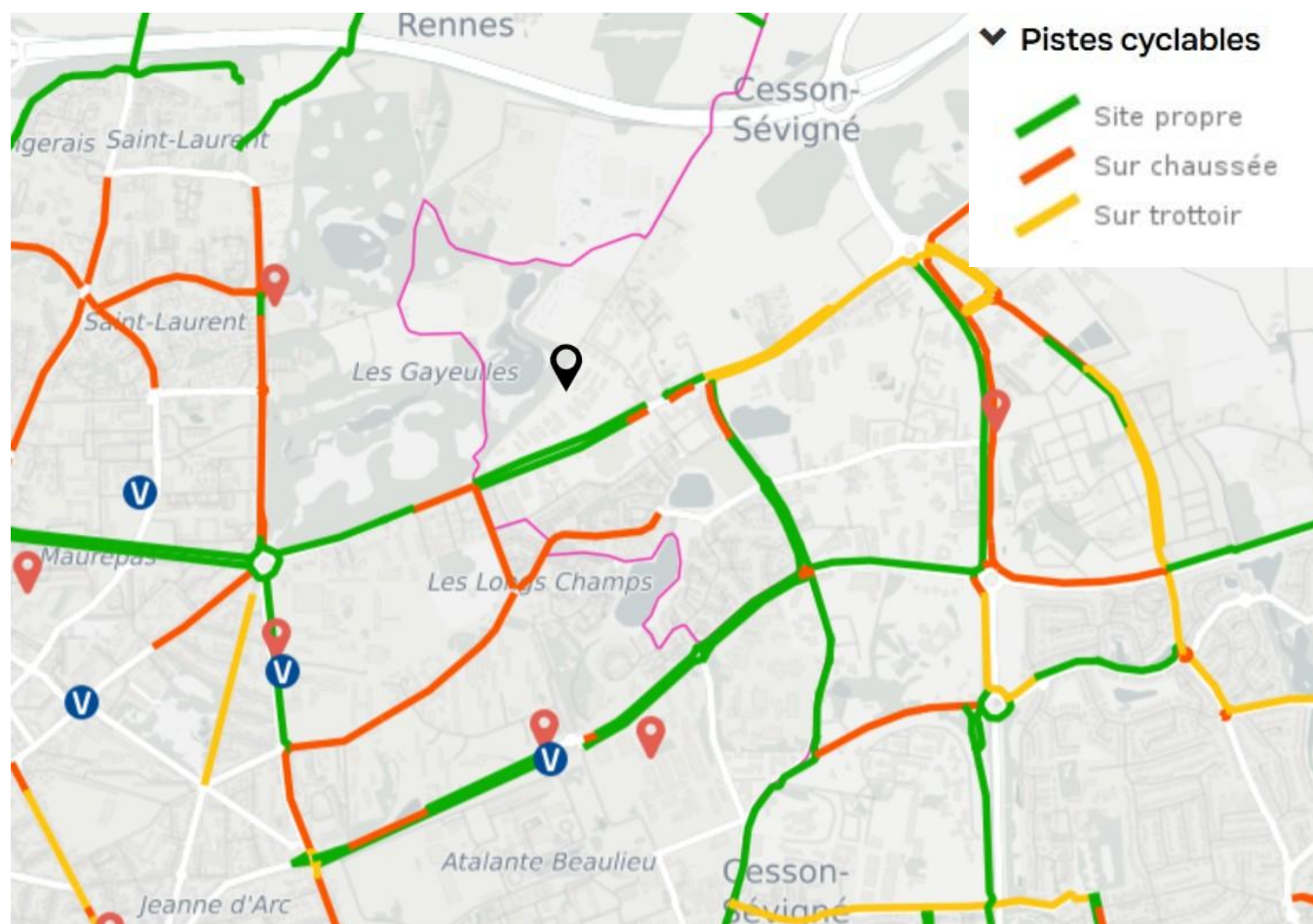
Les annexes complémentaires

La mobilité

> Les mobilités autour de la zone d'étude

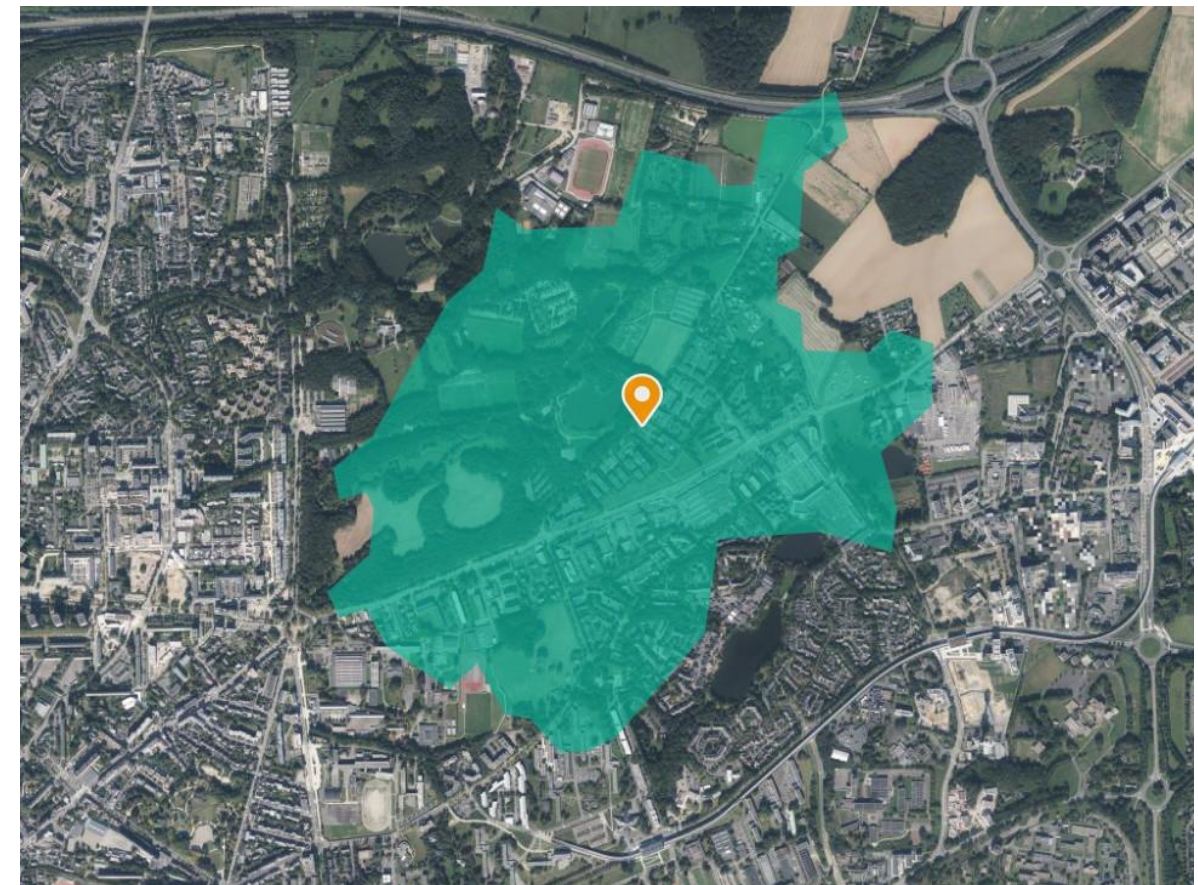


Tramibus en cours de chantier – Source : Rennes Métropole



Plan des aménagements cyclables – Source : Rennes Métropole

- Réseau cyclable existant à proximité
- Ligne de métro B – arrêt Les Gayeulles (2km de la zone d'étude)
- Travaux du trambus – T1 – ZA St Sulpice (en cours)
- Lignes de bus à proximité (34, 83, C4)



Isochronoe (15 minutes) – Source: Géoportail

Le projet pourra impliquer une augmentation du trafic routier, néanmoins, le site est bien desservi en transport en commun et mobilité douce.



Les annexes complémentaires

La synthèse des risques analysés



Synthèse des risques analysés

Risques naturels	Caractéristiques	Niveau enjeu
Sismicité	Zone de sismicité faible → pas de prescription parasismique particulière.	Faible
Retrait-gonflement des argiles	Site concerné par un aléa faible de retrait gonflement des argiles.	Faible
Mouvements de terrain	Aucun mouvement de terrain recensé sur la zone d'études.	Inexistant
Cavités souterraines	Aucune cavité souterraine recensée à proximité de la zone d'études.	Inexistant
Radon (radioactivité naturelle)	Commune concernée par un potentiel radon de catégorie 3	Moyen
Inondations par remontée de nappes	Zone d'étude non concernée par les inondations par remontée de nappe.	Inexistant
Inondations	Aucun PPRI recensé.	Inexistant
Risque de submersion marine	Non concerné.	Inexistant
PPR Naturels	Pas de PPRN sur la commune.	Inexistant

Risques technologiques Nuisances	Caractéristiques	Niveau enjeu
Sites et sols pollués	Aucun site et sol pollué au droit du site et en périphérie	Faible
ICPE	2 installations classées se situent à moins d'1 km de la zone d'étude.	Faible
Transport de Matières Dangereuses (TMD)	Canalisation de gaz naturel sur la commune au sud du site (1km)	Inexistant