

Demande de compléments

020728/KKP

Rennes (35) – Août 2026

*Projet de réhabilitation et surélévation d'un bâtiment
de bureaux en résidence étudiante et deux bâtiments
neufs de logements, rue Patis Tatelin à Rennes (35)*



iao
senn

**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI



TERRITOIRES
RENNES

1°) Estimation du trafic routier généré par le projet

Une expertise de l'impact circulatorio a été confiée au bureau d'études CDVIA, dont les conclusions figurent dans le rapport « Projet Métamorphose Rennes — Expertise circulation ». Cette étude évalue à environ 45 véhicules supplémentaires en heure de pointe et 205 véhicules par jour et par sens de circulation les flux générés par le projet.

Rapportés au trafic existant sur la rue de Fougères, ces flux représentent une croissance de l'ordre de 2 % des flux journaliers (soit environ 410 véhicules par jour à répartir sur les deux sections de voie) et d'environ 4 % aux heures de pointe dans le sens le plus chargé. L'étude conclut ainsi à un impact globalement faible du projet sur la circulation de la rue de Fougères, tout en recommandant, à titre de précaution, un approfondissement de l'analyse du fonctionnement du débouché de la rue du Pâtis Tatelin aux heures de pointe.

Le rapport complet de l'expertise CDVIA est joint au présent envoi.

2°) Nombre d'équivalents-habitants du projet

Le projet comprend un total de 397 logements, se répartissant entre 300 logements étudiants individuels et 97 logements en accession libre et locatif social. Sur la base d'un ratio de 1,85 habitant par logement, la population générée par le projet est estimée à 480 équivalents-habitants ($300 + 97 \times 1,85$).

Or, la station d'épuration de Rennes (Beaurade) dispose d'une capacité nominale de traitement de 360 000 équivalents-habitants, pour une charge de 287 581 équivalents-habitants en 2024 (site assainissement.developpement-durable.gouv.fr). L'ajout des 480 équivalents-habitants générés par le projet représente une charge hydraulique supplémentaire de 57 600 m³ par jour en retenant une base de 120 l/j/EH. Il porterait la charge totale à 288 061 équivalents-habitants ($287 581 + 480$), soit un niveau demeurant très largement inférieur à la capacité nominale de l'ouvrage.

Le projet ne soulève donc aucune difficulté au regard de la capacité d'assainissement collectif.

3°) Compatibilité du projet avec le PLUi de Rennes Métropole s'agissant de la hauteur des bâtiments

Le PLUi de Rennes Métropole applicable à la zone d'implantation du projet fixe une hauteur maximale de R+5.

Le projet se compose de trois bâtiments :

- le **bâtiment A**, dont les hauteurs atteignent R+5 et R+4 selon les parties du bâtiment ;
- le **bâtiment B**, dont la hauteur atteint R+6, soit un niveau supplémentaire par rapport au plafond de R+5 ;
- le **bâtiment C**, dont la hauteur atteint R+5.

S'agissant du bâtiment B, ce dépassement d'un niveau trouve son fondement dans les dispositions du règlement littéral du PLUi de Rennes Métropole (toutes zones, page 102), qui prévoient que, pour les constructions d'une hauteur au moins égale à R+2+sommet, dès lors qu'au moins une partie des emplacements de stationnement automobile exigés est réalisée à rez-de-chaussée ou en étage courant, et sous réserve de la prise en compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, une hauteur ou un nombre de niveaux supérieurs peut être autorisé, ce dépassement ne pouvant excéder le nombre de niveaux occupés par le stationnement. Le bâtiment B intégrant un niveau de stationnement automobile en rez-de-chaussée, le dépassement d'un seul niveau observé s'inscrit strictement dans la limite fixée par cette disposition réglementaire, le nombre de niveaux de dépassement (un niveau) étant équivalent au nombre de niveaux occupés par le stationnement.

Le projet est ainsi, dans son ensemble, compatible avec les règles de hauteur du PLUi de Rennes Métropole. Les éléments justifiants plus précisément la prise en compte du contexte urbain et des particularités géographiques du site, exigée par le règlement pour la mise en œuvre de cette faculté de dépassement, seront développés et documentés dans le cadre du dossier de demande de permis de construire.

4°) Prescriptions archéologiques

Par courrier du 7 août 2026 (référence SRA/26-625), le Service régional de l'archéologie de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bretagne a informé Bouygues Immobilier qu'aucun site archéologique n'est recensé dans l'emprise du projet ni à proximité immédiate de celle-ci. En conséquence, la Préfète de région n'entend pas solliciter la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux, sous réserve qu'aucun élément nouveau ne vienne modifier cette appréciation.

Le courrier de la DRAC est joint au présent envoi.

Pièces jointes :

- Courrier de la DRAC de Bretagne du 7 août 2026 (réf. SRA/26-625)
- Expertise de l'impact circulaire, CDVIA, « Projet Métamorphose Rennes »

*Courrier de la DRAC de Bretagne du 7 août 2026
(réf. SRA/26-625)*


**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

reçu le
18 AOÛT 2026
BOUYGUES IMMOBILIER

**Direction Régionale
des Affaires Culturelles
Service régional de l'archéologie**

Affaire suivie par :

Paul-André BESOMBES
Gestion de Rennes Métropole

Poste : 02 99 84 59 06
paul-andre.besombes@culture.gouv.fr

Rennes, le **- 7 AOÛT 2026**

**Bouygues Immobilier - Agence Bretagne
nord**
À l'attention de Mme Zineb Mahrach
1 rue du Docteur Baderot
CS 31109
35011 RENNES CEDEX

Réf : SRA/ **26 - 625**

Madame,

Par courrier du 03 août 2026 vous avez consulté le Service régional de l'archéologie dans le cadre du projet de réhabilitation d'un édifice et de construction de deux bâtiments, situé au 12H rue du Pâtis Tatelin sur la commune de Rennes (35).

En réponse, je vous informe qu'aucun site archéologique n'est actuellement recensé dans l'emprise de l'aire d'étude ou à sa proximité immédiate.

Compte tenu de l'emprise des travaux envisagés et de l'absence de tout indice de site archéologique au sein de l'aire d'étude ou à sa proximité, je vous informe que la Préfète de Région (Ministère de la Culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie) ne sollicitera pas la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés, sauf si un élément nouveau de localisation d'un site ou indice de site archéologique devait ultérieurement être porté à ma connaissance.

Il conviendra toutefois que vous rappeliez au maître d'ouvrage des travaux la nécessité d'informer le Service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours des travaux ultérieurs, conformément aux dispositions des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du patrimoine.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Préfète et par délégation,
le Directeur régional des affaires culturelles,
L'adjointe à la Conservatrice
régionale de l'archéologie Pour le Directeur régional

Virginie MOTTE


Elena PAILLET
Conservatrice régionale de l'archéologie

Direction régionale des affaires culturelles
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405
35044 RENNES cedex
Téléphone 02 99 29 67 67
<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne>

*Expertise de l'impact circulaire, CDVIA,
« Projet Métamorphose Rennes »*

PROJET METAMORPHOSE RENNES

Expertise circulation



Sommaire

1. Préambule
2. Situation existante
3. Impact du projet

1. Préambule

- Projet situé au sein du parc d'activités Saint Sulpice à proximité de la rue de Fougères
- Mutation de la parcelle occupée antérieurement par Orange
- Mission confiée à CDVIA : réaliser une expertise de l'impact circulatorio du projet

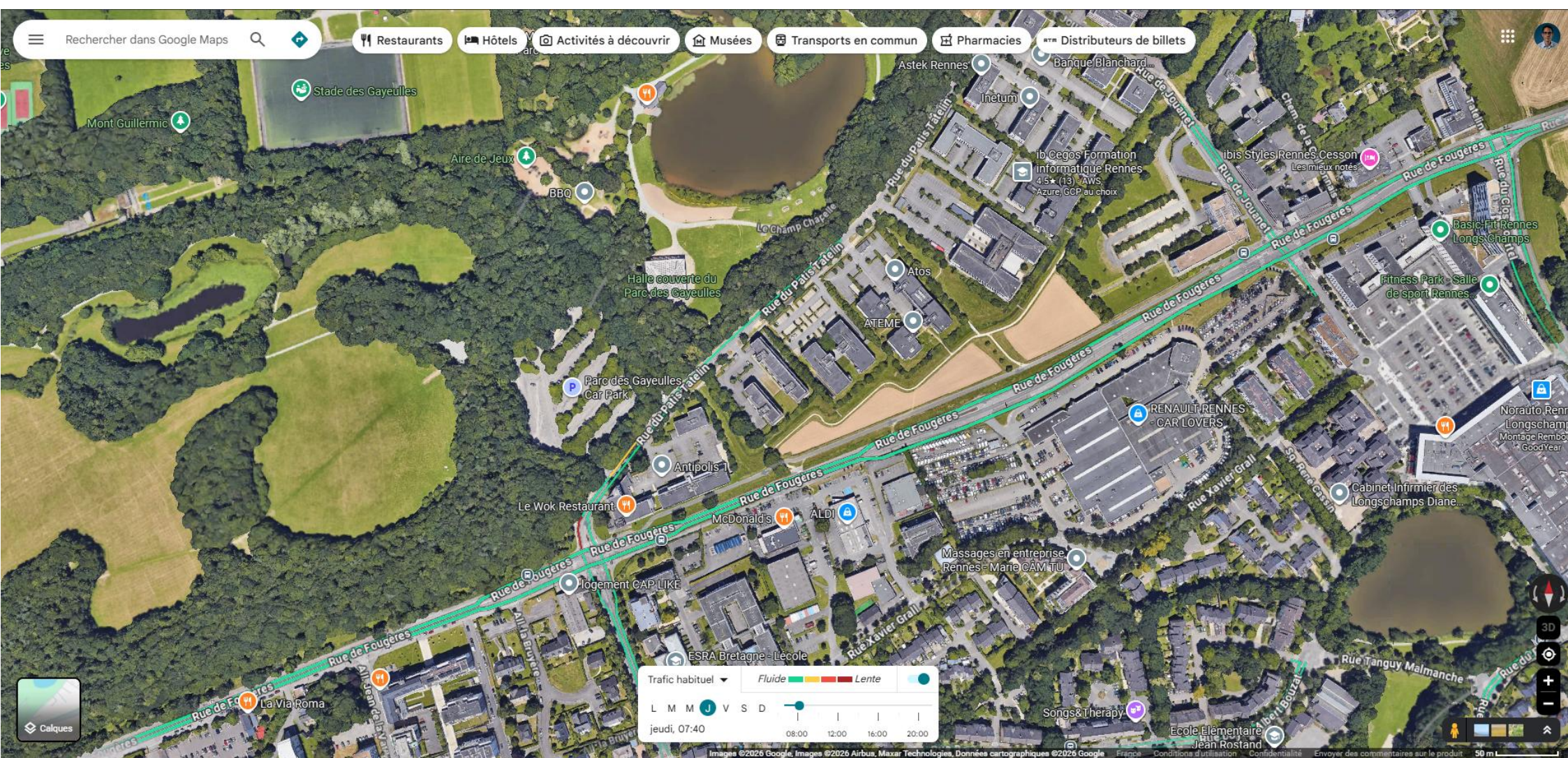


2. Situation actuelle

- Conditions de circulation en périodes de pointe du matin et du soir :
 - Difficultés ponctuelles en sortie de la rue du Patis Tatelin pendant 20 minutes le matin
 - Pas de réelles difficultés sur la rue de Fougères
 - Pas d'autres informations exploitables des captures d'écran Google Maps

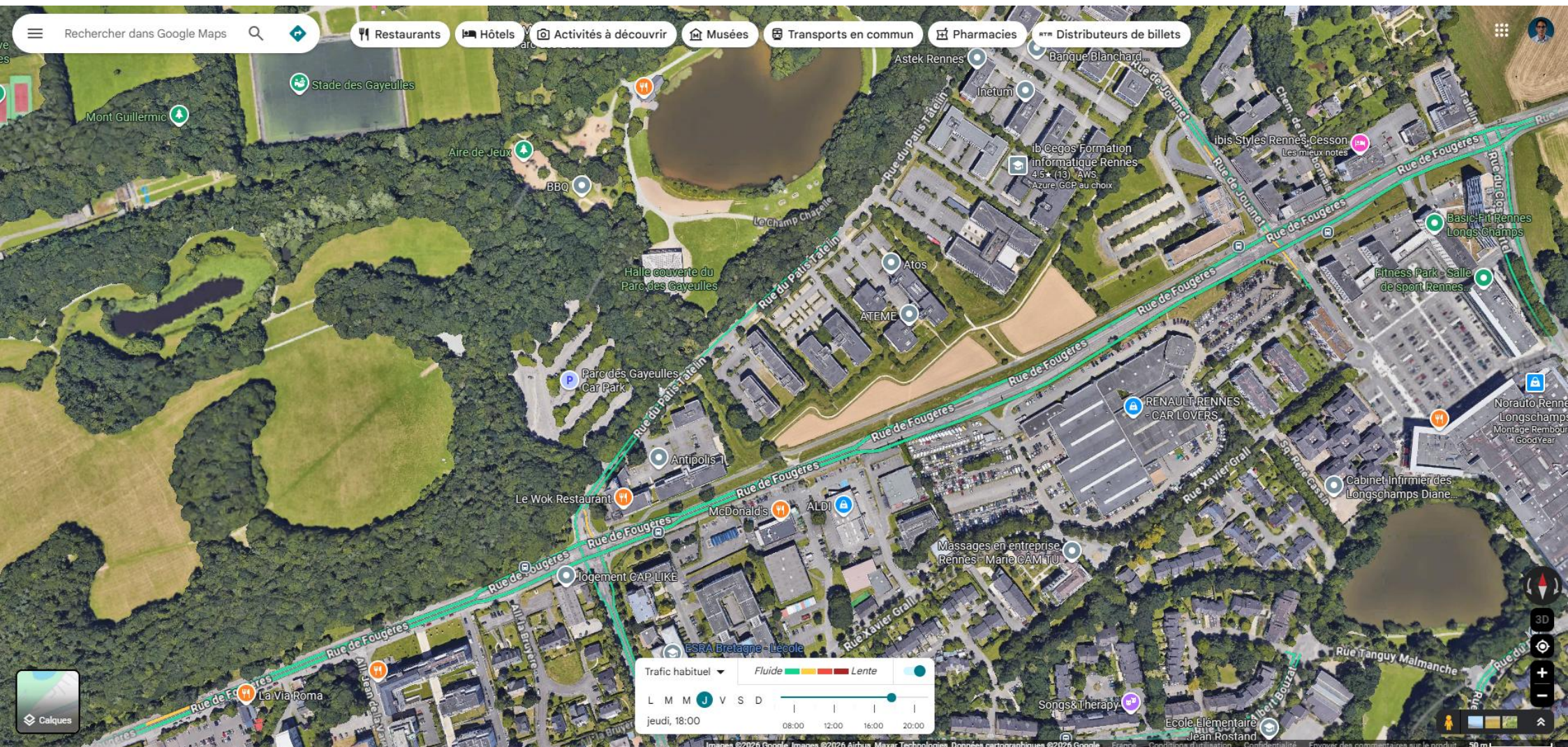
2. Situation actuelle

- Conditions de circulation en périodes de pointe du matin :



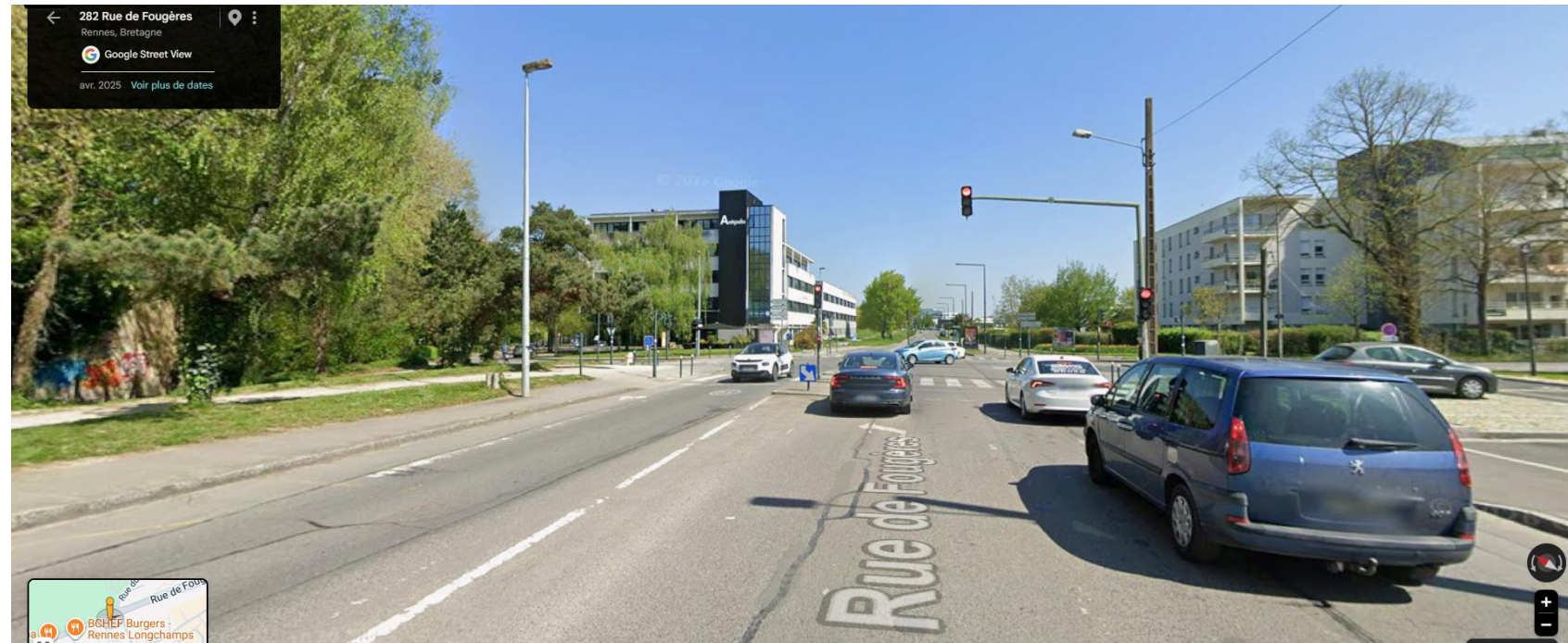
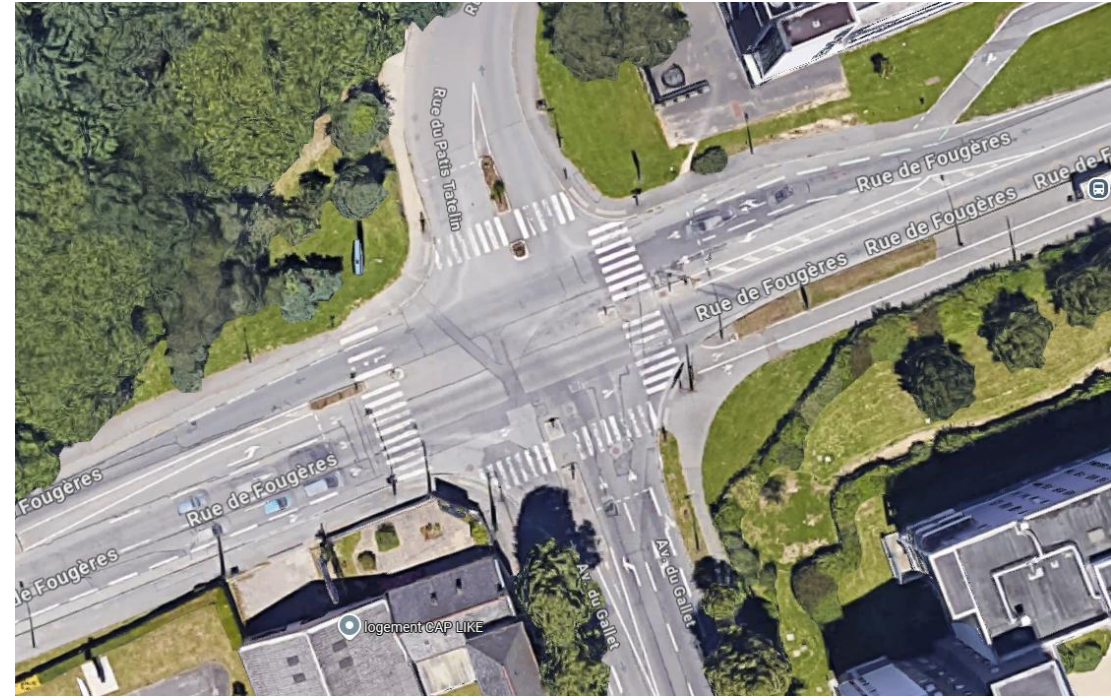
2. Situation actuelle

- Conditions de circulation en périodes de pointe du soir :



2. Situation actuelle

- Carrefour rue de Fougères / rue du Patis Tatelin :
 - Carrefour géré par feux tricolores
 - Plusieurs files sur chacun des entrées
 - Présence de sas vélos



2. Situation actuelle

- Données quantitatives de flux sur la rue de Fougères
 - Source : portail opendata Rennes Métropole



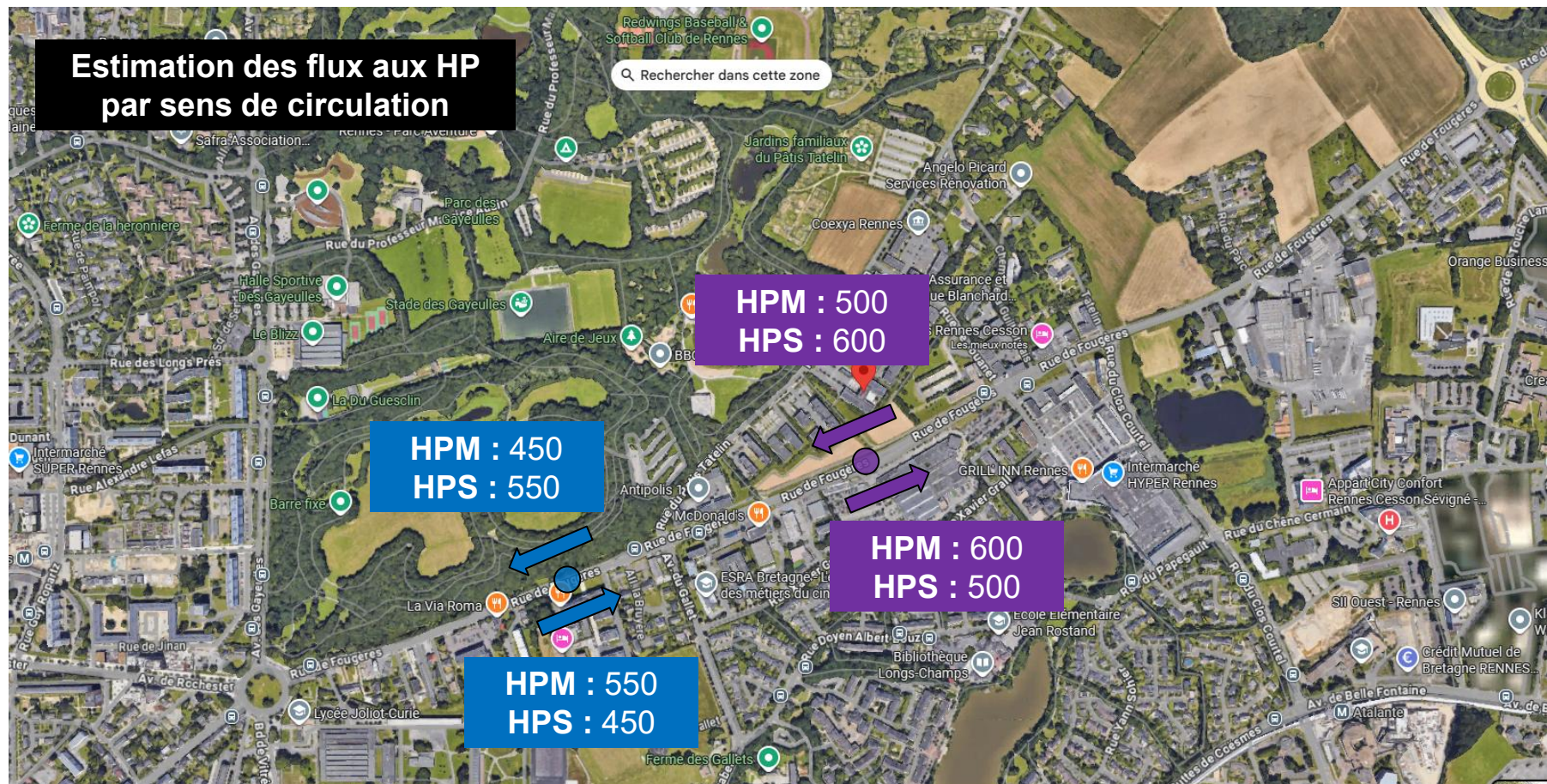
2. Situation actuelle

- Trafic moyen journalier sur la rue de Fougères
 - Entre 10.500 et 11.000 véhicules par jour sur la rue de Fougères



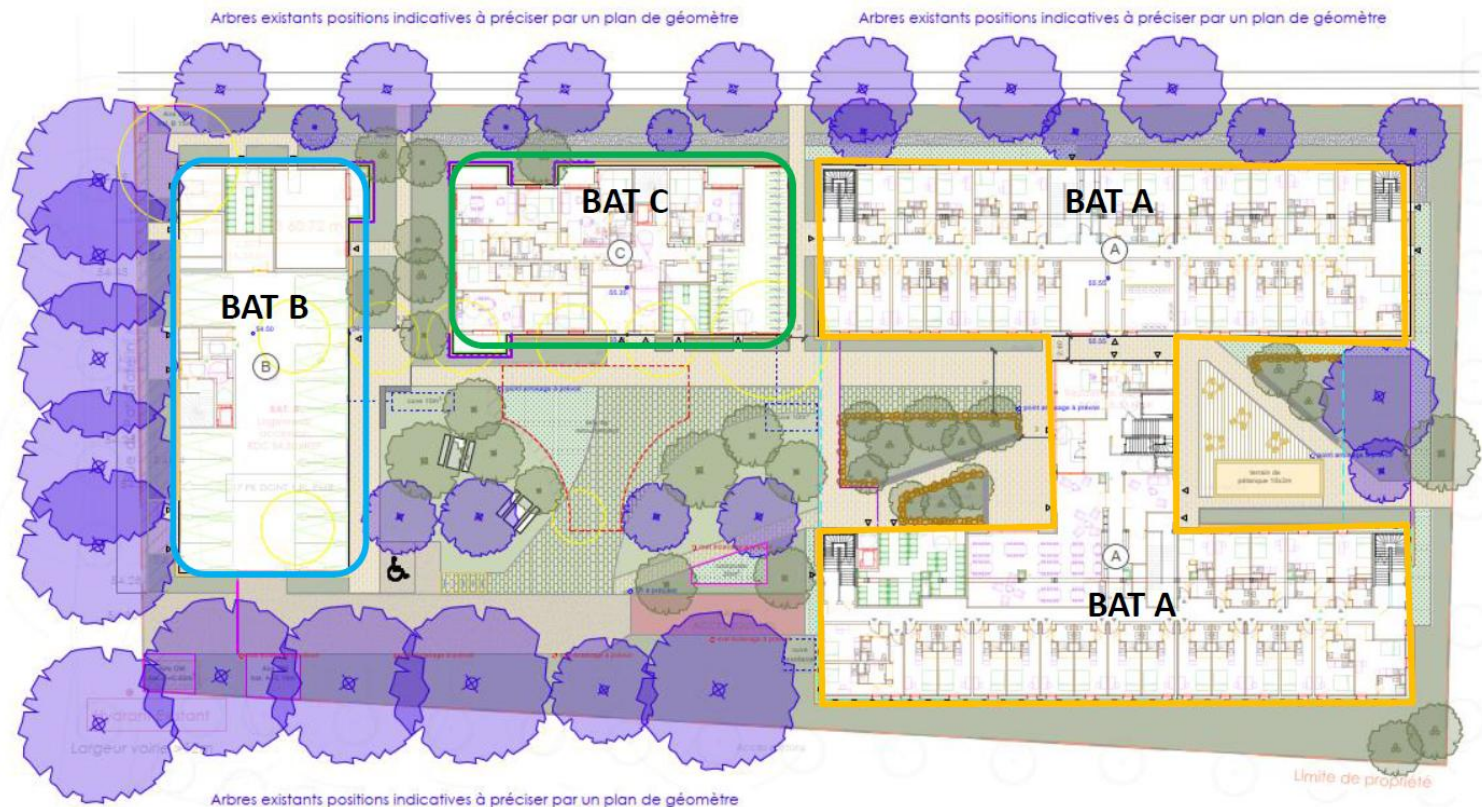
2. Situation actuelle

- Estimation CDVIA des flux aux heures de pointe sur la rue de Fougères
 - Entre 450 et 600 véhicules par heure et par sens



3. Impact du projet

- **Projet :**
 - Transformation du site Orange vacant depuis 2023
 - Trois bâtiments indépendants :
 - Bâtiment A : résidence étudiante 300 chambres
 - Bâtiment B : Résidence accession Libre 59 logements
 - Bâtiment C : Résidence de locatif social 37 logements



3. Impact du projet

- Flux générés estimés sur la base de ratios tenant compte de l'environnement du site et de la nature du projet
 - Part modale VP au regard des transports en commun présents et de l'offre cyclable
 - Nombre de personnes par logements
 - Taux d'actifs

- Flux nouveaux compris aux alentours de 45 véhicules en pointe et 205 à la journée par sens

	Heure de pointe du matin		Heure de pointe du soir		Journée	
	Emission	Réception	Emission	Réception	Emission	Réception
Résidence étudiante	20	10	10	20	50	50
Logements (accession + locatif)	25	5	5	20	155	155
Total	45	15	15	40	205	205

3. Impact du projet

- Evolution des flux sur le réseau de voirie :
 - Croissance de 2% des flux journaliers sur la rue de Fougères (410 véhicules par jour à répartir sur les deux sections)
 - Croissance d'environ 4% aux heures de pointe dans le sens le plus chargé
 - Evolutions de flux relativement modestes
- Impact sur le fonctionnement du secteur :
 - Impact faible sur la rue de Fougères



INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS

WWW.CDVIA.FR