



Ministère de la Culture et de la Communication

**Direction régionale
des affaires culturelles
de Bretagne**

Direction

Affaire suivie par
François Erlenbach

Poste : 02 99 29 67 04
francois.ertenbach@culture.gouv.fr

Rennes, le 10 janvier 2013

Le Directeur régional
des affaires culturelles

à

Monsieur le Préfet de Région
Préfet d'Ille-et-Vilaine

A l'attention de
Monsieur Claude FLEUTIAUX
Secrétaire général de la préfecture
d'Ille-et-Vilaine

Objet : Secteur sauvegardé de Rennes. Étude environnementale de l'étude de révision du PSMV.

P.J. : Plan d'ensemble et note

La direction régionale des affaires culturelles en qualité de maître d'ouvrage, réalise actuellement la révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Rennes.

L'étude, commencée fin 2009, est pratiquement aboutie et arrive au stade de pré-validation pour la commission locale prévue dans les prochains mois.

Or, le décret 2012-616 du 2 mai 2012, relatif à "l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement" prévoit à ce stade de la procédure que je vous saisisse aux fins d'évaluer l'opportunité de faire ou non réaliser ladite évaluation par l'autorité environnementale.

L'étude considérée, en application du II, du 2^e alinéa du IV ainsi que du V de l'article R 122-17, entrant dans le dispositif d'une évaluation environnementale "au cas par cas", je vous adresse ci-après les informations nécessaires à votre prise de décisions.

François ERLÉNBACH

**Note d'information pour examiner si une évaluation environnementale est nécessaire
en vertu de l'article R122-17 et R122-18 du code de l'environnement
applicables au 1^{er} janvier 2013**

Document de planification concerné : PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR du secteur sauvegardé de RENNES

Personne publique responsable du PSMV : État-Direction régionale des affaires culturelles DRAC de Bretagne

Préambule

La ville de Rennes présente un centre-ville historique comportant un important patrimoine urbain et architectural dont 35 ha ont fait l'objet d'une protection au titre des secteurs sauvegardés créé par arrêté interministériel du 7 janvier 1966.

Le secteur sauvegardé de Rennes est un des premiers secteurs sauvegardés créé au titre de la Loi Malraux.

Sur une emprise de 35 ha du centre ville (Cf. plan joint), le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 19 septembre 1985 s'est attaché à la mise en valeur des quartiers moyenâgeux, de ceux des XVII^e et XVIII^e siècles (période parlementaire), et de ceux, classiques, issus de la reconstruction des îlots incendiés en 1720.

Le secteur sauvegardé présente ainsi le caractère multiple d'une ville moyenâgeuse, au centre de laquelle s'enclasse un vaste quartier de facture classique et auquel s'ajoute, sur les quais de la Vilaine, des alignements d'immeubles du XIX^e siècle.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes fait partie des secteurs sauvegardés dits « de première génération », lesquels ont permis de poser la philosophie de cette démarche, tout en permettant de faire obstacle, dans les centres-ville patrimoniaux, aux projets de rénovation urbaine d'après-guerre.

Depuis son approbation en 1985, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé a fait l'objet de cinq modifications (dont la dernière approuvée en décembre 2011), motivées pour la plupart par la mise en œuvre de projets urbanistiques ou architecturaux ponctuels. Ces adaptations successives ont contribué à actualiser les documents graphiques et réglementaires, sans toutefois traiter certains aspects du PSMV méritant une étude plus approfondie, notamment en matière de connaissance et de gestion des patrimoines concernés, dans une vision de projet urbain global.

En 2006, la Ville conjointement avec l'État-DRAC de Bretagne a conduit un diagnostic urbain et patrimonial sur le centre ancien, lequel a confirmé la nécessité de réviser le PSMV, et proposé un certain nombre de directions.

La nécessaire mise en révision du PSMV vise à rechercher et mettre en œuvre de nouvelles dispositions réglementaires qui associent mieux politique urbaine et politique patrimoniale, en prenant en compte les évolutions urbaines souhaitables et les attentes des populations qui y vivent, dans le respect des particularités patrimoniales.

De ce fait, la Ville de Rennes a exprimé, par délibération du conseil municipal du 30 mars 2009, sa volonté de révision du PSMV.

Le 19 juin 2009, le Préfet de Région a prescrit la révision générale du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes.

1 – Description des caractéristiques principales du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes

Le secteur sauvegardé est délimité par la place Sainte-Anne au nord, la rue Gambetta et Contour de la Motte à l'est, les quais de la Vilaine au sud et le quai Saint Cast à l'ouest. Il est entièrement bâti et ne comporte pas d'espaces naturels.

La révision est élaborée dans le périmètre existant, sans extension.

1-1 Données socio-démographiques

Jusqu'en 1982, la population du secteur sauvegardé, comme celle du centre ville dans sa globalité a suivi une évolution opposée à celle de l'ensemble de la ville. Si la population de l'ensemble de la ville était en augmentation entre 1946 et 1982, celle du secteur sauvegardé et du centre ville en général était en forte décroissance. En revanche, depuis 1982, leurs évolutions sont beaucoup plus similaires.

Dans le périmètre du secteur sauvegardé on observe même une stabilisation globale entre 1999 et 2008: la population s'établit actuellement à un niveau proche de la moitié de la population de 1946 (4718 habitants contre 10325 en 1946). La part de la population rennaise habitant le secteur sauvegardé représente un peu plus de 2 % en 2008.

Dans le secteur sauvegardé, les créations de nouveaux logements (11% de logement en plus sur la période 1968-2008) se sont faites dans des logements déjà existants qui ont été divisés en petits appartements. La moyenne de la taille des logements a donc diminué dans le secteur sauvegardé.

1-2 Les enjeux de la révision :

La procédure de révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes, lancée le 19 juin 2009, est menée dans le périmètre des 35 ha existants. Seul, le règlement est révisé pour mieux répondre aux nouveaux enjeux du centre ancien.

Les objectifs du PSMV d'origine correspondent aux enjeux fixés à l'époque:

- sauvegarder le bâti ancien,
- permettre un repeuplement du centre,
- limiter l'installation des activités de bureau et des professions libérales.

Dans cette logique, le patrimoine est abordé essentiellement du point de vue de son histoire. Le PSMV est ainsi conçu davantage comme un outil de gestion patrimoniale qu'un projet de mise en valeur. La dimension socio-économique, la relation du bâtiment à la ville et à son développement, la question de l'habitat et l'éventualité de sa déshérence, sont plutôt secondaires. La décision de réviser le PSMV de Rennes découle de ce constat et de la nécessité d'y remédier.

Le PSMV est un outil pertinent qui mérite aujourd'hui d'être révisé afin de mieux prendre en compte l'état de dégradation de certains bâtis. Il s'agit, à partir d'une meilleure connaissance de ce dernier, de redéfinir les règles d'intervention en matière de restauration / réhabilitation. Pour ce faire, des fiches à l'immeuble sont élaborées

La mise en révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est aujourd'hui rendue nécessaire pour :

- passer d'une démarche de protection volontariste et générale qui correspondait aux enjeux d'origine, à la mise en œuvre d'un projet combinant mise en valeur et protection plus hiérarchisée, cohérente avec le projet urbain de la ville et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme;
- améliorer la qualité d'usage des logements, pas toujours adaptée aux modes de vie actuels (superficie, éclairage, accessibilité par exemple), tout en préservant et valorisant le patrimoine ;
- répondre aux enjeux de péril, d'insalubrité (forte évolution de la sinistralité à cause de la dégradation sanitaire de certains bâtiments, notamment ceux de l'époque médiévale) sur certains îlots sur lesquels

les règles de protection ou de reconstruction à l'identique du PSMV en vigueur sont délicates en l'absence de hiérarchisation des dispositifs de protection ;

- continuer à restaurer selon les règles de l'art, dans un objectif de développement durable : pérenniser un patrimoine à empreinte écologique très faible (matériaux locaux, procédés constructifs restaurables, ...) en encourageant la création architecturale de qualité.

1-3 La définition d'un projet pour le PSMV :

Le projet initial de révision du PSMV a été validé par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé du 2 décembre 2011. Il est cohérent avec le PADD du PLU de la ville de Rennes comme le prévoient les textes réglementaires.

Il s'organise autour des 3 axes suivants :

1-3-1 VALORISER LE PATRIMOINE :

a- Préserver le patrimoine des différentes époques de construction :

- Déterminer les typologies, du 15^e au 20^e siècle (propositions à l'échelle de l'immeuble)
 - Définir une classification réglementaire à partir de l'appréciation de la valeur patrimoniale, confrontée au critère d'authenticité et celui des désordres constatés
- traduction réglementaire

b- Prendre en compte la sécurité incendie pour préserver le patrimoine bâti :

- Stratégie à l'échelle de l'îlot : perméabilité au travers des cours, mutualisation des accès,...
 - création d'une orientation d'aménagement illustrée sur 5 îlots médiévaux : St-Georges sud, St-Michel ouest, St-Michel /Penhoët, Pont aux Foulons / Motte Fablet, Motte Fablet / Visitation
 - Stratégie à l'échelle du bâti : favoriser la réorganisation interne des logements (appartements traversants) et des accès aux logements (mutualisation, gestion en extension du bâti existant), interdire les aménagements des combles non adaptés,...
- traduction réglementaire

c- Mettre en valeur les vestiges des 1^{er} et 2^e remparts :

- Définition de principes de mise en valeur dans les secteurs concernés
- création d'une orientation d'aménagement
- prise en compte de la dimension archéologique

d- Poursuivre les actions et démarches de développement durable :

- Logique d'amélioration des performances du bâti existant
 - Intérêt de la mise en place de filières courtes (bois, terre, ..)
- traduction réglementaire

1-3-2 HABITER EN CENTRE VILLE :

a- Assurer la mixité sociale et générationnelle de l'habitat : créer des logements pour accueillir des familles, rendre accessible des logements aux personnes âgées et favoriser la qualité d'usages des logements.

→ traduction réglementaire

b- Développer la fonction résidentielle des îlots : limitation des activités dans les cours, mutualisation des locaux communs (vélos, poubelles), ...

→ traduction réglementaire

- c- Favoriser les équipements de proximité : squares, écoles, crèches, maison de quartier, ...
 - Dans le périmètre du PSMV :
 - création d'une orientation d'aménagement sur les portes Mordelaises (aménagement d'un parc public) et traduction réglementaire
 - A proximité du périmètre du PSMV :
 - faciliter les parcours vers les équipements existants
- d- Prendre en compte les besoins de mobilité des habitants
 - Stationnement résidentiel tous modes
 - traduction réglementaire
 - Prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les espaces publics

1-3-3 POURSUIVRE L'ATTRACTIVITÉ DU CŒUR METROPOLITAIN :

- a- Assurer la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, équipements, logements) et leur adéquation avec les enjeux de résidentialisation et de préservation du patrimoine bâti (tranquillité des cœurs d'îlots, annexes des activités des rez de chaussée...)
 - traduction réglementaire
- b- Conforter les équipements structurants et leur permettre d'évoluer
 - traduction réglementaire
- c- Garantir un bon niveau de déplacements et d'accessibilité au centre (accueillir la 2^e ligne de métro, laisser une place prépondérante aux piétons et cycles, plan de circulation favorable aux transferts modaux, politique de stationnement adaptée)
 - action d'accompagnement
- d- Promouvoir le tourisme urbain :
 - Répondre aux besoins en hébergement hôtelier
 - traduction réglementaire
 - Développer les visites / animations en partenariat avec l'office du Tourisme : proposer notamment un parcours promenade sur le thème des vestiges des remparts
 - action d'accompagnement

1-4 Les orientations du PSMV révisé, concernant la protection et la réhabilitation du bâti

La logique du PSMV révisé vise à mieux hiérarchiser les niveaux de protection en tenant compte, à la fois de la valeur patrimoniale de l'immeuble, de son degré d'authenticité, et des désordres structurels constatés.

Ainsi, les immeubles protégés au sein du PSMV révisé sont classés en deux catégories en adoptant une légende complémentaire qui permettra d'intervenir sur la structure du bâti :

- les immeubles protégés dont la restitution dans l'état d'origine est exigée. Il s'agit d'immeubles dont les caractéristiques propres et urbaines sont à conserver ou à restituer. Les restitutions peuvent concerner : la volumétrie d'origine de l'édifice, les façades, les structures porteuses, l'accès aux étages, la composition des niveaux en un nombre déterminé d'appartements ou de locaux et leur configuration traversante, les décors intérieurs sur la base des témoins en place. Sont concernés, pour l'essentiel, les immeubles de la reconstruction du 18^e siècle sur rue et quelques immeubles antérieurs qui ont été peu modifiés dans le temps. Sont concernés également l'essentiel des îlots médiévaux pour lesquels des interventions conséquentes seront nécessaires dans les années à venir.

- les immeubles protégés dont le réaménagement pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisé sous conditions. Il s'agit des immeubles dont le degré de complexité archéologique et/ou l'importance des altérations ne permettent pas de restituer l'état d'origine. Les transformations visent la valorisation patrimoniale de l'édifice en améliorant l'habitabilité et la sécurité des personnes. Elles peuvent concerner les façades pour permettre des recompositions sur la base des témoins archéologiques en place, les remembrements pour la mise en fonctionnement commun de plusieurs immeubles, la création, la mutualisation ou la reconfiguration des dessertes verticales et des accès (cage d'ascenseur ou d'escalier). La déconstruction d'éléments d'architecture intérieure est acceptée si elle améliore l'habitabilité et si elle ne porte pas atteinte à la valeur patrimoniale de l'édifice. La quasi totalité des immeubles médiévaux intègre cette nouvelle disposition, ainsi que certains immeubles du 18^e siècle sur cour remaniés qui posent des difficultés d'accessibilité incendie, et les immeubles 19^e et 20^e siècles à valeur patrimoniale.

Par ailleurs, il y a des immeubles qui ne font pas l'objet de protection particulière, et d'autres qu'il est souhaitable de voir démolir ou modifier.

Le bilan du PSMV futur, révisé, au regard du PSMV en vigueur montre que :

- de nombreux immeubles strictement protégés actuellement resteront protégés mais suivant la nouvelle classification qui permet d'intervenir sur les structures,
- certains immeubles ou parties d'immeubles qui étaient strictement protégés ne le seront plus,
- certains immeubles, essentiellement des 19^e et 20^e siècles, seront désormais protégés eu égard à leur valeur patrimoniale.

2 – Caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PSMV

Les 35 ha du secteur sauvegardé de Rennes correspondent aux quartiers les plus anciens et les plus denses de la ville. Ce périmètre est entièrement construit et ne comporte pas d'espaces naturels majeurs.

Il y a peu d'espaces verts ou de parcs publics présents dans le PSMV, à l'exception du square Hyacinthe Lorette qui sera étendu dans le projet.

Le centre ancien est un secteur très densément construit, qui ne laisse que peu de place au patrimoine végétal. Le paysage urbain se caractérise par une très grande minéralité. Les sols ont reçu un traitement de qualité bien souvent pavé et les alignements d'arbres restent très marginaux sur l'espace public.

Le secteur sauvegardé se caractérise par des constructions anciennes, accueillant une densité de population assez forte.

Le bâti est composé essentiellement d'immeubles collectifs issus :

- d'un tissu médiéval sur une trame parcellaire dense composée de parcelles en lanières, étroites et très profondes.
- et d'un tissu orthogonal constitué de parcelles plus homogènes, de plus grande taille, recomposé après l'incendie de 1720.

La caractéristique d'implantation des bâtiments dans le secteur sauvegardé est celle de l'ilot fermé. Cette forme urbaine (mitoyenneté, hauteur,...) ainsi que les modes constructifs traditionnels (pans de bois remplis à la terre, pierre) induisent un comportement thermique économe des bâtiments. La mitoyenneté des pignons permet notamment de réduire les surfaces déperditives des logements.

Le secteur sauvegardé présente certaines des caractéristiques majeures d'un « écoquartier »: il est dense, les matériaux employés sont durables et évolutifs.

3 – Principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

3-1 Les caractéristiques géophysiques

Le relief

La topographie du secteur sauvegardé ne comporte pas de relief structurant. Les seuls éléments un peu marqués aux alentours sont le surplomb du Thabor au-dessus de la Vilaine, les secteurs Sud de la gare et la rue d'Antrain. Le secteur sauvegardé descend en pente douce vers la Vilaine et le canal de l'Ille, à leur confluence.

La géologie

Le secteur sauvegardé repose sur un socle géologique peu perméable constitué de schistes briovériens, argileux et imperméables recouverts par des limons éoliens de la fin du quaternaire. Des alluvions modernes se sont déposés au droit des vallées de la Vilaine et de l'Ille.

Le projet de PSMV révisé n'aura pas d'incidences sur le relief et la géologie du site.

Le climat

La ville de Rennes jouit d'un climat océanique relativement doux, caractérisé par des pluies fines et abondantes tout au long de l'année, une faiblesse des écarts de températures et une grande variabilité des types de temps.

Le projet de PSMV révisé, en conservant et réhabilitant le bâti ancien qui présente notamment des caractéristiques propres d'inertie, ne devrait pas avoir d'influence sur le changement climatique.

3-2 Le patrimoine vert

Le patrimoine végétal est une composante à part entière de l'aménagement de l'espace, sous la forme de places arborées (Saint-Anne, Saint-Germain), d'arbres isolés (square de la Motte) ou d'arbres en alignements (place des Lices). Le patrimoine arboré du centre ancien a été créé ou renouvelé, en majorité, dans les quinze dernières années, à la faveur de projets urbains d'envergure (parking souterrain sous la place Hoche, métro place Saint Anne, place de la République, place de Bretagne,...). On y trouve donc un patrimoine végétal jeune.

Un seul square est présent au sein du secteur sauvegardé, le square Hyacinthe Lorette. Il est situé à la périphérie ouest du secteur à proximité de la tour Duchesne et prend place au pied du rempart. Le projet de révision du PSMV prévoit son extension dans le cadre de la mise en valeur du rempart.

Les jardins privés sont assez rares au sein du secteur sauvegardé. Certains jardins d'hôtels particuliers participent cependant à la qualité du paysage urbain. Un de ces jardins privés est ouvert au public, devant l'hôtel de Blossac. Il est constitué d'une pelouse encadrée par une haie de buis taillés, de massifs arbustifs fleuris et d'arbres caducs plantés sur sa périphérie (tilleuls, marronniers). Les rares autres jardins sont fermés au public (cour du tribunal administratif, rue de Corbin...).

3-3 La faune

Aucune espèce protégée n'a été recensée dans le secteur sauvegardé.

Pigeons et les goélands habitent le centre ville, en particulier dans les cours mal entretenues, favorables à leur prolifération. L'accumulation de fientes et de plumes les rend insalubres. Leur présence aggrave les dégradations du bâti (infiltrations d'eau dans les murs par obstruction des gouttières, dégradations des sols en bois des greniers, des galeries, des escaliers ...). On trouve les nids essentiellement sur des toits plats et aux pieds des cheminées.

La présence de certains insectes xylophages (petite et grosse vrillette), provoque des dégâts importants dans les pans de bois, les planchers et les charpentes.

3-4 La flore

Aucune espèce protégée n'a été recensée dans le secteur sauvegardé.

Dans certains immeubles du secteur sauvegardé, les bois sont attaqués par la mэрule, un champignon lignivore. La mэрule provoque la pourriture des pans de bois, des planchers et des charpentes non ventilées. Elle compromet les qualités mécaniques et structurelles des éléments concernés. La présence et le développement de la mэрule sont souvent la conséquence de dégâts des eaux ou de d'infiltrations dus aux ajouts mal conçus de pièces humides et au mauvais entretien des chéneaux et conduits d'évacuation d'eaux usées et pluviales. La gravité des désordres peut conduire, sur certains immeubles, à des travaux de reconstruction complète des pans de bois.

3-5 L'alimentation en eau potable

Il n'y a pas de captage pour l'alimentation en eau potable dans l'emprise du secteur sauvegardé ou à ses abords. Le secteur ne recoupe aucun périmètre de protection réglementaire de captage plus éloigné.

L'ensemble des logements du secteur sauvegardé est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable.

3-6 Le risque d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation concerne uniquement une petite partie du secteur sauvegardé au sud ouest, le long du canal de l'Ille.

Une partie de la voirie en bordure des immeubles le long du quai Saint Cast est intégrée au PPRI. Ce secteur est classé en zone bleue, non protégée qui correspond aux zones d'aléas faibles et moyens (Hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) situées en secteurs urbanisés mais où l'inondation peut néanmoins perturber le fonctionnement social et économique.

Le projet de PSMV ne créera pas de nouvelles surfaces imperméabilisées puisque le site est déjà entièrement bâti. Au contraire, il est prévu de rendre les sols des cours des intérieurs d'îlots plus perméables afin de favoriser la gestion des eaux pluviales et de garantir la pérennité des structures à pans de bois des immeubles anciens.

