



DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Annexes complémentaires

**CONSTRUCTION D'UNE ECOLE SUPÉRIEURE DES MÉTIERS ARTISTIQUES, PLATEAUX DE
COWORKING, RÉSIDENCE COLIVING ET RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
ZAC EURORENNES, SECTEUR SOLFÉRINO EST, RENNES (35)**

Avril 2023

LISTE DES ANNEXES COMPLÉMENTAIRES

N° annexe complémentaire	Nom de l'annexe	Localisation
1	Les mobilités	Présent dossier
2	Les sites naturels inventoriés	Présent dossier
3	Le document d'urbanisme : le zonage réglementaire	Présent dossier
4	Le document d'urbanisme : la gestion des eaux pluviales	Présent dossier
5	Le document d'urbanisme : le bruit	Présent dossier
6	Le document d'urbanisme : IZH	Présent dossier
7	Le document d'urbanisme et le PPRI	Présent dossier
8	Le risque radon	Présent dossier
9	Diagnostic environnemental de cession : Investigation de terrain Site de la Gare de RENNES (35) - îlot Solferino SNCF – Gare & Connexions - 2012	Annexe au présent dossier
10	Diagnostic environnemental de cession : Investigations complémentaires de terrain Site de la Gare de RENNES (35) - îlot Solferino SNCF – Gare & Connexions - 2012	Annexe au présent dossier
11	DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE DE L'ÉTAT DES MILIEUX Investigations sur les eaux souterraines ZAC Eurorennes Ilot « Solférino » Boulevard Solférino RENNES (35) – 2018	Annexe au présent dossier
12	Notice environnementale	Annexe au présent dossier

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°1 : LES MOBILITES



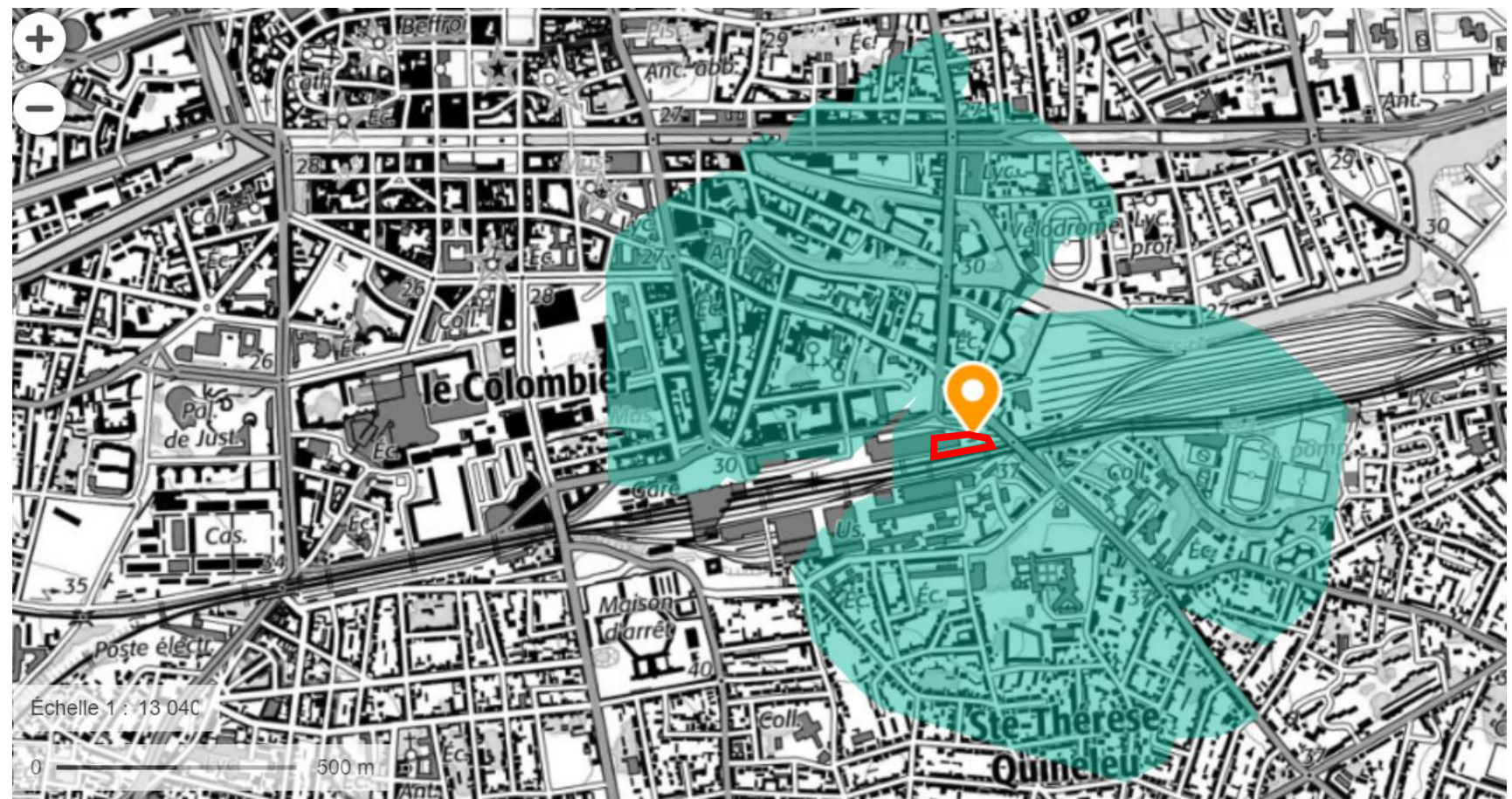
Au cœur des nouvelles dynamiques d'extension de la ville, le secteur « Solférino » profitera notamment d'une forte proximité avec le pôle d'échange multimodal et le futur Quartier de la Création (nouvelle passerelle ferroviaire dans l'axe du boulevard Laennec)

Aménagement d'une nouvelle passerelle.

Le nouveau maillage d'espaces publics prévu au sein de la ZAC Eurorennes facilite l'accès au pôle d'échange multimodal et étoffe la dimension vie de proximité.

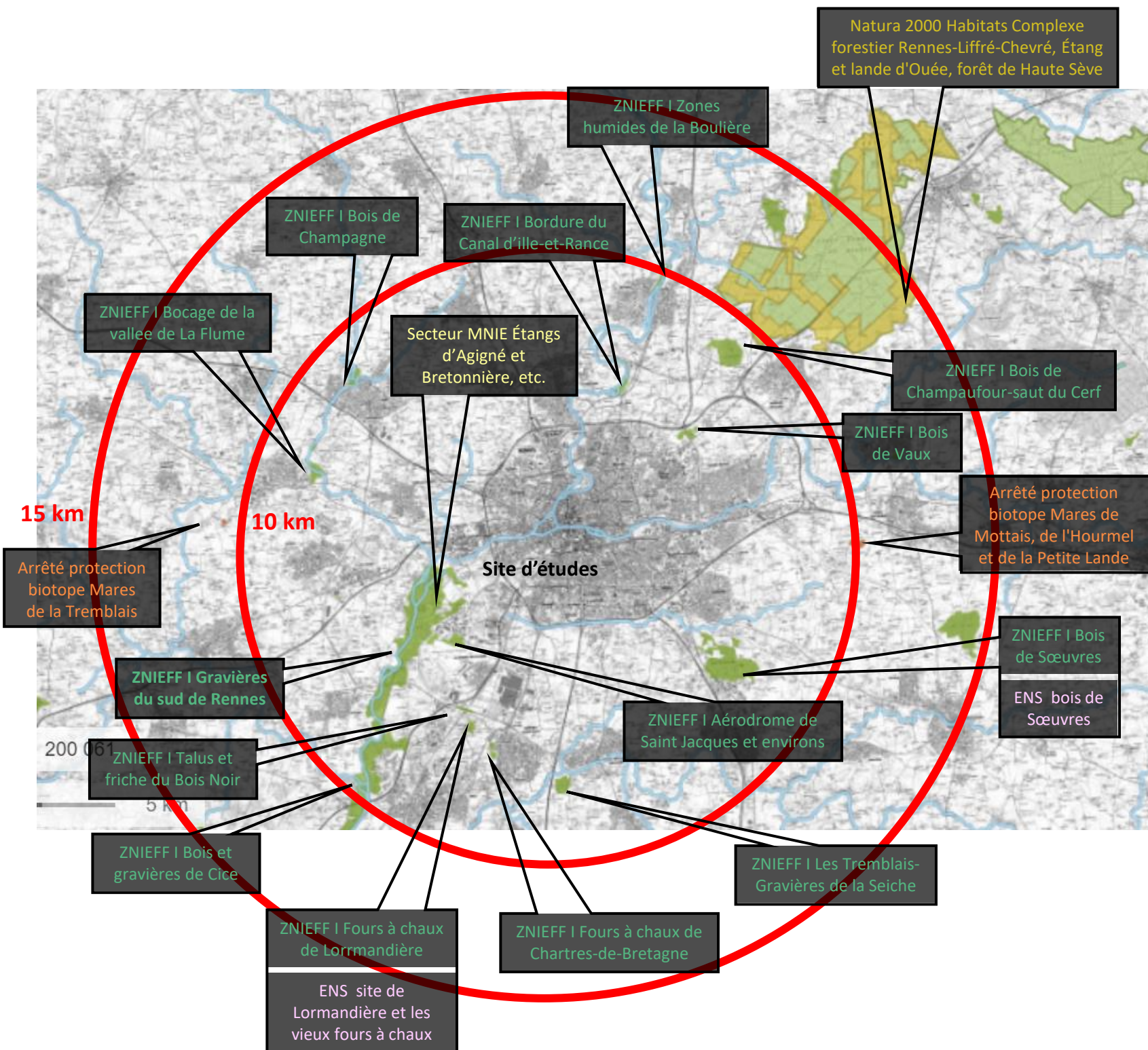
«Solférino-Est» ne se trouvera qu'à 5 minutes à pied du PEM.

 Site du projet



Carte : Isochrone – 15 minutes à pied, Geoportail.

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°2 : LES SITES NATURELS INVENTORIES



Sites NATURA 2000 (Directive Habitats)



Sites NATURA 2000 (Directive Oiseaux)



Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I



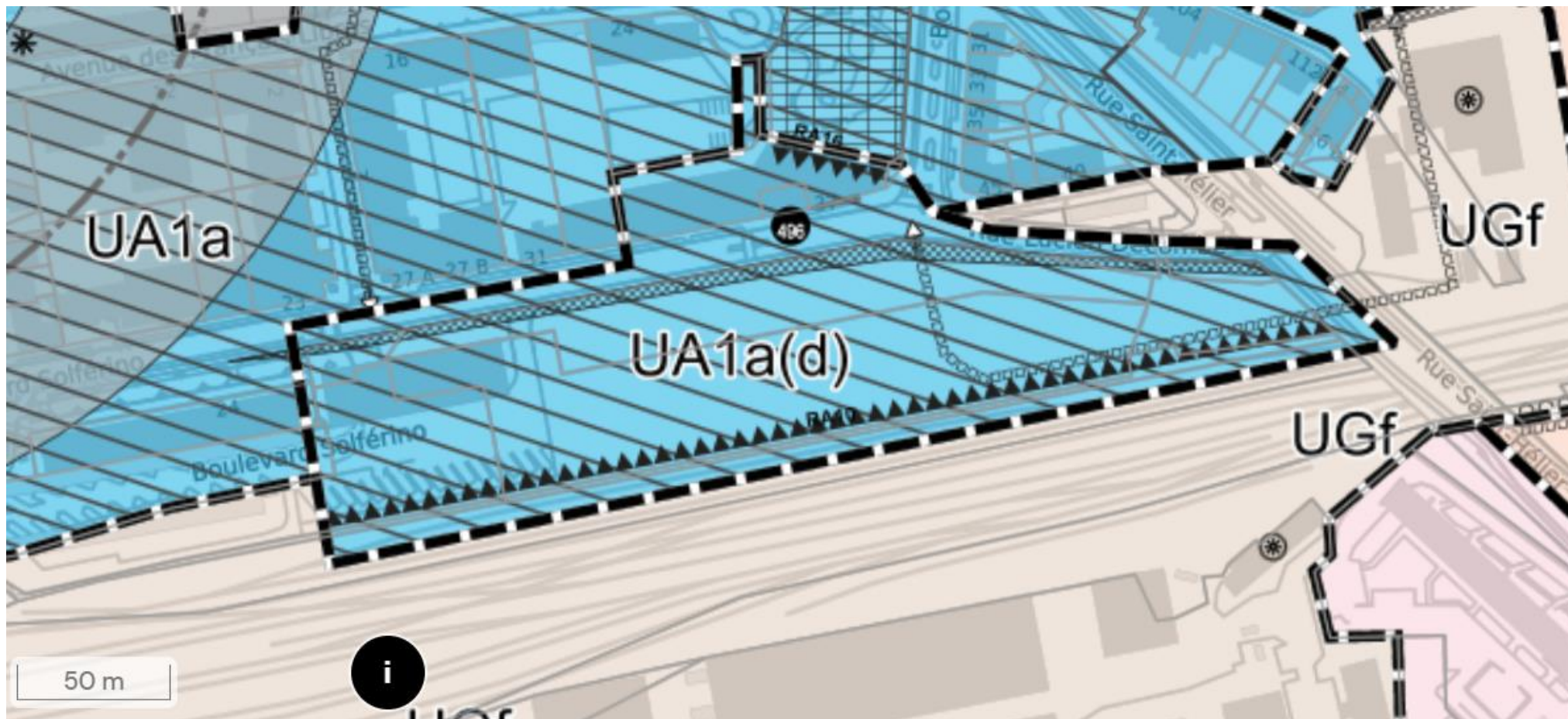
Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II



Arrêtés de protection de biotope

Aucun site naturel protégé à proximité et/ou en connexion avec le site d'études

Carte : Localisation des sites naturels d'intérêt autour du site – Géoportail, avril 2023.



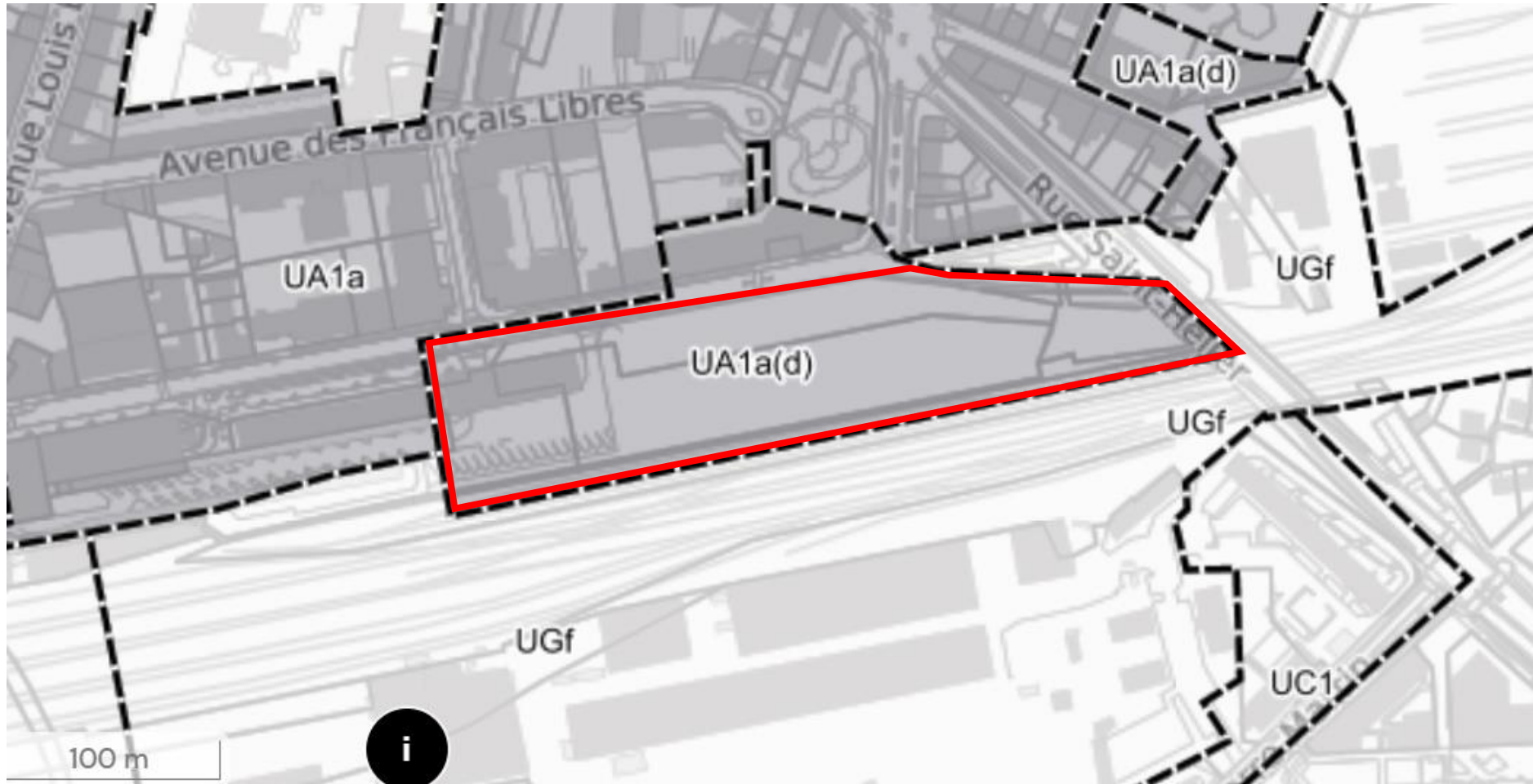
Carte : Zonage réglementaire applicable au site – extrait PLUi Rennes Métropole (approuvé en décembre 2019)

Le PLUi de Rennes Métropole :

La zone UA1 correspond aux parties de centre-ville ou centre bourg marquées par une imbrication forte du bâti avec un premier front de construction en bordure de rue et des constructions implantées à l'arrière. Elle comprend 4 secteurs qui se distinguent par la manière de construire à l'intérieur du terrain :

UA1a : Les constructions constituent un front bâti en majorité à l'alignement de la rue et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

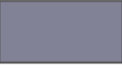


ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°4 : LE DOCUMENT D'URBANISME – LES EAUX PLUVIALES



 Site du projet

Gestion des eaux pluviales

Indicateur de capacité d'infiltration des sols

	Secteur interdit à l'infiltration des eaux pluviales
	Secteur non obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales
	Secteur obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales

Secteur interdit à l'infiltration des eaux pluviales



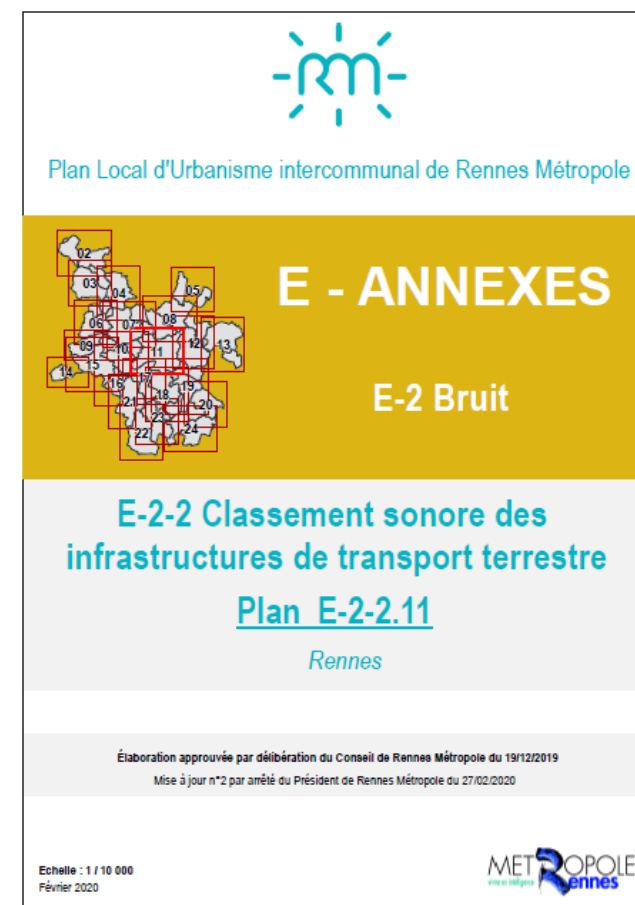
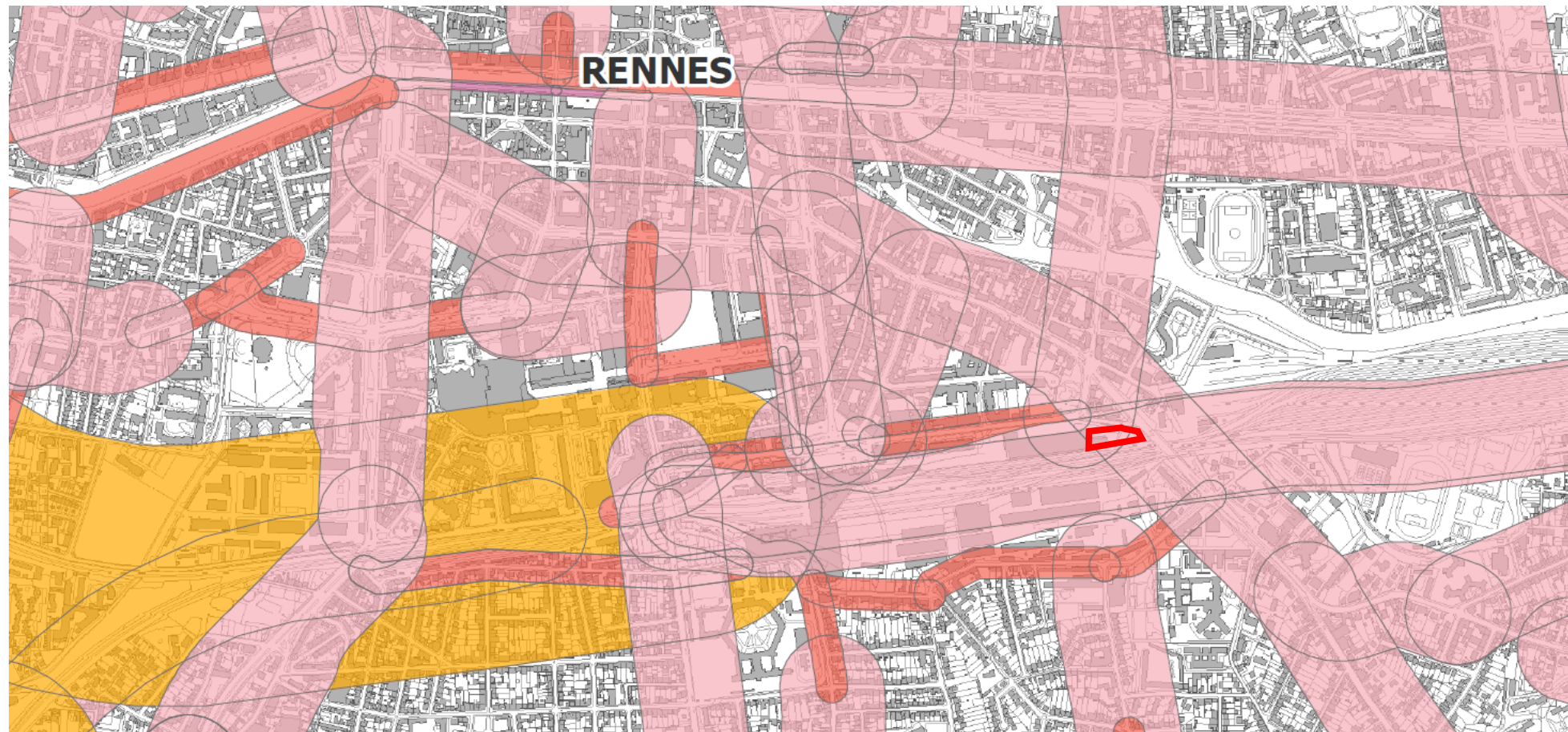
Le projet appliquera les règles de gestion des eaux pluviales de la ZAC Eurorennes dont voici un extrait :

La gestion des eaux pluviales se fera selon les principes suivants, conformément au Dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de la ZAC Eurorennes :

- Nouveaux espaces : respect des règles fixées par le SDAGE avec un rejet à débit limité à 3l/s/ha,
- Parcelles privées : Gestion à la parcelle avec respect des règles du PLU,
- Espaces publics existants : principe de non dégradation de la situation existante ou amélioration,






L'augmentation des débits sur certains secteurs sera compensée par la mise en place d'ouvrages de rétention.

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°5 : LE DOCUMENT D'URBANISME : LE BRUIT



Infrastructures terrestres : secteurs affectés par le bruit

La légende indique systématiquement l'ensemble des thématiques identifiées sur la métropole (par choix de simplification).
Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes ces thématiques sur leur territoire.

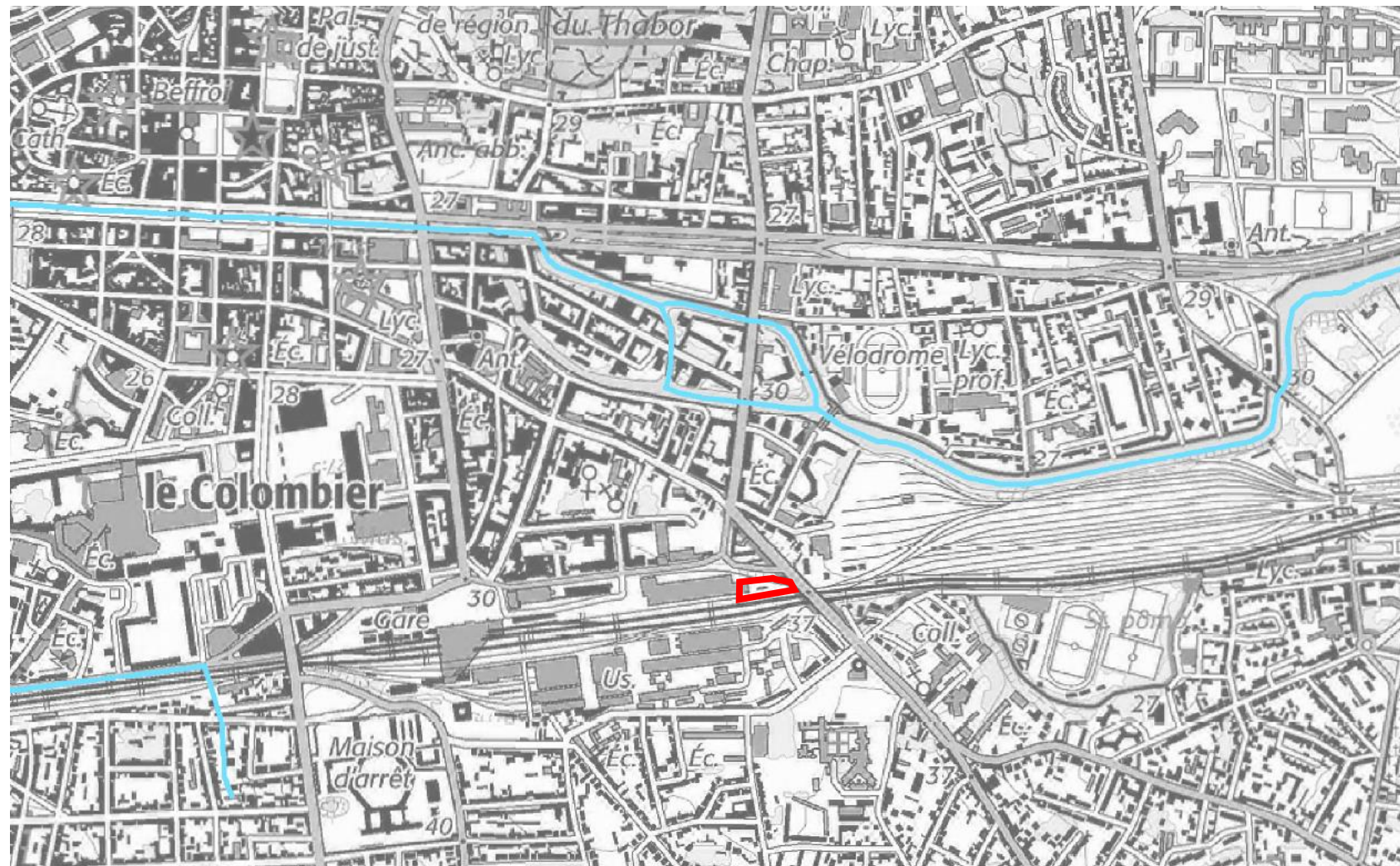
	Catégorie 1 (largeur : 300m.)
	Catégorie 2 (largeur : 250m.)
	Catégorie 3 (largeur : 100m.)
	Catégorie 4 (largeur : 30m.)
	Catégorie 5 (largeur : 10m.)

 Site du projet

Le site du projet est concerné par un secteur en catégorie 3.

Les bâtiments respecteront les règles d'isolement de façade conformément à la réglementation en vigueur.




ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°6 : LE DOCUMENT D'URBANISME : IZH



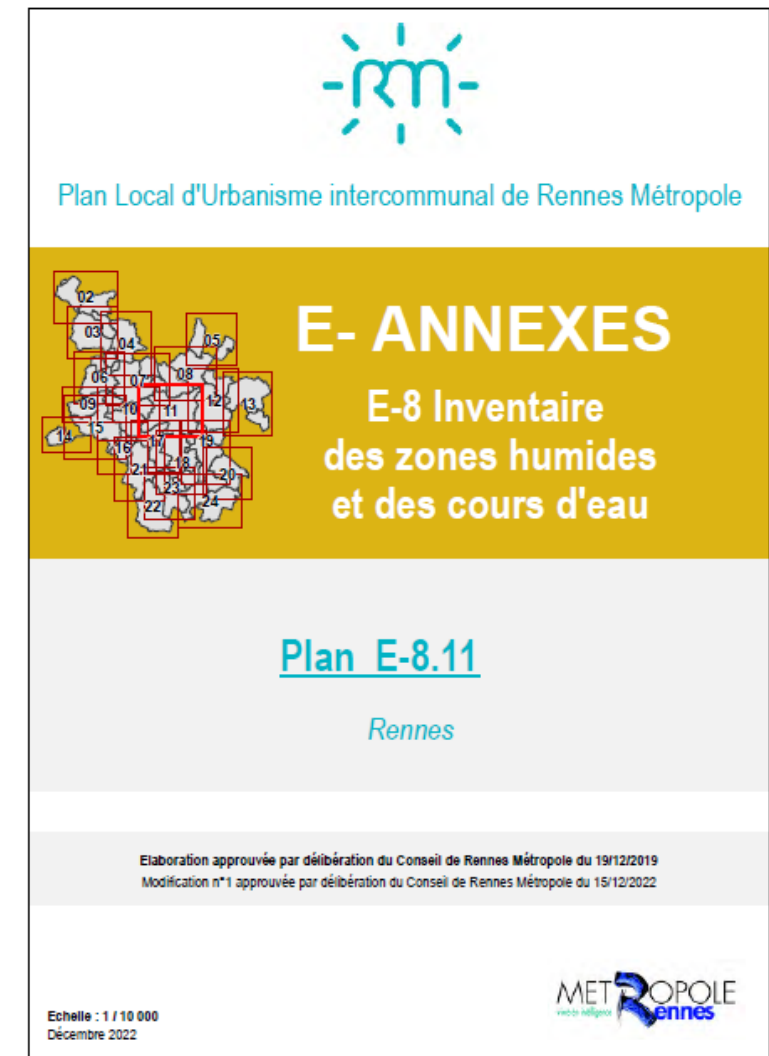
Carte : Inventaire des zones humides et des cours d'eau – extrait PLUi Rennes Métropole (2019)

Inventaire des zones humides et des cours d'eau

La légende indique systématiquement l'ensemble des thématiques identifiées sur la métropole (par choix de simplification). Toutes les communes ne sont pas pour autant dotées de toutes ces thématiques sur leur territoire.

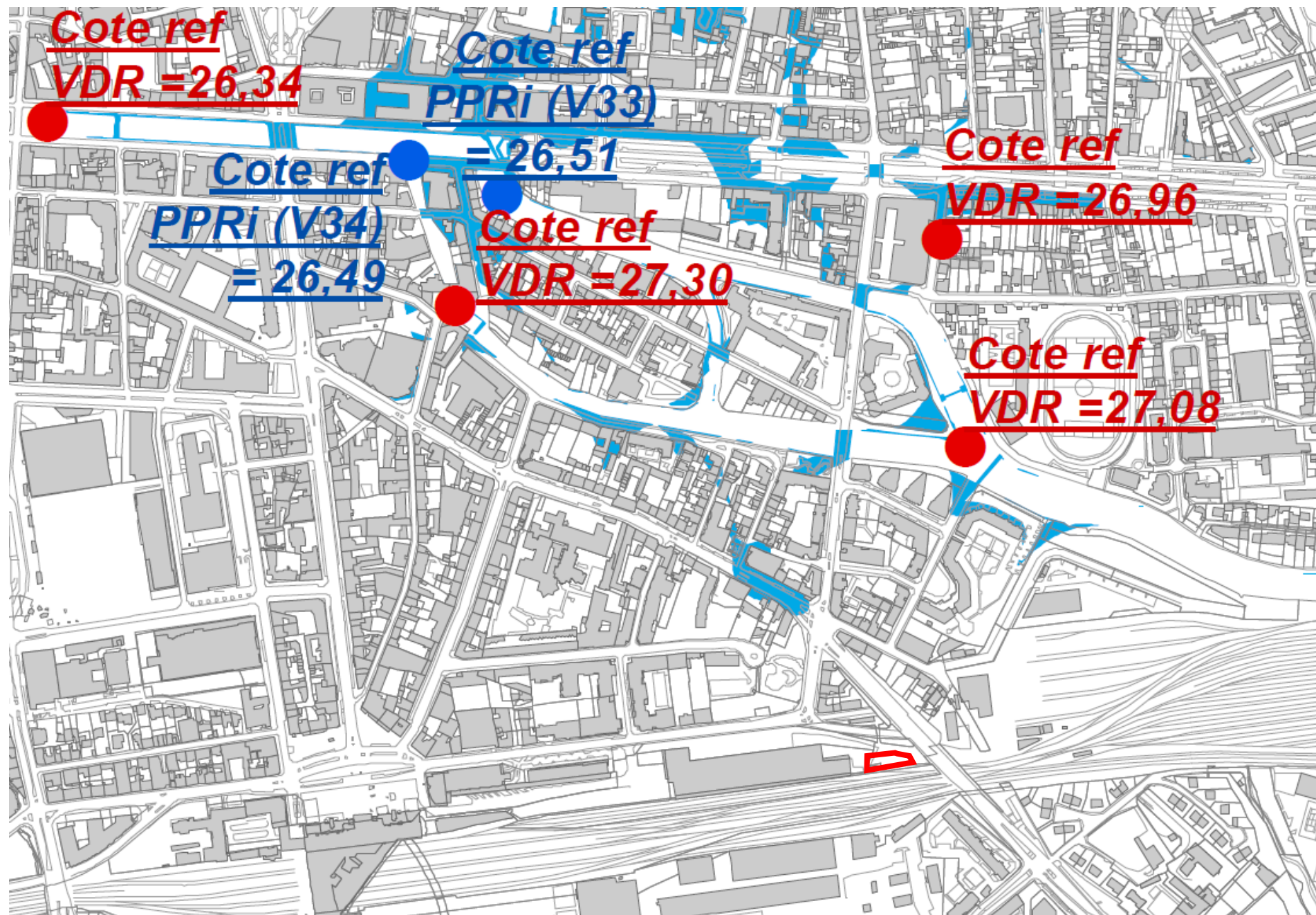
-  Cours d'eau
-  Zones humides du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche
-  Zones humides du SAGE Rance Frémur et du bassin versant de la Seiche

 Site du projet

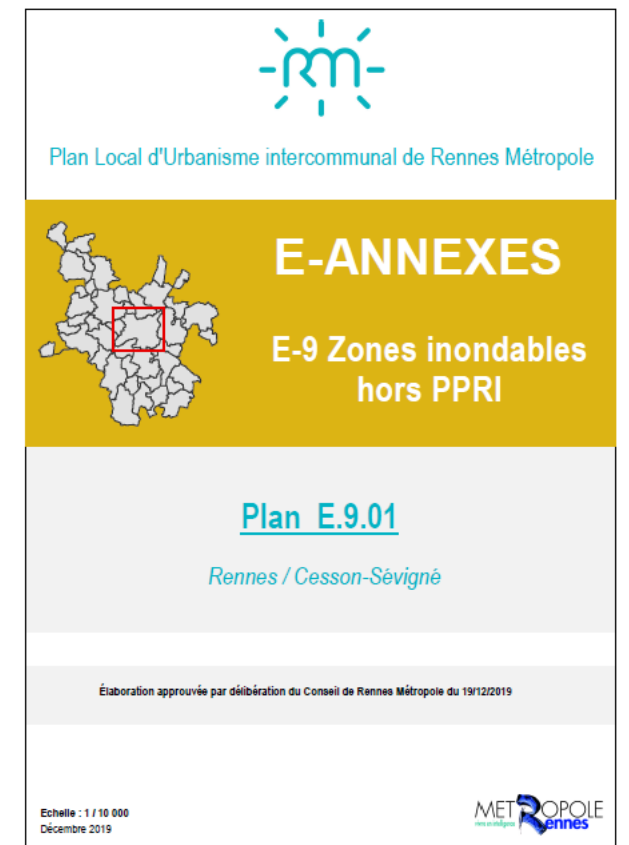


Aucune zone humide et aucun cours d'eau n'est identifié sur le secteur d'études.

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°7 : LE DOCUMENT D'URBANISME ET LE PPRI



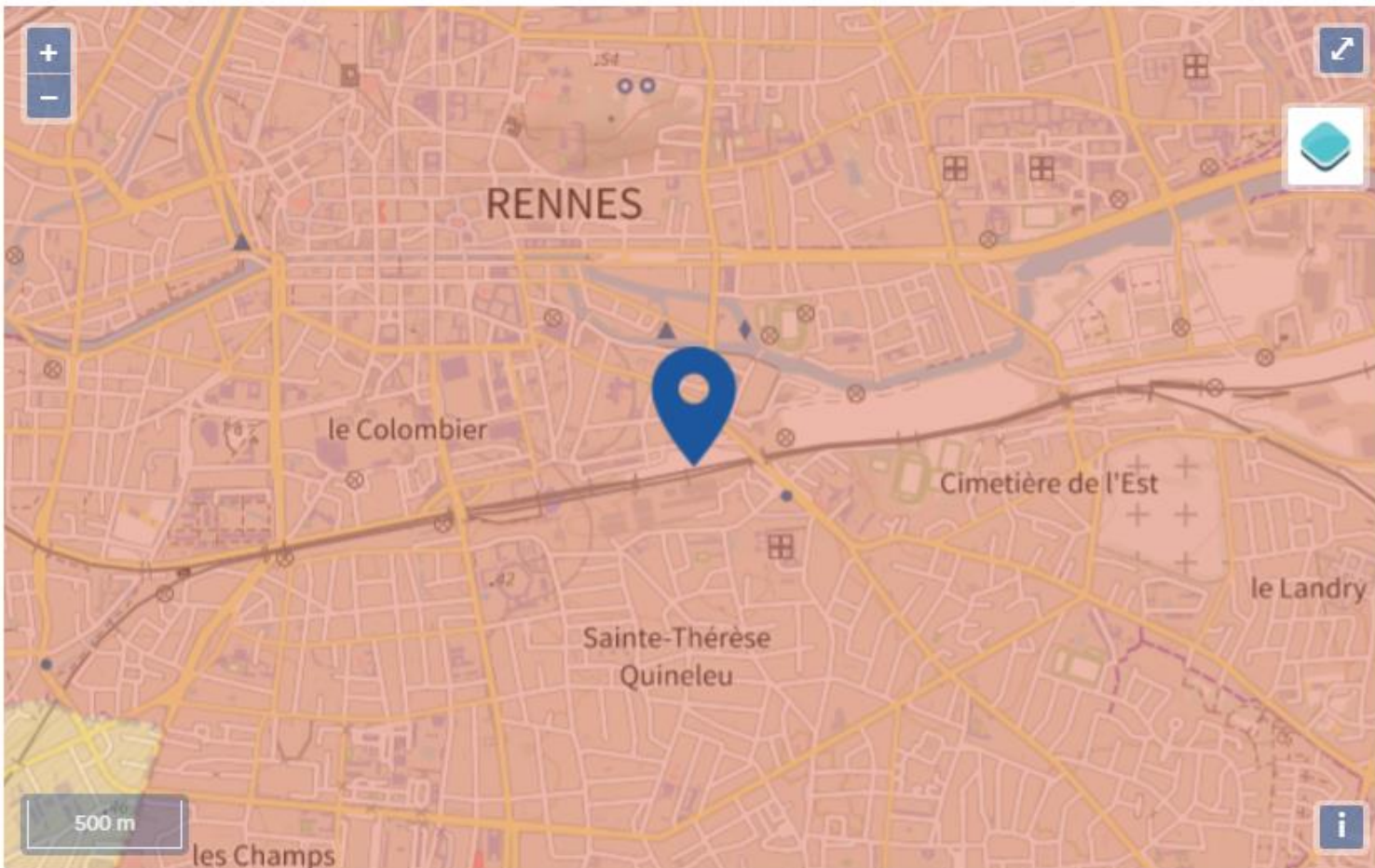
Carte : Zonage PPRI BV Vilaine région rennaise (2007) – extrait PLUi Rennes Métropole, 2019



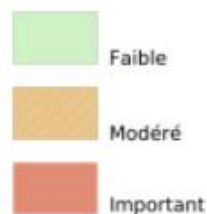
➡ Site du projet

Le site ne se situe pas en zone inondable. Le site n'est concerné par aucune restriction réglementaire au regard du PPRI.

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE N°8 : LE RISQUE RADON



Légende :



Cartographie des zones sujettes potentiellement à des exposition au radon
source Géorisques

L'arrêté ministériel du 26 février 2019 prévoit un diagnostic radon obligatoire dans les catégories d'établissement recevant du public de cette liste :

- 1° Les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat ;
- 2° Les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans ;
- 3° Les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement parmi :
 - a) Les établissements de santé mentionnés à l'article L. 6111-1 et les hôpitaux des armées mentionnés à l'article L. 6147-7 ;
 - b) Les établissements mentionnés aux 1°, 2°, 4°, 6°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 4° Les établissements thermaux ;
- 5° Les établissements pénitentiaires.

Et soit :

- S'ils sont situés dans une commune classée catégorie 3
- Si des mesures supérieures au seuil ont déjà été réalisées.

Le site se situe dans un secteur en risque radon de catégorie 3.
Des mesures de radon seront réalisées conformément à la réglementation.
Selon les résultats, des préconisations seront faites.