

Dossier d'examen au cas par cas

Construction d'une école supérieure des métiers artistiques au sein de la ZAC Eurorennes – secteur Solferino est.

Annexe complémentaire 12 : notice environnementale

## PREAMBULE

Le projet, objet de la présente demande d'examen au cas par cas, s'inscrit sur l'îlot Solferino de la ZAC Eurorennes.

L'objectif de la présente annexe intitulée « notice environnementale » est de présenter les études environnementales réalisées et les objectifs qui en découlent pour l'aménagement du secteur « est » de l'îlot Solferino. Ce projet est intégré dans la dynamique globale du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Eurorennes.

D'une superficie de 58 ha, ce vaste projet de renouvellement urbain est piloté par Territoires Publics. L'objectif d'EuroRennes est de permettre l'extension du centre-ville vers le sud et l'accueil de nouveaux habitants. La ZAC se déploie ainsi autour de la nouvelle gare de Rennes, sur 2 km le long des voies ferrées, avec une dizaine de secteurs identifiés pour accueillir 3000 nouveaux habitants, 7000 emplois et des commerces.



Dans le cadre de la ZAC Eurorennes, différents documents stratégiques et plusieurs études permettent d'identifier et d'intégrer les enjeux environnementaux dans l'élaboration du projet global de la ZAC, mais aussi par secteur d'aménagement.



Ilot Solferino –  
secteur est

## 1. La Charte de Développement Durable

Tout d'abord, la mise en œuvre de la ZAC EuroRennes s'inscrit dans une démarche de développement durable cadrée au travers d'une charte spécifique qui s'appuie sur les principes fondateurs suivants :

- Une charte pour orienter le développement durable du territoire,
- Une charte qui intègre les objectifs de développement durable des documents cadres du grand territoire (national, régional et local),
- Une charte adaptée aux spécificités d'EuroRennes
- Une charte intégrée qui implique l'ensemble des acteurs du développement du territoire (communauté d'agglomération, maîtrise d'œuvre urbaine, promoteurs immobiliers...),
- Une charte d'orientations stratégiques et d'objectifs thématiques
- Une charte intégrée déclinant les sept orientations stratégiques :
  - Territorialité et connectivités : exploiter les déjà-là du territoire,
  - Slow and Fast : concilier Métropolisation avec l'identité et le cadre de vie rennais,
  - Composer avec l'écologie locale : concilier aérisme et optimisation solaire avec les contraintes de bruit,
  - Intensité, densité, porosités positives et mobilités territoriales,
  - Du faisceau de contraintes au réservoir de potentiels,
  - Identités, altérités, solidarités et acceptabilité du partage des programmes,
  - Un territoire évolutif et « ouvert à la définition ».

... et les six objectifs thématiques par acteur et par échelle :

- Mixités programmatiques,
- Mobilités durables,
- Nuisances,
- Energies et ressources,
- Qualité des ambiances architecturales et urbaines,
- Gestion de la performance et négociation.

La charte de développement durable porte sur l'ensemble de la ZAC EuroRennes. **L'îlot Solferino est tenu d'intégrer les prescriptions de cette dernière dans sa conception.** En complément de cette charte, un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales permet de décliner et d'adapter les principes aux secteurs de projet.

## 2. Le cahier des orientations et prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPAUE)

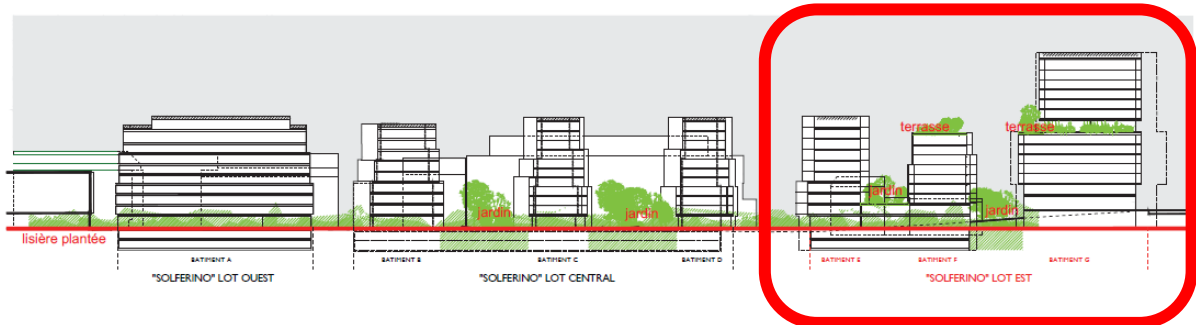
*Le CPAUE est présenté en annexe de la présente demande d'examen au cas par cas.*

Le CPAUE propose une déclinaison opérationnelle de la charte développement durable d'Eurorennes. Ce document donne aux concepteurs les suggestions et les contraintes d'intégration de leur projet dans le contexte urbain environnant ainsi que les suggestions et les contraintes architecturales déduites des propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine FGP TER OGI, retenue par Rennes Métropole pour la ZAC EURORENNES.

Une fiche de lot spécifique a été réalisée pour le site FEVAL et BLERIOT, avec des prescriptions imposées et adaptées à l'opération.

Les six objectifs thématiques de développement durable de la Charte sont repris et contextualisés :

- MIXITES PROGRAMMATIQUES
- MOBILITES DURABLES
- GESTION DES NUISANCES
- ENERGIE ET RESSOURCES
- QUALITE DES AMBIANCES ARCHITECTURALES ET URBAINES
- GESTION DE LA PERFORMANCE ET NEGOCIATION



En termes de protection des éléments patrimoniaux dans l'environnement du site d'étude, il faut rappeler que **tous les projets sont encadrés par l'urbaniste de la ZAC qui rédige un cahier des charges**. Ce cahier des charges tient compte de l'existant et l'urbaniste, en étroite collaboration avec l'aménageur et la collectivité, veillera au respect de ce patrimoine. Le visa de l'urbaniste sur le PC est obligatoire pour déposer le PC.

### 3. L'étude d'impact environnementale

- Etude d'impact initiale - 2010

Le projet de création de ZAC déposé en 2010 a été soumis à étude d'impact environnemental. Il est à noter que l'aménagement des îlots Féval et Blériot ont toujours fait partie du projet d'EuroRennes. Les enjeux liés à ces deux îlots ont donc été traités au sein de l'étude d'impact de la ZAC. La programmation de l'ensemble immobilier est conforme à ce qui était annoncé en 2010. **Le présent projet intègre ainsi les conclusions de l'étude d'impact, visant à éviter ou réduire ses impacts sur l'environnement.**

De plus, l'étude d'impact de 2010 a été actualisée en 2012 lors de la phase de réalisation du projet urbain. Ce complément a permis d'intégrer un nombre important d'études complémentaires engagées par Rennes Métropole et notamment : étude hydraulique (dans le cadre du dossier Loi sur l'eau), études de pollution, étude acoustique, étude énergétique, étude faune-flore, étude de sûreté de sécurité publique, étude de déplacements, le programme des constructions et modification du PLU.

- Mise à jour de l'étude d'impact - 2016

A titre d'information, Territoires a réalisé la mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC EuroRennes en 2016. L'étude d'impact constitue une des pièces nécessaires à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique du projet de ZAC EuroRennes (article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique). Au regard de la loi Grenelle 2 et de ses décrets d'application, l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC nécessitait une mise à jour pour être en conformité avec le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 qui modifie le champ d'application de l'étude d'impact (article R. 122-2 du Code de l'environnement) ainsi que son contenu (R. 122-5).

L'étude d'impact a notamment été actualisée et les chapitres suivants ont été ajoutés :

- Compatibilité avec les documents de planification environnementale ;
- Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- Description des difficultés éventuelles, de nature technique ou scientifique, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;
- Addition et interaction des effets entre eux ;
- Esquisse des principales solutions de substitution.

Par ailleurs, l'étude de 2016 intègre des études complémentaires engagées par le maître d'ouvrage de la ZAC : diagnostic de pollution des sols sur les secteurs Féval et Quineleu et Etude de sûreté et de sécurité publique. Enfin, l'actualisation de l'étude d'impact a également intégré les évolutions de contexte, notamment du cadre réglementaire local (PLU, SDAGE, SCoT, PLH...). Toutefois, ce complément d'étude d'impact n'étant rattaché à aucune procédure administrative, l'étude d'impact complémentaire sert de guide pour Territoires, dans la gestion des projets de la ZAC.

- **Mise à jour de l'étude d'impact – 2019**

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Eurorennes, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été engagée par Rennes Métropole. L'étude d'impact constitue une des pièces nécessaires à la procédure de DUP du projet de ZAC EuroRennes (article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Au regard de la loi Grenelle 2 et de ses décrets d'application, l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC nécessite une mise à jour pour être en conformité avec le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (article R. 122-2 du Code de l'environnement) ainsi que son contenu (R. 122-5) comme l'autorise l'article L.122-1-1 du Code de l'Environnement.

Ainsi, l'étude d'impact a été actualisée et les chapitres suivants ont été ajoutés :

- Compatibilité avec les documents de planification environnementale ;
- Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ;
- Description des difficultés éventuelles, de nature technique ou scientifique, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude ;
- Addition et interaction des effets entre eux ;
- Esquisse des principales solutions de substitution
- Les dernières caractéristiques des îlots ;
- La vulnérabilité du projet liée au changement climatique et au catastrophe majeur ;
- La compatibilité avec les documents de planification environnementale ;
- L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ;

Enfin, l'actualisation de l'étude d'impact a également intégré les évolutions de contexte, notamment du cadre réglementaire local (PLU, SDAGE, SCoT, PLH...).

L'autorité environnementale a réceptionné le dossier d'étude d'impact en date du 1<sup>er</sup> août 2019. A compter de cette date de réception, conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'Autorité Environnementale disposait de deux mois pour formuler son avis. La MRAE a informé, au travers un note d'information le 1<sup>er</sup> octobre, de son impossibilité d'étudier le dossier dans le délai imparti. En conséquence et conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, elle n'a formulé aucune observation concernant le dossier d'actualisation de l'étude d'impact de la ZAC Eurorennes.

#### 4. Le cahier des charges de conception

Bas carbone et bioclimatique, cet îlot sera très performant au niveau énergétique (étanchéité optimale, panneaux photovoltaïques, isolation performante, triple vitrage, protections solaires...) s'approchant d'un modèle passif (sans chauffage). Son jardin accessible en toiture, son patio paysager et ses différents balcons et terrasses participeront à sa qualité architecturale.

L'école comprendra notamment un auditorium, un studio, des ateliers et un espace de coworking. La résidence étudiante offrira 290 logements ainsi que des espaces extérieurs partagés et des espaces communs de vie. Une résidence de type « coliving » (avec des espaces privatifs et des espaces et services communs) de 24 logements viendra compléter cet ensemble.

#### 5. La végétalisation du secteur

Dans un contexte urbain de forte densité, le projet a comme ambition de garantir la végétalisation des espaces interstitiels, nommés « les failles ». Cette végétalisation participera au dessin d'une ambiance paysagère, offrant une qualité de vie aux habitants et usagers. De plus, la végétalisation d'un cœur d'îlot participe à la diminution de l'effet « îlot de chaleur » (rafraîchissement passif par la végétation, effet bioclimatique du végétal). Enfin, la végétalisation des espaces participera également au maintien d'une meilleure qualité de l'air (absorption de polluants, filtrage de particules, séquestration de carbone).

#### 6. La gestion des eaux pluviales

La ressource en eau douce tend à se raréfier, notamment en période estivale : à titre d'exemple, en 2019, 90 départements ont été concernés par un assèchement des cours d'eau nécessitant la mise en place de mesures de restrictions d'eau sur ces territoires.

Partant de ce constat, le projet prévoit les équipements hydro-économes suivants :

- Douche 8L/min
- Robinet lave-mains : 3L/min
- Evier : 5L/min
- WC 3/6L avec récupération des eaux grises d'un lave-mains situé au-dessus des WC

##### Abattement des eaux pluviales à l'échelle du projet :

L'ambition du projet est de réduire la pression sur les réseaux d'eau pluviale de la ville de Rennes tout en sachant que la parcelle est occupée par le bâti à 100%. Il n'existe donc pas de pleine terre permettant d'infiltrer directement les eaux pluviales à la parcelle et le PLUi ne le recommande pas pour le secteur. Un principe de tamponnement à débit de fuite régulé sera donc mis en place en amont du réseau public. (cuve de stockage / rétention ou type chaussée réservoir selon étude)

L'ensemble des toitures sera végétalisé au maximum réduisant significativement le coefficient de ruissellement à la parcelle. Près de 850m<sup>2</sup> de surface sur dalle seront ainsi plantés avec une épaisseur de terre comprise entre 40 et 140cm, soit environ 30% de la surface d'emprise au sol des bâtiments. Cette forte végétalisation des dalles et terrasses limitera en partie le volume à tamponner puisqu'une quantité non négligeable des eaux pluviales sera consommée par les plantes et évapotranspirée. Des

cuves de récupération des eaux de pluies seront prévues et dimensionnées de manière à assurer l'ensemble des besoins hydriques des espaces plantés. Le cas échéant, des drains pourront être mis en œuvre afin de réduire encore plus les besoins de rétention.

Ainsi, grâce à la forte végétalisation des toitures et des dalles et à la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage et lissage des eaux pluviales avant rejet au réseau public, le débit de fuite du projet sera inférieur à l'objectif de 3l/s/Ha.