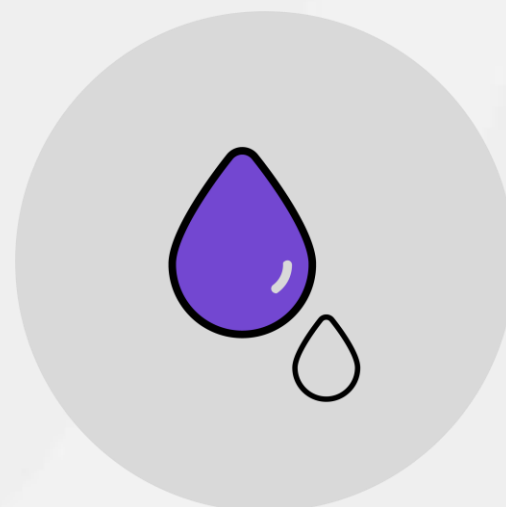


Annexes complémentaires

Notice
hydraulique en
accompagnement
du PA

Gestion pluviale





Note hydraulique

Les principes d'assainissement des eaux pluviales retenus pour le projet sont les suivants :

- le tamponnement des eaux pluviales en toiture puis rejet régulé vers le réseau d'assainissement ;
- l'infiltration des eaux pluviales de l'espace vert de pleine terre avec rejet gravitaire des aux exceptionnelles vers l'avenue Gaston Monnerville au nord de l'ilôt N1.

Le zonage pluvial imposant le stockage de 28 l/m² de surface imperméabilisée et un stockage de 10 m³ pour la réutilisation, le **volume total à stocker sera de 90 m³** stockés sous la toiture végétalisée.

Au vu de la surface de la toiture végétalisée, plusieurs descentes de toiture seront nécessaires avec un débit cumulé de 5,66 l/s.



Figure 4 : Répartition de la gestion des eaux pluviales en application du zonage pluvial de Rennes Métropole

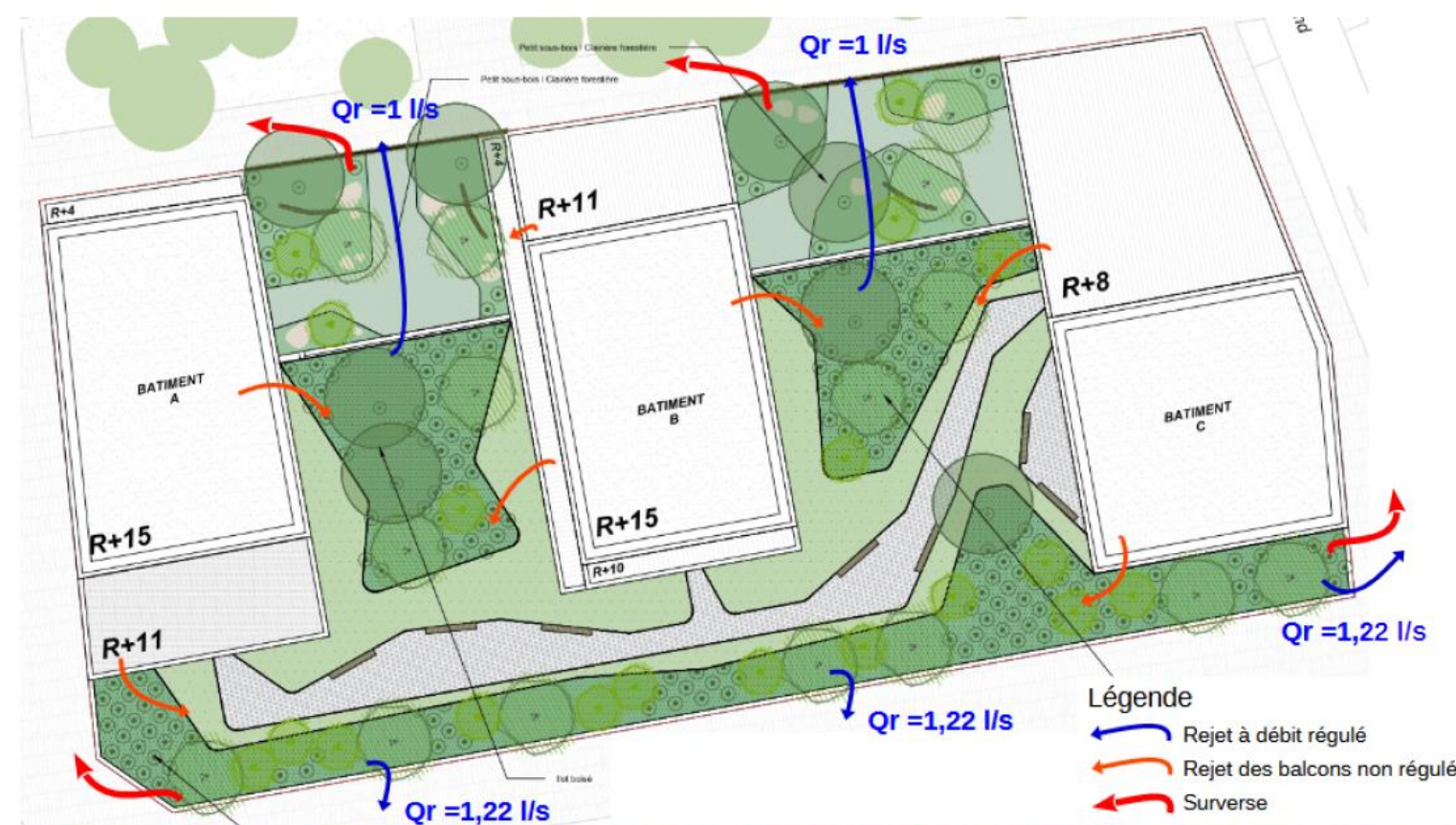


Figure 6 : Plan des toitures stockantes et végétalisée sur le projet (source : Prism et annotations Hydr')



Une note hydraulique détaillant les principes de gestion pluviale est jointe au permis de construire

La biodiversité



L'étude complète
est disponible
dans l'étude
d'impact ZAC



Figure 126 : Localisation des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique situées à proximité de l'aire d'étude – Source : Géoportail, 2024
Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de Baud Chardonnet – actualisation 2025



La zone d'étude n'intercepte aucun zonage réglementaire ou périmètre d'inventaire. Au vu de la densité urbaine, les connexions écologiques avec des zonages d'intérêts les plus proches sont limitées.



Inventaire faune-flore

SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET BIOCENOTIQUES ZONE SUD



Légende : NIVEAU D'ENJEUX

Enjeu et sensibilité forte

- Habitats naturels humides rivulaires d'intérêt communautaire (Forêts alluviales résiduelles à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*, Mégaphorbiaies nitrophiles, Magnocariçaies et Phragmitaies) milieux structurants pour plusieurs espèces d'oiseaux dont au moins deux sont en annexe I de la Directive européenne oiseaux.
- Grands parcs urbains et grands jardins boisés structurants, gîtes potentiels et habitats de chasse avérés pour plusieurs espèces de chiroptères et habitat attractif pour une avifaune à enjeu conservatoire.

Enjeu et sensibilité modérée

- Alignements boisés et fourrés relativement structurants et attractif pour plusieurs passereaux nicheurs potentiels.

Enjeu et sensibilité faible

- Pelouses de parcs et jardins ornementaux, plantations paysagères en partie exogènes et parterres horticoles récents sans enjeu écologique particulier.
- Friche herbacée rudérale urbaine sur sol remanié ou remblais riche en plantes invasives à éradiquer.

Source : Géoportail - SEROT JF 2025

Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de Baud Chardonnet – actualisation 2025



Enjeu faible de biodiversité



Etat du site en mars 2026



L'ensemble du site est remanié avec des amas de terres remblayés et espace à nu sur la majeure partie du site. Quelques sujets restent présents :

- Un jeune merisier bas au centre
- Quelques ronciers bas et fourrés arbustifs se développent sur les modelés de terre. Ces espaces amènent une certaine densité favorable aux passereaux (quid du dérangement historique liée à l'urbanisation) sur les abords du site. Aucun enjeu relevé lors des prospections de 2024.



Peu d'évolution par rapport à l'inventaire naturaliste réalisé pour l'étude d'impact de la ZAC (mené sur 2023 et 2024).
Les enjeux restent faibles à très faibles.



Les zones humides





Bibliographie

- Il n'y a pas de zone humide identifiée au SAGE Vilaine sur la zone d'étude.
- D'après la cartographie provenant du Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides - RPDZH, la zone d'étude est sur un milieu probablement humide (avec une probabilité très forte)
- Aucun sondage à la tarière manuelle n'est réalisable en raison de la présence d'un remblai important dès les premiers centimètres du sol à minima. Compte tenu de l'urbanisation ancienne du site et de ses nombreux remaniements, il n'est pas possible d'identifier un sol caractéristique selon la classification GEPPA. Le critère pédologique ne peut donc pas être analysé (voir photographie ci-dessous).



Sig.réseau-zones-humides.org



Photographie du site – mars 2026



Photographies historiques

1971



1990



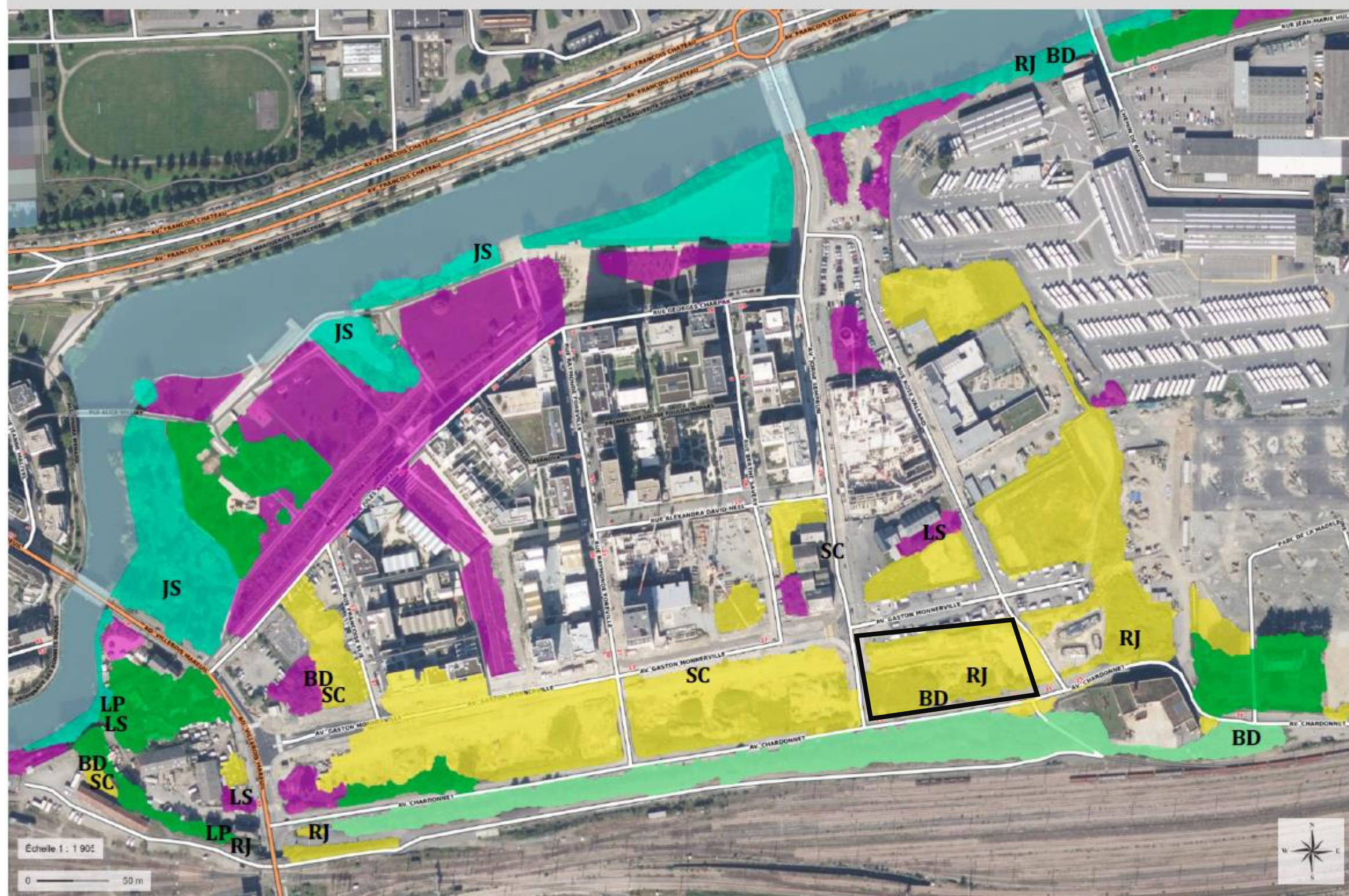


Etude d'impact

CARACTERISATION DES ZONES HUMIDES

La caractérisation des zones humides s'effectuera par l'analyse de la flore (liste régionale des plantes vasculaires indicatrices de zones humides inscrites à l'annexe 2.1 de l'arrêté du 24 juin 2008).

HABITATS NATURELS ET ENJEUX FLORISTIQUES DE L'AIRE D'ETUDE SUD



Légende : (CB : Code Corine Biotope)

HABITATS NATURELS

Zones humides

- CB 44.33-Forêts alluviales résiduelles à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* x CB 37.71-Mégaphorbiaies nitrophiles à Liseron x CB 53.21-Magnocariçaies x CB 53.11-Phragmitaies

HABITATS SEMI-NATURELS

Habitats mésophiles

- CB 85.11-Boisements âgés structurants des grands parcs urbains et grands jardins
- CB 31.81- Fourrés boisés sur sol fertile à *Prunus spinosa* x CB 84.1-Alignement d'arbres
- CB 85.11-Pelouses de parcs x CB 85.31-Jardin ornamental, plantations paysagères en partie exogènes et parterres horticoles récents divers
- CB 87.1-Frêche herbacée rudérale urbaine sur sol remanié ou comblais riche en invasives

FLORE INVASIVE

SC : Séneçon du Cap
BD : Buddleia de David
RJ : Renouée du Japon
LS : Laurier sauce
LP : Laurier palme
JS : Jussie

Source : Géoportail - SEROT JF, 2025

Extrait de l'étude d'impact de la ZAC de Baud Chardonnet – actualisation 2025



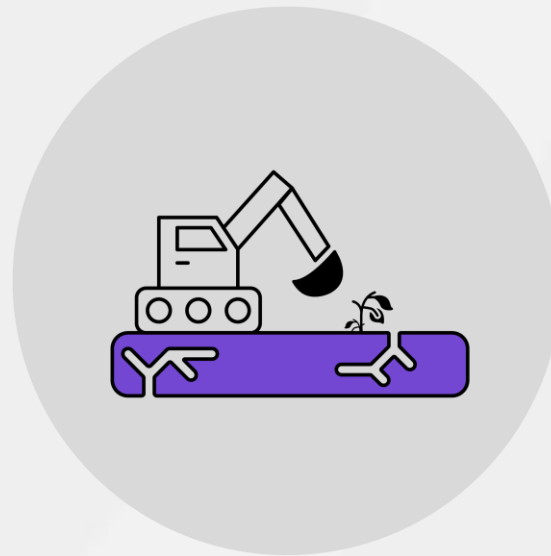
Conclusion

Aucune zone humide avérée n'est présente sur le site, en revanche, la pré-localisation placent une **bande potentiellement humide, le long du cours d'eau de la Vilaine**. Au regard de l'historique du site urbain et des nombreux mouvements de terres au fil des années, le critère pédologique ne semble pas analysable.

De plus, les inventaires floristiques de 2025 ne révèlent **aucunes espèces inféodées aux milieux humides**.

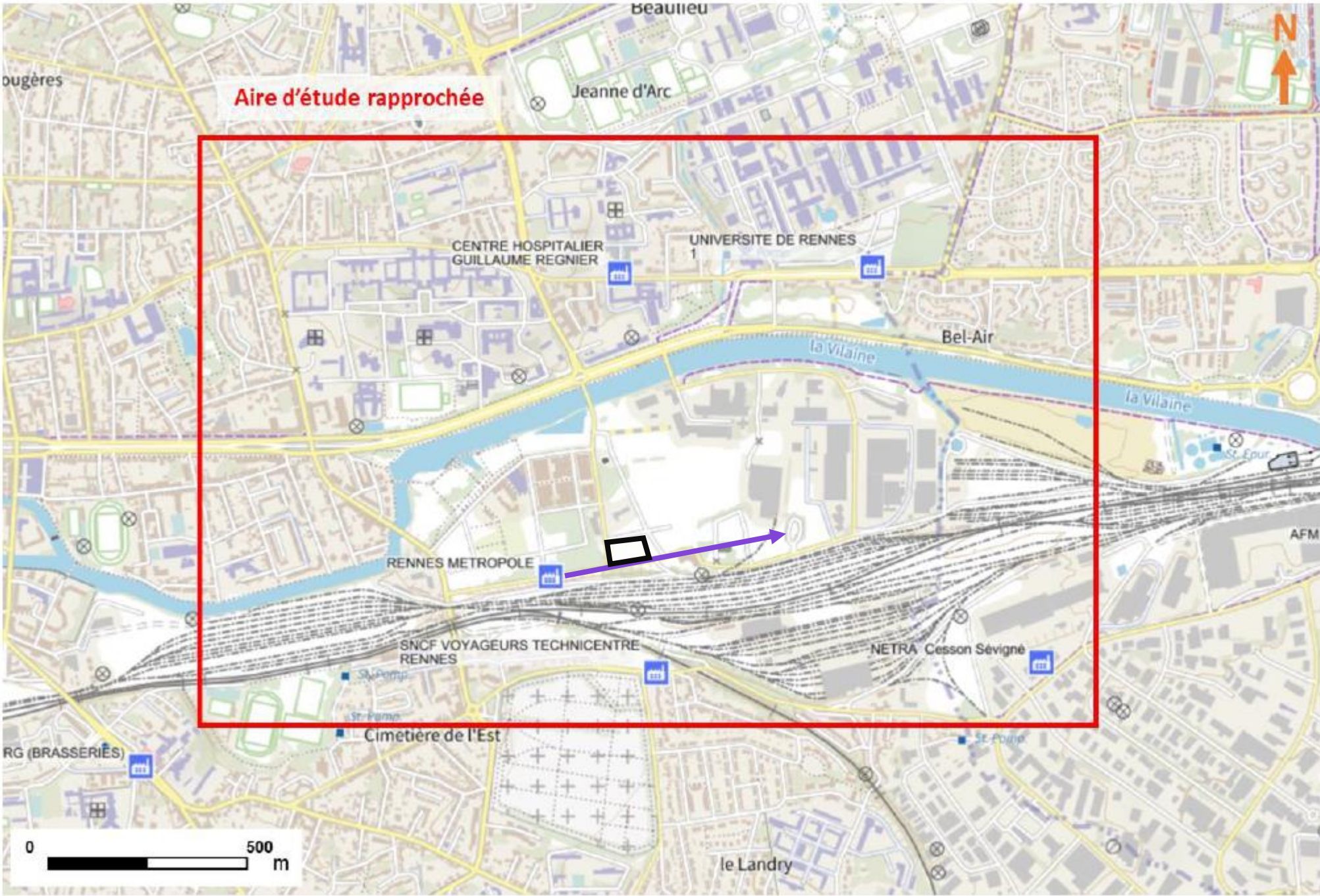
La cohérence entre la bibliographie et les relevés de terrain, permet de justifier une absence de zone humide sur le site.

Pollution



L'étude complète
est disponible en
annexe

Sites ICPE



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

N°	Désignation	Activités	Régime	Rubriques
1	Rennes Métropole	Déchèterie	Enregistrement	2710 – 1.b (Installation de collecte de déchets) 2710 – 2.b

Extrait de l'étude d'impact de la ZAC - Géorisques



Cinq ICPE sont recensées à proximité de la zone d'étude
Aucune ICPE ne se situe dans le secteur de la ZAC (la déchèterie de Rennes Métropole est mal placée sur la carte du site Géorisques).



Sites Basias



Base de données Basias - géorisques



Un site Basias référencé sur le projet



5. Prise en compte des contraintes environnementales générales dans les dispositions d'aménagement du lot N1

Conformément aux conclusions du Plan de Gestion et aux propositions de restrictions d'usage :

- ✎ il conviendra de garantir la mise en place d'un recouvrement de l'ensemble du lot N1 par des bâtiments et/ou par des couvertures minérales et/ou par un apport de matériaux / terre végétale saine (d'au moins 30 cm d'épaisseur au droit des futurs espaces verts et 1,0 m au droit d'éventuels jardins potagers (hors arbres fruitiers)) devant permettre de s'affranchir de tout risque sanitaire pour les futurs usagers,
- ✎ une matérialisation de la limite entre le revêtement minéral et/ou les matériaux d'apport extérieur et les terrains sous-jacents (sols demeurés en place) devra être mise en œuvre,
- ✎ tous déblais provenant du site devront faire l'objet d'une gestion adaptée. Les déblais ne devront en aucun cas être réutilisés en remblaiement paysager, que ce soit sur site ou hors site.
- ✎ une procédure à suivre en cas de terrassement ultérieur doit être rédigée, spécifiant notamment que :
 - les terrains doivent être excavés par couches,
 - les sols pollués doivent être stockés séparément des terres saines,
 - le remblaiement doit se faire en respectant l'ordre initial des couches,
 - des précautions d'hygiène et de sécurité doivent être spécifiées dans un écrit ou dans un manuel HSE mis à disposition des entreprises,
 - les terrains pollués excavés doivent, s'ils sont évacués, suivre une filière agréée (centre de traitement ou de stockage adapté).
- ✎ l'utilisation des eaux souterraines est interdite en l'absence d'études complémentaires destinées à s'assurer que le risque pour la santé des nouveaux usagers concernés est acceptable,
- ✎ les végétaux sont autorisés sur le lot, ceux de pleine terre utilisés à des fins de consommation alimentaire (plantes potagères uniquement ^(*)) étant autorisés uniquement sous réserve de mise en place d'une couche de terre végétale sur une épaisseur minimale d'1,0 m.

^(*) : la plantation d'arbres fruitiers en pleine terre étant interdite.

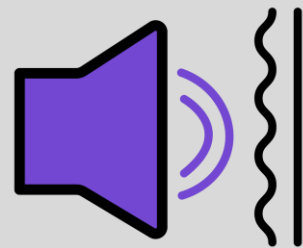


Etude de pollution

Mesures de gestion prises en compte (attestation ALUR)

- Recouvrement de l'ensemble du site par des bâtiments, des revêtements minéraux, et/ou l'apport de matériaux sains sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des zones découvertes,
- Interdiction de création de potagers en pleine terre (hors sol seulement) ou substitution des sols en place sur 1 m de profondeur minimum par des terres d'apport extérieur non polluées.
- Interdiction de plantation d'arbres fruitiers en pleine terre,
- Interdiction d'utilisation des eaux souterraines sur le site,
- Mise en place des canalisations d'eau potable au sein de tranchées comblées avec des matériaux sains d'apport extérieur.

Bruit



Etude acoustique
disponible en
annexe

> Cartes de Bruit

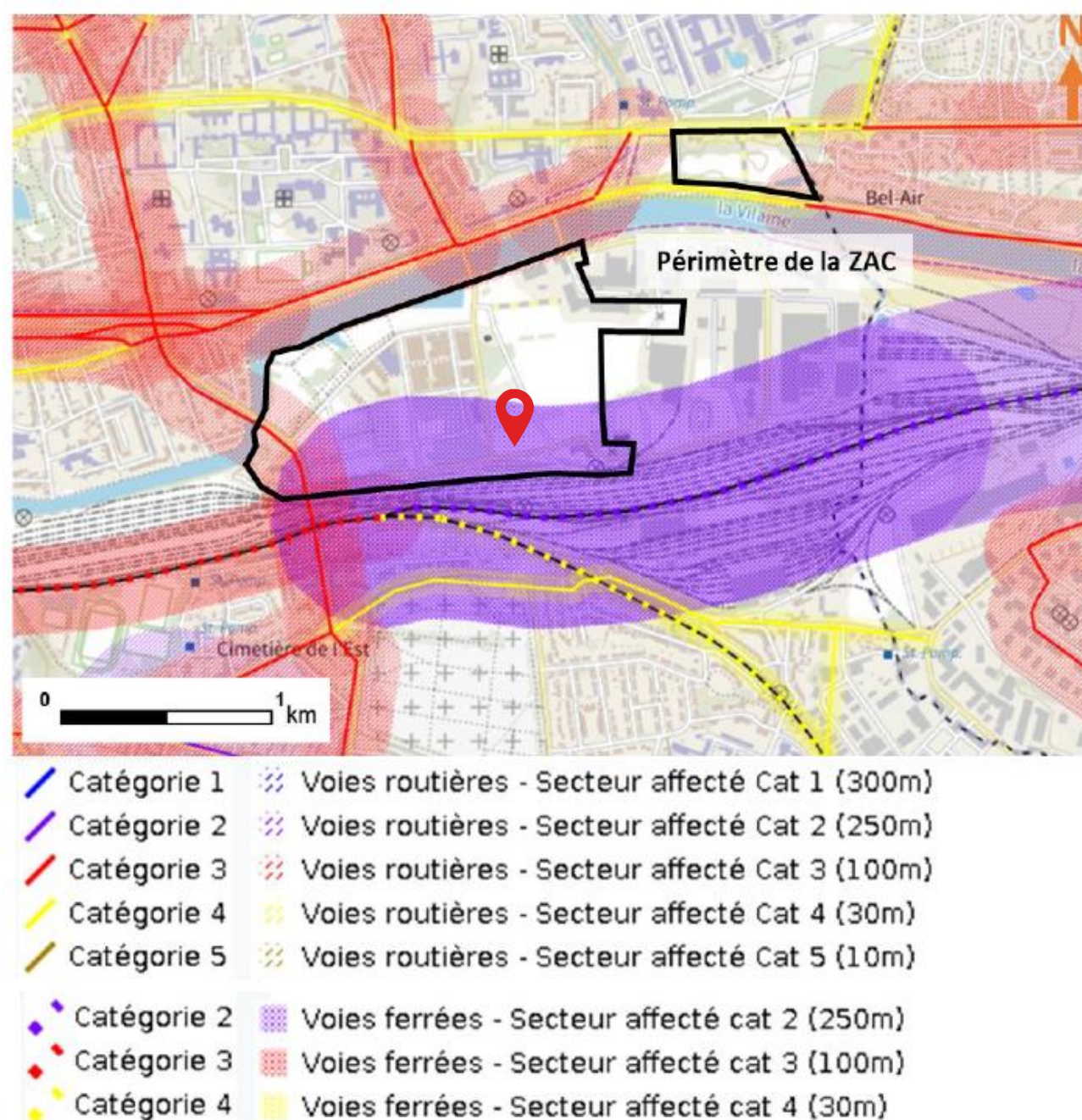
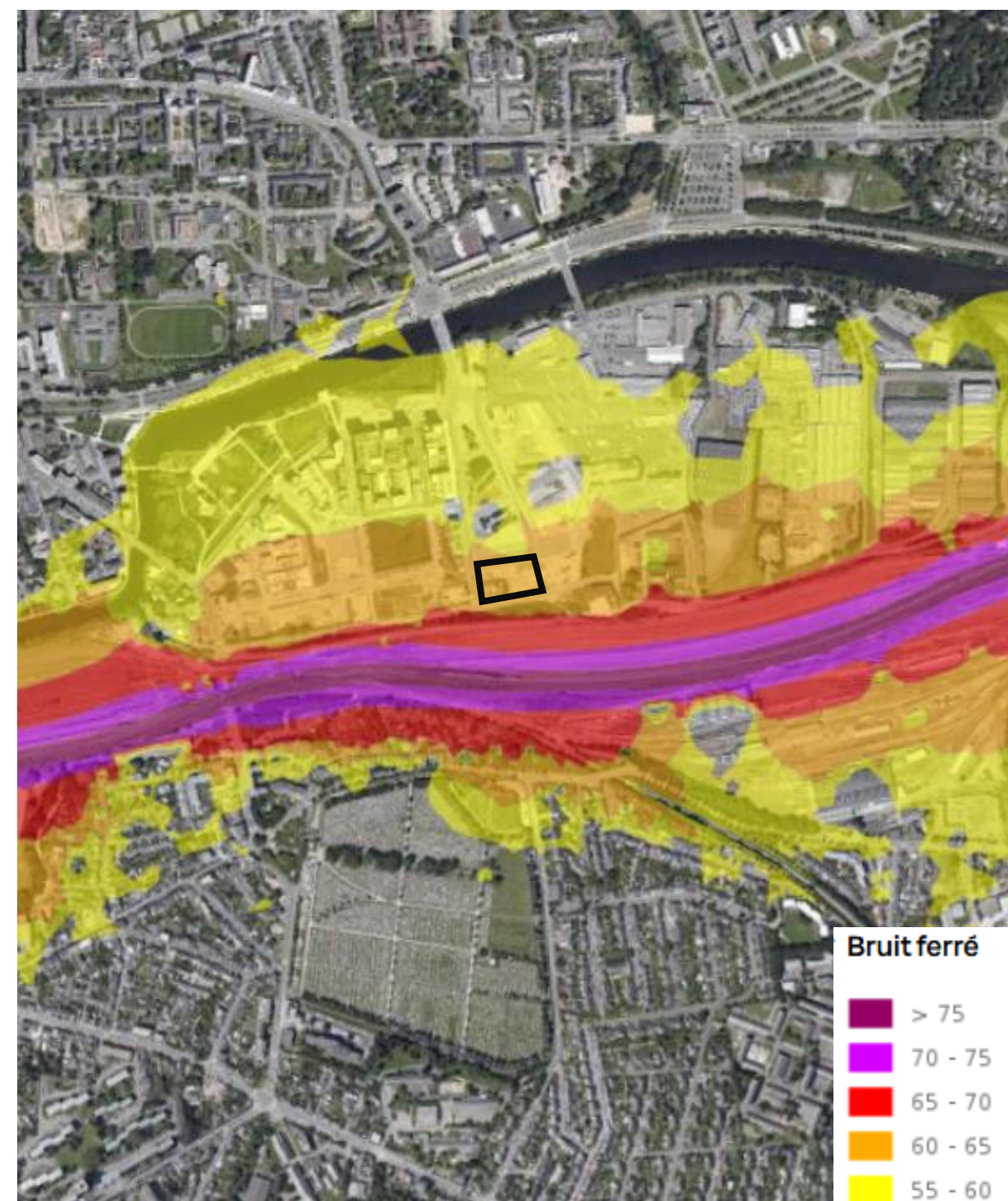


Figure 209 : Localisation des infrastructures routières et ferroviaires bruyantes
Source : Département d'Ille-et-Vilaine

Carte de Bruit – DDTM35



Carte de Bruit – Rennes Métropole



Voie ferrée classée en catégorie 2 – enjeu réglementaire pour l'isolation des bâtiments se trouvant dans la bande des 250 m

> Bilan de l'étude acoustique / vibratoire

Les niveaux sonores calculés par l'étude vibratoire respectent les objectifs acoustiques. En effet, les lignes TGV et TER sont à environ 100 m du projet.

Les niveaux sonores provenant des vibrations générées par les passages de TGV et TER sont suffisamment faibles pour écarter une possible gêne des futurs occupants provenant d'une contribution vibratoire.

Par ailleurs, aucun passage de train de fret n'a été constaté lors de la campagne de mesure. Les lignes réservées à ce type de train sont plus proches du projet (entre 50 et 100 m), mais les passages ne sont pas assez fréquents pour être considérés.

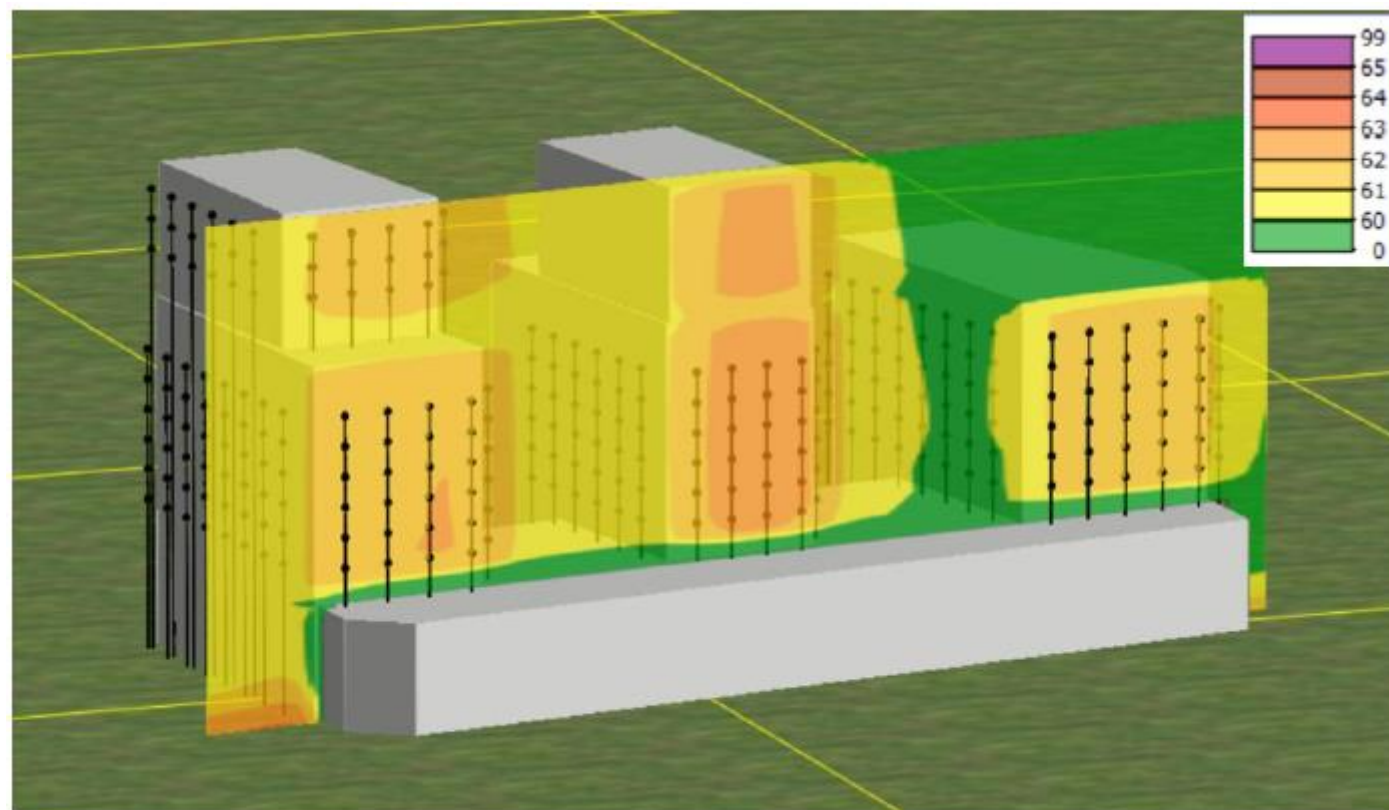


Figure 12 : Cartographie verticale du niveau sonore calculé à 4 m du sol.

La modélisation du site a été réalisée à l'aide du logiciel PREDICTOR®. Il s'agit d'un logiciel de simulation 3D de propagation sonore dans l'environnement. Les différents bâtiments ont été modélisés ainsi que les infrastructures de transports classées (présentées ci-avant) au sens de l'article 9 de l'arrêté du 23 juillet 2013.

La modélisation réalisée est présentée en Figure 12, elle met en évidence les niveaux sonores calculés en avant de chaque façade.

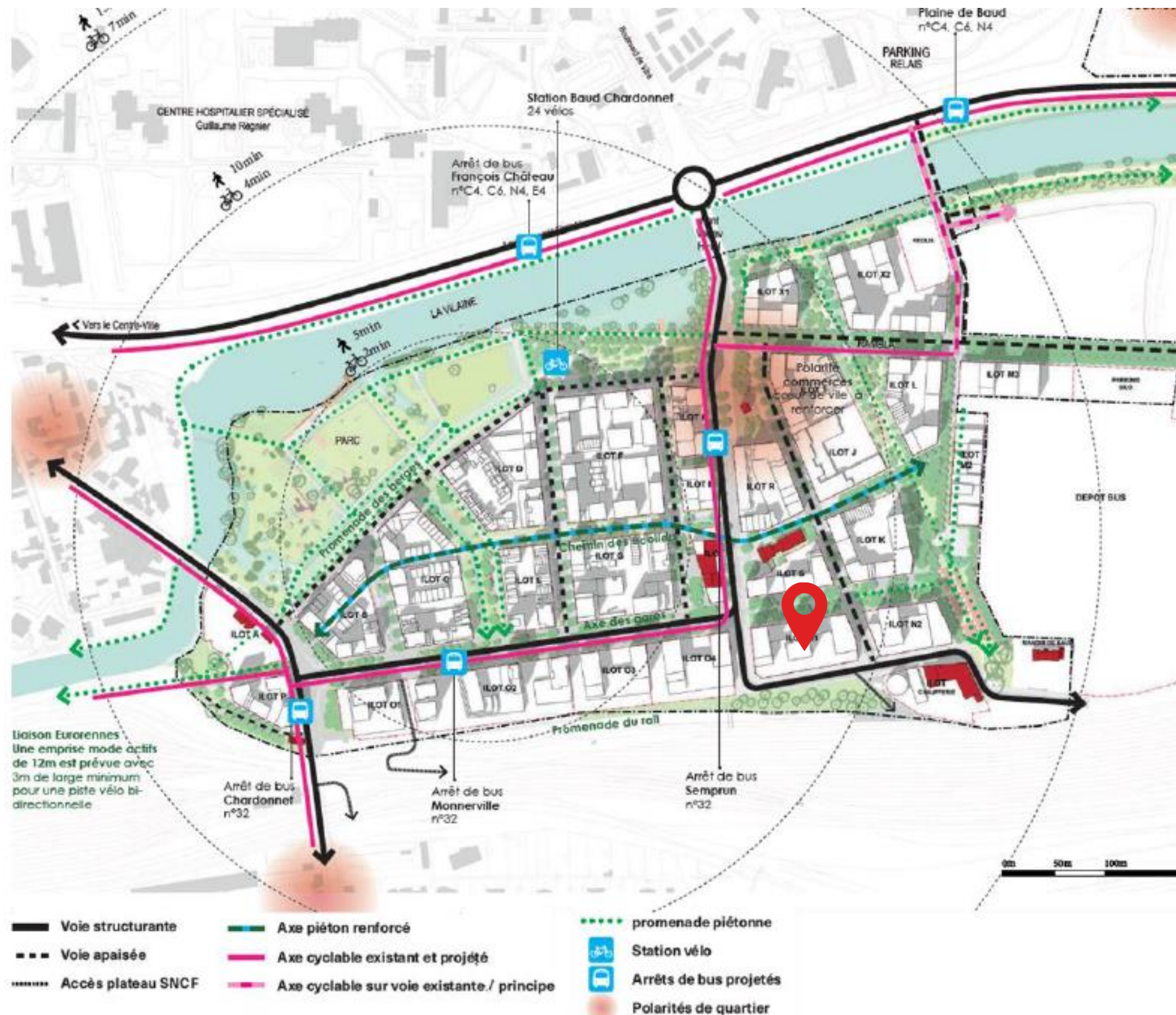
Les isollements de façade définis doivent permettre le respect d'un niveau de bruit de fond maximum dans les locaux de 35 dB(A) en période diurne et de 30 dB(A) en période nocturne. Ces isollements sont définis comme la différence entre le niveau sonore extérieur en façade du local, et l'objectif de niveau de bruit de fond normalisé à l'intérieur du local.

Mobilité





Projet mobilité



- Desserte transport en commun à proximité du projet (arrêt bus à environ 200 m)
- Axe cyclable projeté sur la voirie principale reliant le projet aux commerces ou au centre-ville de Rennes
- Promenade piétonne au nord du projet

Extrait du projet mobilité – Etude d'impact de la ZAC – version actualisée 2025



Projet mobilité

DES INTERSECTIONS APAISÉES

avec des plateaux piétonniers surélevés, permettant aux piétons et aux cyclistes de traverser en sécurité.

UNE AVENUE SÉCURISÉE ET CONFORTABLE POUR LES CYCLISTES

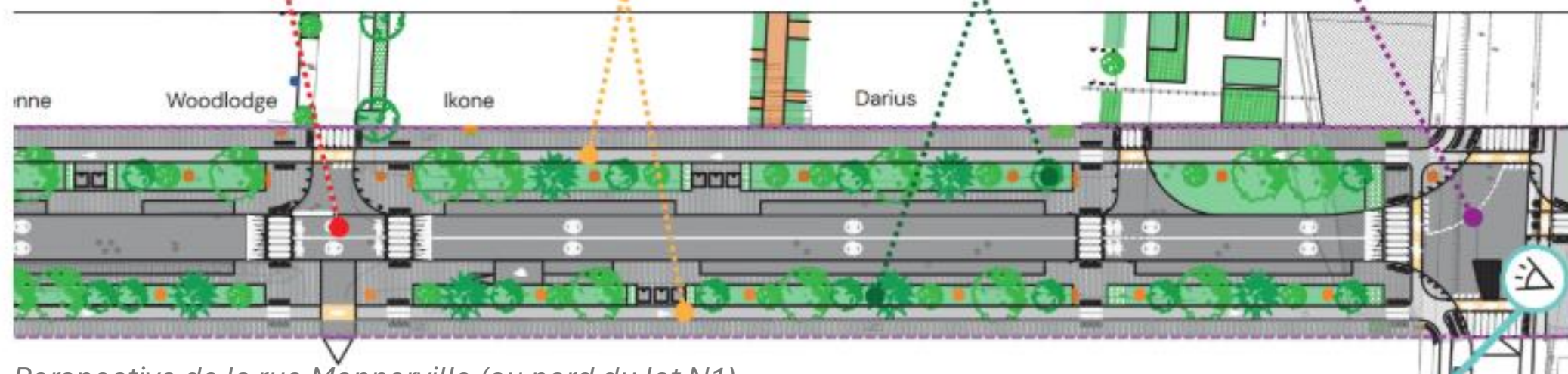
avec des pistes cyclables séparées de la chaussée (2 mètres de large chacune) et éloignées des places de stationnement.

UNE AVENUE VÉGÉTALISÉE

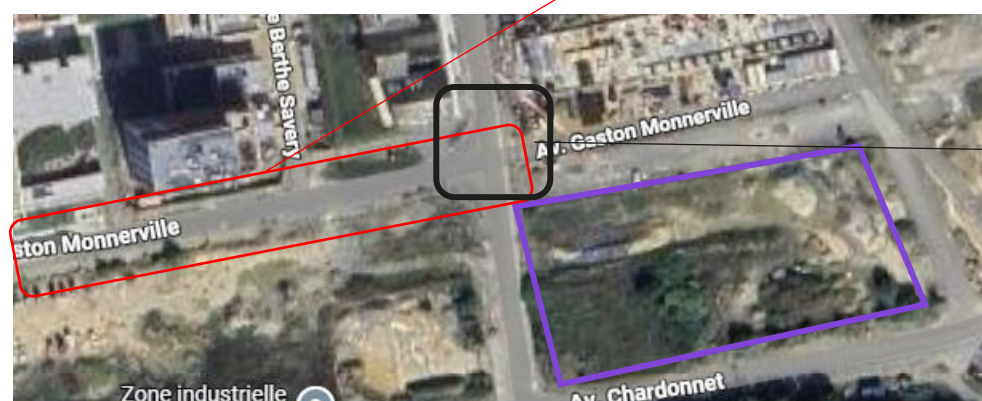
avec 42 arbres aux essences variées (dont des noisetiers, frênes, prunus, chênes, érables, aulnes,...), accompagnés d'une prairie fleurie et de platebandes enherbées en forme de noue, pouvant accueillir les eaux de ruissellement.

UN NOUVEAU CARREFOUR AV SEMPRUN

avec des traversées piétonnes et des pistes cyclables sécurisées. Ce carrefour sera aménagé dans sa version définitive dans un second temps.



Perspective de la rue Monnerville (au nord du lot N1)



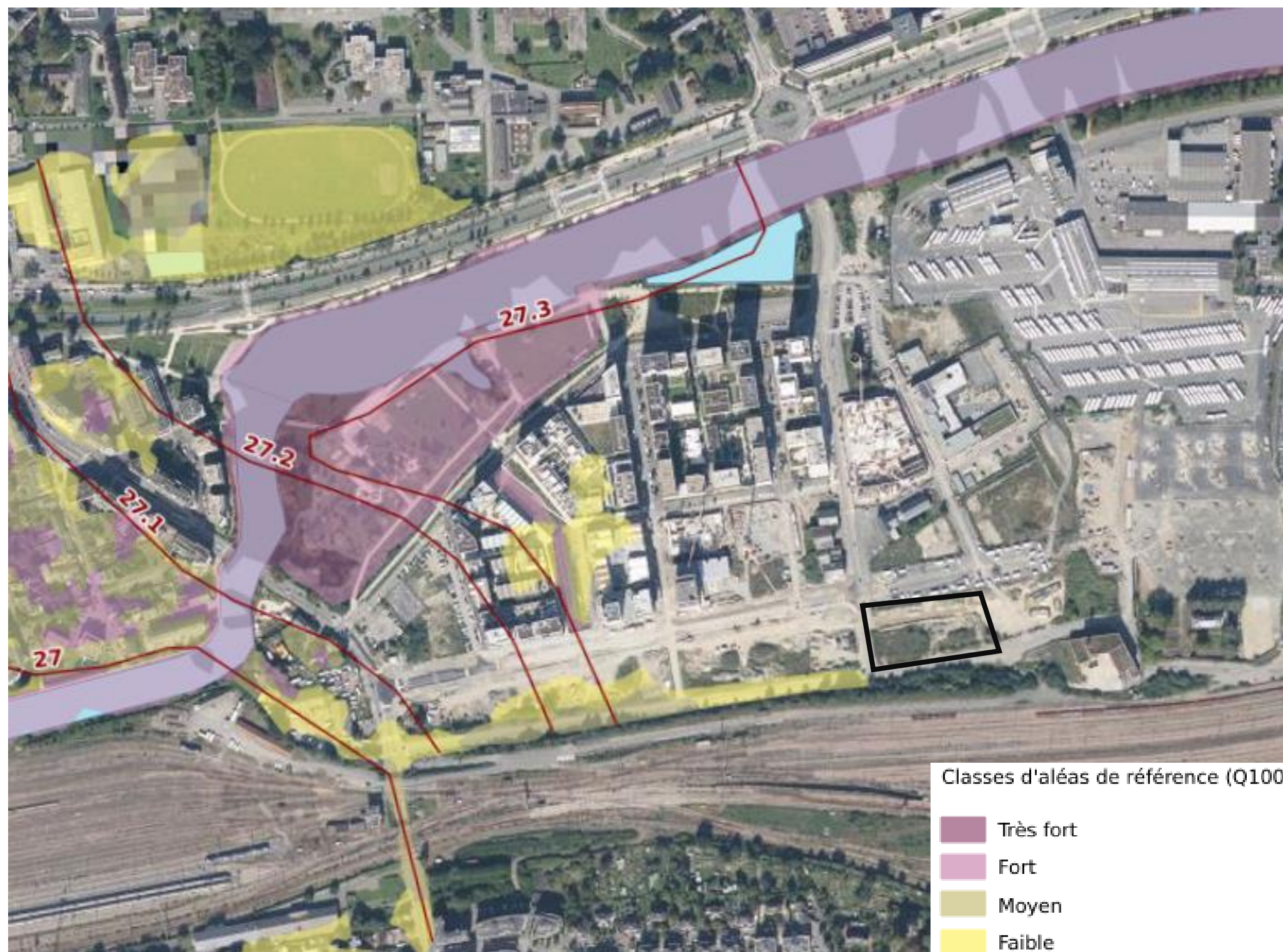
> Perspective de la future avenue au niveau du carrefour avec l'avenue Jorge Semprun - © pixxl

PPRI





Plan de Prévention risque inondation

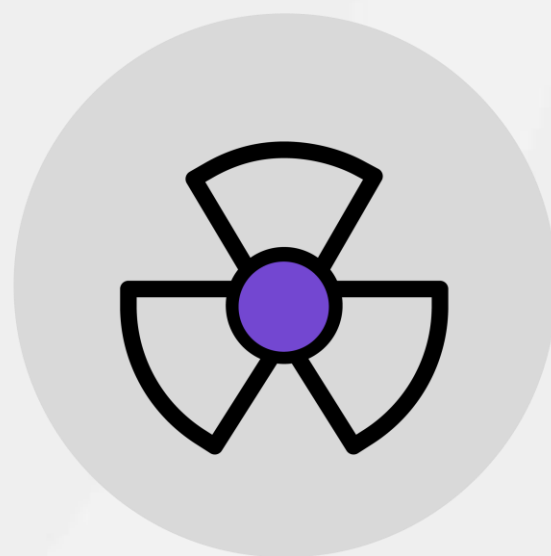


Extrait du PPRI en révision – carte à jour



Projet non soumis à l'aléa inondation

Radon





Radon



Potentiel radon - géorisques



Projet soumis à l'aléa radon
Pas de sous-sol sur le projet. Logements à partir de R+3