



PERMIS D'AMENAGER

Parc d'Activités de la Janais EIFFAGE à Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne (35)

Date : Octobre 2023

Note de présentation

PA 02

Architecte Urbaniste

Agence UNIVERS

Urbanisme et Paysage

2bis rue Lavoisier 35700 RENNES

Tél : 02.99.63.64.66

Courriel : urbapaysage@agenceunivers.fr



Bureau d'Etudes associés



ORA Aménagement VRD

5, rue du Louis d'Or 35000
RENNES

Tél : 02 90 67 27 88



**iao
senn**
Eau et Biodiversité

IAO SENN

29 rue de Chantepie
35770 VERN-SUR-SEICHE

INDICE	OBSERVATIONS	DATE

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS.....	3
1. Diagnostic	3
2. Etat parcellaire.....	15
3. Le cadre réglementaire.....	17
II. LA PRESENTATION DU PROJET	30
1. Le foncier.....	31
2. Les circulations.....	32
3. La recomposition du paysage	36
4. Le découpage parcellaire.....	43
5. La qualité architecturale des futurs bâtiments.....	43

I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS

1. Diagnostic

Contexte et localisation du site de projet

L'opération est située sur les communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne, à proximité de l'aéroport. Le périmètre d'étude est localisé sur le site de la Janais, sur la frange Nord.

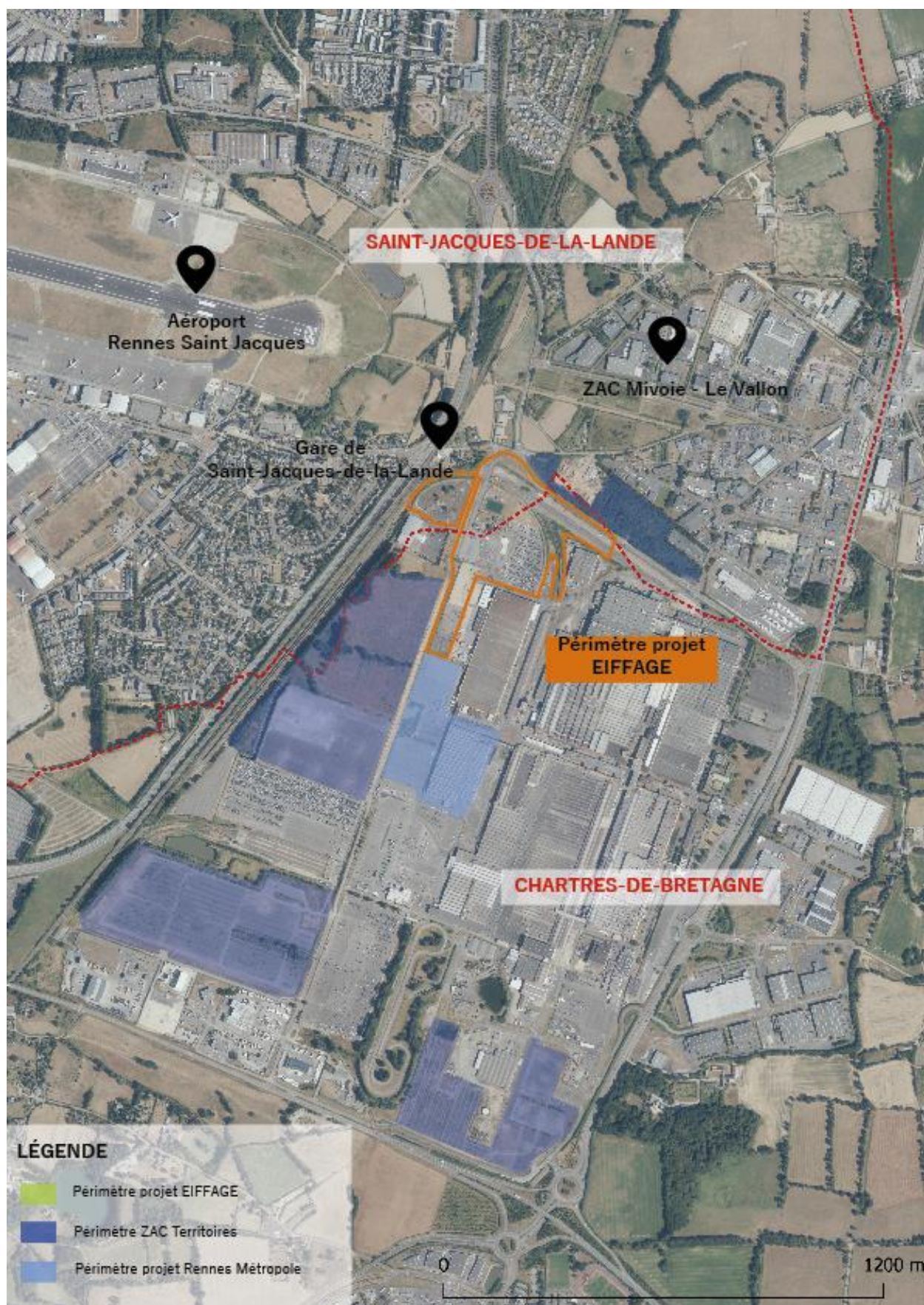
Le secteur est limité :

- Au Nord, par la rue André Léo,
- A l'Ouest, par la gare de Saint-Jacques-de-la-Lande et la 4x2voies Rennes-Redon
- A l'Est, par des bâtiments appartenant à Stellantis, ex PSA Peugeot

La présente opération s'inscrit dans un vaste programme de renouvellement urbain du site de la Janais qui vise à développer un pôle d'excellence industrielle. En effet, suite à la réorganisation de l'usine automobile Stellantis ex PSA Peugeot, de grandes mutations foncières ont été réalisées. Eiffage Aménagement souhaite y développer un Parc d'Activités dans la continuité de la mutation de l'ensemble du site de la Janais afin de répondre aux nombreuses demandes d'installation d'entreprises sur la métropole rennaise.

Par ailleurs, le site de la Janais comprend également plusieurs autres projets de restructuration :

- La ZAC de la Janais portée par la Société d'Économie Mixte Territoires. Composée de quatre secteurs, le Parc d'activité sera dédié au développement d'entreprises industrielles ou de services liés à la mobilité durable et à la construction durable.
- Le projet de bâtiment Totem de l'industrie du futur en Bretagne porté par Rennes Métropole visant entre autres à regrouper un incubateur d'entreprises, des ateliers productifs mutualisés, une plateforme technologique et constituer une vitrine technologique et industrielle.



Localisation du périmètre de projet EIFFAGE – Agence UNIVERS

Le paysage

A une échelle élargie, le site de la Janais comporte plusieurs percées paysagères depuis les espaces naturels et agricoles. Ces dernières se localisent principalement au Nord-Ouest, à l'Ouest et au Sud. Le secteur Eiffage Aménagement comprend ainsi des percées paysagères au Nord et à l'Ouest du périmètre.

Néanmoins, ces continuités font l'objet de coupures urbaines par les voies de circulations et les voies ferrées entourant le site de la Janais.



Grand paysage à l'échelle du site de la Janais – Agence UNIVERS

A l'échelle du site de projet, les espaces verts et délaissés se caractérisent par une végétation spontanée. Après réalisation des inventaires faune-flore, deux secteurs ont été identifiés à enjeux du fait de la présence d'habitat pour espèces protégées nicheuses et reptiles. Ces deux périmètres sont pris en compte dans le projet.



Paysage à l'échelle du secteur EIFFAGE – Agence UNIVERS



Prairie à proximité de la bâche incendie, le long de la voie ferrée



Délaissé ferroviaire accueillant une végétation arbustive spontanée



Terre-plein central enherbé le long de la rue Pierre et Marie Curie



Emprise karting avec espace résiduel perméable

L'occupation du sol du secteur de projet

Le secteur de projet Eiffage Aménagement, ancien site industriel, comprend à la fois des espaces perméables et des espaces imperméabilisés. L'occupation du sol est marquée notamment par :

- Un ancien karting à l'Ouest du secteur, dans la continuité de la gare de Saint-Jacques-de-la-Lande,
- Des espaces de stationnement et de voiries en enrobé sur la partie centrale du secteur et à proximité du bâtiment 01 appartenant à la Foncière Magellan,
- Des friches ferroviaires comprenant des rails et espaces résiduels empierrés et végétalisés sur la frange Nord/Nord-Est,
- Des espaces résiduels enherbés tels que les abords de la bâche incendie, le terre-plein central de la rue Pierre et Marie Curie.

Le site de projet ne comprend aucun bâtiment. Ces derniers ont fait l'objet de démolitions préalables pour lesquelles les permis de démolir ont bien été obtenus et purgés sur les périmètres suivants :

- Maison sur l'emprise de l'ancien karting (PD 35281 21 M0009),
- Maison Ker Villa sur Ancienne parcelle sur l'ancienne emprise de gardiennage sous la bâche incendie (PD 35281 21 M0008),
- Ancienne construction au niveau du parking central préalablement démolie avant l'acquisition du site.
- La démolition de la guérite de contrôle d'accès fait l'objet d'un permis de démolir (PD 35066 23 M0003) qui sera mis en œuvre à l'obtention du présent permis d'aménager.



Etat des lieux de l'occupation du sol sur le secteur EIFFAGE - Agence UNIVERS

La topographie

Le secteur de projet EIFFAGE présente une topographie relativement plane. Le terrain comporte cependant quelques déclivités d'Est en Ouest et de Sud-Est en Nord-Ouest avec un point haut se localisant au niveau du parking central du secteur de projet.

Une différence de niveau est également visible au niveau de la haie, à l'Est, entre le bâtiment n°20, propriété de la Foncière Magellan, et les délaissés ferroviaires vers la rue André Léo, se localisant en contrebas.



Topographie et orientation des pentes sur le secteur EIFFAGE – Agence UNIVERS

Photo 1



Déclivité de l'espace de stationnement (+39.57) vers les voies ferrées (+38.74) propriété EIFFAGE à l'Ouest, dans la continuité de la propriété Foncière Magellan à l'Est

Photo 2



Voirie le long du bâtiment 01 en contrebas du giratoire

Photo 3



Légère déclivité d'Est en Ouest, depuis la propriété de la foncière Magellan (gauche de la photo : +39.12) vers le parking (à droite de la photo : +38.90)

Photo 4



Entrée du secteur EIFFAGE : pente descendante vers la rue Pierre et Marie Curie

Photo 5



Terre-plein central avec une légère déclivité vers le rue Pierre et Marie Curie à droite de la photo

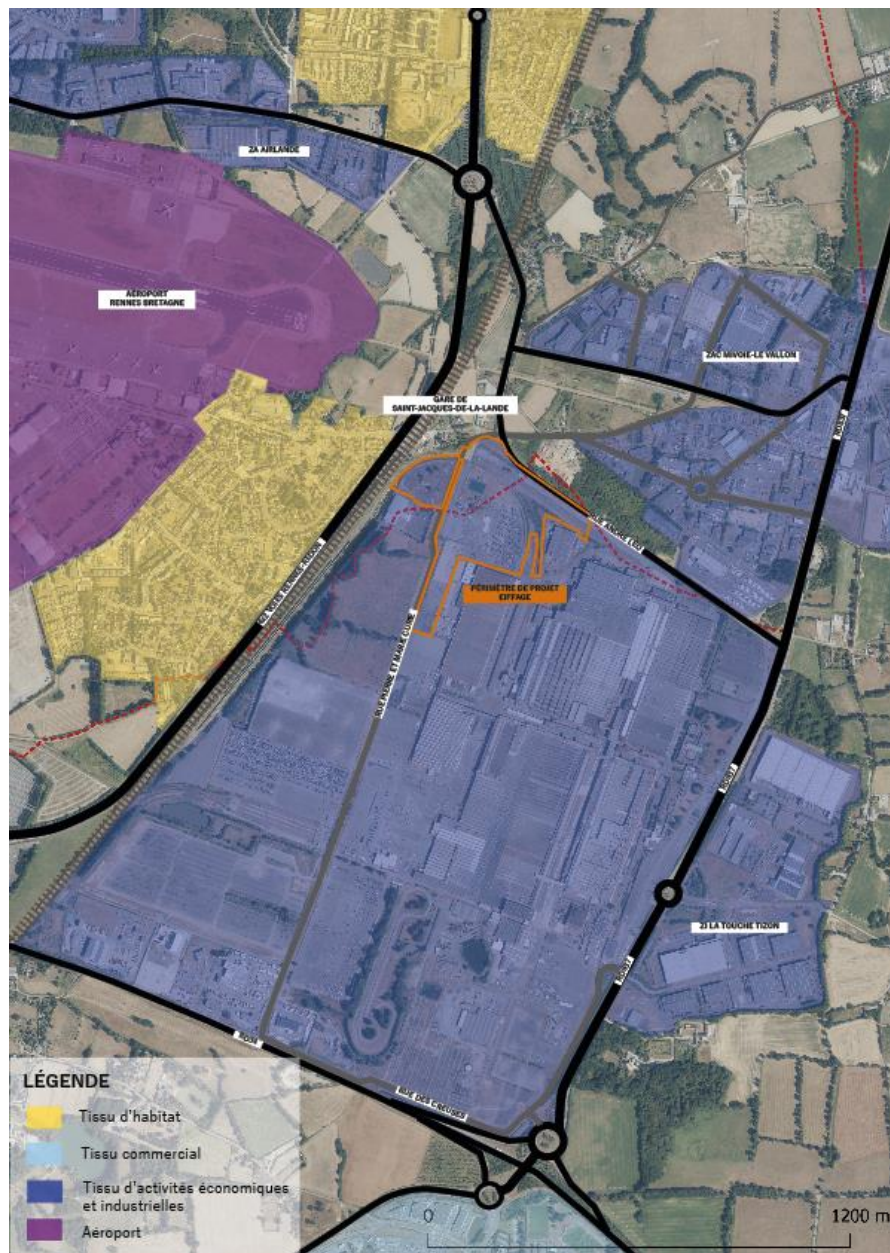
Photo 6



Entrée Nord du site de la Janais avec présence d'une légère pente descendente vers le carrefour à feux rue André Léo

L'analyse du tissu urbain existant

A une échelle élargie, le site de la Janais est compris dans un tissu urbain d'activités économiques et industrielles, développé autour d'axes routiers structurants tels que la RD837 reliant Rennes à Chartres-de-Bretagne et la RD177 connectant Rennes à Redon. Ces axes routiers connectent et font le lien entre les différentes fonctions urbaines telles que le tissu d'habitat, l'aéroport, les Zones d'Activités et la Zone Commerciale du Village de la Métairie à Chartres-de-Bretagne. Le secteur de projet Eiffage Aménagement s'inscrit donc dans le renouvellement du tissu industriel de la Janais, sur la frange Nord, dans la continuité d'espaces naturels et agricoles.

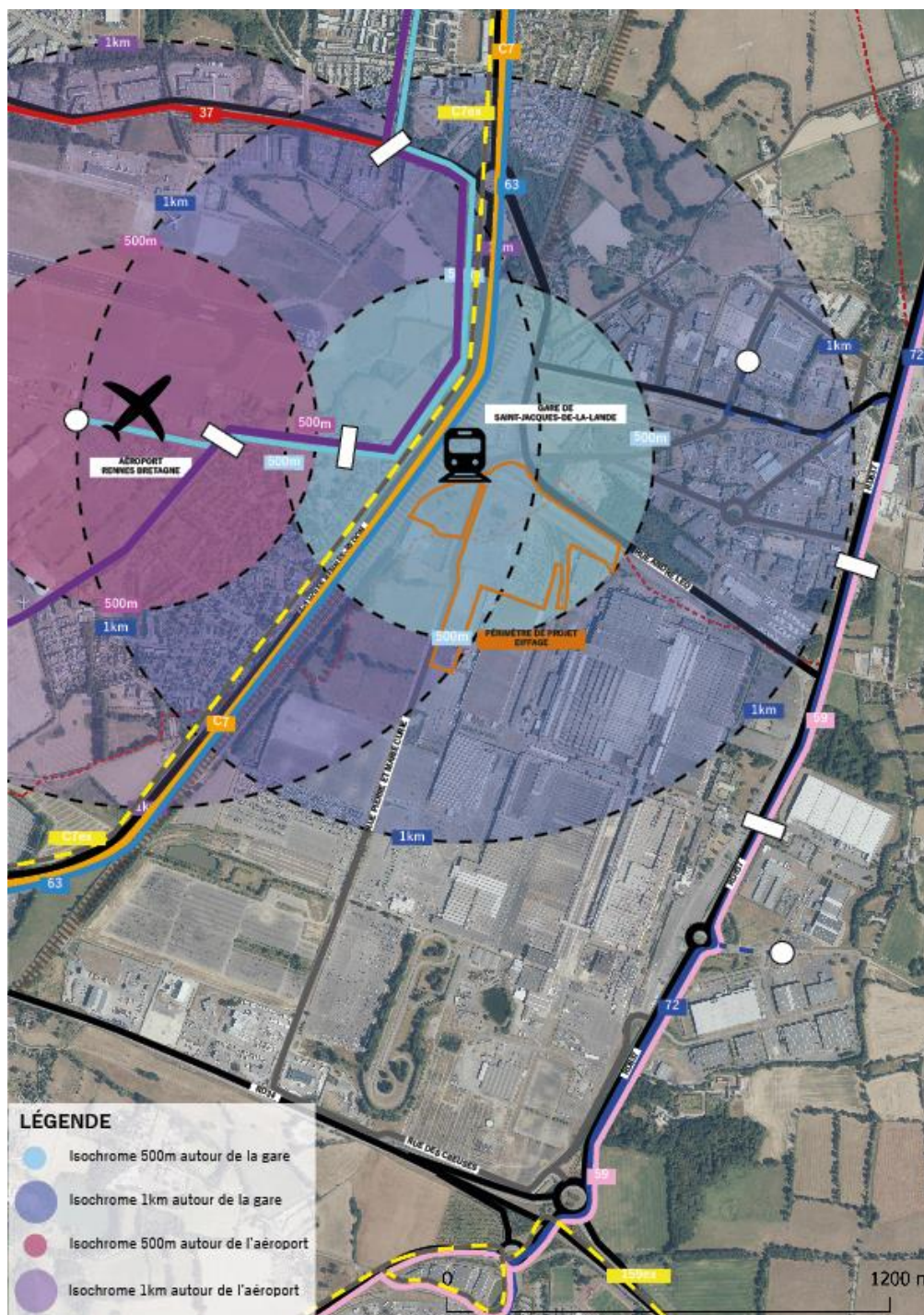


Tissu urbain à l'échelle du site de la Janais – Agence UNIVERS

L'analyse des mobilités

Le secteur de projet Eiffage Aménagement se localise à proximité d'axes routiers structurants, à savoir la RD177 reliant Rennes à Redon à l'Ouest et la RD837 connectant Rennes à Chartres-de-Bretagne. Par ailleurs, ce dernier se localise également à moins de 2 kilomètres de l'aéroport Rennes Bretagne et dispose d'une localisation privilégiée, dans la continuité de la gare de Saint-Jacques-de-La Lande, permettant le développement de l'intermodalité sur le site.

En termes de transports en communs, seules les lignes 59 et 72 sont accessibles à l'Est. Aucun arrêt de bus n'est présent à proximité. L'arrêt le plus proche se localise à plus de 800m dans la ZAC Mivoie-Le Vallon. Néanmoins, une étude déplacements est en cours de réalisation sur le sud de l'agglomération rennaise.



Réseaux de transports à proximité du site de la Janais – Agence UNIVERS

2. Etat parcellaire

Le projet comporte une particularité, il est situé sur les communes de Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne, classées en zone UI1f et UI1j au PLU intercommunal de Rennes Métropole. L'ensemble des parcelles est la propriété d'Eiffage Aménagement. Les parcelles concernées sont :

- Chartres-de-Bretagne :

N° de parcelle	Surface (m2)	Nature du sol
AB55	433	Voirie
AB68	1 234	Voirie + espace vert + voies ferrées
AB70	74 533	Voirie + dalle bâti + voies ferrées
Surface totale	76 200 m2	

- Saint-Jacques-de-la-Lande :

N° de parcelle	Surface	Nature du sol
AK147	2 000	Espace vert
AK148	8 623	Voirie + voies ferrées
AK149	7 600	Ouvrage bâche incendie
AK150	1 345	Espace vert + dalle bâti
AK151	1 975	Espace vert + dalle bâti
AK163	645	Dalle bâti
AK614	4 396	Espace vert
AK620	331	Espace vert
AK660	431	Voirie
AK662	804	Voirie
AK664	714	Voirie
AK665	643	Voirie
AK667	450	Espace vert
AK669	15 213	Voirie + espace vert
AK672	89	Voirie + voies ferrées
Surface totale	45 259 m2	

Par ailleurs, trois bâtiments ont été supprimés dans le cadre de démolitions préalables, demandées le 14 mai 2021 et délivrées le 30 septembre 2021 en mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande, et demandées le 13 avril 2023 et délivrées le 5 mai 2022 en mairie de Chartres-de-Bretagne. Les numéros de permis de démolir correspondant sont :

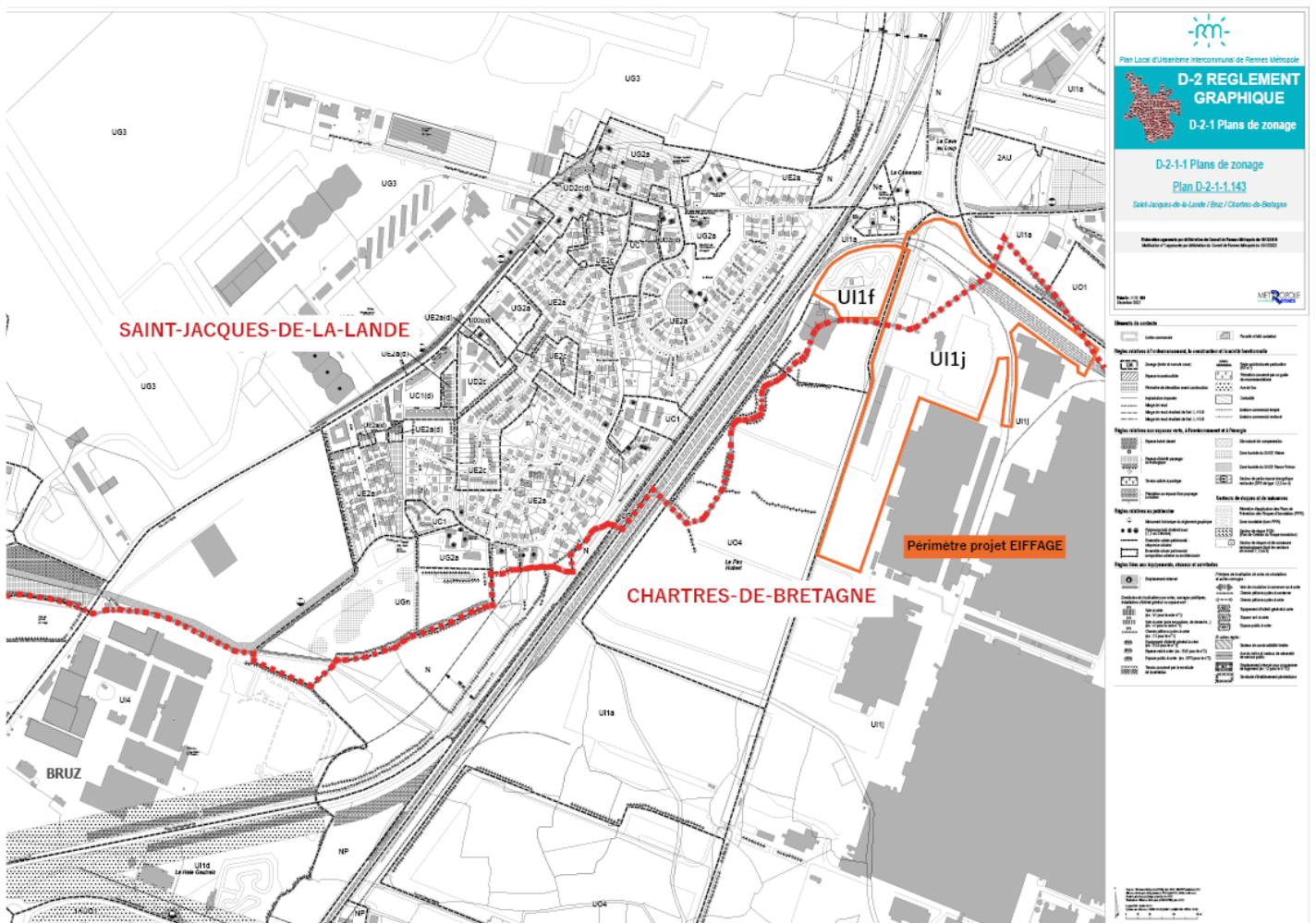
- PD 35281 21 M0008
- PD 35281 21 M0009
- PD 35066 23 M0003

3. Le cadre réglementaire

Plan local d'urbanisme en vigueur sur le site de la Janais

Aujourd'hui, le secteur Eiffage Aménagement fait l'objet de deux zonages en UI1 - zone regroupant les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics :

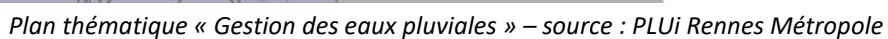
- UI1f sur le périmètre de l'ancien karting à l'Ouest,
- UI1j sur le reste du secteur à l'Est.



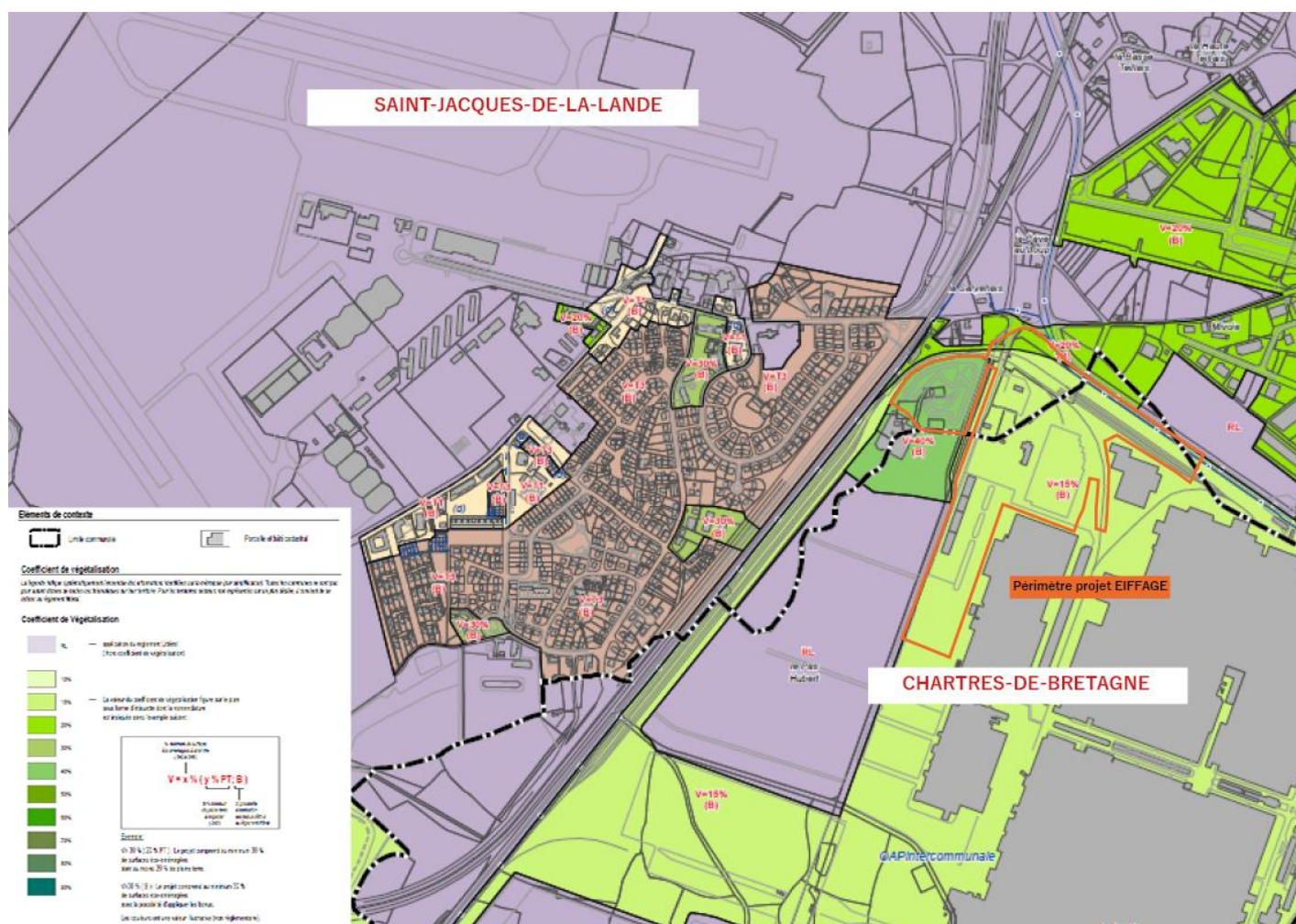
Plan de zonage – source : PLUi Rennes Métropole

Par ailleurs, le secteur ne fait l'objet d'aucune réglementation en matière de hauteurs dans le PLUi de Rennes Métropole, dans le règlement littéral comme dans le règlement graphique du PLUi de Rennes Métropole. Une servitude aéronautique, décrite par la suite, vient cependant contraindre les hauteurs des bâtiments.

Concernant la gestion des eaux pluviales, une partie du secteur EIFFAGE, localisée à l'Est, est interdite à l'infiltration des eaux pluviales.



PA-02-NOTE DE PRESENTATION



Plan thématique « Coefficient de végétalisation » – source : PLUi Rennes Métropole

Modification du zonage et intégration d'une O.A.P sur le site de la Janais

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au site de la Janais est présente dans le PLUi de Rennes Métropole.

En effet, suite à la mutation foncière du site de la Janais, plusieurs secteurs ont été définis en fonction des grands propriétaires fonciers et ont permis l'élaboration de zonages plus spécifiques. Ainsi, le site de la Zone d'Activité Eiffage Aménagement comprend deux zonages faisant l'objet d'une programmation distincte.

Le secteur karting à l'Ouest, zoné en UI1f. Le zonage UI1f autorise la programmation de commerces et activités de service, les bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics. Les sous-destinations autorisées sont la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La sous-destination « bureaux » est autorisée sous certaines conditions, de même que la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Le tableau récapitulatif ci-dessous intègre l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sur le site du karting et faisant l'objet d'un zonage en UI1f.

Zone UI1f – Destinations et sous-destinations autorisées

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS		CONDITIONS
Habitation	Logement		Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m ² .
Commerce et activités de service	Restauration		Autorisé.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Autorisé.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	En deçà de 500 m ² de SP de bureau créé	Autorisé sous conditions cumulatives : - chaque construction présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone, - la surface de plancher bureau soit moins importante que l'autre sous-destination autorisée, - les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.
		Entre 500 m ² et 3000 m ² de SP de bureau créé	Autorisé sous condition cumulative: - les bureaux sont intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée, - le rez-de-chaussée comporte en tout ou partie une autre sous-destination autorisée dans la zone.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Autorisé.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Autorisé.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Autorisé sous conditions qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...).
	Autres équipements recevant du public		Autorisé uniquement pour les jardins collectifs (*).

Le secteur projet à l'Est de la rue Pierre et Marie Curie, fait l'objet d'un zonage en UI1j. Ce secteur autorise le développement d'activités économiques et industrielles. Les bureaux sont autorisés sous conditions et selon le type d'activité implanté.

Le tableau récapitulatif ci-dessous intègre l'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées sur le site Est et faisant l'objet d'un zonage en UI1j.

Zone UI1j – Destinations et sous-destinations autorisées			
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS		CONDITIONS
Habitation	Logement		Interdit sauf pour le logement nécessaire à la direction ou au gardiennage à condition qu'il soit intégré au volume principal du bâtiment d'activité et que la surface de plancher ne dépasse pas 1/5e de celle du bâtiment d'activité dans la limite de 80 m².
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Autorisé.
	Entrepôt		Autorisé sous réserve d'être directement lié à la vocation de la zone.
	Bureau	En deçà de 500 m² de SP de bureau créé. Entre 500 m² et 3000 m² de SP de bureau créé.	Autorisé sous conditions cumulatives : - le projet présente une mixité fonctionnelle avec une autre sous-destination autorisée dans la zone, - la surface de plancher bureau soit moins importante que l'autre sous-destination autorisée, - les bureaux soient intégrés à la même construction que l'autre sous-destination autorisée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Autorisé.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Autorisé sous condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la zone ou des besoins des salariés de la zone (crèche, formation professionnelle,...).

Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au site de la Janais vient préciser l'aménagement du site industriel. Le périmètre Eiffage Aménagement est concerné par plusieurs éléments sur différentes thématiques telles que :

- Partie Vocation et programmation – « Offre de services mutualisés au niveau du secteur de la Calvenais » :

L'ensemble du site de la Janais comporte une dominante activité à créer ou à conforter, offrant différents niveaux de services : offre de foncier et de l'immobilier d'entreprises industrielles, accompagnement sur l'emploi et les compétences, accompagnement à l'innovation et au développement industriel, offre de services mutualisés dans une logique d'écologie industrielle. L'Ouest du périmètre de la zone d'activités Eiffage, secteur Calvenais, est considéré comme un secteur privilégié pour l'implantation d'une offre de restauration et de services. L'OAP vient préciser la programmation à travers notamment : *« la création d'un pôle de services mutualisés. Situé au Nord- Ouest et du fait de sa proximité avec la halte ferroviaire et de son rôle d'entrée de site, ce secteur est positionné stratégiquement pour accueillir les activités de services mutualisés. Ce site sera donc destiné à accueillir des programmes immobiliers favorisant une mixité fonctionnelle entre bureaux et services. L'objectif est d'y développer un espace servant à l'ensemble des salariés et des utilisateurs de la Janais et des zones d'activités voisines : restauration, salles de sport ou offre de loisirs, et services divers. Ce pôle de service devra permettre de mieux vivre au quotidien et augmentera à terme l'attractivité du site constituant un avantage pour les entreprises désirant s'y installer. »*. L'Est du site est identifié comme un secteur de mutation à destination d'entreprises industrielles.

- Orientation 1 – valorisation et restructuration du maillage : L'OAP précise l'affirmation du rôle des axes structurants sur le site de la Janais, et notamment des voies suivantes : axe Nord-Sud, rue André Léo, rue des Creuses et RD 837. Les accès des différentes entreprises installées à terme le long des axes du maillage interne devront être positionnées de façon à en garantir un fonctionnement optimal. Aussi, trois principes d'aménagement urbain sont à respecter :

- Limiter le nombre d'entrées charretières et maîtriser leur emprise : la multiplication des accès risque de poser des problèmes fonctionnels. Une logique de mutualisation de ces accès devra donc être poursuivie. Une emprise trop importante peut impacter les voies de continuité douce en créant des interruptions amenant à un sentiment d'insécurité des usagers.

- Maîtriser la distance entre les différents carrefours de desserte : les carrefours devront être suffisamment espacés pour assurer la fluidité du trafic, très dense à terme, le long de cet axe de circulation.

- Aligner les différentes voies de desserte de part et d'autre de la voie ; afin d'éviter des configurations en "baïonnette".

Afin d'anticiper les vitesses excessives résultantes, l'aménagement des carrefours ou des entrées charretières sera conçu de façon à assurer la sécurité de tous les usagers, en implantant des plateaux surélevés. Le carrefour C1, entrée est du site de la Janais et desservant le projet doit faire l'objet d'une restructuration, afin d'améliorer sa lisibilité et sa fonctionnalité.



Principe de maillage viaire du site de la Janais - source : OAP du PLUi de Rennes Métropole

- **Orientation 2 – favoriser les mobilités décarbonées** : Dans l'optique d'une connexion externe, au-delà de La Janais, des connexions avec les communes et zones d'activités voisines pourront être établies en reliant, par une traversée du site, deux axes du Réseau Express Vélo prévu dans le PDU : Rennes vers Saint-Jacques-de-la-Lande et Rennes vers Chartres-de-Bretagne. Ainsi, deux nouveaux principes de continuité piétons/cycles seront créés :

- Un au nord empruntant la rue André Léo,
- Un deuxième au sud reliant la rue des Creuses, longeant le sud du secteur Bois-Noir pour rejoindre à l'extrémité sud-ouest, le Réseau Express Vélo Rennes/Saint-Jacques-de-la-Lande.

La création de ce réseau global permettra de créer un maillage continu entre les différentes zones à proximité, tout en traversant les différents axes du site permettant ainsi de desservir ses différents secteurs. Des principes de continuités piétonnes et/ou cycles sont donc à respecter, notamment sur le secteur du karting à l'Ouest (secteur de la Calvenais) vers le carrefour C1 qui doit faire l'objet d'un réaménagement et vers la gare de Saint-Jacques-de-La Lande.

En parallèle, un stationnement pour les cycles et "modes actifs" (trottinette électrique, gyropode, ...) devra être aménagé pour les employés et les visiteurs au sein de parcelle, au plus près des entrées de lot et de l'accès aux bâtiments. Des espaces visibles et généreux sont encouragés pour valoriser les déplacements alternatifs. Cet espace devra être facilement accessible, abrité, sécurisé, et de préférence éclairé en jour naturel. Pour les bâtiments industriels et les entrepôts, les exigences en termes de stationnement vélos sont les suivantes :

- Industrie : 1 place pour 300 m² de SP créée
- Entrepôt : 1 place pour 1 000 m² de SP créée

Sur le secteur de la Calvenais (ancien karting), deux principes de continuité piéton/cycle sont à développer sur le secteur : l'un reliant la Halte SNCF au carrefour C1 et l'un reliant la passerelle à l'axe Nord/Sud.

La passerelle reliant les deux quais de la halte SNCF est actuellement praticable par les piétons et permet de relier le site de La Janais avec la ville de Saint-Jacques-de-la-Lande. Un principe de continuité piéton/cycle sera imposé sur le

lot A, actuel site de karting, et permettra de relier la passerelle au maillage interne mode actif de la Janais en passant au sein du lot. Cette passerelle devra être favorisée en créant un accès piéton/cycle vers l'axe Nord/Sud.

- **Orientation 3 – retrouver la place de la nature** : Le site possède des espaces verts existants qu'il conviendra de maintenir et de renforcer.

Gestion eaux pluviales

Concernant la gestion des eaux pluviales, Il est conseillé de retenir au maximum l'eau sur la parcelle, de ralentir son transit et de favoriser son infiltration. À ce niveau, plusieurs actions peuvent être combinées :

- Végétalisation des toitures, pour ralentir l'écoulement et améliorer l'isolation et le confort d'été.
- Création de noues (évaporation, infiltration et stockage, délimitation des espaces privatifs).
- Plantation en évitant le compactage des sols.
- Récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage, l'entretien des espaces extérieurs, alimentation des WC.
- À l'exception des places pour les personnes à mobilité réduite, réalisation de places de stationnement extérieures du personnel et des visiteurs avec des matériaux préservant l'infiltration des eaux de pluie : "bandes de roulement" et engazonnement, pavés béton avec ou sans joint gazon, mélange terre pierre, dalles alvéolaires gravillonnées, béton drainant.

Biodiversité

Les mesures de développement de la biodiversité doivent s'intégrer dans les projets d'aménagement ainsi que sur les parcelles privées :

- Conception des espaces verts avec des végétaux denses favorables à la nidification de l'avifaune
- Haies arbustives associées à des strates herbacées et bandes arborées propices à la biodiversité (insectes et avifaune).
- Une attention particulière devra être apportée sur les sols calcaires, lorsque ceux-ci sont mis à jour par de nouveaux aménagements.

De manière générale, une attention particulière devra être portée lors de la conception des projets, en intégrant les enjeux paysagers et environnementaux identifiés sur le site de la Janais. Par ailleurs, l'aménagement des parcelles devra faire l'objet d'un véritable projet paysager et écologique afin d'intégrer l'ensemble des contraintes paysagères et environnementales du site, à savoir :

- Le maintien et le développement de la biodiversité,
- Le renforcement des trames et continuités écologiques,
- La restauration de certains sols d'intérêt environnemental,
- La limitation de l'imperméabilisation.

Toitures actives

Dans le cadre du pôle d'excellence industrielle, il sera demandé de prévoir pour tous les nouveaux bâtiments une valorisation de la totalité de la surface de la toiture hors installations nécessaires à son fonctionnement (technique et de sécurité), cette toiture "active" pourra être :

- Support de panneaux solaires ou photovoltaïques en autoconsommation ou en revente, porté par le projet ou par un prestataire extérieur ;
- Végétalisée pour développer la biodiversité présente sur le site, accroître l'inertie du bâtiment, et potentiellement, retenir les eaux pluviales par la mise en oeuvre d'un système mixte.
- Largement vitrée pour participer à l'éclairage zénithal de l'intérieur du bâtiment (type shed) limitant ainsi le recours à de trop nombreux éclairages artificiels, ...

Pour les rénovations lourdes de bâtiments existants, tout ou partie de l'obligation sus citée peut être écarté lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Matériaux biosourcés et géosourcés

Dans une démarche de construction durable, il est préférable d'utiliser des matériaux biosourcés et géosourcés locaux et le moins transformés possible. Les matériaux à forte inertie devront être favorisés de même que ceux à faibles impacts environnementaux.

L'utilisation de matériaux biosourcés concourt significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles.

Dans l'objectif d'identifier et de valoriser leur potentiel d'innovation pour une construction durable, un Guide des Matériaux pour une construction plus durable a été mis en place par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Rennes à la demande de Rennes Métropole. Dans le cadre de l'aménagement du site, ce guide pourra servir de référence.

Sur le secteur de la Calvenais : Étant amené à devenir le pôle de service mutualisé du site, le secteur de la Calvenais bénéficie d'une programmation particulière. En cohérence avec cette nouvelle destination, la végétalisation attendue sur ce secteur sera plus forte à 40% afin de créer des réels espaces extérieurs qualitatifs en adéquation avec l'ambition de la programmation du secteur. En outre, une attention particulière devra être portée sur la qualité paysagère et d'usage des espaces publics.

- **Orientation 4 – qualité architecturale et paysagère** : Afin de créer une image attractive et de concourir à une identité forte de ce nouveau pôle d'excellence industrielle, l'aménagement urbain devra répondre à des objectifs forts en termes de qualité architecturale et paysagère. La création d'un front bâti cohérent en termes de volume et de qualité architecturale sera le point de départ de cet effort de requalification. En complément, le patrimoine industriel du site devra être mis en valeur, quand cela est possible, grâce à la revalorisation du bâti existant. De plus, l'aménagement urbain devra introduire une différence de traitement sur les différentes destinations du site, et donc une diversité dans un paysage urbain et industriel habituellement monotone.

Afin de valoriser l'héritage paysager du site, il est proposé de conserver les axes de composition historiques permettant de révéler un maillage structurant présent dès la construction du site. **Toute nouvelle construction ne pourra pas s'implanter de manière à obstruer ces axes de vue.**

Une attention particulière devra être portée aux façades visibles depuis les voies de circulations ainsi que celles des entrées de site. Elles constituent le reflet de l'identité du site et doivent contribuer à son attractivité. **Les projets possédant des visibilitées directes vers les axes de circulations du plus haut niveau selon la hiérarchisation des voiries (rue André Léo, RD 837, RD 34 et Rue des Creuses, Rue Pierre et Marie Curie) devront diriger, autant que possible, leurs façades vers la/les voie/s de plus haut niveau.**

Les constructions seront constituées de volumes simples, dans une recherche d'écriture intemporelle qui échappe aux effets de mode, permettant une meilleure lecture des espaces et une optimisation des volumes bâtis. De plus, afin de constituer une façade urbaine animée et dynamique, il est recommandé de positionner les volumes les plus hauts du côté des espaces publics majeurs.

Le long de la rue Pierre et Marie Curie, de la rue des Creuses et des axes de compositions, il est recommandé que les bâtiments présentent une façade qualitative et au plus près des espaces publics, afin de participer à la constitution d'une façade urbaine rythmée. Sur ces linéaires, les volumes bâtis des nouveaux bâtiments chercheront majoritairement à être alignés le long d'une bande comprise entre 5 et 15 m depuis la voie. Les volumes devront tendre, autant que possible, à constituer un front bâti qualitatif le long de ces axes. L'espace entre la limite avec

l'espace public et le bâti sera traité de manière qualitative et végétalisée sur au moins 5 m. Les aires de stockage ne seront pas positionnées dans cette bande de recul. Si les nouveaux bâtis projetés sont attenants à plusieurs axes de circulation et/ou axe de composition, ils devront respecter les prescriptions précédemment citées le long de la voie de plus haut niveau selon la hiérarchisation des voies. En outre, tous les espaces de stockages extérieurs visibles depuis ces voies devront faire l'objet d'un traitement spécifique (végétalisation) pour en atténuer les impacts paysagers.

Les opérations sur des emprises situées à la rencontre d'espaces publics, de voies de circulation, de liaisons douces et/ou d'espaces paysagers, feront l'objet d'une attention particulièrement soignée. Ces configurations répondront à des forts enjeux urbains, paysagers et de visibilité par un traitement d'angle qualifié. Ces angles seront de préférence tenu par le bâti et souligné par un projet et une composition paysagère affirmée ; aucun espace à caractère purement technique ou à usage de stockage ne sera positionné à ces situations. Les perceptions de proche et de lointain, ainsi que le caractère "rayonnant" du bâti seront qualifiés par le projet à travers l'organisation des éléments de programme, l'écriture architecturale et un projet paysager.

Enfin, un travail sur les clôtures sera engagé pour rechercher une continuité et une cohérence d'ensemble sur les clôtures avec les projets avoisinants et avec les façades en retrait et privilégier les teintes douces qui auront tendance à s'effacer.

Le secteur de la Calvenais ainsi que les entrées Nord et Est, possédant un enjeu de visibilité devront plus particulièrement être étudiés et valorisés. Ces enjeux de vitrines urbaines sont matérialisés dans l'OAP par des crochets "façade urbaine à structurer" :

-Secteur de la Calvenais, futur pôle de services mutualisés, ce secteur aura d'une visibilité particulière par rapport aux autres secteurs du site. Il accueillera les activités des utilisateurs dans un cadre de loisir ou pour des activités tertiaires. Afin de permettre l'identification de ce secteur possédant le monopole de l'activité de service, les façades de ce secteur pourront bénéficier d'un traitement particulier.

-Secteur Entrée Nord : faisant face au secteur de services de la Calvenais, ce secteur présente une vitrine sur la rue André Léo et la rue Pierre et Marie Curie et constitue le pendant est de l'entrée nord du site.

Ces trois façades urbaines à structurer doivent respecter les principes suivants :

Le travail sur la matérialité des façades visera une durabilité en utilisant des matériaux « intemporels ». Pour préserver la qualité architecturale du site et le volet patrimonial, le réemploi de matériaux in-situ est encouragé. L'utilisation d'autres matériaux à impact environnemental faible, dont les matériaux issus de ressources locales renouvelables est également privilégiée.

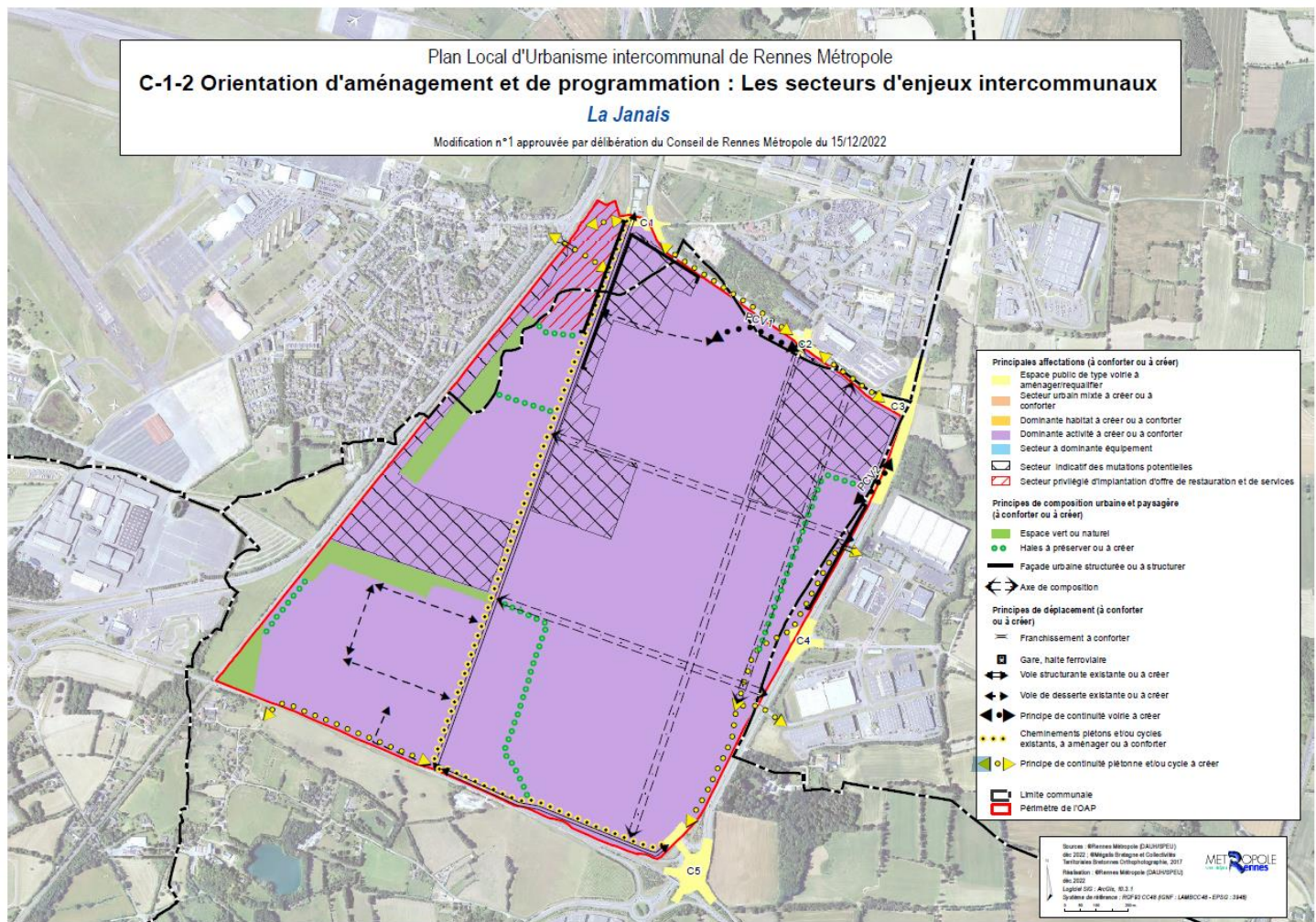
Les matériaux autorisés en façade sont :

- Les bardages métalliques présentant des profils et un calepinage soigné,
- Les bardages bois d'essence locales,
- Les bardages composites réalisés à partir de matériaux biosourcés, géosourcés ou recyclés,
- Les bétons bruts ou peints.

Les matières souligneront les volumétries, dans des registres sobres et lisibles ; le traitement par contrastes des volumes "productifs" et des surfaces "tertiaires" sera favorisé. Le recours à des matériaux plus nobles et/ou plus vertueux (bois, terre, brique, ...) sera recherché pour la mise en valeur, par des traitements très qualitatifs, des volumes d'accueil, de locaux du personnel ou de bureaux.

Pour les sens de bardages comme pour les proportions des ouvertures, la verticalité sera privilégiée pour rompre avec des linéaires de façades importants et des lignes horizontales prononcées, pour retrouver des rythmes et des séquences plus à l'échelle des usagers.

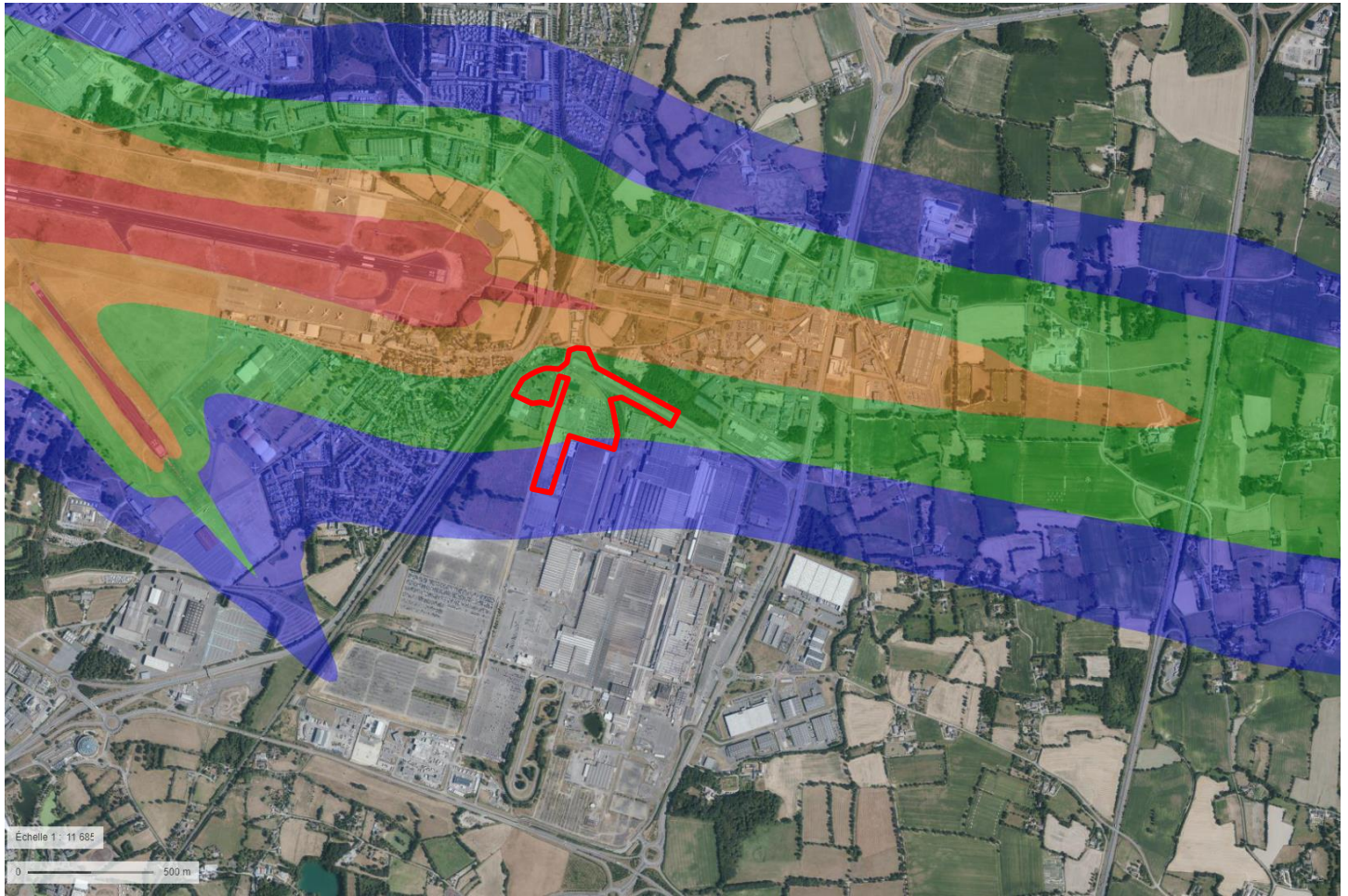
OAP graphique de synthèse du site de la Janais



Plan d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Janais » - source : PLUi de Rennes Métropole

Les servitudes

Le secteur Eiffage Aménagement est compris dans le périmètre du Plan de servitudes aéronautiques, approuvé par arrêté ministériel du 7 février 2022, qui régit la hauteur des constructions et la présence d'obstacles de toute nature. L'ensemble de la réglementation ayant un impact sur le projet Eiffage Aménagement est repris dans le règlement graphique du Permis d'Aménager (PA 10).

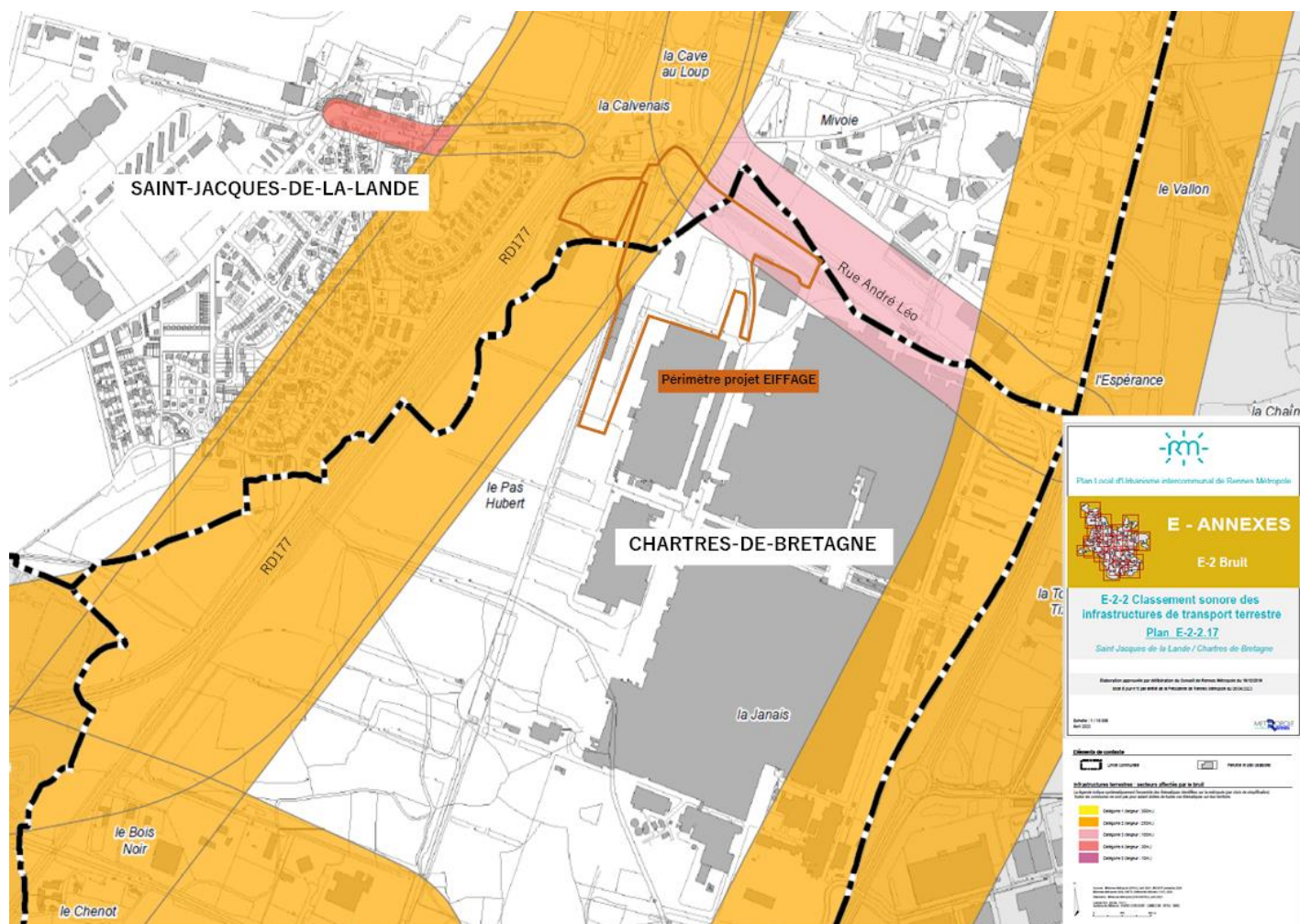


Plan de servitude aéronautique – source : PLUi Rennes Métropole

De plus, le secteur Eiffage Aménagement est concerné par une zone de vigilance Air-Bruit par :

- La RD177 – axe routier entre Rennes et Redon classé en catégorie 2 (largeur 250m).
- La rue André Léo – axe routier catégorisé en catégorie 3 (largeur 100m).

La programmation étant dédiée à l'aménagement d'un Parc d'Activités pour des activités industrielles, la disposition Air-Bruit ne comporte aucune prescription relative à ce type de programmation. Par ailleurs, un pôle services doit être aménagé sur la parcelle de l'ancien karting, à l'Ouest, dans la continuité de la gare de Saint-Jacques-de-la-Lande. La lisière de la parcelle est concernée par la zone de vigilance Air-Bruit de la RD177, mais aucun bâtiment ne sera construit sur cette frange.



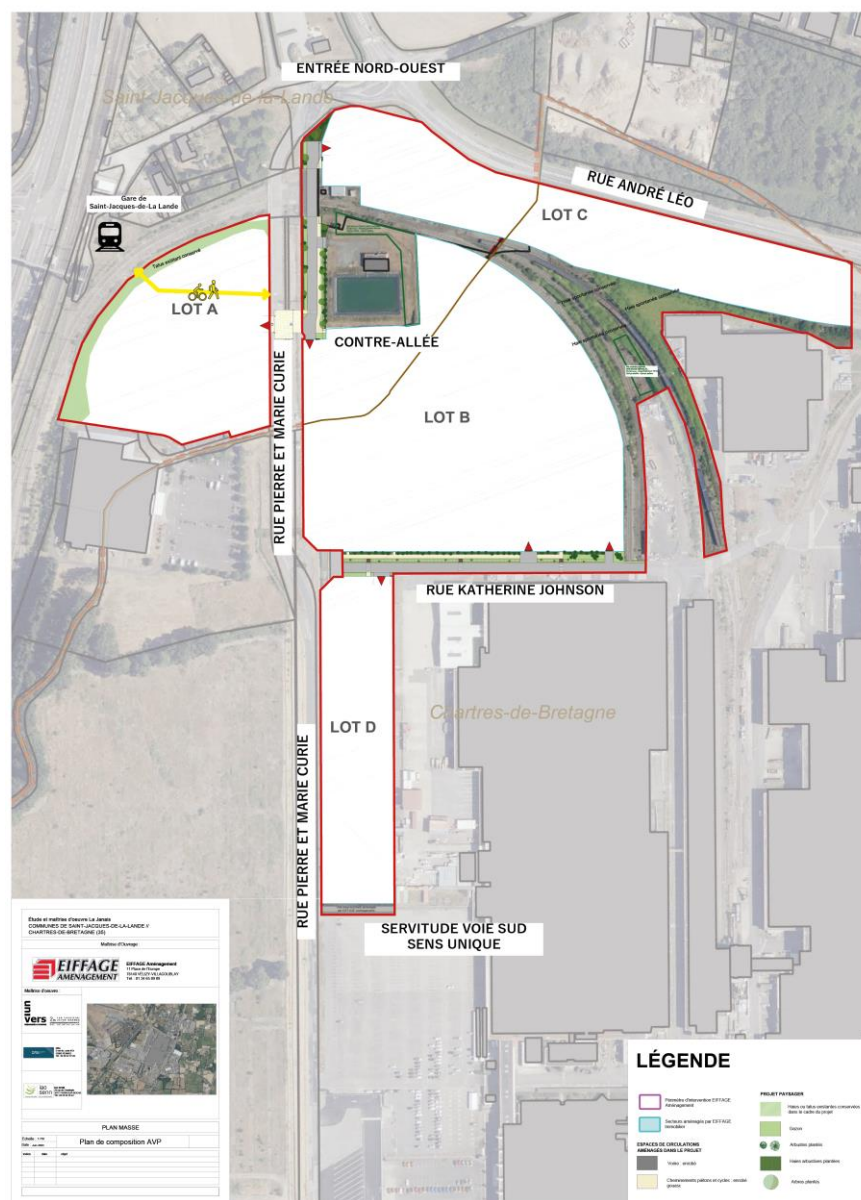
Plan thématique « Zones de vigilance Air-bruit/lignes HT/THT – source : PLUi Rennes Métropole

II. LA PRESENTATION DU PROJET

Le projet Eiffage Aménagement s'articule dans la continuité de la rue Pierre et Marie Curie, en entrée Nord du site de la Janais.

Le lot A a pour vocation de développer une offre de services mutualisés, dans la continuité de la Calvenais, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cet espace est élaboré comme un espace vitrine, rotule de connexion entre la gare de Saint-Jacques-de-La Lande et les activités économiques, industrielles et artisanales du reste du site. Une réflexion sur la qualité architecturale et paysagère sera entreprise dans la continuité de l'ambition définie pour ce secteur.

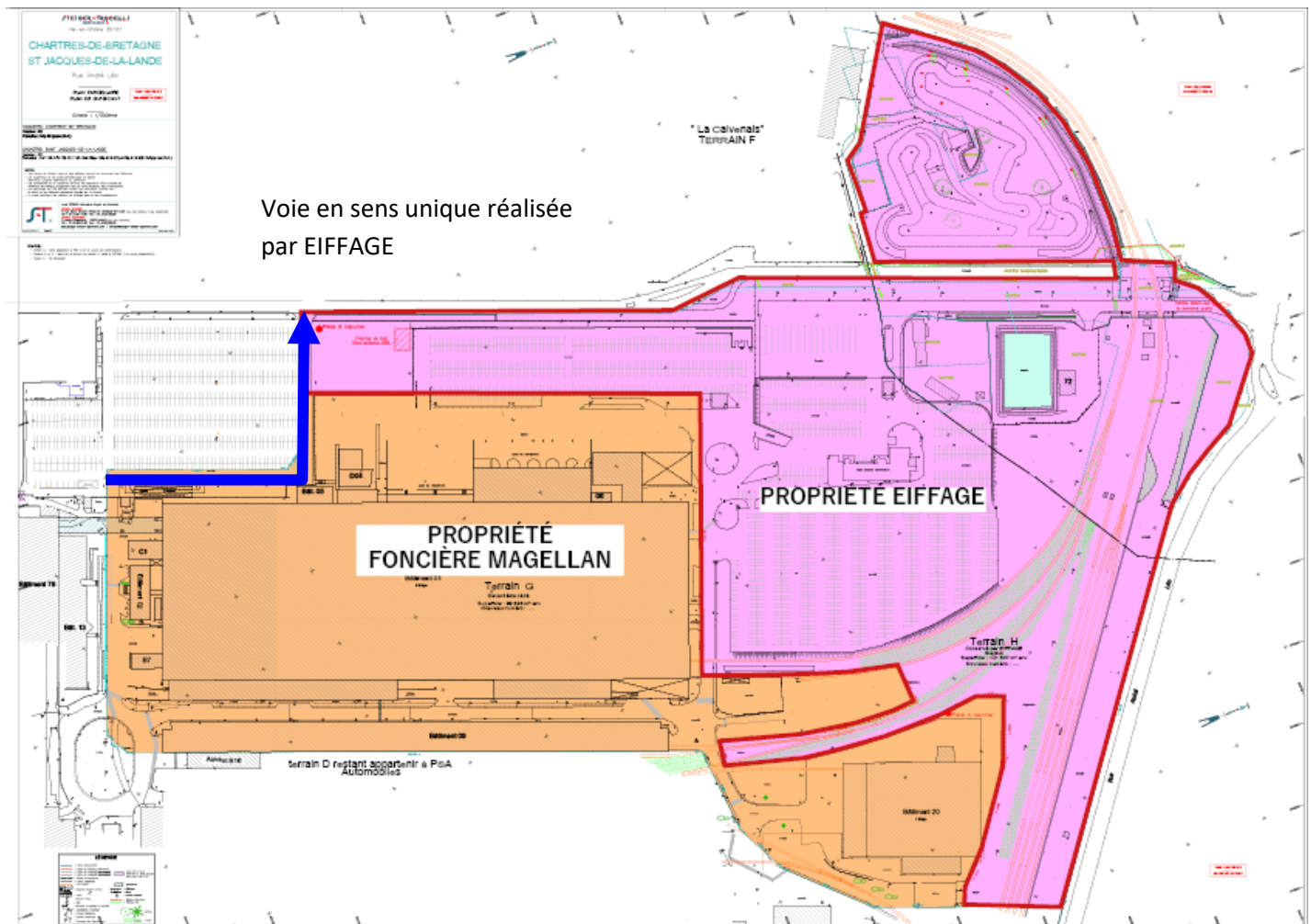
Une hiérarchisation des voies, permet un maillage depuis l'axe structurant de la rue Pierre et Marie Curie vers une contre-allée, voie de service desservant le lot B et le lot C et l'axe Est-Ouest, actuelle rue Katherine Johnson desservant le lot B, le lot D et les bâtiments de la propriété de la Foncière Magellan (bâtiment 01, bâtiment 09 et bâtiment 20).



Projet Parc d'Activité EIFFAGE - source : UNIVERS

1. Le foncier

L'ensemble de l'emprise du projet est la propriété d'Eiffage Aménagement. Néanmoins, une partie du foncier adjacent, à savoir les emprises des bâtiments 01, 09 et 20, étaient la propriété d'EIFFAGE, puis ont été revendues à la Foncière Magellan. Ainsi, dans le cadre de la vente, plusieurs aménagements ont été réalisés par Eiffage Aménagement pour le compte de la Foncière Magellan, comme la voie en sens unique au sud du bâtiment 01.



Division foncière entre la foncière Magellan (emprise orange) et Eiffage (emprise rose) – source : Eiffage

Par ailleurs, une partie du foncier le long de la rue Pierre et Marie Curie doit faire l'objet d'une cession à la collectivité et intégration dans l'espace public (cf emprise en orange du plan de composition (PA04)). Aucun aménagement n'est donc prévu sur ces périmètres dans le cadre du Parc d'Activités La Janais Eiffage.

Sur la frange Ouest de la rue Pierre et Marie Curie, une réserve foncière est prévue pour l'aménagement d'une voie mixte piétons-cycles permettant de connecter l'ensemble du site de la Janais par Territoires.

Sur la frange Est, le terre-plein central est le support de réseaux connectés à la ZAC de la Janais au sud et une emprise est réservée pour l'aménagement de l'intersection entre la rue Pierre et Marie Curie et la rue Katherine Johnson par Territoires.

2. Les circulations

Les voies de circulation et accès

L'accès principal au Parc d'Activités se réalisera par l'entrée Nord-Ouest du site de la Janais, localisée dans la continuité de la rue André Léo. L'axe principal, à savoir la rue Pierre et Marie Curie, permet de desservir la contre-allée et la rue Katherine Johnson, voie secondaire de desserte. L'ensemble de ces voies de circulation est à double sens.

Un seul accès de lot sur la rue Pierre et Marie Curie est prévu pour le lot A, futur pôle de services mutualisés. Ce secteur a pour ambition de favoriser les mobilités décarbonées, de développer les continuités piétonnes et cycles entre la gare de Saint-Jacques-de-La Lande et le site de la Janais, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le maillage piétons-cycles fera l'objet d'une restructuration et sera valorisé dans le projet par des perméabilités, offrant une porte d'entrée depuis la gare sur la Janais.

Les accès des autres lots, accueillant des entreprises industrielles et entrepôts, se réalisent soit par la contre-allée, soit par la rue Katherine Johnson, à savoir :

- Lot B, un accès par la contre-allée et deux accès sur la rue Katherine Johnson, afin d'anticiper la séparation des flux de poids-lourds et véhicules légers des salariés.
- Lot C, un seul accès par la contre-allée à l'Ouest. Une mesure conservatoire pour un futur accès à l'Est, conformément à l'OAP La Janais du PLUi, est également prévue.
- Lot D, un seul accès par l'axe Est-Ouest.

Il est à noter que la rue Katherine Johnson permet également de desservir les bâtiments 01, 09 et 20, dont le foncier est propriété de la Foncière Magellan.

Enfin, une voie d'accès en sens unique a été préalablement aménagée au sud du lot D, dans la continuité du bâtiment 01. Cette voirie se veut temporaire, les aménagements y seront donc restreints (peinture routière, aménagement de clôture, etc....). Elle a pour objectif de répondre aux aménagements dus par EIFFAGE Aménagement dans le cadre de la vente des bâtiments existants à la Foncière Magellan.

L'ensemble des voiries créées est réalisé sur d'anciennes emprises de voiries déjà existantes.

Les voies sont traitées avec des profils simples et du revêtement en enrobé. Les structures de chaussée poids-lourds existantes sont reprises.

Le projet ne compte aucun stationnement sur l'espace public. Les stationnements se font exclusivement sur les parcelles privées des lots.



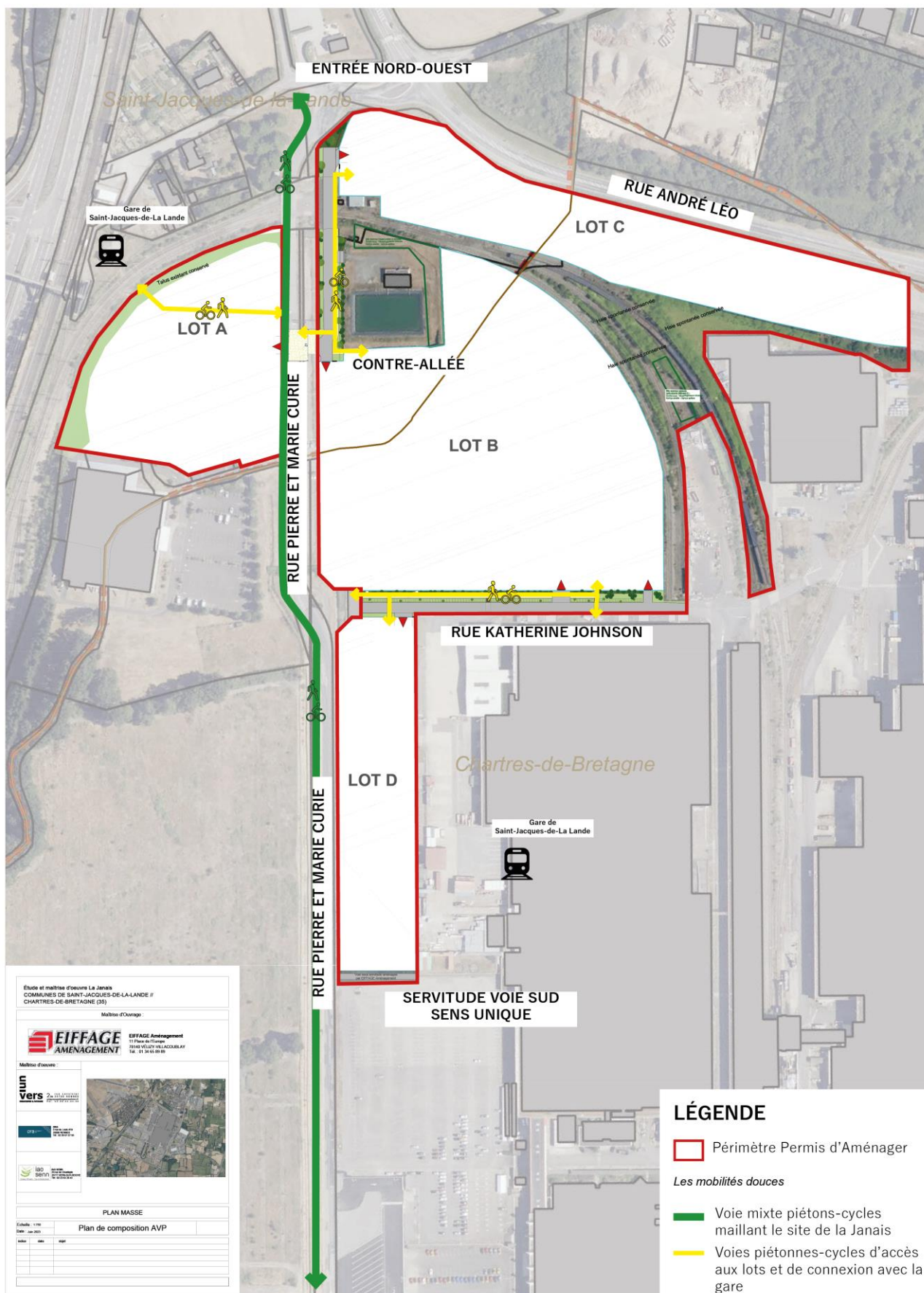
Les cheminements piétons et cycles

Les chemins piétons sont conformes aux exigences réglementaires d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons-cycles réalisés dans le cadre du projet par Eiffage Aménagement (en jaune sur la carte) se connectent à la voie mixte piétons-cycles réalisée par Territoires (en vert sur la carte). Ces cheminements, axes secondaires de la trame piétonne et cycle, permettent de desservir l'ensemble des lots et de répondre aux orientations définies par le PLUi de Rennes Métropole, sur le site de la Janais, en matière de valorisation de nouvelles habitudes de déplacements.

Par ailleurs, le lot A, futur pôle services mutualisés à l'échelle du site de la Janais, est également un secteur de connexion avec la gare de Saint-Jacques-de-la-Lande. Ce secteur se veut un espace support pour les mobilités décarbonées, deux voies mixtes piétons-cycles sont donc développées pour relier le pôle gare au site de la Janais. Le réaménagement du talus dans la continuité des voies ferrées sera également support de connexions piétonnes et cycles, créant ainsi la valorisation d'un maillage de cheminements doux sur le secteur de la Calvenais et permettant également de retrouver la place de la nature sur le site de la Janais.

Afin de développer les mobilités actives pour les trajets domicile-travail (et notamment la pratique du vélo) des salariés sur le secteur du Parc d'Activités, l'ensemble des voies mixtes piétons-cycles sont traitées en enrobé gouasc et font l'objet d'un éclairage spécifique.

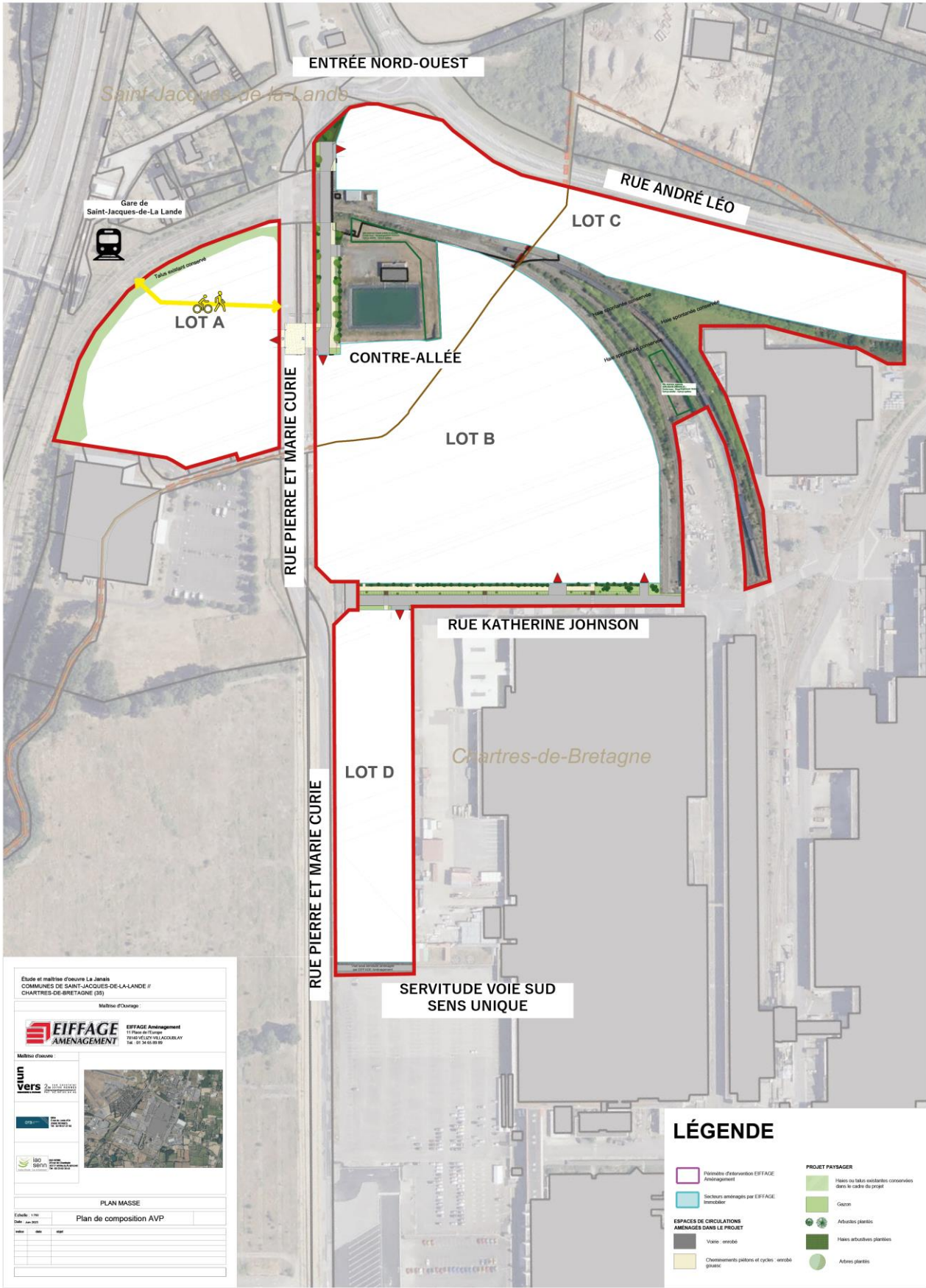


Plan masse des mobilités douces – source : UNIVERS

3 . La recomposition du paysage

La trame verte

Les espaces verts et haies spontanées présents sur le périmètre de projet sont conservés au maximum. Ainsi, afin de retrouver la place de la nature sur le secteur de la Calvenais, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, le talus et haie existante en lisière du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, est conservé, mis à distance et renforcé. Les délaissés ferroviaires sont également préservés de toute intervention.



Plan masse espaces verts et désimperméabilisation – source : UNIVERS

Par ailleurs, le projet prévoit de désimperméabiliser une partie des espaces publics relatif au projet d'Eiffage Aménagement et de recomposer le paysage dans la continuité des espaces naturels et agricoles au nord par la diffusion de percées végétales. Cela se traduit par la définition de bandes paysagères de recul des voies de circulation, support de voies mixtes piétons-cycles. Ces dernières permettent à la fois de participer à une meilleure insertion urbaine des différents lots d'activités industrielles, de faire le lien entre les lots et de gérer une partie des eaux pluviales de l'espace public notamment par la mise en place de noues paysagères sur la rue Katherine Johnson.

La contre-allée à la rue Pierre et Marie Curie étant une voie de circulation dans la continuité de l'axe vitrine de la rue Pierre et Marie Curie, l'aménagement paysager prévoit la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et de couvre-sol installé en biais de sorte à créer des percées visuelles vers les bâtiments et les enseignes, permettant ainsi de retrouver la place de la nature sur le site de la Janais, conformément aux Oientations d'Aménagement et de Programmation.

Accompagnement visuel vers les bâtiments industriels et les enseignes par les aménagements paysagers

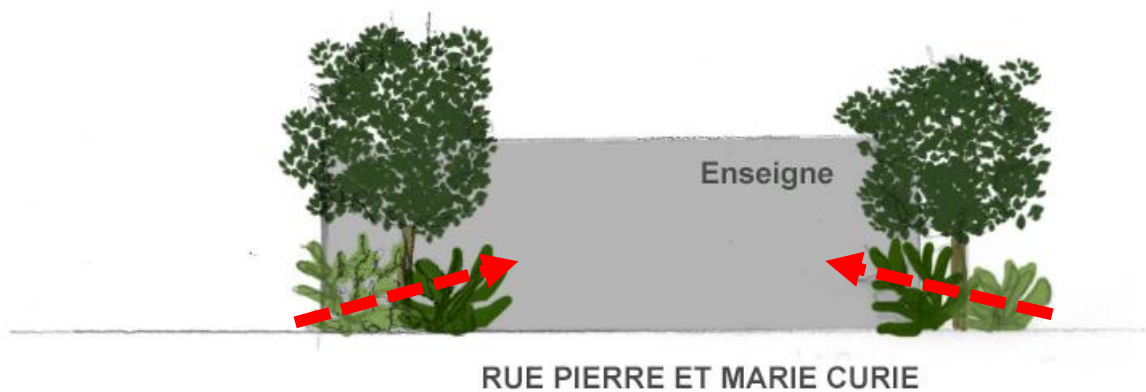
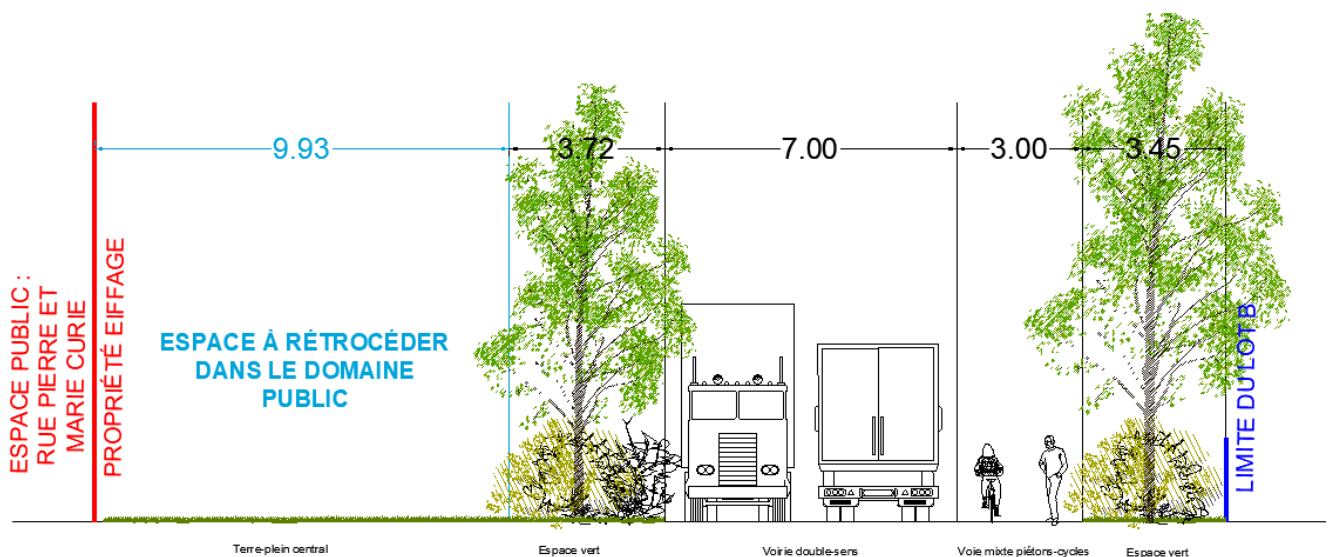


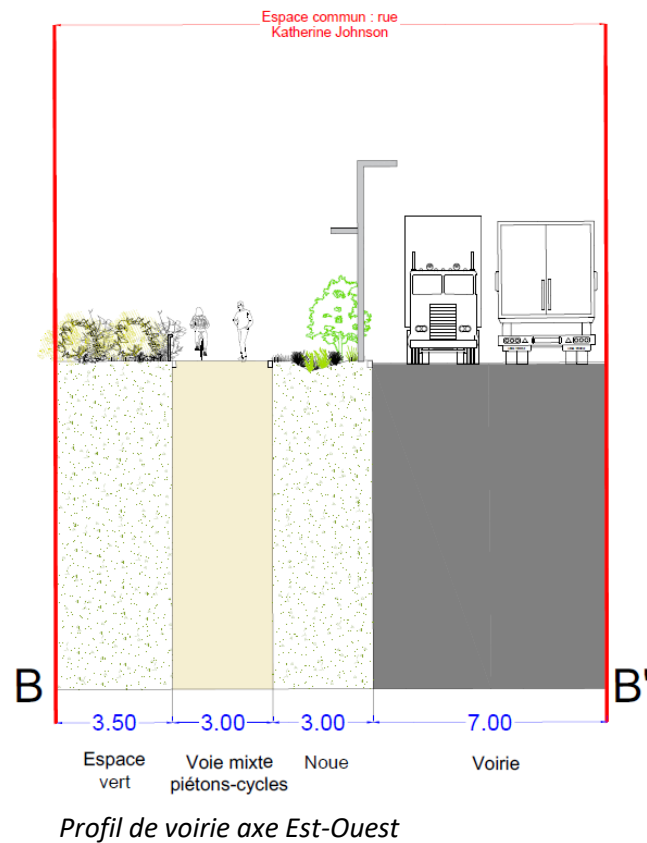
Schéma de principe – source : UNIVERS



Profil de voirie contre-allée rue Pierre et Marie Curie – source : UNIVERS

La rue Katherine Johnson comprend également un travail de végétalisation sur la frange Nord pour intégrer dans le profil de voirie des noues paysagères, séparant ainsi les flux de véhicules des flux piétons et cycles, ainsi qu'une bande paysagère de recul de 3.5 mètres pour assurer la transition entre l'espace public et l'espace privé du lot B, emprise importante à l'échelle du projet de Parc d'Activités.

COUPE N°2 : RUE KATHERINE JOHNSON



Les espaces verts publics participent au renforcement de la biodiversité par la prise en compte des continuités écologiques au-delà du site. La gestion des espaces verts sera une gestion différenciée.

Le choix des essences se fera sur des essences locales, nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

Un Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères intégré aux promesses de vente des différents lots permettra d'orienter l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers à l'intérieur des lots privés.

La biodiversité

Le secteur de projet a fait l'objet d'études environnementales dont la synthèse est présente dans le présent Permis d'Aménager (PA - 14 étude d'impact). Il en est ressorti :

- L'absence de zones humides sur le périmètre opérationnel.
- Aucun enjeu flore et végétation en termes de protection ou conservation.
- La présence d'espèces protégées tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) ou la Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*). Une étude incidences et mesures ERC a été établie et l'aménagement a été adapté pour préserver ces espèces.

La gestion des eaux pluviales

Sur les espaces publics du Parc d'Activités, une partie des eaux pluviales sera gérée par infiltration par l'aménagement d'un dispositif de noue paysagère le long de l'axe Est-Ouest. Le reste des espaces publics est envoyé dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement sont gérées à la parcelle par écoulement de surface sur la voirie et par infiltration. A l'intérieur des lots, la gestion des eaux pluviales est optimisée par la mise en place de différents dispositifs : limitation des surfaces perméables, installation de chaussée réservoir, création de noues...).

L'ensemble des ouvrages a été dimensionné pour répondre à une pluie trentennale.

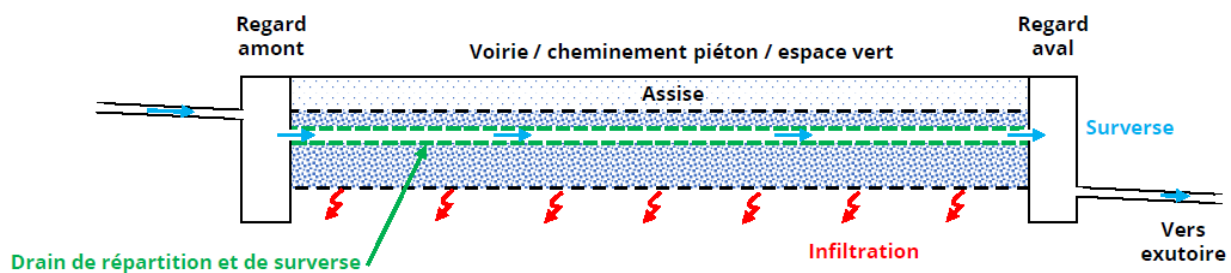


Schéma de principe d'un ouvrage d'infiltration de type chaussée réservoir – source : IAO SENN

L'ensemble des parcelles du Permis d'Aménager est comprise dans le périmètre du dossier loi sur l'eau, intégré à l'étude d'impact jointe au dossier de demande de Permis d'Aménager.

L'imperméabilisation des sols

Le périmètre de projet du Parc d'Activités d'Eiffage Aménagement est majoritairement composé de parkings, de voiries et délaissés ferroviaires. Le site est donc majoritairement composé de surfaces imperméables. L'objectif du projet est donc de désimperméabiliser une partie du secteur.



État initial : surfaces de parkings en enrobé comprenant quelques espaces verts résiduels



État initial : végétation spontanée le long des voies ferrées



État initial : espace karting comprenant des surfaces de voiries en enrobé et des surfaces d'espaces verts

Les tableaux ci-dessous reprennent la répartition des surfaces à l'état initial et à l'état futur :

État initial

Typologies	Surfaces (environ)	Pourcentage
Surfaces de voiries et parkings	68014.57m ²	56.00%
Surface d'espaces verts	32311.93 m ²	26.60%
Divers (voies ferrées, bâche incendie, ...) dont espace à céder dans le domaine public	21132.5m ²	17.40%
Total	121459m²	100,00%

État projeté

Typologies	Surfaces (environ)	Pourcentage
Surfaces des bâtiments (provisoire)	37084m ²	30.53%
Surface d'espaces verts	25510.5m ²	21.00%
Surface de voirie et stationnement	33293m ²	27.41%
Surface cheminements piétons-cycles	4439m ²	3.65%
Divers (voies ferrées, bâche incendie, ...) dont espace à céder dans le domaine public	21132.5m ²	22.25%
Total	121459m²	100,00%

4. Le découpage parcellaire

Le projet d'Eiffage Aménagement compte une surface totale d'environ 12,15 ha et se compose de 4 lots ou plus :

N° de l'îlot	Surfaces (environ)
Lot n°A – pôle services	17 804 m ²
Lot n°B	40 314 m ²
Lot n°C	20 840 m ²
Lot n°D	12 431 m ²
Total surfaces des îlots	91 839 m ²

La programmation étant orientée sur le site de la Janais, pour des entreprises industrielles, des PME et des entrepôts, les grandes parcelles sont privilégiées par les prospects.

Seul le lot A intègre une programmation de services, à savoir l'installation d'une crèche, de restaurants, etc..., ainsi que des espaces de bureaux le cas échéant. Les autres lots auront une programmation mixte activités-bureaux.

La surface totale des îlots est de **91 839 m²**. La surface de plancher maximale sera d'environ 50 000 m².

Les lots A, B, C et D pourront être divisés en plusieurs cellules par la suite.

5. La qualité architecturale des futurs bâtiments

Conformément au règlement littéral du PLUi de Rennes Métropole, concernant les façades : « *Les constructions font l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement aux constructions limitrophes. Le traitement du rez-de-chaussée, socle de la construction doit être en rapport harmonieux avec la hauteur de la construction.* ».

Ainsi, les bâtiments de production doivent s'inscrire en cohérence avec les exigences du PLUi de Rennes Métropole, et notamment de l'OAP du site de la Janais détaillée précédemment. La volumétrie doit être simple, et présenter une composition harmonieuse, en cohérence avec l'environnement existant.

L'architecture des futurs bâtiments doit faire l'objet d'une réflexion sur l'intégration dans le site, ainsi que sur les façades visibles depuis les axes vitrines, à savoir la rue Pierre et Marie Curie et la rue André Léo. Des précisions sont apportées dans le règlement graphique du Permis d'Aménager annexé en PA10 et dans le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères intégré aux promesses de vente des différents lots.

Par ailleurs, sur le lot A, dans la continuité de La Calvenais, une réflexion sera entreprise sur la qualité architecturale des bâtiments relatifs aux services mutualisés, en complément d'un travail paysager des espaces publics, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, et permettant de développer un espace vitrine et une porte d'entrée depuis la gare de Saint-Jacques-de-La-Lande.