



## PERMIS D'AMENAGER

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

Date : Juin 2022

### Note de présentation

PA 02

Maîtrise d'Ouvrage

Architecte Urbaniste

EIFFAGE AMENAGEMENT

Agence UNIVERS

Diego Gutierrez  
Directeur de Programme  
11 place de l'Europe  
78140 Vélizy-Villacoublay  
Port. 07 61 78 33 35



EIFFAGE AMENAGEMENT  
11 place de l'Europe  
CS 50570  
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY  
SAS au capital de 75 000 € - 732 004 411 R.C.S. Versailles  
Tél. : 01 34 65 89 89 - Fax : 01 35 65 83 69

Urbanisme et Paysage

2bis rue Lavoisier 35700 RENNES

Tél : 02.99.63.64.66

Courriel : urbapaysage@agenceunivers.fr



UNIVERS  
URBANISME & PAYSAGE

DiegoOctavio.GUTIERREZORTIZ@eiffage.com

### Bureau d'Etudes associés



AMCO

5, rue du Louis d'Or  
35000 RENNES  
Tél : 02 90 67 27 88



IAO SENN

29 rue de Chantepie  
35770 VERN-SUR-SEICHE

INDICE

OBSERVATIONS

DATE

## SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SES ABORDS.....</b>	<b>3</b>
1. Diagnostic .....	3
2. Etat parcellaire.....	15
3. Le cadre réglementaire.....	17
<b>II. LA PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>24</b>
1. Le foncier.....	26
2. Les circulations.....	27
3. La recomposition du paysage .....	31
4. Le découpage parcellaire .....	37
5. La qualité architecturale des futurs bâtiments.....	39

# 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.

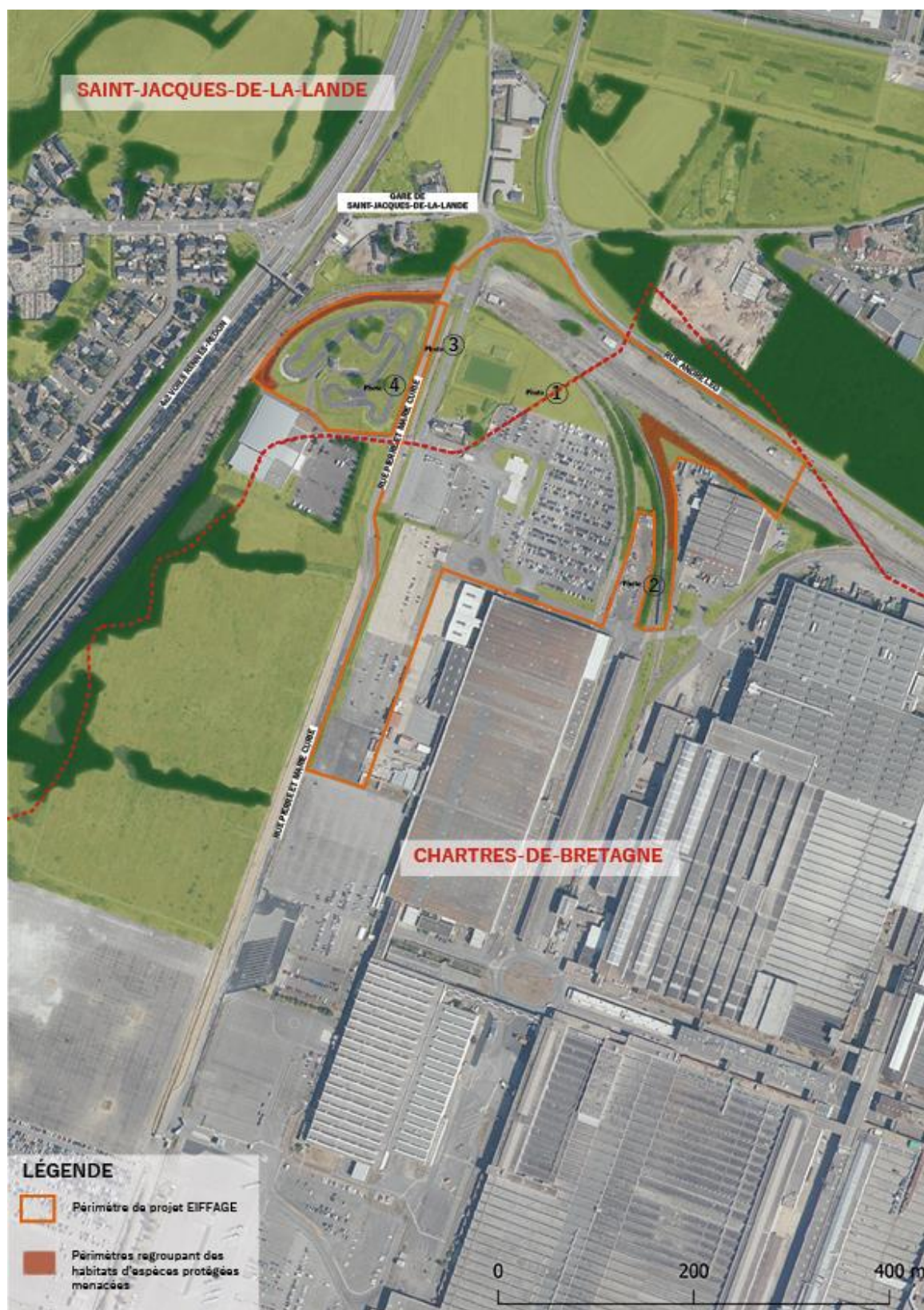
Néanmoins, ces continuités font l'objet de coupures urbaines par les voies de circulations et les voies ferrées entourant le site de la Janais.



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 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.





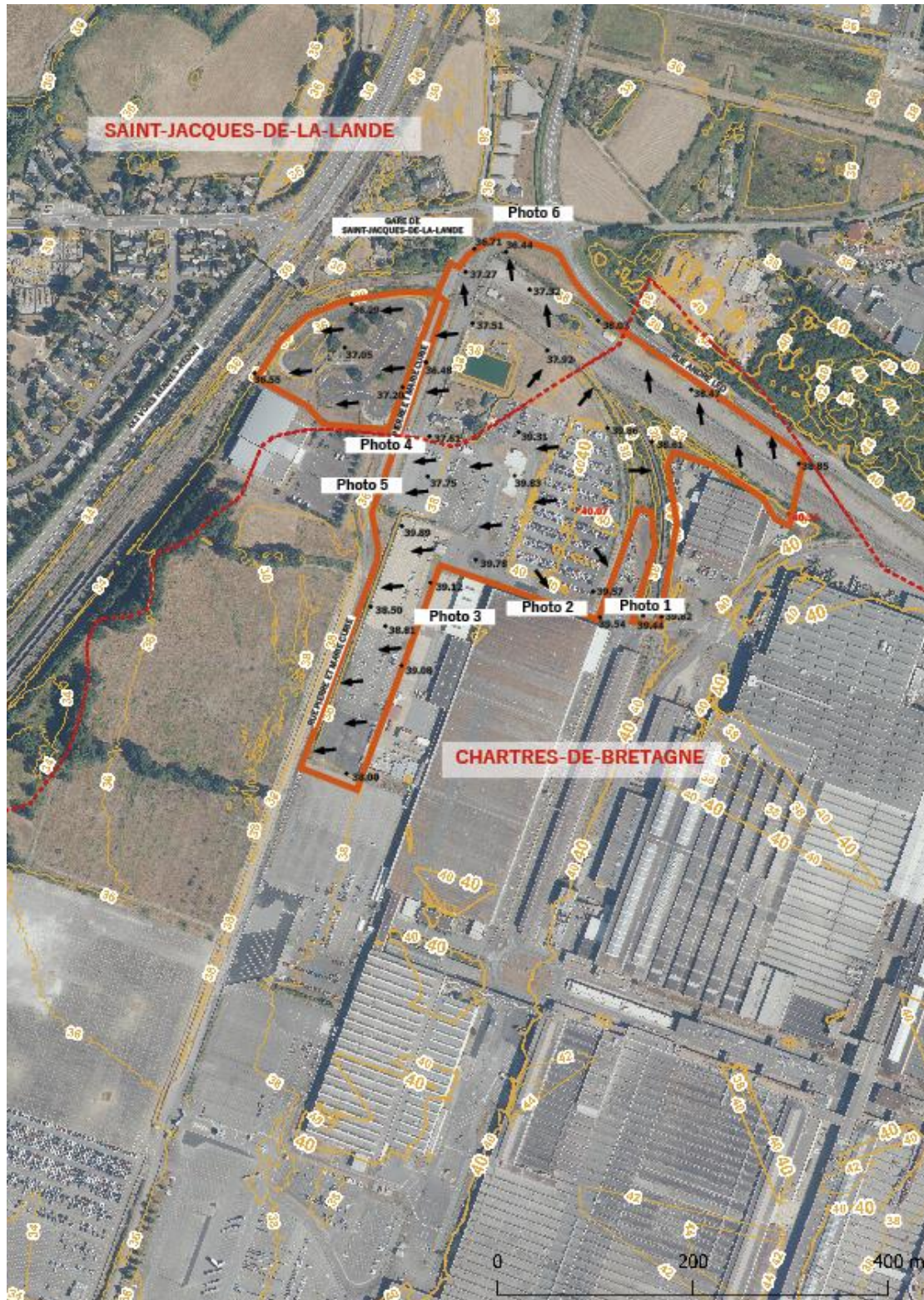
Etat des lieux de l'occupation du sol sur le secteur EIFFAGE - Agence UNIVERS



## 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**

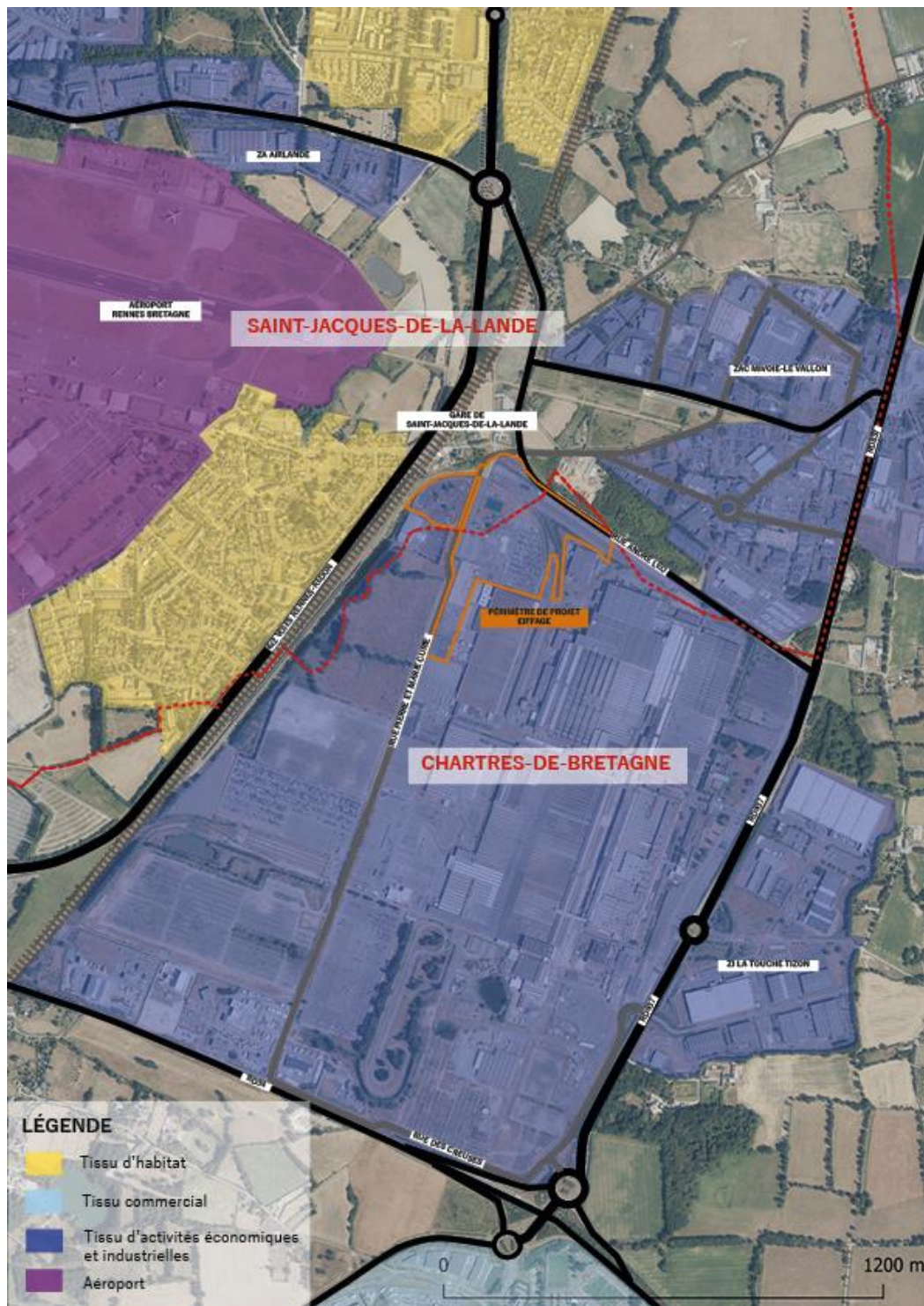


*Entrée Nord du site de la Janais avec présence d'une légère pente descendante vers le carrefour à feux rue André Léo*



## 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.



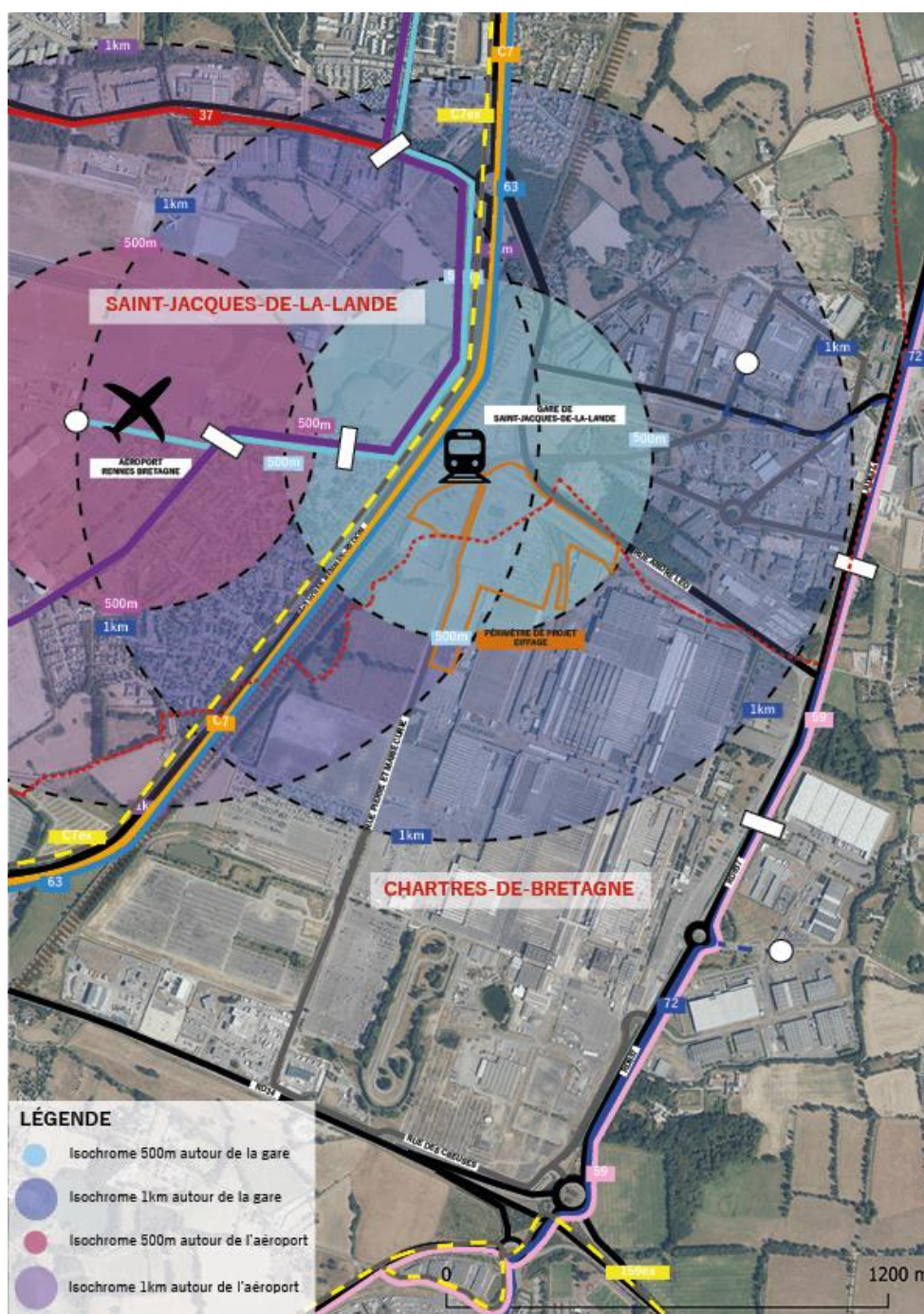
*Tissu urbain à l'échelle du site de la Janais – Agence UNIVERS*



## 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 UI1jau 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. Les numéros de permis de démolir correspondant sont :

- PD 35281 21 M0008
- PD 35281 21 M0009

Ces demandes de Permis de Démolir ont été annexés au présent Permis d'Aménager.



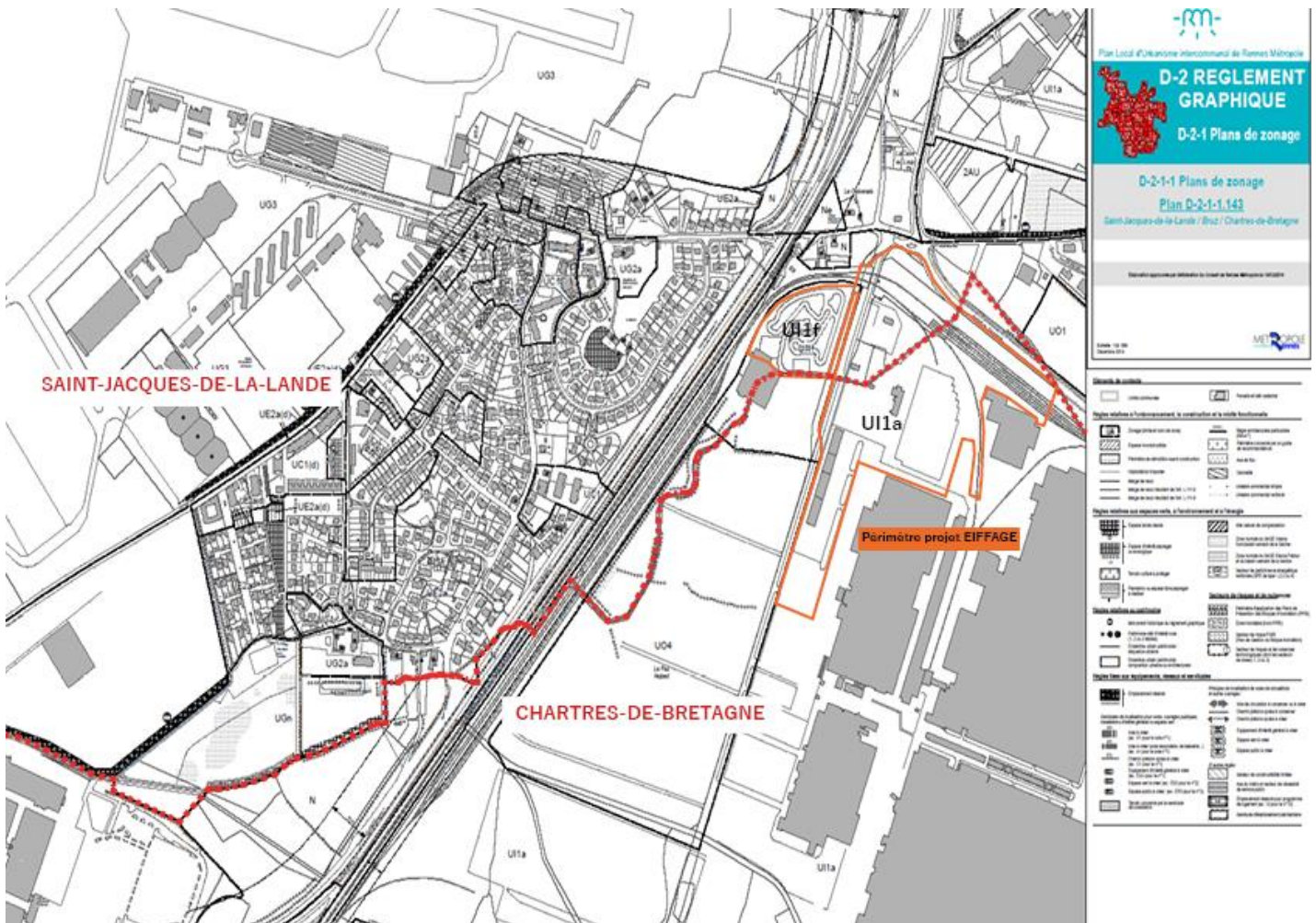


### 3. Le cadre réglementaire

#### 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 du karting à l'Ouest
- UI1a sur le reste du secteur à l'Est



Plan de zonage – source : PLUi Rennes Métropole

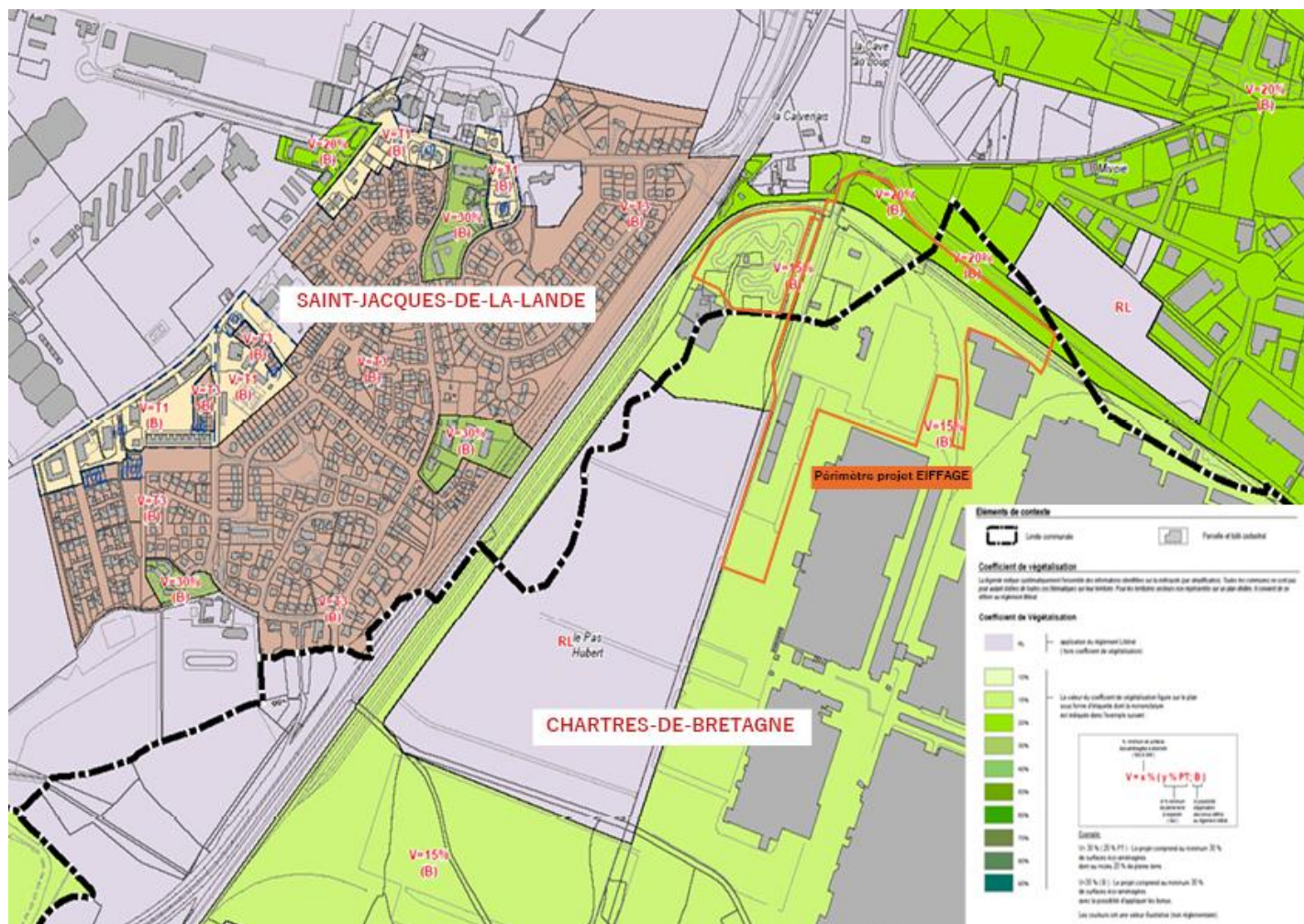
Par ailleurs, le secteur ne fait l'objet d'aucune réglementation en matière de hauteur dans le PLUi de Rennes Métropole, dans le règlement littéral comme dans le règlement graphique du PLUi de Rennes Métropole. Une servitude aéronautique, décrite par la suite, vient cependant contraindre les hauteurs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



Page 18





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

### Prise en compte de la modification du zonage et intégration d'une O.A.P sur le site de la Janais

Le PLUi de Rennes Métropole faisant l'objet d'une première modification en début d'année 2023, le site de la Janais comprendra des adaptations du zonage en vigueur et l'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au site de la Janais, prise en compte dès à présent dans le projet de Zone d'Activité.

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, quelques modifications sont effectives sur le secteur Eiffage Aménagement, à savoir :

- Le secteur karting à l'Ouest, initialement zoné en UI1f, conserve son zonage actuel en UI1f mais des précisions sont apportées.
- Le reste du secteur projet à l'Est de la rue Pierre et Marie Curie, initialement zoné en UI1a sera remanié en UI1j.

Pour le zonage UI1f, les modifications qui seront apportées concernent les règles suivantes : « Autoriser la sous-destination Bureaux sous condition dans les pôles de service (zone UI1f). Les zones UI1f correspondent aux pôles de service situés dans les parcs d'activités industriels pour permettre l'installation de restaurants et activités de services, facilitant ainsi leur accès pour les salariés de ces parcs d'activités. La sous-destination Bureaux y est déjà autorisée en deçà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher comme dans toutes les zones UI1 sous conditions de mixité fonctionnelle.

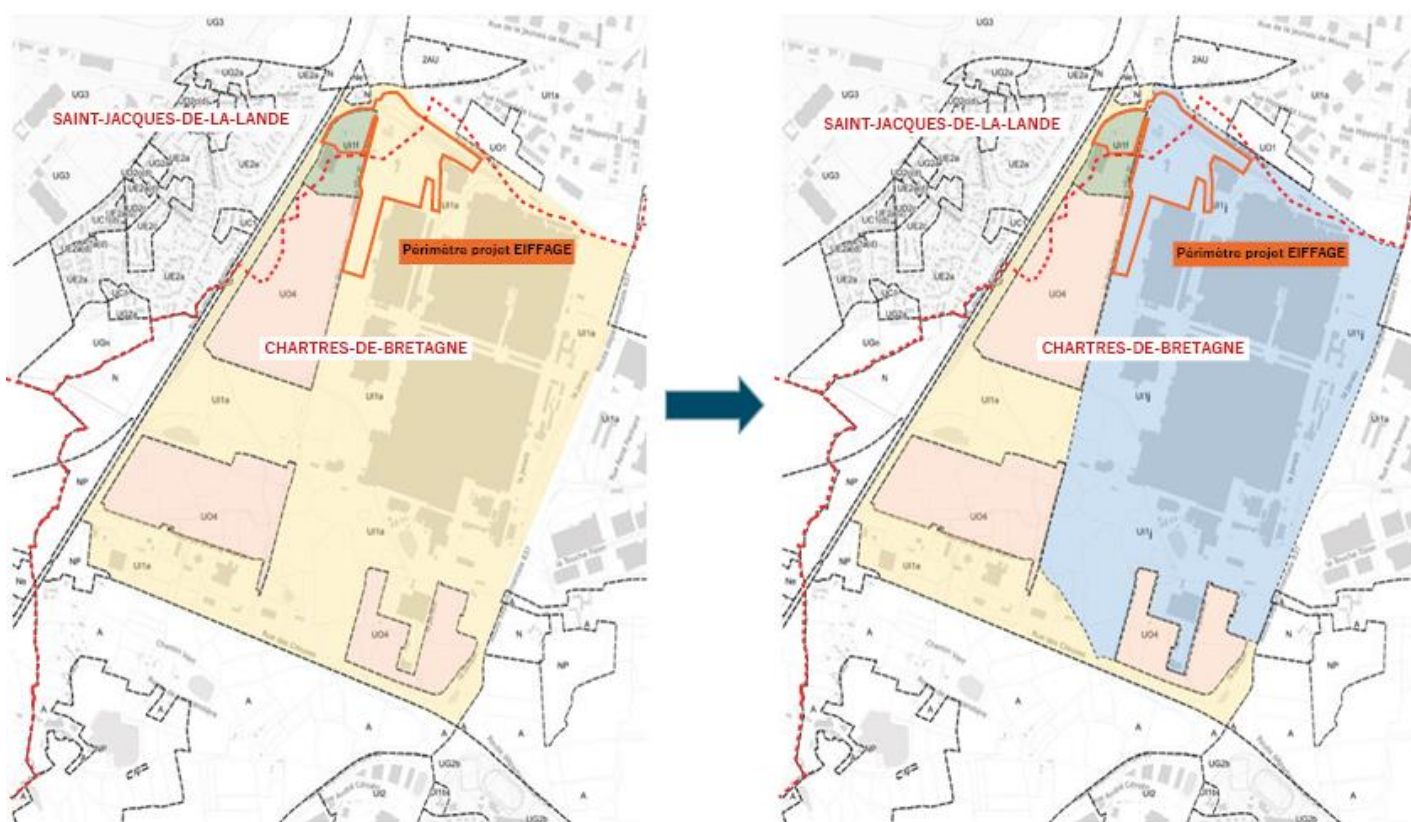
La modification consiste à autoriser les bureaux entre 500 et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors que le rez-de-chaussée comporte une autre sous-destination autorisée dans la zone (restaurant, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

Les critères de taille minimum et maximum ont pour objectif de rendre possible la programmation de bureaux en évitant 2 écueils :

- Voir s'y implanter de trop petites unités de bureaux qui doivent trouver prioritairement place dans les centralités (par exemple : office notarial, professions libérales, etc.) d'où le seuil de 500 m<sup>2</sup> et sous réserve de réalisation d'un programme de mixité fonctionnelle
- Voir s'y implanter de trop grandes unités de bureaux qui dénatureraient la vocation première des parcs d'activités industriels et artisanaux ; d'où la limite supérieure à 3000 m<sup>2</sup> maximum.

Cette mesure permettra de réaliser des petits plots de bureaux dans les zones d'activités industrielles et artisanales sans toutefois créer de nouveau parc tertiaire. L'objectif est de favoriser la densité dans les parcs d'activités par l'ajout de cette programmation tertiaire qui va dans le sens d'une limitation de la consommation foncière. ».

La création de la zone UI1j imposera les règles suivantes : « Une nouvelle zone UI1j est dédiée à la sous-destination Industrie dans le but de répondre aux spécificités du pôle d'excellence industrielle du site de La Janais centré sur les filières du bâtiment et de la mobilité durable. Les constructions relevant de la sous-destination Industrie y sont donc autorisées sans condition ; les Entrepôts sont possibles sous condition d'être directement lié à la vocation de la zone ; les Bureaux sont admis sous réserve de respecter des conditions cumulatives de mixité fonctionnelle en étant intégrés à la même construction et de surface moins importante que l'autre sous-destination autorisée dans la zone. Ces dispositions visent à répondre aux attendus du projet de Pôle d'excellence industrielle tout en favorisant la densification sur le site dans un objectif de limitation de la consommation foncière. ».

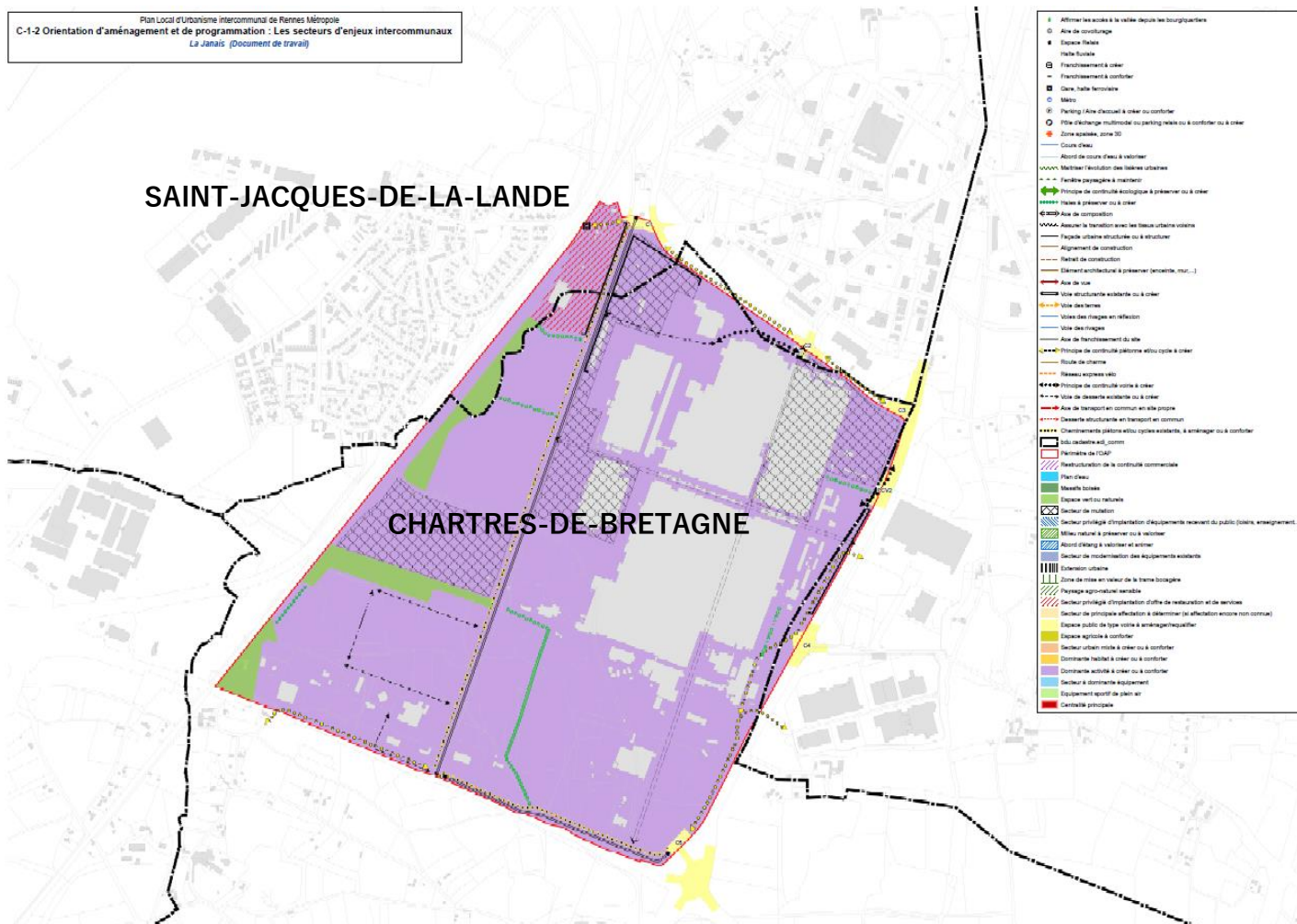


Proposition de modification de zonage – source : TERRITOIRES



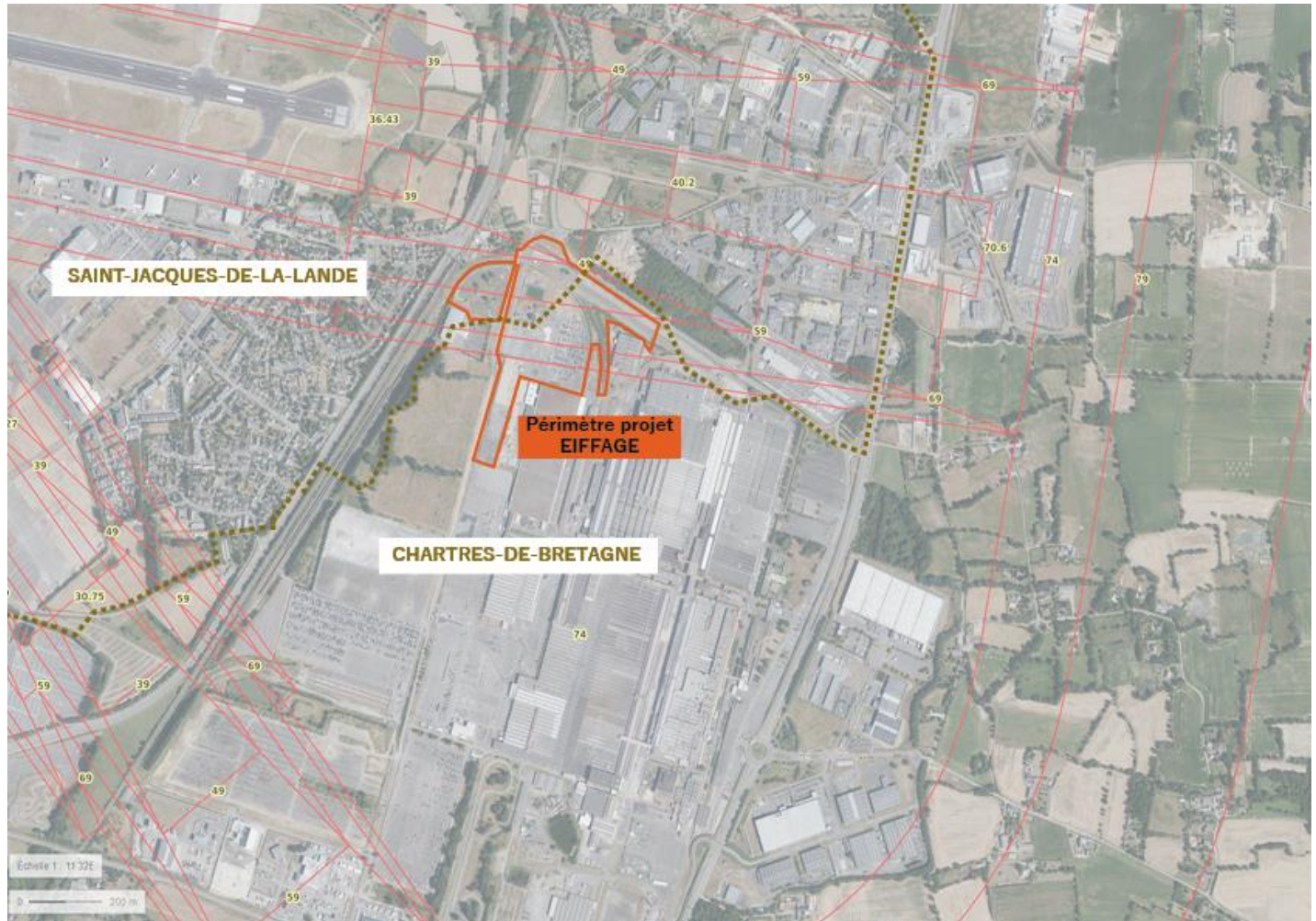
Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au site de la Janais viendra préciser l'aménagement du site industriel. Le périmètre Eiffage Aménagement est concerné par plusieurs éléments sur différentes thématiques telles que :

- La Programmation : L'Ouest du secteur sur l'emprise karting est considéré comme un secteur privilégié d'implantation d'offre de restauration. L'Est est identifié comme un secteur de mutation.
- L'urbanisation : La structuration des façades urbaines sur la rue Pierre et Marie Curie à développer.
- Les mobilités : Une voie de desserte selon un axe Est-Ouest à entreprendre, cette dernière pourra se prolonger à terme. Des continuités piétonnes et/ou cycles jouxtant le secteur EIFFAGE seront développées, notamment dans la continuité de la gare et sur la rue André Léo.



## Les servitudes

Le secteur Eiffage Aménagement est compris dans le périmètre du Plan de servitudes aéronautiques, qui réglemente 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 du Permis d'Aménager (PA 10).



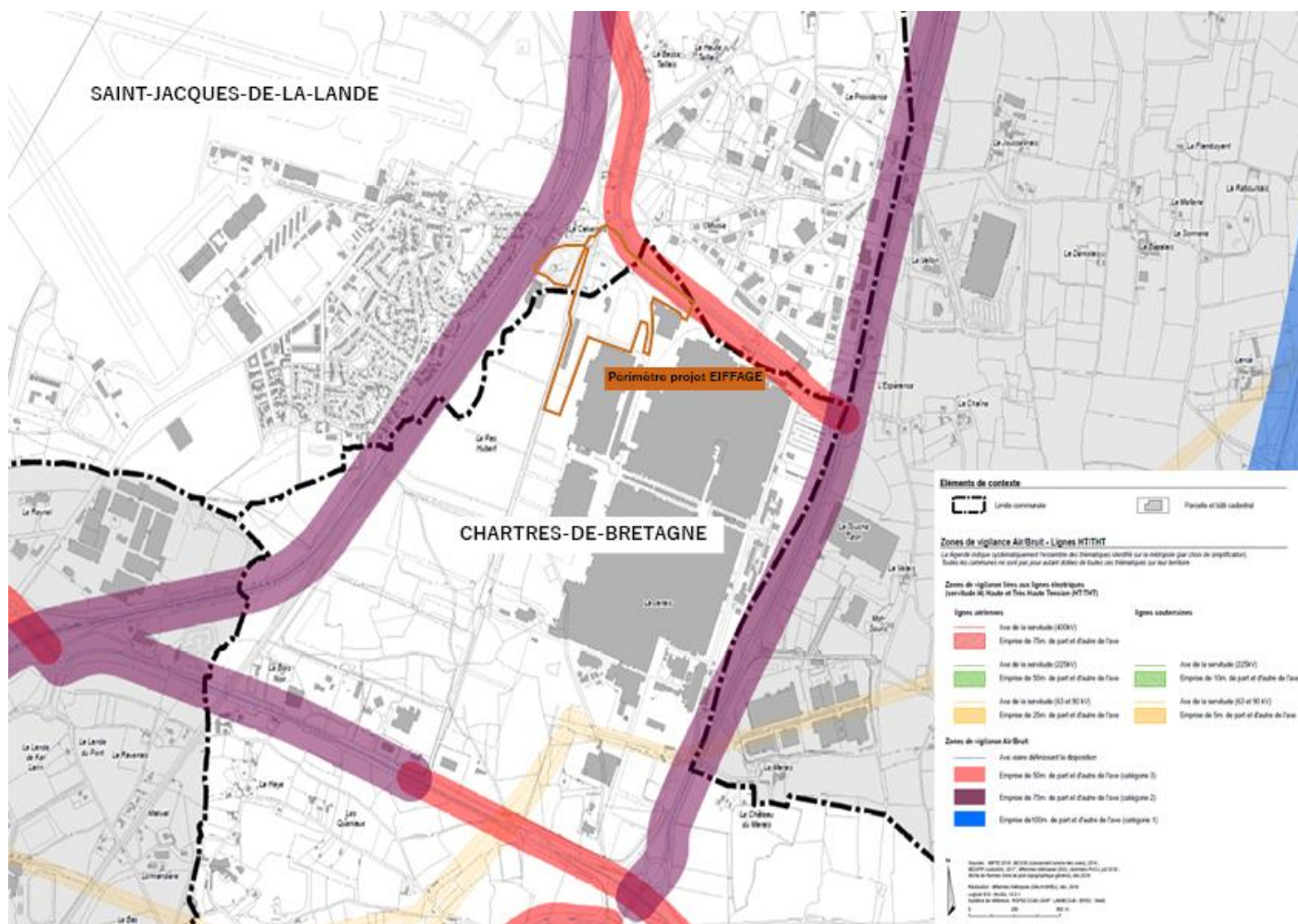
Plan de servitude aéronautique – source : Géoportail

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.
- La rue André Léo – axe routier catégorisé en catégorie 3.

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 du 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.





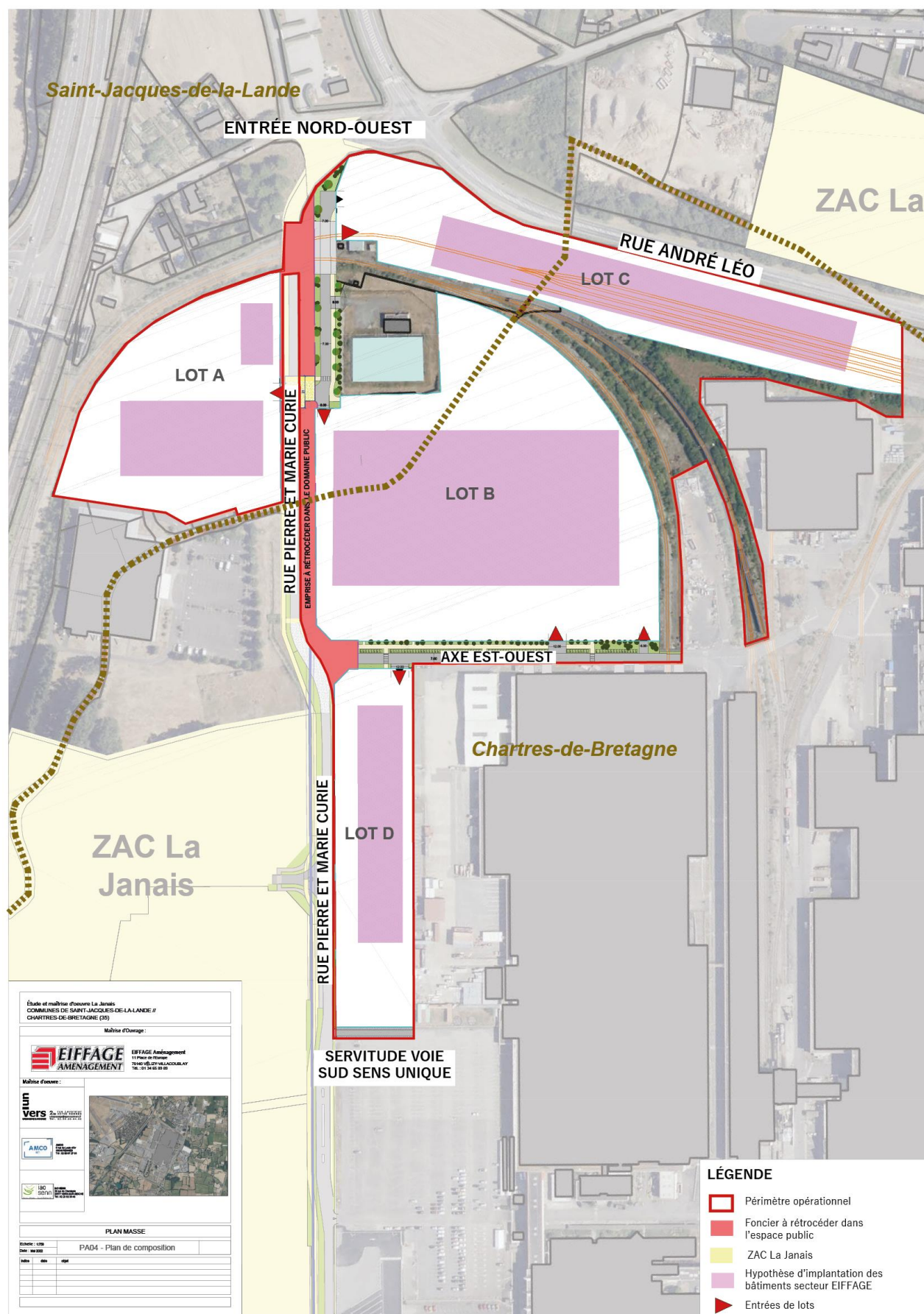
## **II. LA PRESENTATION DU PROJET**

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

L'emprise du karting, futur pôle services, est élaborée 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 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, desservant le lot B, le lot D et les bâtiments de la propriété de la Foncière Magellan (bâtiment 01, bâtiment 09 et bâtiment 20).

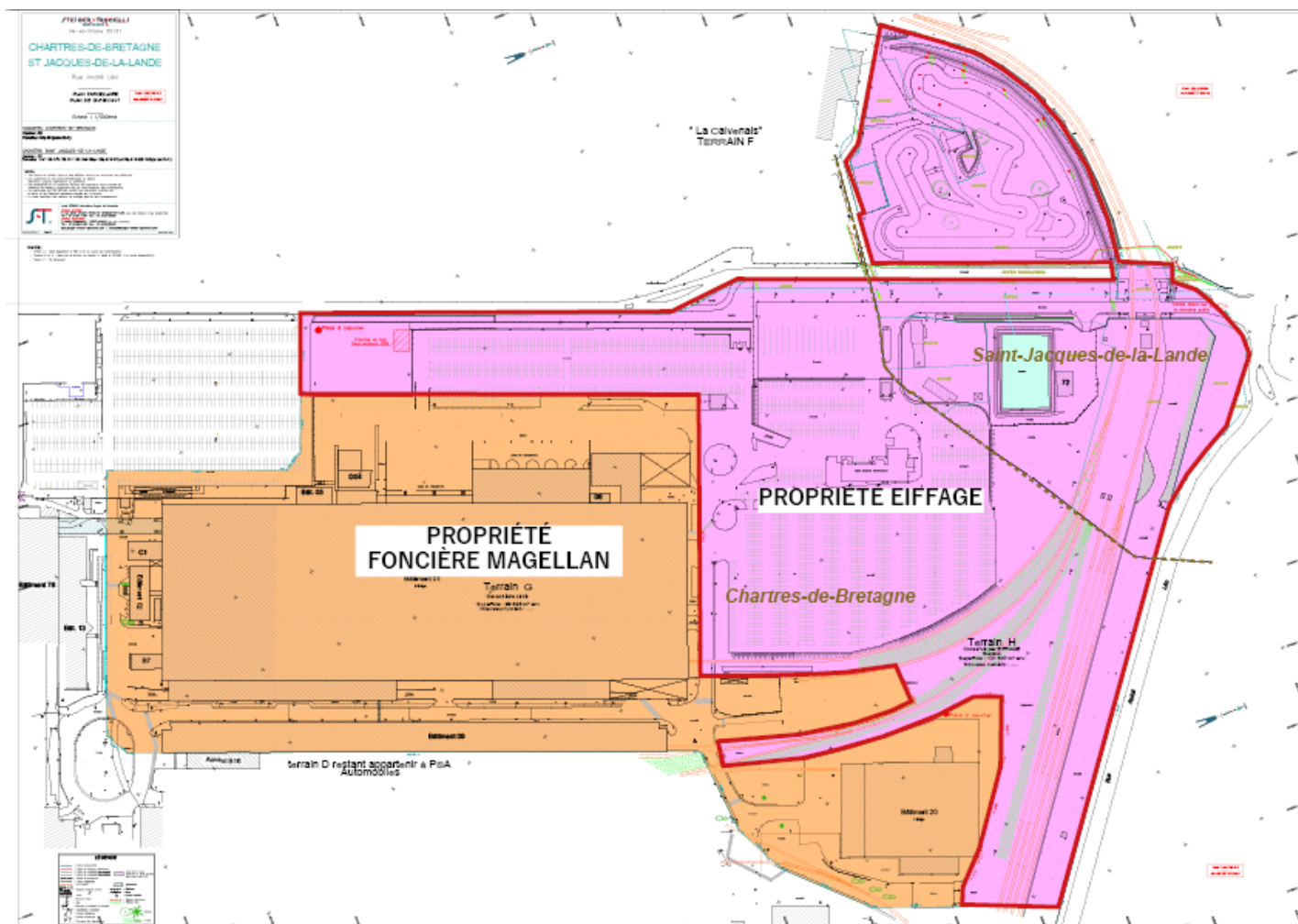




Projet Parc d'Activité EIFFAGE - source : UNIVERS

## 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 a été revendue à la Foncière Magellan. Ainsi, dans le cadre de la vente, plusieurs aménagements doivent être 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. 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 l'axe Est-Ouest 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 l'axe Est-Ouest, 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.

Les accès des autres lots, accueillant des entreprises industrielles et entrepôts, se réalisent soit par la contre-allée, soit par l'axe Est-Ouest, à savoir :

- Lot B, un accès par la contre-allée et deux accès sur l'axe Est-Ouest, 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.

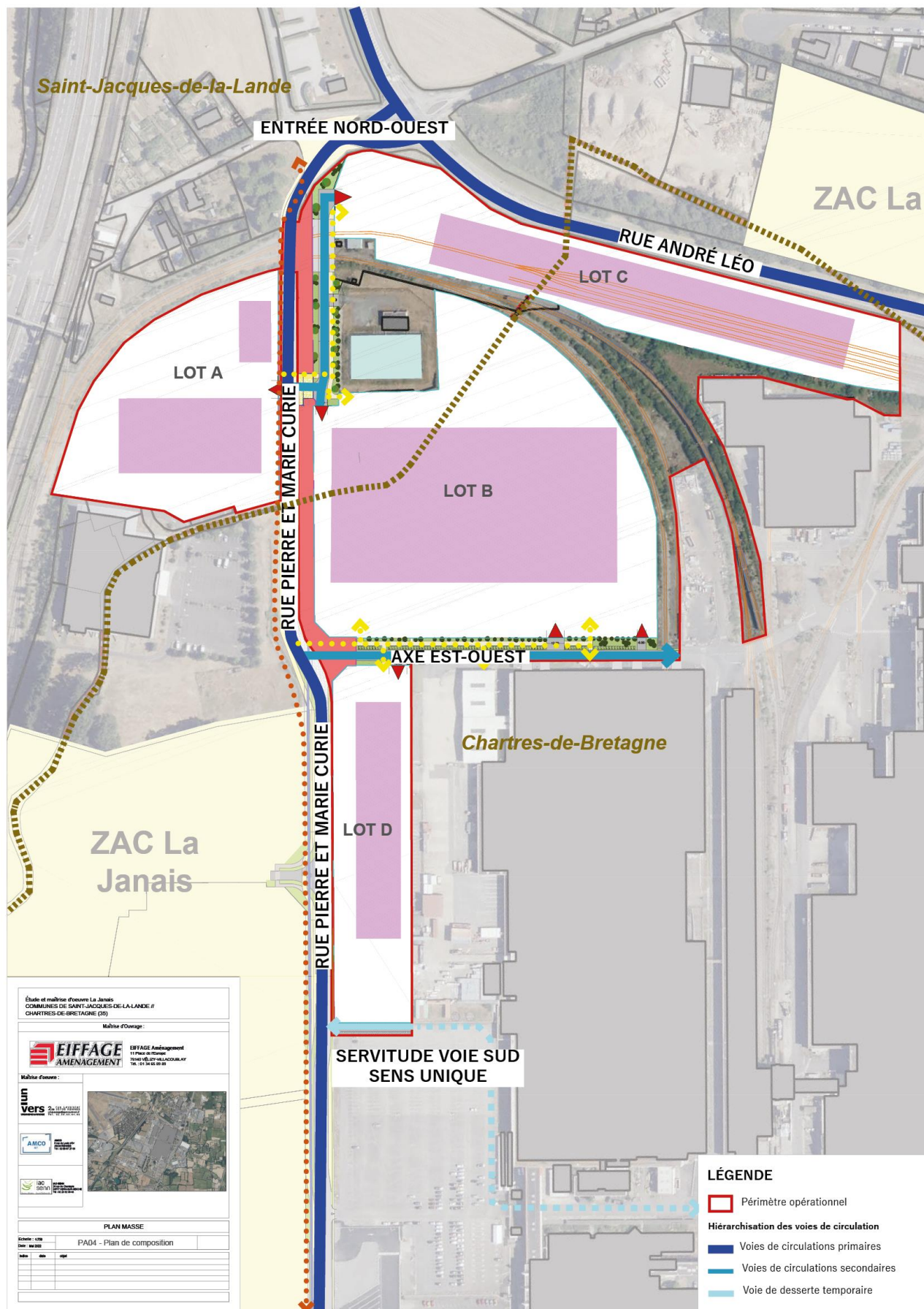
Il est à noter que l'axe Est-Ouest permet également de desservir les bâtiments 01, 09 et 20, dont le foncier est propriété de la Foncière Magellan.

Enfin, une voie d'accès en sens unique doit être 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 dues 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.





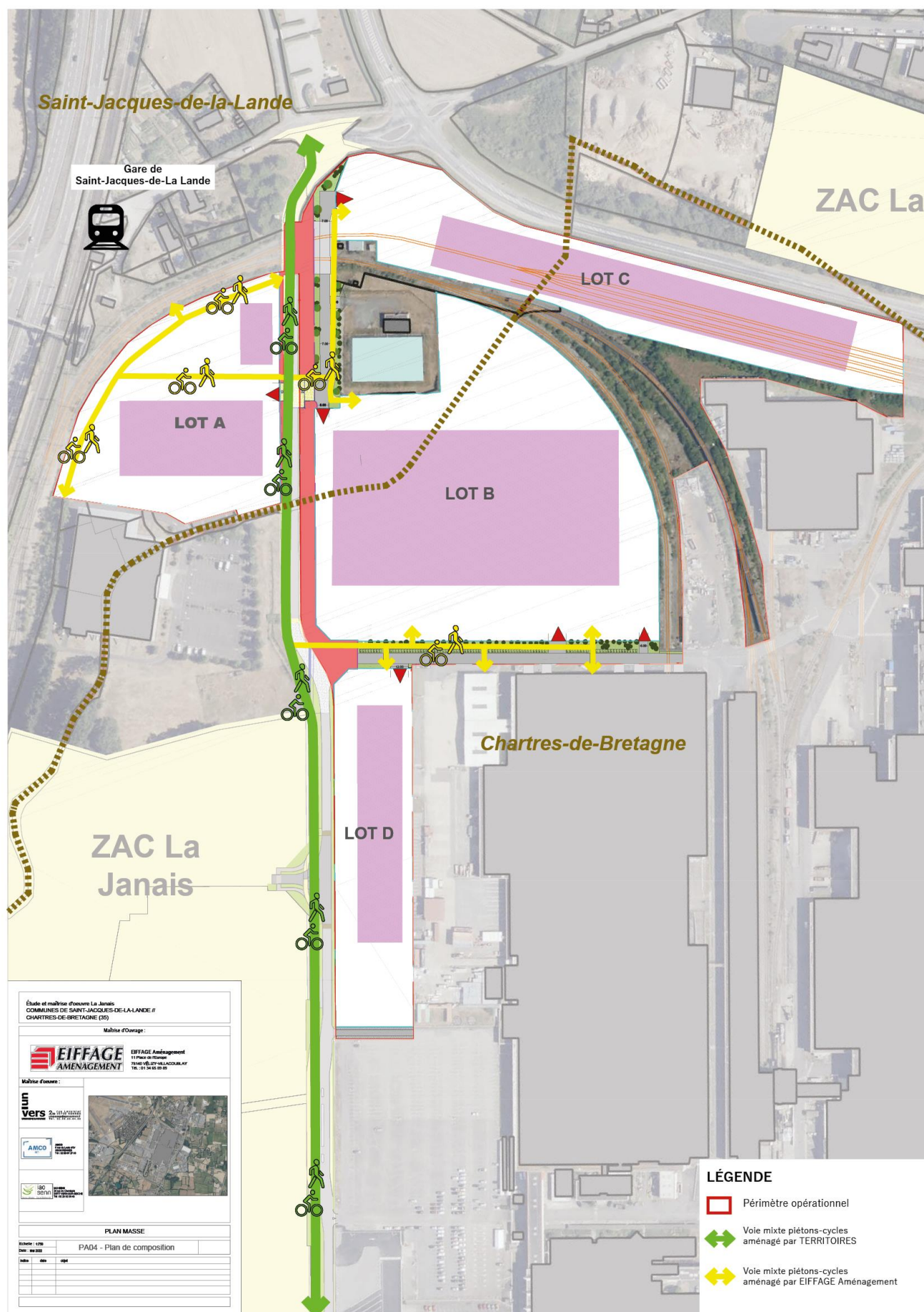
### **Les cheminements piétons et cycles**

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 à l'échelle du site de la Janais, est également un secteur de connexion avec la gare de Saint-Jacques-de-le-Lande. Ce secteur se veut donc ouvert, deux voies mixtes piétons-cycles sont donc développées pour relier le pôle gare au site de la Janais.

Afin de développer les mobilités actives pour les trajets domicile-travail des salariés sur le secteur du Parc d'Activités, l'ensemble des voies mixtes piétons-cycles sont traitées en enrobé qui pourra être coloré et font l'objet d'un éclairage spécifique.



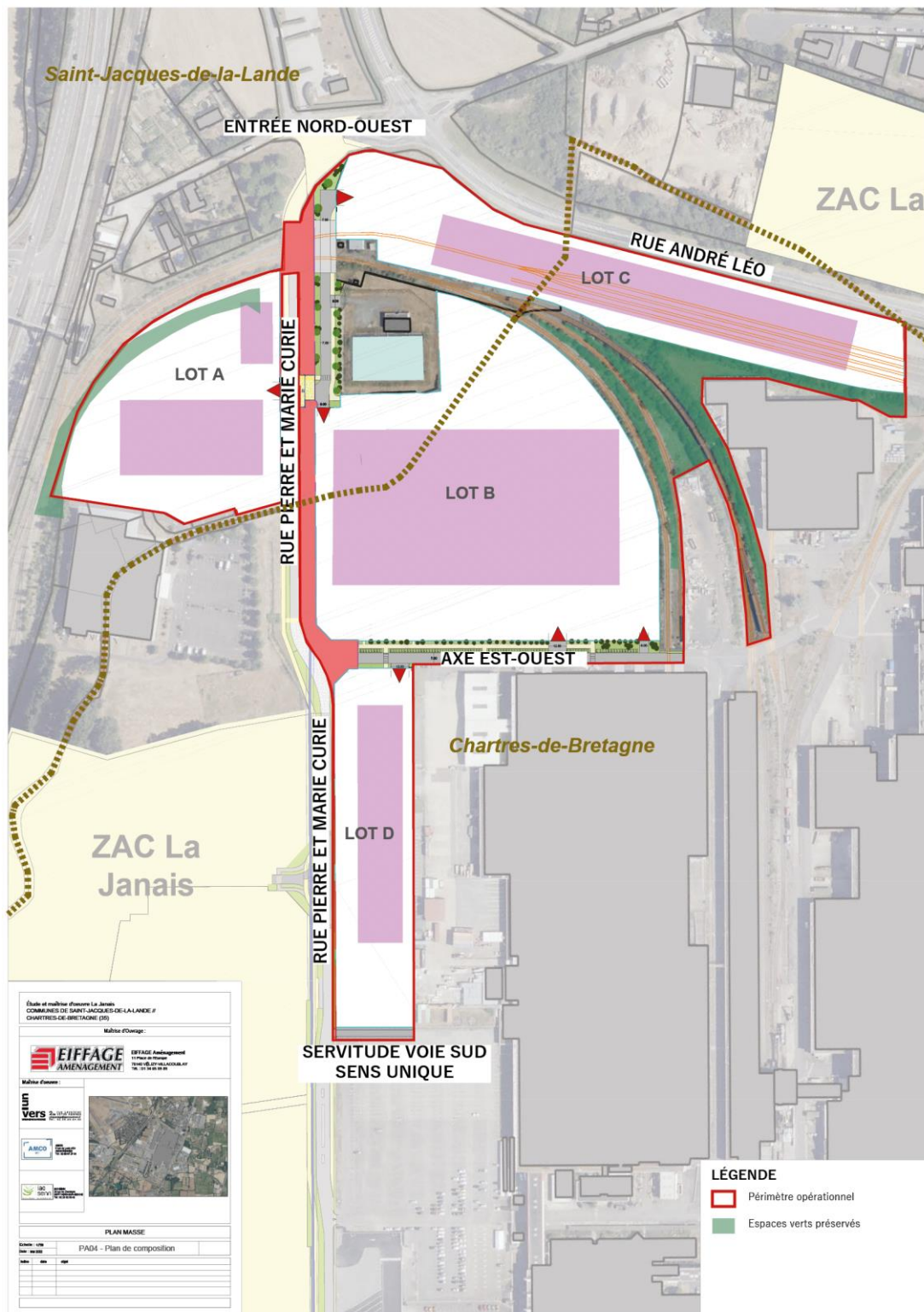
Plan masse des mobilités douces – source : UNIVERS



### 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, 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 relatifs 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 l'axe Est-Ouest.

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.

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

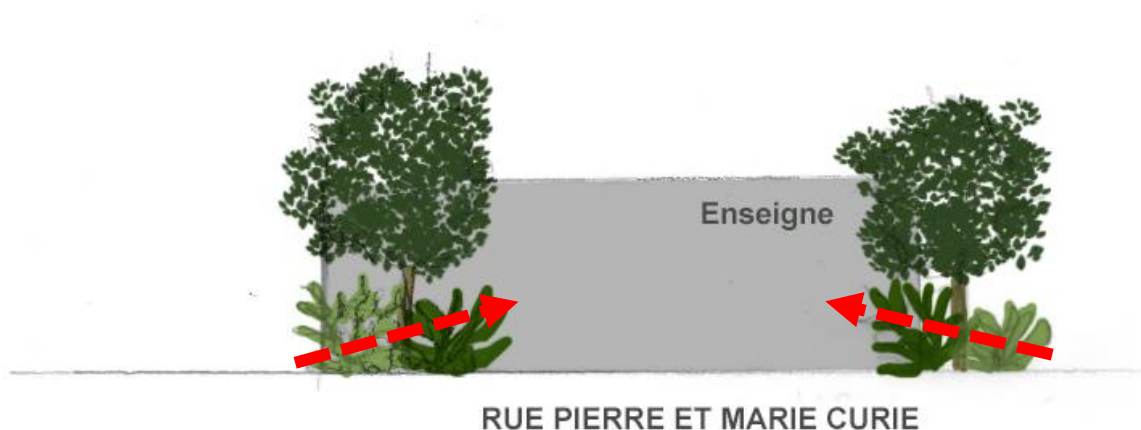
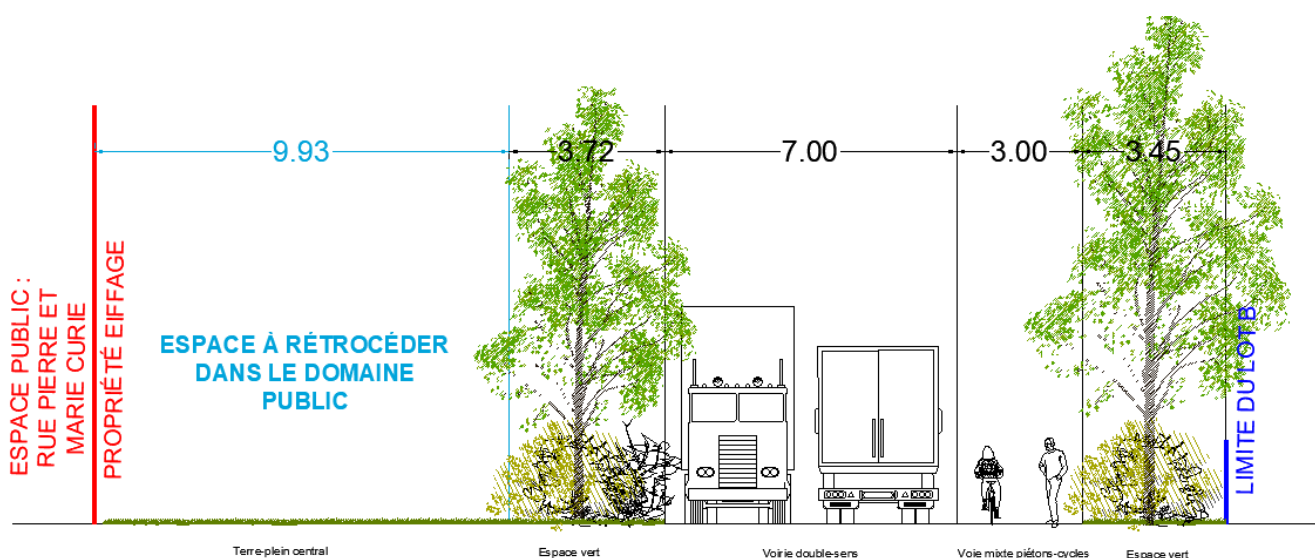


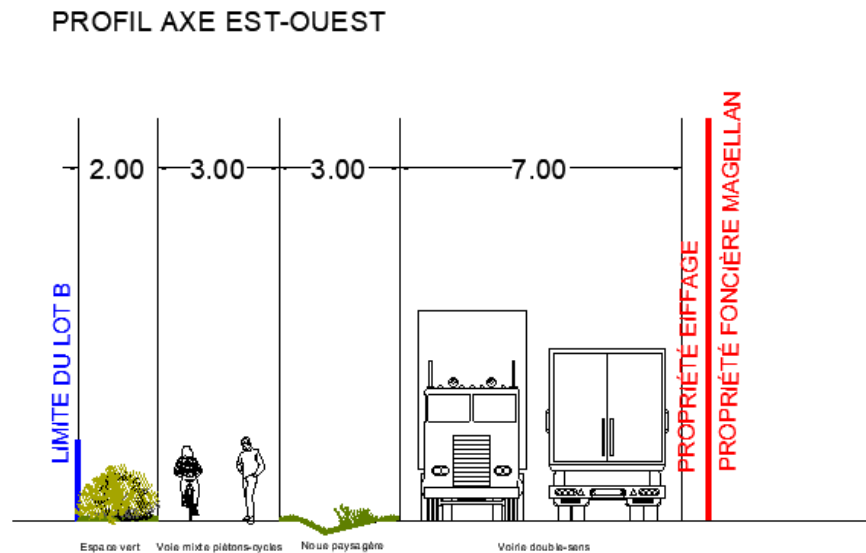
Schéma de principe – source : UNIVERS



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



L'axe Est-Ouest 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 2 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.



*Profil de voirie axe Est-Ouest*

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 :

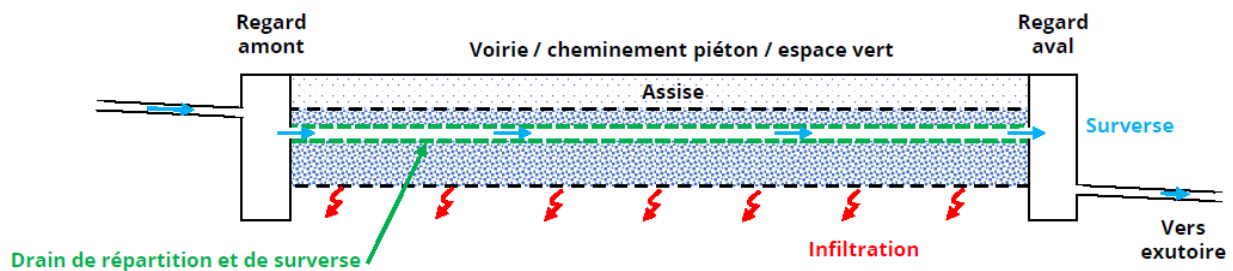
- L'absence de zones humides sur le périmètre opérationnel.
- Aucun enjeu flore et végétation en termes de protection ou conservation.
- La présence d'espèces protégées tels que le Léopard des murailles (*Podarcis muralis*) ou la Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*). Une étude incidences et mesures 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 compris 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 <sup>2</sup>	56.00%
Surface d'espaces verts	32311.93 m <sup>2</sup>	26.60%
Divers (voies ferrées, bâche incendie, ...) dont espace à céder dans le domaine public	21132.5m <sup>2</sup>	17.40%
<b>Total</b>	<b>121459m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

*État projeté*

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



#### 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 :

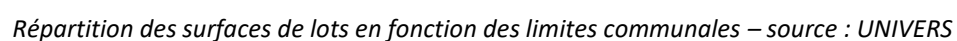
N° de lot	Surfaces totale des lots (environ)	Commune
Lot n°A – pôle services	17 804 m <sup>2</sup>	Saint-Jacques-de-la-Lande
Lot n°B	40 764 m <sup>2</sup>	6907m <sup>2</sup> sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande 33 857 m <sup>2</sup> sur la commune de Chartres-de-Bretagne
Lot n°C	20 840 m <sup>2</sup>	8620 m <sup>2</sup> sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande 12 221 m <sup>2</sup> sur la commune de Chartres-de-Bretagne
Lot n°D	12 431 m <sup>2</sup>	Chartres-de-Bretagne
Total surfaces des îlots	91 839 m <sup>2</sup>	

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 m<sup>2</sup>**. La surface de plancher maximale sera d'environ 50 000 m<sup>2</sup>.

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, dans des volumes simples avec 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 de Permis d'Aménager annexé en PA 10 et dans le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères intégré aux promesses de vente des différents lots.