

Figure 9 : Plan guide - Eiffage - 24.03.2022

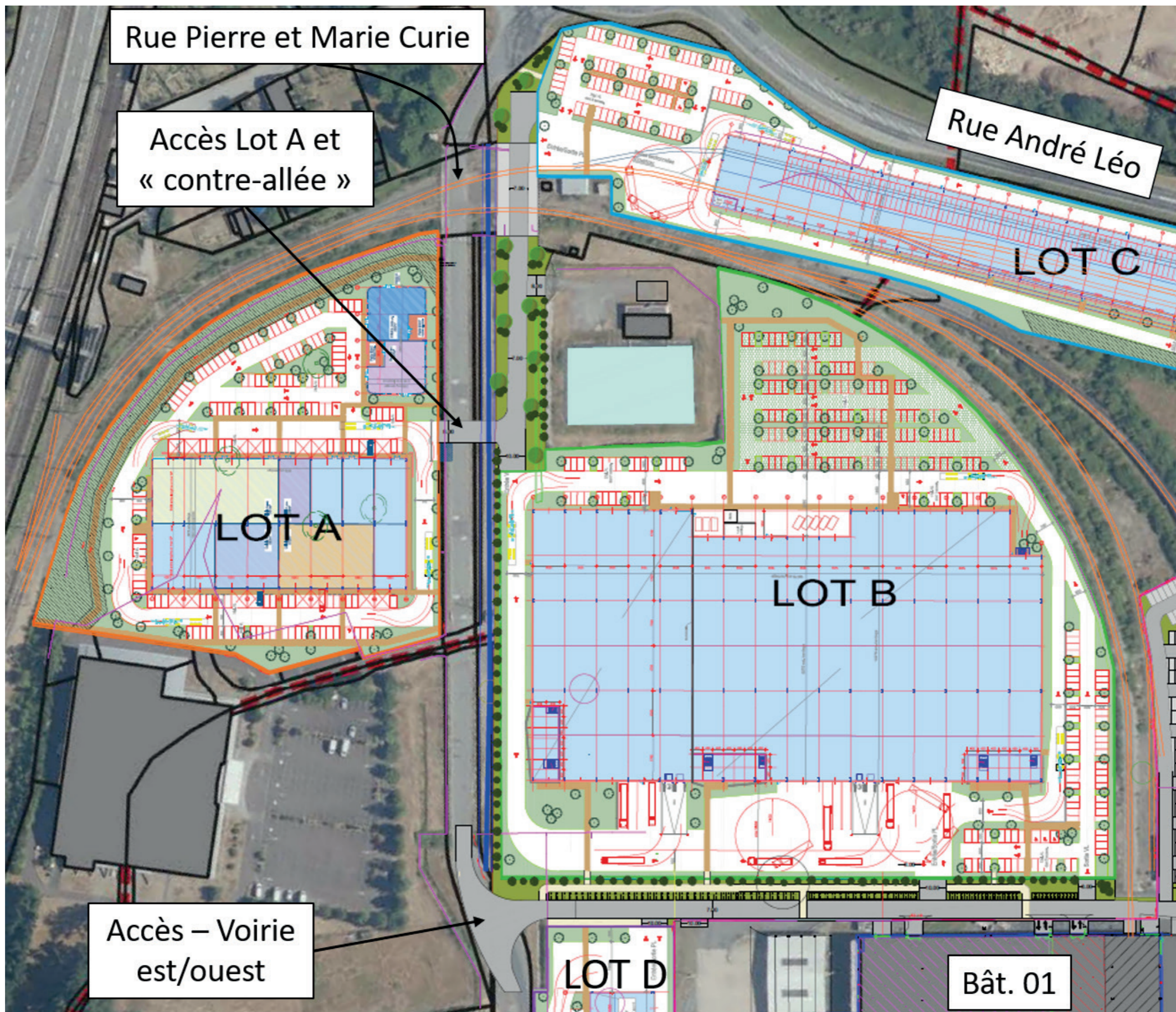


Figure 10 : Plan masse du projet annoté - Zoom sur les accès

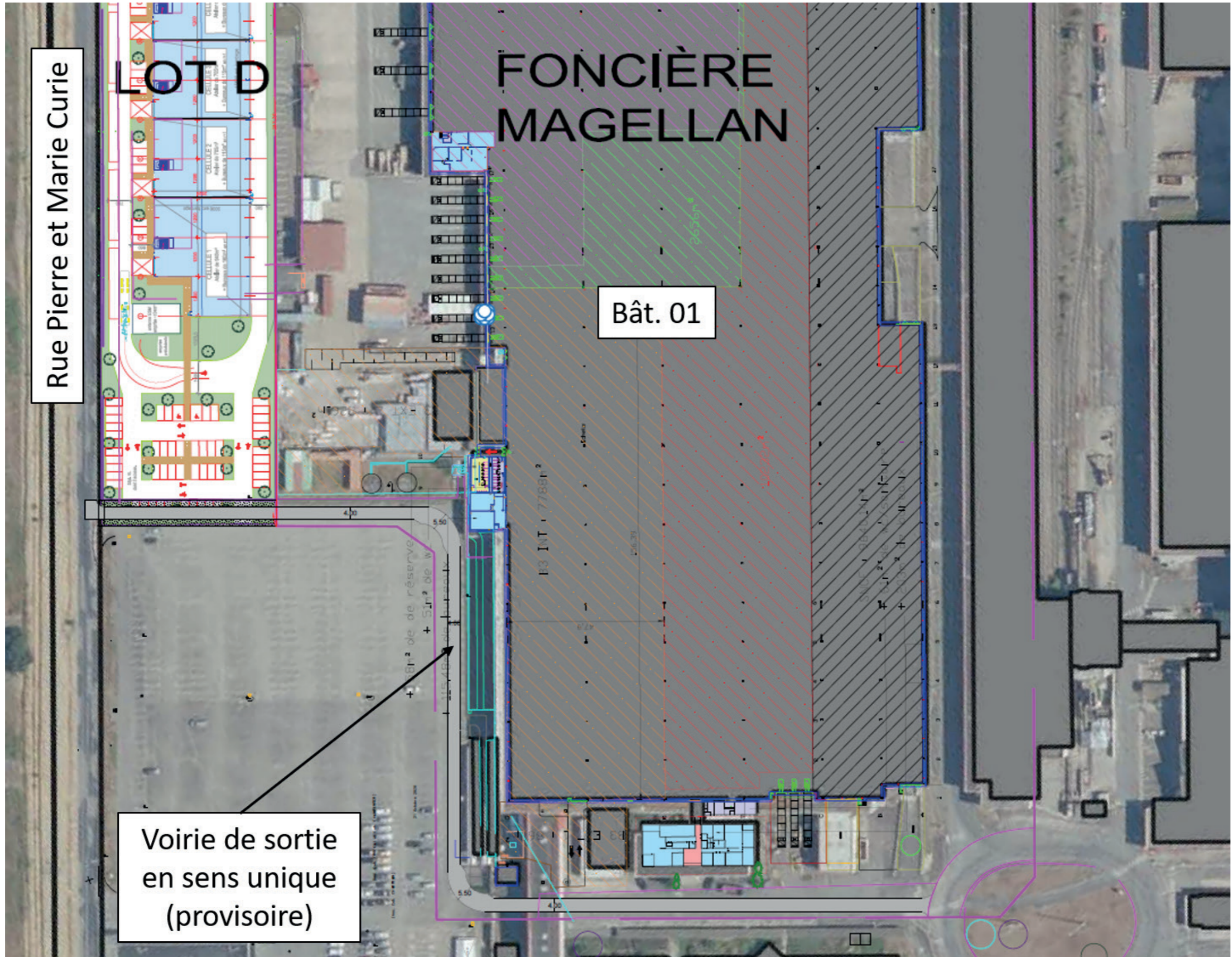


Figure 11 : Plan masse du projet annoté - Zoom sur la sortie sud

Ils permettent 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-la-Lande. Ce secteur se veut donc ouvert ; deux voies mixte piétons-cycles sont donc développées afin de relier le pôle gare au site de la Janais.

Afin de développer les mobilités actives pour les trajets domicile-travail des usagers du site, l'ensemble des voies mixtes piétons-cycles feront l'objet d'un éclairage spécifique.

### 3.2.6 La végétation et le paysage

Plusieurs îlots de végétation seront conservés par le projet. Il s'agit principalement des secteurs à enjeux pour la faune et la flore (voir «7 Inventaires faune et flore»). A noter, à l'est de la bâche incendie, la présence d'une prairie accueillant des orchidées (espèces patrimoniales). Cette prairie sera en partie réaménagée. Les bulbes des orchidées seront réimplantés au sein de la zone d'étude (voir «11.11 Mesure d'accompagnement et de suivi», page 228).

La voirie est/ouest accueillera des aménagements paysagers multi-stratifiés. Des noues paysagères s'inséreront également dans ces aménagements. Ces noues sépareront ainsi les flux de véhicules, des flux piétons et cycles, ainsi qu'une bande paysagère de recul de 2 m afin d'assurer la transition entre l'espace public et l'espace privé du Lot B, emprise importante à l'échelle du projet.

## 3.3 Programmation

Pour rappel, cette étude d'impact traite avant tout de l'aménagement par Eiffage Aménagement de cette partie de la Janais. Il revient à Eiffage Immobilier de réaliser la viabilisation des Lots. Pour cela, une programmation généraliste a été établie afin de cadrer les entreprises et activités pouvant s'installer.

La programmation s'insère dans celle de la Janais de manière globale en étant orientée pour des entreprises industrielles, des PME et des entrepôts ; les grandes parcelles sont privilégiées par les prospects.

Le Lot A intégrera une programmation de services à destination des usagers de la ZAC Multi-sites et de l'emprise d'Eiffage Aménagement (de type boulangerie, crèche, restaurant, salle de sport...). Possibilité également de bureaux en étage (petits cabinets de type assurance, comptabilité, etc).

Les Lots B, C et D auront une programmation activités et bureaux liés à l'activité en complément.

## 4 Les caractéristiques physiques du projet

### 3.4 Matériaux utilisés et procédés de construction

#### 3.4.1 Emprises communes

La surface requalifiée (emprise des voiries communes et espaces verts communs) est d'environ 30 000 m<sup>2</sup>.

Les engins utilisés pour la réalisation des travaux devront être aux normes en vigueur au moment des travaux. Ces seront des engins classiques type pelle mécanique, compacteur, niveleuse, finisseur. Les matériaux seront acheminés sur le site par le réseau routier par des poids lourds.

#### 3.4.2 Emprises privées (Lots)

Les matériaux utilisés dans les constructions seront « classiques » : béton, fer, bois, isolants, couvertures, etc.

### 3.5 Travaux de démolition

#### 3.5.1 Emprises communes

Les démolitions à réaliser sont :

- Les revêtements existants (béton de voirie, enrobés bitumineux, bordures béton). Ces matériaux seront acheminés dans un centre de recyclage pour une réutilisation future dans les aménagements ;
- Le matériel d'éclairage existant. Ce matériel sera acheminés dans un centre de recyclage ;
- Les voies ferrées existantes (et non réutilisées dans le projet). Elles seront acheminées dans un centre de recyclage pour le métal.

Les déblais proviendront de la réalisation des voiries et des tranchées pour la pose des réseaux. Au vu des études de sols, les déblais engendrés par les travaux seront mis en centre de traitement de classe 3. Le volume estimé des déblais est 10 000 m<sup>3</sup>.

Les remblais (couche de forme de voirie, remblaiement des tranchées de réseaux) seront de type matériaux granulaires issus de carrières locales. Le volume des remblais est estimé à 10 000 m<sup>3</sup>.

Des espaces verts seront créés avec mise en place de terre végétale pour plantations.

Afin de limiter le volume de déblais/remblais, une technique de traitement en place des déblais en vue de leur réutilisation en remblais de tranchées sera proposée aux entreprises réalisant les travaux.

#### 3.5.2 Emprises privées (Lots)

Afin d'anticiper les travaux de viabilisation des Lots, et pour répondre aux exigences des contrats de cession, des travaux de démolitions de bâtiments ont notamment eu lieu entre décembre 2021 et janvier 2022.

Les démolitions à réaliser sont :

- Les revêtements existants (béton de voirie, enrobés bitumineux, bordures béton). Ces matériaux seront acheminés dans un centre de recyclage pour une réutilisation future dans les aménagements ;
- Le matériel d'éclairage existant. Ce matériel sera acheminés dans un centre de recyclage ;
- Les voies ferrées existantes (et non réutilisées dans le projet). Elles seront acheminées dans un centre de recyclage pour le métal.

Des espaces verts seront créés avec mise en place de terre végétale pour plantations.

## 5 Les caractéristiques techniques du projet

Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales a pour but de préciser un ensemble de principes d'aménagement, et de donner des orientations quant à l'aspect architectural et paysager du projet. Les photos et les croquis illustrant certains détails d'aménagement extérieur sont autant d'éléments de référence que l'investisseur devra prendre en compte.

A noter que les conditions d'aménagement sont dictées par les règles du PLUi de Rennes Métropole.

L'objectif est également de mettre en avant un certain nombre de principes liés au développement durable visant :

- A minimiser l'impact des constructions sur l'environnement ;
- A valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables, notamment en favorisant l'isolation ;
- A optimiser la gestion de l'eau en mettant en place un système de récupération des eaux pluviales ;
- A créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social.

Le respect de ces principes doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité, capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture conventionnelle.

Les éléments de ce « CPAUPE » sont repris aux points suivants.

### 5.1 Les principes d'implantation

#### 5.1.1 Principes d'implantation par rapport aux bâtiments existants

L'insertion d'un bâtiment d'entreprise dans le paysage commence par l'implantation d'un volume étudié au sein de sa parcelle. Elle découle d'un besoin de cohérence entre l'activité de l'entreprise et le respect du paysage environnant. Au même titre, la sélection de la teinte de la construction participe également à l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Avant d'implanter son bâtiment, le porteur de projet doit avant tout comprendre et analyser le contexte environnemental sur lequel est posé son bâtiment.

- Quelle est la topographie de la parcelle ?
- Bénéficie-t-elle d'une vitrine sur le réseau routier et quel peut en être l'impact ?

- Y a-t-il une trame bocagère ou de la végétation existante à proximité ou sur la parcelle ? Peut-elle être conservée, préservée, supprimée ou densifiée ?

Une attention sera portée sur l'implantation du bâtiment au sein de la parcelle mais également en fonction du bâtiment de la parcelle voisine :

- L'implantation des constructions ne doit pas impacter les autres bâtiments des parcelles voisines par des ombres portées trop importantes.
- L'implantation des bâtiments devra tenir compte des implantations des constructions voisines.
- Une implantation étudiée permet l'optimisation de l'espace disponible.

De même, l'orientation du bâtiment sera particulièrement étudiée pour favoriser l'apport solaire afin de réduire les consommations énergétiques (privilégier les orientations sud et ouest) et prendre en compte les hauteurs et volumes des bâtiments existants afin de limiter les ombres portées.

#### 5.1.2 Principes d'implantation en fonction de la topographie

En tout état de cause, la prise en compte de la topographie est essentielle dans l'insertion d'un bâtiment dans son environnement, le but étant de limiter les mouvements de terrain.

Par ailleurs, des formes et des volumes simples optimiseront l'intégration paysagère de l'édifice (Figure 12 et Figure 13).

#### 5.1.3 Principes d'implantation sur les lots

##### ::: Règlement issu du Permis d'Aménager

Dans la continuité du principe d'axe « vitrine » développé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation La Janais et dans la ZAC du même nom à proximité du secteur Eiffage, les bâtiments seront implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'espace public sur la rue Pierre et Marie Curie, ainsi que sur la rue André Léo.

Sur l'axe est/ouest, rue secondaire, support de flux fonctionnels, les bâtiments seront implantés avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'espace commun afin de limiter l'effet d'étranglement. Une implantation des bâtiments en alignement par rapport aux bâtiments existants en conservant des espaces libres (de respiration) sera recherchée (Figure 14).

##### ::: Prescription

L'implantation d'un volume secondaire n'est pas obligatoire.

##### ::: Recommandation

Si un volume secondaire est développé pour permettre de dissocier les activités de production des activités de bureaux ou showroom, il devra constituer un volume d'entrée sur les axes « vitrines », à savoir la rue André Léo et la rue Pierre et Marie Curie. L'implantation de ces volumes secondaires sur les axes principaux est préférable pour rythmer les séquences urbaines le long des axes routiers (Figure 15).

#### 5.1.4 Principes d'implantation par rapport aux espaces publics

##### ::: Prescription

Sur les axes « vitrines », à savoir la rue Pierre et Marie Curie et la rue André Léo, l'implantation des bâtiments se fera en retrait de la limite de lot par le traitement d'une frange paysagère qui se traduira soit par :

- Un talus couplé d'une haie bocagère, d'une haie persistante, d'une noue paysagère permettant de gérer les eaux pluviales du lot, etc., permettant une meilleure intégration urbaine et paysagère du lot.
- Une noue paysagère permettant de gérer les eaux pluviales du lot
- Une haie vive ou bocagère permettant de limiter les vues sur le lot

Le lot A devra faire l'objet d'une attention particulière, une réflexion sur le traitement de la limite de lot entre l'espace public et l'espace privatif devra être menée. Le traitement de la frange devra présenter un caractère paysager plus important telle que l'aménagement d'un talus planté, d'une haie bocagère par exemple. Des percées pour la continuité des cheminements piétons et cycles devront être préservées (Figure 16 à Figure 21).



Figure 12 : Exemple de volumes simples



Figure 13 : Exemple 2 de volumes simples

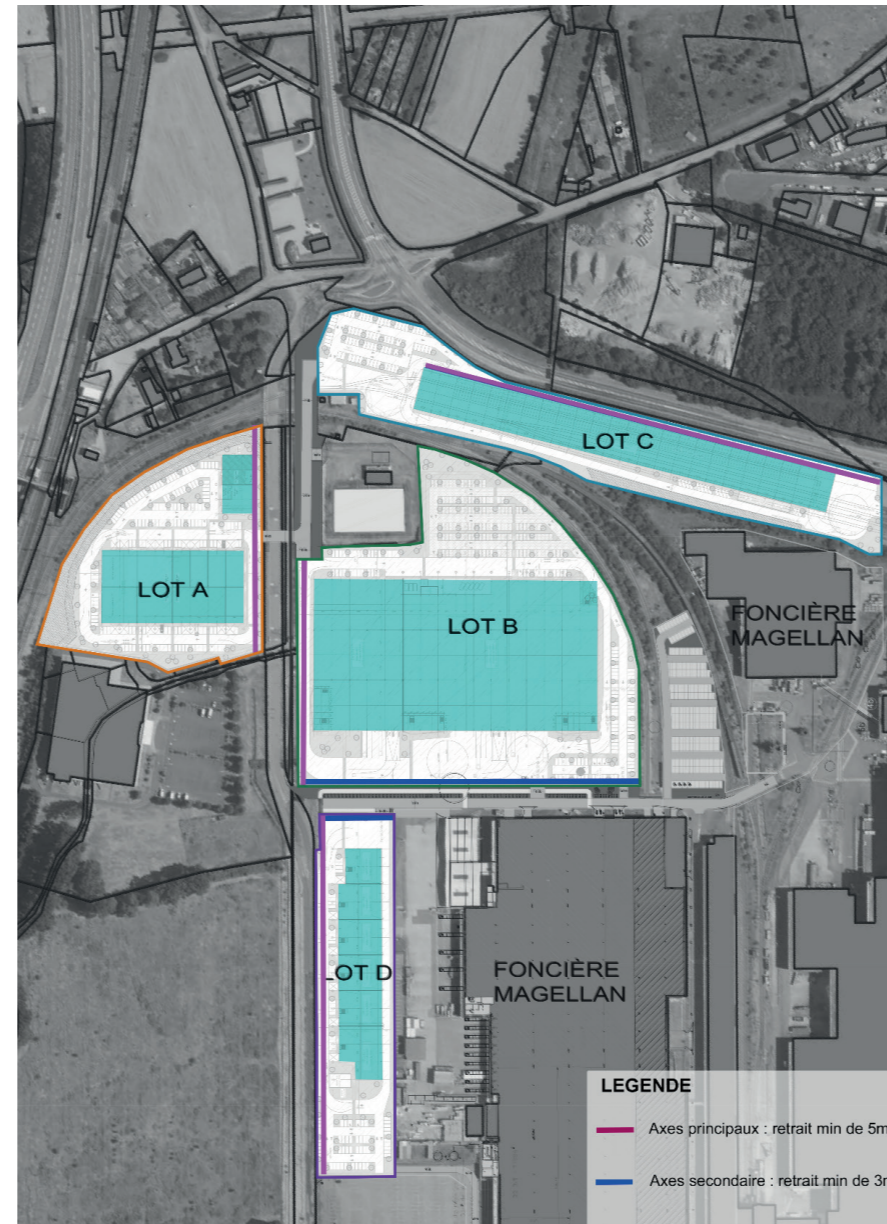


Figure 14 : Principe d'implantation sur les lots

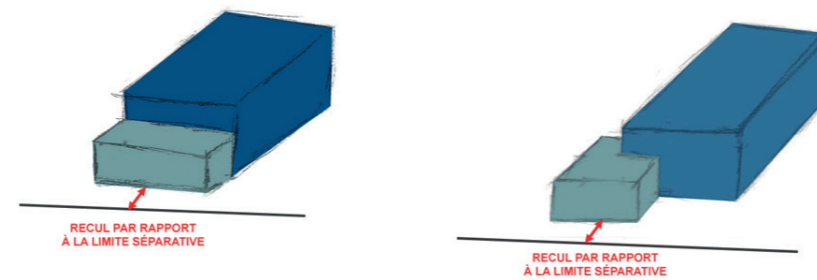


Figure 15 : Schéma d'implantation des volumes secondaires

## 5.2 Aspect architectural

La création architecturale, la qualité de construction, l'insertion dans le milieu urbain et paysager sont recherchées. L'architecture des futurs bâtiments visibles depuis la rue Pierre et Marie Curie et la rue André Léo devra être particulièrement soignée, notamment le lot A. Un travail sur l'intégration des bâtiments au sein du site est demandé, ainsi que sur les façades visibles depuis les voies primaires, pour offrir l'effet vitrine recherché.

### 5.2.1 Volumétrie

#### ::: Rappel du Règlement littéral du PLUi de Rennes Métropole

Règles générales - 4.1 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 ».

#### ::: Prescription

L'identification des entrées/espace bureaux du bâtiment dans le volume global devra faire l'objet d'un traitement spécifique pour assurer une bonne lisibilité du fonctionnement du site. Cette réflexion pourra faire l'objet d'un développement d'un volume secondaire qui peut se traduire par exemple par l'installation d'une fonction bureau ou showroom. Ce volume secondaire pourra faire l'objet d'un décroché du volume principal.

L'ensemble du bâtiment devra être travaillé de manière harmonieuse (Figure 22).

L'intégration des fonctions de bureaux en niveau supérieur, permettant de limiter la surface au sol, pourra également être développée, notamment pour les activités industrielles ou de stockage. Ce travail sur les niveaux a pour but de permettre de développer de jeux de matériaux dans la façade et de rythmer cette dernière (Figure 23).