SAS BELLEFONTAINE
5 Bd Magenta
35000 RENNES

REÇU LE
05 JUIL. 2016
DREAL/COPREV

DREAL BRETAGNE
L'ARMORIQUE
Autorité Environnementale
10, RUE MAURICE FABRE
CS 96515
35065 RENNES CEDEX

→ Yves
→ EUE
6.07.

Rennes, le 30 juin 2016

Dossier suivi par M. Yves BILLON

Lettre Recommandée +AR
Demande de Cas par Cas n° G2016004156 - Construction d'un ensemble de bureau
Réceptionné par l'Autorité Environnementale le 12/05/2016

Monsieur Le Préfet,

Nous avons déposé le 12 mai 2016, un formulaire de demande d'examen au cas par cas n° G-2016-004156 relatif à un projet d'aménagement d'un ensemble de bureaux sur une division de terrain de la Propriété TVN, Avenue Belle Fontaine à CESSON SEVIGNE.

Le 23 juin 2016, au terme du délai d'instruction, nous constatons qu'aucune décision n'a été rendue et concluons que cette absence de réponse vaut obligation pour nous de réaliser une étude d'impact.

Par la présente, nous vous adressons une demande de recours gracieux contre cette décision tacite nous imposant la réalisation d'une étude d'impact, alors même que notre projet s'inscrit dans le nouveau projet Viasilva Ouest faisant l'objet d'une évaluation environnementale en parallèle. Nous avons d'ailleurs rencontré à de nombreuses reprises la SPLA Viasilva.

Notre demande est par ailleurs motivée par l'absence d'enjeux environnementaux sur notre site et la prise en compte des mesures d'accompagnement, notamment paysagères et architecturales définies par l'Urbaniste de la ZAC et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Pour cette raison nous demandons la dispense de réalisation d'une étude d'impact.

Nous restons à votre disposition ainsi qu'à celle de vos services afin d'apporter, le cas échéant, tout complément d'information que vous jugerez nécessaire à l'aboutissement de notre demande.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de nos sentiments distingués,

Xavier HEBERT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa
N° 14734*02

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement
12/05/2016	12/05/2016	G-2016-004156

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble de bureaux à Cesson Sévigné (35)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale: SAS BELLE FONTAINE

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale: M. Xavier HEBERT, Représentant de la SAS

RCS / SIRET: 79179680800016 | Forme juridique: SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique n°33: ... lotissement situé sur le territoire d'une commune... Rubrique n°36 : travaux ou construction soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune...	Déclaration préalable permettant la création de plus de 10000 m² de surface plancher Projet de construction d'un ensemble de bureaux de 17400 m² de surface plancher.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet correspond à l'aménagement d'une ensemble de bureaux sur une division de terrain de la propriété TVN, Avenue de Belle Fontaine à Cesson Sévigné.

Le projet de 17400 m² comprend:

- la création d'une voie de desserte
- l'aménagement de deux immeubles de bureaux de 5540 m² d'emprise développés sur deux niveaux de sous -sol en:
  - rez de chaussée
  - R+2 à R+7
- la création d'espaces verts d'agrément sur 30% de la surface de la propriété

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

L'objectif de cette opération est d'engager la reconversion de l'ancien site Thomson Visual Networks en proposant une opération de bureaux au sein de la technopole Atalante, à proximité de la future station de la ligne B du métro.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

L'emprise du projet correspond à une division foncière de 9990 m² de la propriété TVN, en partie inoccupée.
Il s'implante sur le Sud-Est du périmètre, dans les emprises de parking et d'anciens bâtiments aujourd'hui démolis.
En phase réalisation, les travaux comprennent :

- la réalisation de la voirie provisoire pour desservir le chantier
- les excavations pour la réalisation des fondations et des niveaux de sous-sols
  (les déblais seront évacués en décharge)
- les élévations des bâtiments jusq'à R+7
- l'habillage du bâtiment
- l'aménagement intérieur
- la réalisation des aménagements extérieurs :
  - aménagement et végétalisation des espaces verts
  - création des abords du bâtiment avec traitement minéral des voies et des accès

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En exploitation, les bâtiments accueilleront des entreprises tertiaires pour une capacité d'accueil de près de 1700 personnes
L'accès au bâtiment sera direct depuis la station de métro Atalante qui s'implante au Sud du projet
Les stationnements seront en majorité assurer dans les niveaux de stationnements en sous sols.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration Préalable
Le projet est soumis à Permis de Construire.
Le périmètre de l'opération est incluse dans le périmètre de la future ZAC Viasilva Ouest.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Déclaration préalable - IOTA 33 du Décret 2011-2019 du 29 Décembre 2011
Demande de Permis de Construire - IOTA 36 du Décret 2011-2019 du 29 Décembre 2011

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de plancher : 17 400 m² Emprise de la "propriété future" : 9990 m² environ.	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques[1]	Long. -1 °37 '34 "464	Lat. 48 ° 7 '40 "638
1 Avenue de Belle Fontaine 35510 Cesson Sevigne	***Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :***		
	Point de départ :	**Long.** ___ ° ___ ' ___ " ___	**Lat.** ___ ° ___ ' ___ " ___
	Point d'arrivée :	**Long.** ___ ° ___ ' ___ " ___	**Lat.** ___ ° ___ ' ___ " ___
	Communes *traversées* :		

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? **Oui** X **Non** ☐

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? **Oui** X **Non** ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ? ZAC des buttes de Coesmes soumise à EI et permis période 70/80
La ZAC Viasilva Ouest fait l'objet d'une EI en cours

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? **Oui** ☐ **Non** X

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le site existant a été réalisé au sein du périmètre de la la ZAC Coesmes Atalante.

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols
Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est actuellement occupé par d'anciens bâtiments aujourd'hui déconstruits et un parc de stationnement (partie Sud-Est de la propriété).

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?	**Oui**	x	**Non**	
Si oui, intitulé et date d'approbation : Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet	PLU de Cesson Sévigné (approuvé en 2004) suite à l'annulation du PLU de 2012.			
Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	**Oui**		**Non**	x

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :
Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Non, la ZNIEFF la plus proche se trouve à plus de 1 kilomètre au Nord (Bois de Vaux - ZNIEFF de type I)
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Cesson sévigné est concerné par le PPRi Rennes Métropole (approuvé en 2007). Le projet est situé hors "zone inondable". Il n'y a pas de PPRt sur la commune.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Oui, sur le bassin de la Vilaine, en amont du barrage d'Arzal.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le site Natura 2000 le plus proche est le complexe forestier de Rennes-Liffré situé à 5 kilomètres au Nord Est du projet. Il n'y a pas d'interaction envisageables entre les deux sites.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	le monument historique le plus proche est à plus de 3 kilomètres du projet

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il <u>susceptible</u> d'avoir les incidences suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	X	☐	Consommation d'eau potable lié aux travaux et à l'usage futur des bâtiments (accueil d'activités tertiaires avec +/- occupants)
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	X	
	est-il excédentaire en matériaux ?	X	☐	Les déblais seront évacuer vers les décharges autorisées des entreprises de terrassement retenues pour cette prestation. Les rotations des camions tiendront compte de la circulation aux horaires de pointe
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	X	☐	Le projet utilise de manière directe ou indirecte les ressources du sol par l'intermédiaire des matériaux nécessaires, constitués d'éléments extraits comme le ciment, le sable, l'argile...
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	X	Le projet s'implante sur un espace totalement anthropisé.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	X	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Le projet est source de bruit durant sa période de travaux. Le chantier fera l'objet d'une attention particulière afin de limiter au maximum les nuisances sonores. les travaux respecteront à minima les réglementations en vigueur.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le projet est proche du future tronçon aérien de la ligne B du métro. il respectera les prescriptions permettant d'assurer un environnement acoustique de qualité à l'intérieur du bâtiment.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	En période de travaux, il est susceptible d'engendrer des vibrations qui seront limitées à la période de terrassement
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	rejet d'eaux pluviales : Le bassin d'orage existant sur site sera réutilisé provisoirement pour la gestion des eaux pluviales jusqu'à la reconversion complète du site. un nouvel ouvrage sera alors aménagé
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	L'opération engendre une production d'eaux usées liée à l'utilisation des bureaux. cette charge peut être évaluée à +/- 850 EH. La station d'épuration de la ville de Rennes est tout à fait en capacité d'assurer le traitement de ces eaux usées
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet s'implante sur un site déjà aménagé.
Avec le déploiement de la ligne de métro, ce quartier est en forte mutation et un projet de ZAC Viasilva Ouest est en cours de création pour organiser et assurer la cohérence du renouvellement urbain le long de l'Avenue Belle Fontaine

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet correspond à une opération de reconversion et de renouvellement d'un site tertiaire peu dense.
Il s'inscrit par ailleurs d'un un projet plus large de Viasilva Ouest, qui a pour objectif d'organiser l'accès à la future Eco-cité.
Ce projet fait l'objet d'une évaluation environnementale en cours (projet de création de la ZAC au second semestre 2016), dont l'objectif est d'évaluer les incidences du renouvellement urbain sur ce secteur.
cette opération a d'ailleurs été concerté avec l'urbaniste de la ZAC Viasilva pour assurer une bonne cohérence entre les différents projets.
Par ailleurs, les bâtiments ont été conçus de manière à prendre en considération l'ensemble des problématiques d'intégration environnementales et de développement durable actuelles, à savoir :

- parti architectural :
  - compacité du bâtiment (emprise limitée, performance énergétique...)
  - éclairage naturel
  - durabilité du bâtiment et des matériaux
- parti environnemental :
  - implantation sur un site sans enjeux environnementaux (parkings)
  - accès aisé aux transports en commun
  - ...

L'ensemble de ces préoccupations ayant été prises en compte dans les choix de conception et de localisation, le projet tend à limiter au maximum son impact et de ce fait ne nécessite pas de faire l'objet d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** ;	x
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	x
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	x
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	x
5	**Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques *5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°* :** plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	x

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Dossier annexe de présentation de l'opération et de son contexte environnemental détaillant l'ensemble des éléments évoqués précédemment.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus x

Fait à RENNES le, 12-05-16

Signature

QUARTA
LA CARTE DE LA COMPETENCE

DEMANDE DE CAS PAR CAS

SOMMAIRE

1 CERFA 14734-02 3
2 Présentation 4
2.1 Contexte 4
2.2 Localisation 4
3 Description du site 6
3.1 Périmètre 6
3.2 Paysage 6
3.3 Géomorphologie 6
3.4 Occupation du sol 7
3.5 Document d'Urbanisme 8
3.6 Périphérie 9
4 Enjeux environnementaux A proximité 11
4.1 Espaces naturels 11
4.2 Patrimoine Culturel 14
4.3 Eau 15
4.4 Risques naturels et technologiques 15
4.5 Evaluation des enjeux environnementaux du projet 17
5 Le Projet 18
5.1 Le programme 18
5.2 Conclusion 21

Tables des illustrations

Illustration n°1. Plan de situation 3
Illustration n°2. Localisation du site 4
Illustration n°3. Périmètre de Viasilva 5
Illustration n°4. Parcellaire cadastral et projet de division 6
Illustration n°5. Topographie du périmètre 7
Illustration n°6. Carte des pentes sur le périmètre 7
Illustration n°7. Extrait graphique du PLU2004 8
Illustration n°8. Scot 2015 9
Illustration n°9. Localisation des deux ZNIEFFs 11
Illustration n°10. Arrêté de biotope 12
Illustration n°11. Site classé 12
Illustration n°12. Inventaire des MNIE à proximité de l'opération 13
Illustration n°13. Site Natura 2000 13
Illustration n°14. Localisation des Monuments Historiques 14
Illustration n°15. Localisation des aires de présomption archéologique 14
Illustration n°16. PPRi sur Cesson Sévigné 15
Illustration n°17. Ancien site industriel 16
Illustration n°18. Retrait / gonflement des argiles 16
Illustration n°19. Aléa remontée de nappe 16
Illustration n°20. Plan de masse de l'opération 18
Illustration n°21. Perspective depuis la future voie 19
Illustration n°22. Perspectives d'intégration paysagère depuis l'Est de l'avenue Belle Fontaine 19
Illustration n°23. Perspectives d'intégration paysagère depuis l'avenue Belle Fontaine (Sud-Ouest de l'opération) 20
Illustration n°24. Axiométries de l'opération 21

1 CERFA 14734-02

Illustration n°1 Plan de situation

2 PRESENTATION

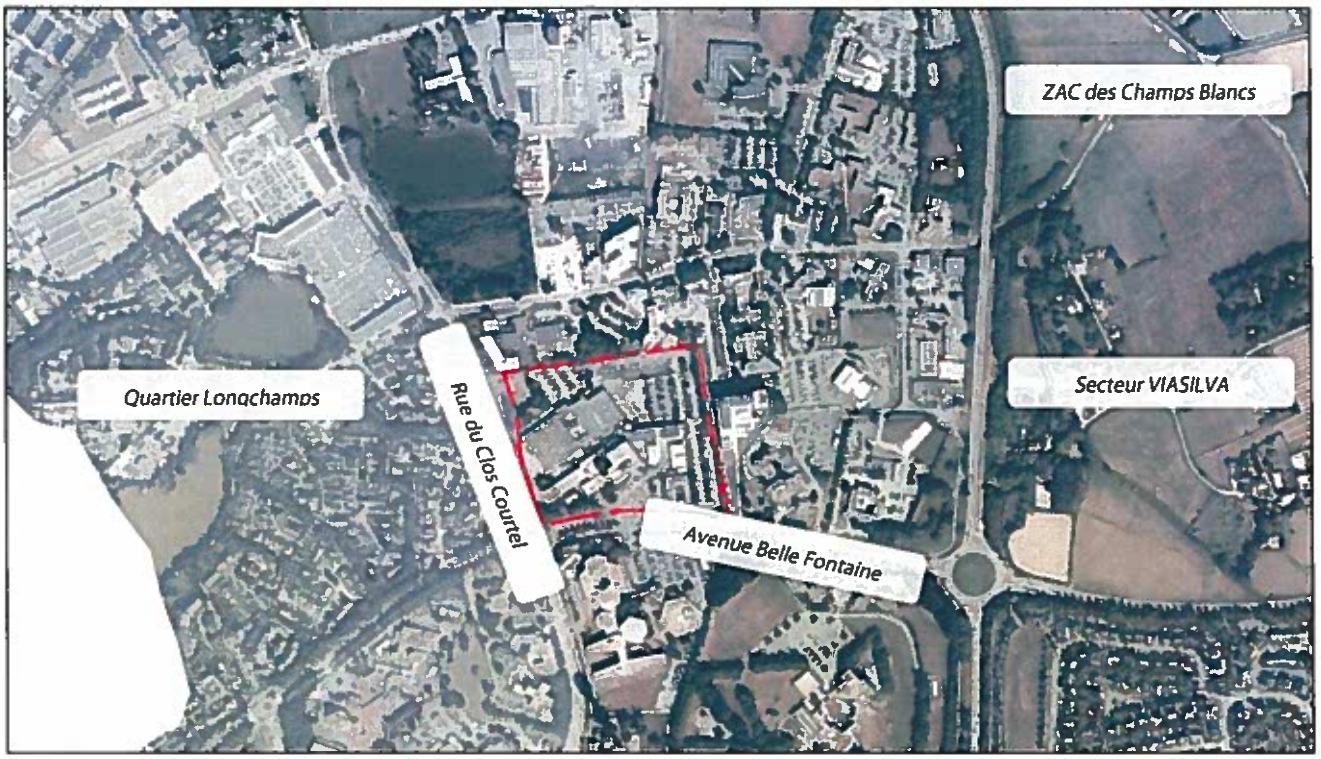
2.1 Contexte

Thomson Visual Networks (TVN) ayant libéré son ancien site de l'avenue Belle Fontaine à Cesson Sévigné, suite à sa relocalisation sur le Site des Champs Blancs, la SAS Belle Fontaine (consortium Giboire, Lamotte et Arc Immobilier) a initié les études de reconversion de cette propriété.

photo n°1 Site TVN - Avenue Belle Fontaine

2.2 Localisation

Illustration n°2 Localisation du site

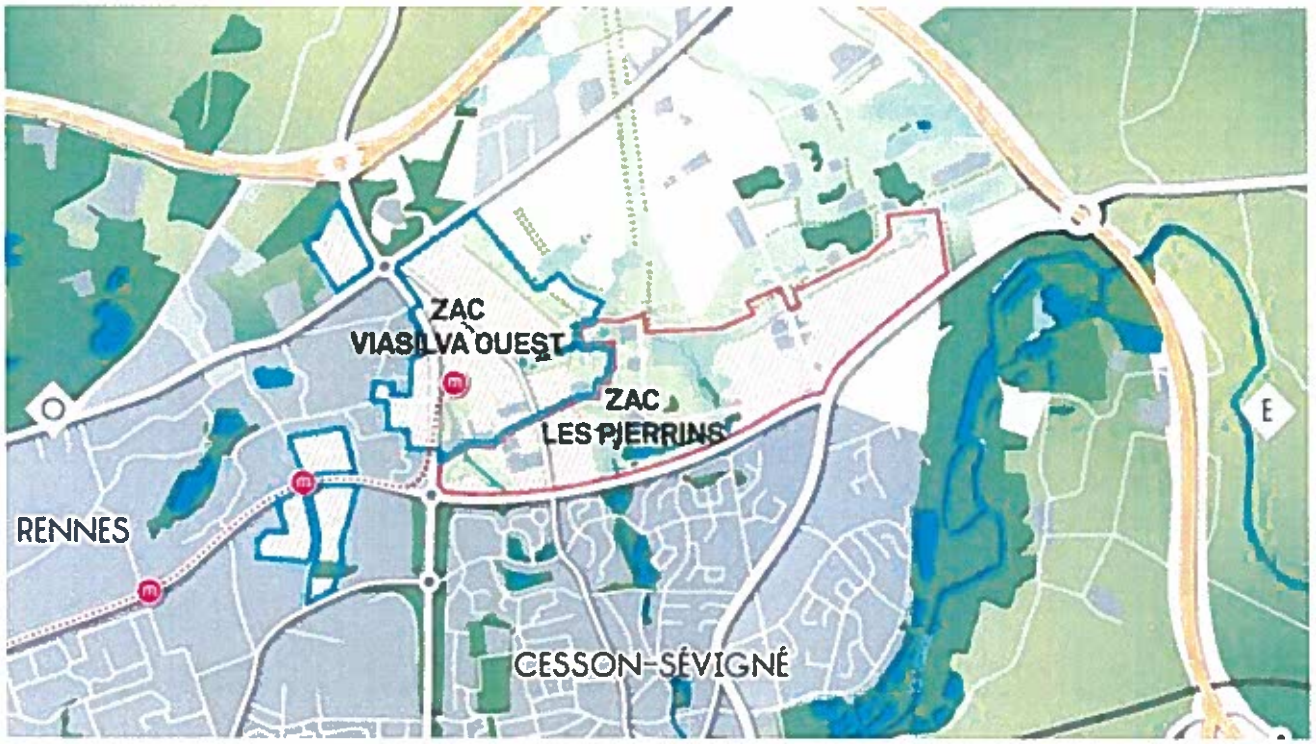


Le site est délimité

- par la rue du Clos Courtel qui longe la propriété à l'Ouest
- Par l'avenue Belle Fontaine au Sud et la future ligne B du Métro

La station Atalante de la ligne B du métro viendra prendre place au Sud de la propriété (angle avenue Belle-Fontaine et rue du Clos Courtel).

Illustration n°3. Périmètre de Viasilva



Dans le cadre de l'extension du périmètre de « Viasilva Ouest », dont l'un des objectifs est d'assurer le renouvellement urbain de la technopole Atalante, et dont le périmètre intègre la propriété TVN, l'opérateur envisage le détachement d'une parcelle de 9990 m² de cette propriété, permettant de réaliser une première opération de bureaux d'environ 17400 m² de surface plancher, objet de la présente demande.

La conversion du reste de la propriété se faisant dans le cadre de la réalisation de « Viasilva Ouest ».

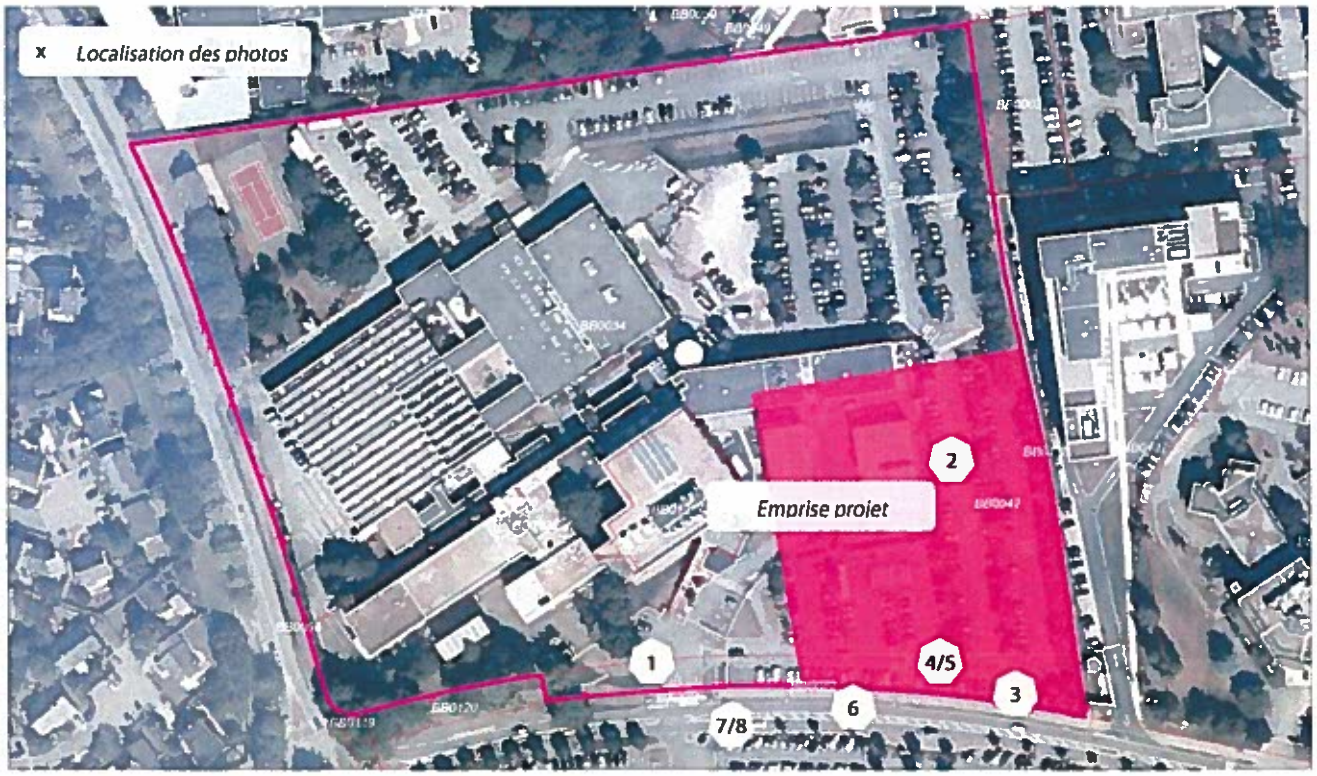
3 DESCRIPTION DU SITE

3.1 Périmètre

La propriété est constituée d'un ensemble de parcelles aménagées, cadastrées BB34, 42, 72, 126 et 127 sur la commune de Cesson-Sévigné et IY565 sur la commune de Rennes.

Le projet de division concerne les parcelles BB42, 72 et 126 sur la commune de Cesson pour une contenance d'environ 9990 m².

Illustration n°4. Parcellaire cadastral et projet de division



3.2 Paysage

L'environnement immédiat du site est caractéristique de milieux urbains, à trame lâche. On y observe principalement des routes et des parcs de stationnement, des voies cyclables, des bâtiments à usage de bureaux et des espaces verts avec entretien très horticole (tonte régulière et taille des massifs). La végétation de ligneux est constituée de conifères et de feuillus, reliquat, pour ces derniers, de l'ancien bocage agricole.

Ces ensembles confèrent à l'environnement une ambiance verdoyante en particulier au Nord-Ouest et à l'Est de la propriété. Des haies d'ornement apparaissent fréquemment dans ce paysage urbain à l'alignement des voies et dans les poches de stationnement ; marqueur des années 1970-1980.

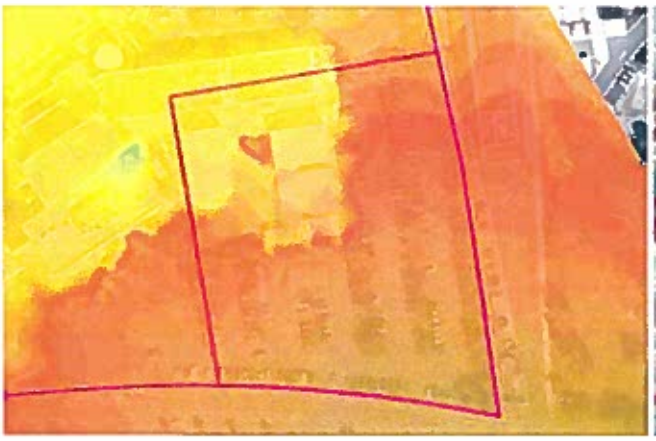
Ce principe de plantation, destiné à masquer les vues, est parfois un lourd héritage car il n'offre pas d'habitat remarquable et demande un effort de taille important (gestion des déchets).

3.3 Géomorphologie

Le site est développé sur le coteau Sud du ruisseau des Longchamps, petit affluent en rive droite de la Vilaine.

Les altitudes évoluent ainsi entre 53.50 mètres au Nord-Ouest de la propriété et 63.50 mètres NGF au Sud-Est du périmètre, développant une pente homogène, orientée au Nord de l'ordre de 1.5%.

Illustration n°5 Topographie du périmètre
Illustration n°6. Carte des pentes sur le périmètre



Le site projet, correspondant en partie au parc de stationnement Est de l'ancien site TVN, présente pour sa part une pente légèrement plus marquée, développée entre les altitudes 63.5 et 57 mètres NGF, avec présence de décrochés importants gérer par des murs de soutènement.

3.4 Occupation du sol

Le site est actuellement occupé par un ancien site tertiaire constitué de

- Bâtiments de bureaux dont certains ont été déconstruits récemment
- Stationnements
- Voies de circulation internes
- Espaces verts et de terrains d'agrément (tennis…)

Actuellement, Supinfo utilise le bâtiment principal, situé en dehors du périmètre de l'opération.

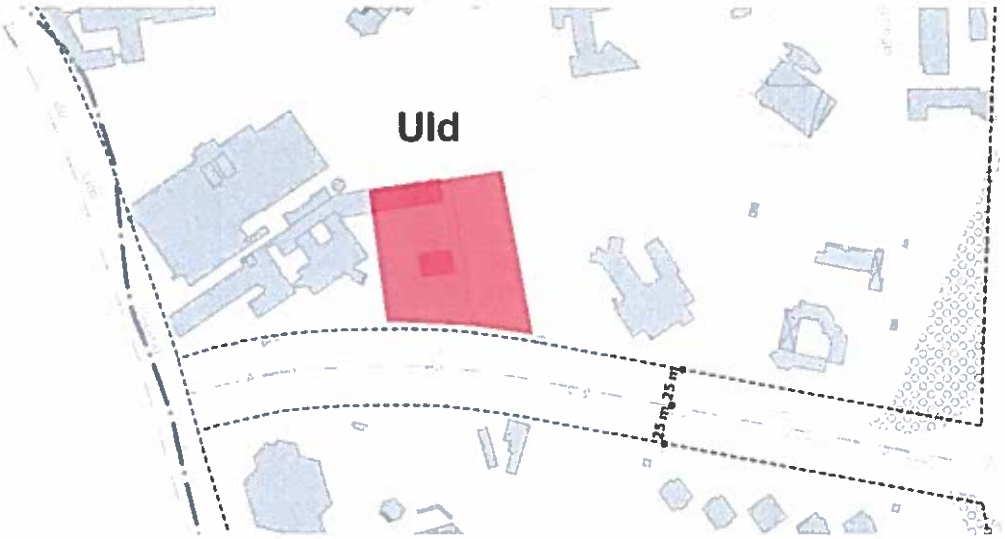
L'emprise de l'opération future correspond au parc de stationnement situé au Sud-Est et d'emprise de bâtiments déconstruits depuis la relocalisation de TVN. Il s'agit essentiellement de surfaces imperméables avec très peu d'espaces verts, et dont le potentiel écologique est très faible.

photo n°2 Emprise de l'opération (vue Nord)
photo n°3 Emprise de l'opération (vue Sud)
photo n°4 Emprise de l'opération (vue Sud-Est)
photo n°5 Emprise de l'opération (vue Sud-Ouest)

3.5 Document d'Urbanisme

3.5.1 Le Plan Local d'Urbanisme

Illustration n°7 Extrait graphique du PLU2004



Le site est classé en UId au Plan Local d'Urbanisme de Cesson Sévigné approuvé en 2004, suite à l'annulation récente par le tribunal administratif du PLU 2012.

Ce zonage permet le développement d'activités économiques (artisanat, industrie, commerces, bureaux et services).

A noter que le boisement présent au sein de la propriété est identifié en EBc (Espace boisé classé).

En termes de traitement paysager, le règlement du PLU mentionne : « *des espaces libres, à dominante végétale, doivent être aménagés sur la partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie, les aires de stationnement ou de stockage. Ils auront une emprise minimale de 20% de la surface de la parcelle. Les espaces de recul imposés sur voie sont traités pour 50% au minimum de leur surface en espaces paysagers. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.*

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Les limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, comportent une bande végétale d'une largeur de 2 m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre. Les aires de stockage, les dépôts de matériaux ou de matériel, les stockages ou installations de récupération des déchets doivent être ceinturés sur leur majeure partie par des écrans végétaux.

Une attention particulière sera portée au traitement des espaces libres entre les rocades et les constructions. Des plantations arbustives et de hautes tiges devront être réalisées afin de faciliter l'intégration des zones d'activités et des constructions.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m2. En outre, lorsque leur surface excèdera 2000 m2, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés. »

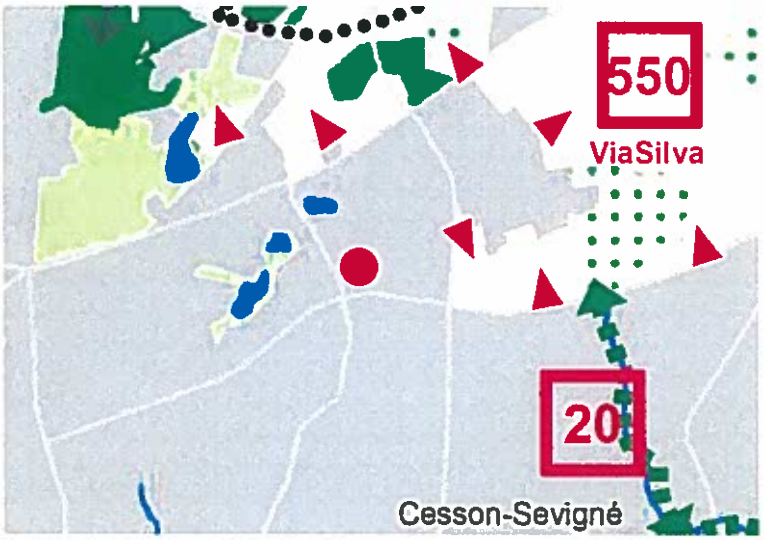
Le PLUi de Rennes Métropole est en cours d'élaboration avec pour objectif d'être exécutoire en 2019.

Le site est classé en UCd et UG2 au Plan Local d'Urbanisme de Rennes approuvé en mai 2004. Le PLU de Rennes a été mis en révision suite à une délibération de Novembre 2014. Depuis Juillet 2015, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrit sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Ces zonages permettent l'aménagement d'opérations mixtes comprenant logements, commerces, activités et équipements.

3.5.2 Le Schéma de Cohérence Territorial

Illustration n°8 Scot 2015



Le SCOT du pays de Rennes a été révisé en 2015.

Le site est identifié dans les espaces urbanisés et ne présente à l'échelle du SCoT aucun enjeu écologique à proximité.

3.6 Périphérie

Le site s'insère dans un environnement assez homogène, où de nombreuses opérations de densification sont en cours sous l'impulsion du projet Viasilva Ouest.

Ainsi le site est adjacent de :

3.6.1 Site Orange

La propriété Nord, de la rue du Chêne Germain, est l'un des sites Orange de la métropole rennaise, et devrait être à terme relocalisé dans le futur site Orange Labs qui s'implantera au Sud de l'opération.

3.6.1 Site Newton/Energie(S)

La propriété Est correspond à un foncier en cours de renouvellement avec la création du bâtiment Newton et de l'opération Energie(s). Ils correspondent à des bâtiments tertiaires.

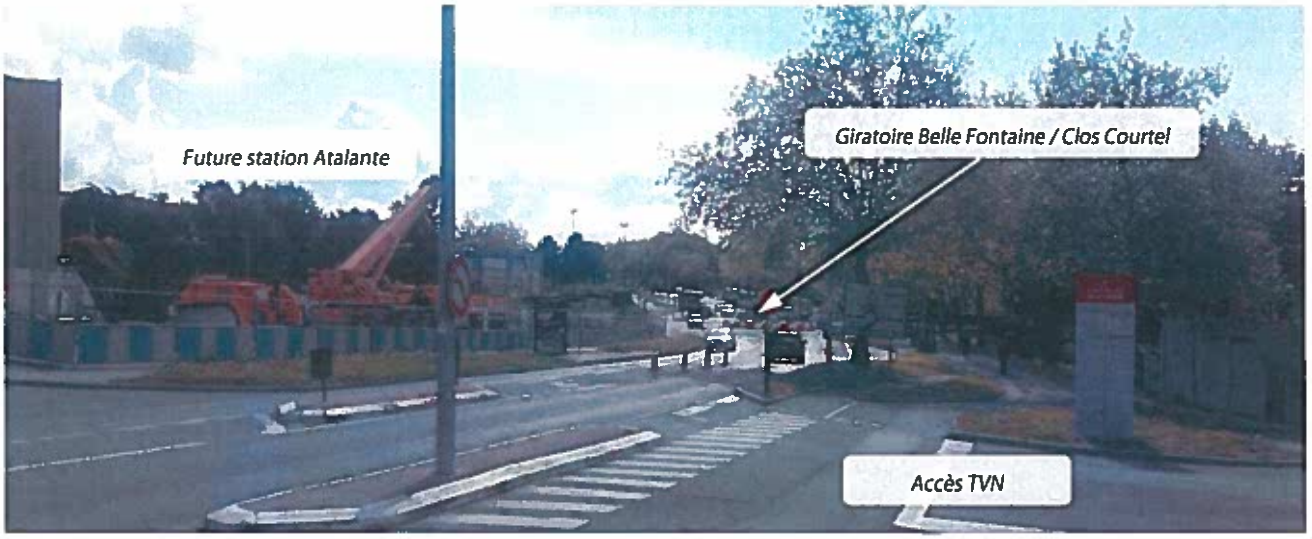
photo n°6. Sites Newton et Energie(s)

3.6.1 Avenue de Belle Fontaine

Ce secteur est en forte restructuration en parallèle de l'aménagement de la ligne B du métro.

A termes, une forte évolution de ce boulevard est attendue, avec l'aménagement d'un parvis et d'une place en lien avec la future station de la ligne de métro.

photo n°7 Avenue Belle Fontaine avec travaux en cours de la station Atalante



3.6.1 Site Orange Clos Courtel

Cette propriété au Sud du périmètre est intégrée au périmètre futur de Viasilva-Ouest et fait l'objet d'un projet de restructuration avec la construction d'un bâtiment devant à termes, accueillir l'ensemble des activités d'Orange Labs IMT sur un site unique.

photo n°8 Site Orange Clos Courtel

3.6.1 Rue du Clos Courtel

Longeant l'Ouest du périmètre ce boulevard urbain dessert à l'Ouest le campus de Beaulieu et des immeubles de bureaux dans un cadre urbain peu dense.

Le quartier de logements des Longchamps situé en arrière de ce boulevard urbain ne dispose pas d'accès direct sur cet axe.

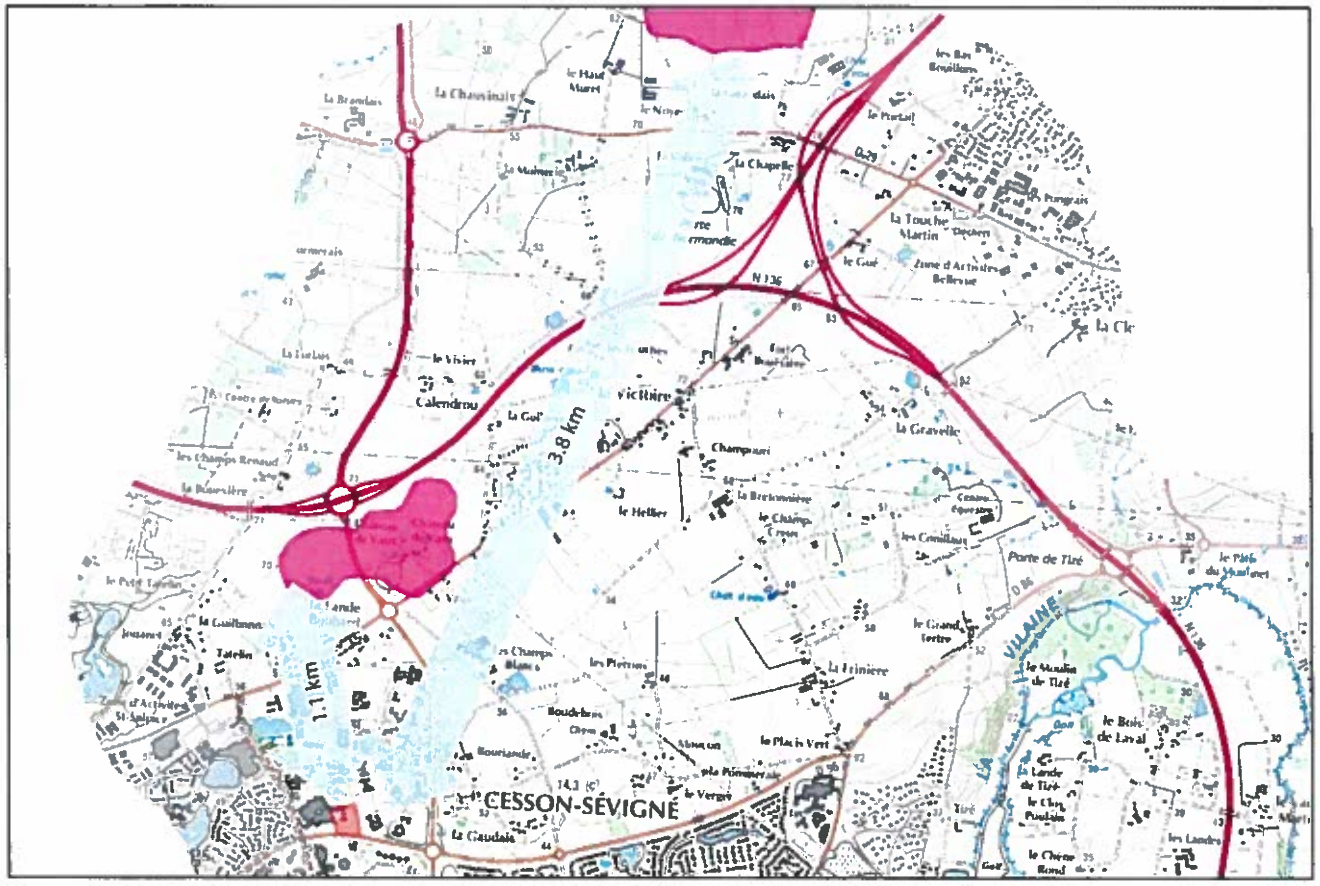
4 ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX A PROXIMITE

4.1 Espaces naturels

En termes d'espaces naturels remarquables, la commune de Cesson Sévigné présente des enjeux relativement limités.

4.1.1 ZNIEFF :

Illustration n°9. Localisation des deux ZNIEFFs

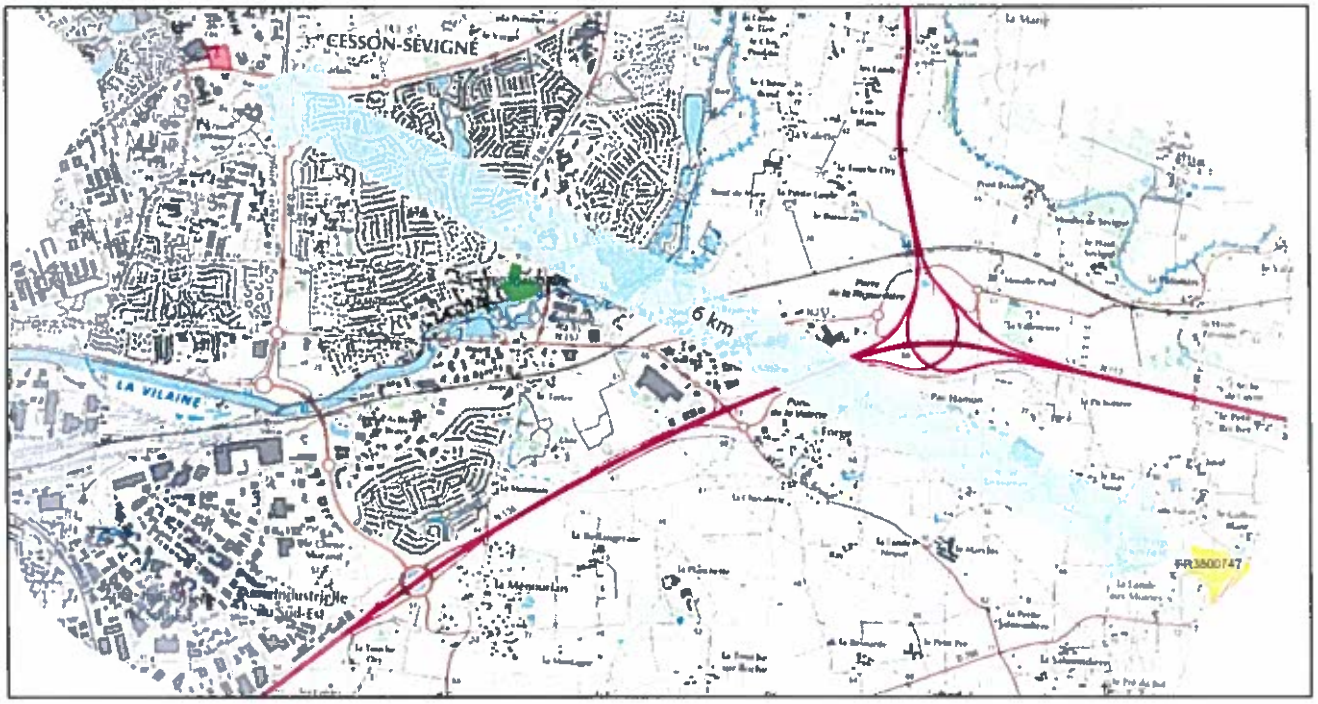


Deux Znieffs sont identifiés sur le territoire :

- La ZNIEFF (type I) du Bois de Vaux. Ce site référencé n°00000810, est situé à 1000 ml au Nord du projet et est totalement déconnecté ; présence entre le projet et ce site de :
  - une zone urbaine importante
  - un réseau viaire difficilement franchissable
- La ZNIEFF (type I) du Bois de Champaufour : référencée sous le code n° 00000700, elle est localisée à 3500 ml au Nord-Est du projet et située « extra-rocade ». elle présente de fait très peu d'enjeux pour le site-projet (aucune influence envisageable).

4.1.2 Arrêté biotope

Illustration n°10 Arrêté de biotope



Un site bénéficiant d'un arrêté biotope est présent sur la commune riveraine de Noyal sur Vilaine. Il s'agit des Mares des Mottais, de l'Hourmel et de la Petite Lande, situées à 6 kilomètres au Sud-Est du site.

4.1.1 Site classé

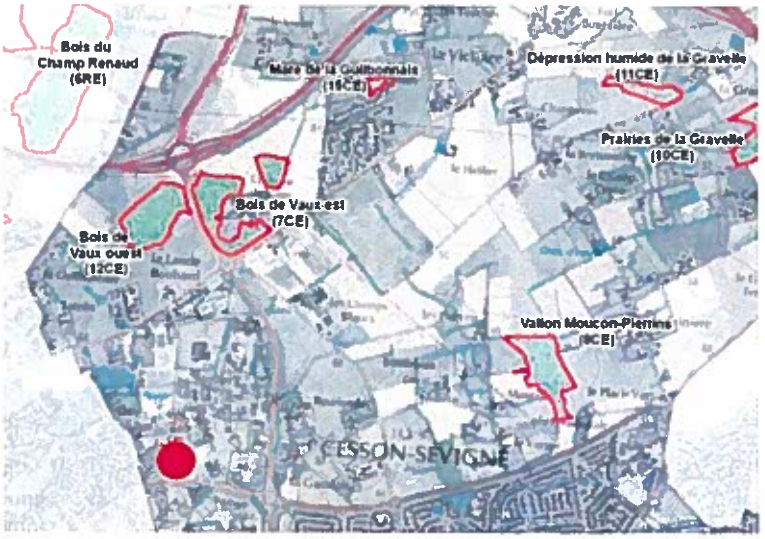
Le site du Domaine de Bourg-chevreuil, situé à 2 kilomètres de l'opération en bordure de la Vilaine est un site classé depuis Juillet 1972.

Illustration n°11 Site classé

4.1.1 MNIE

L'agence d'urbanisme de Rennes Métropole mène des actions de détection d'espaces naturels remarquables sur le territoire du pays de Rennes.

Illustration n°12 Inventaire des MNIE à proximité de l'opération



Le site n'est pas concerné par la présence d'un tel milieu d'intérêt écologique.

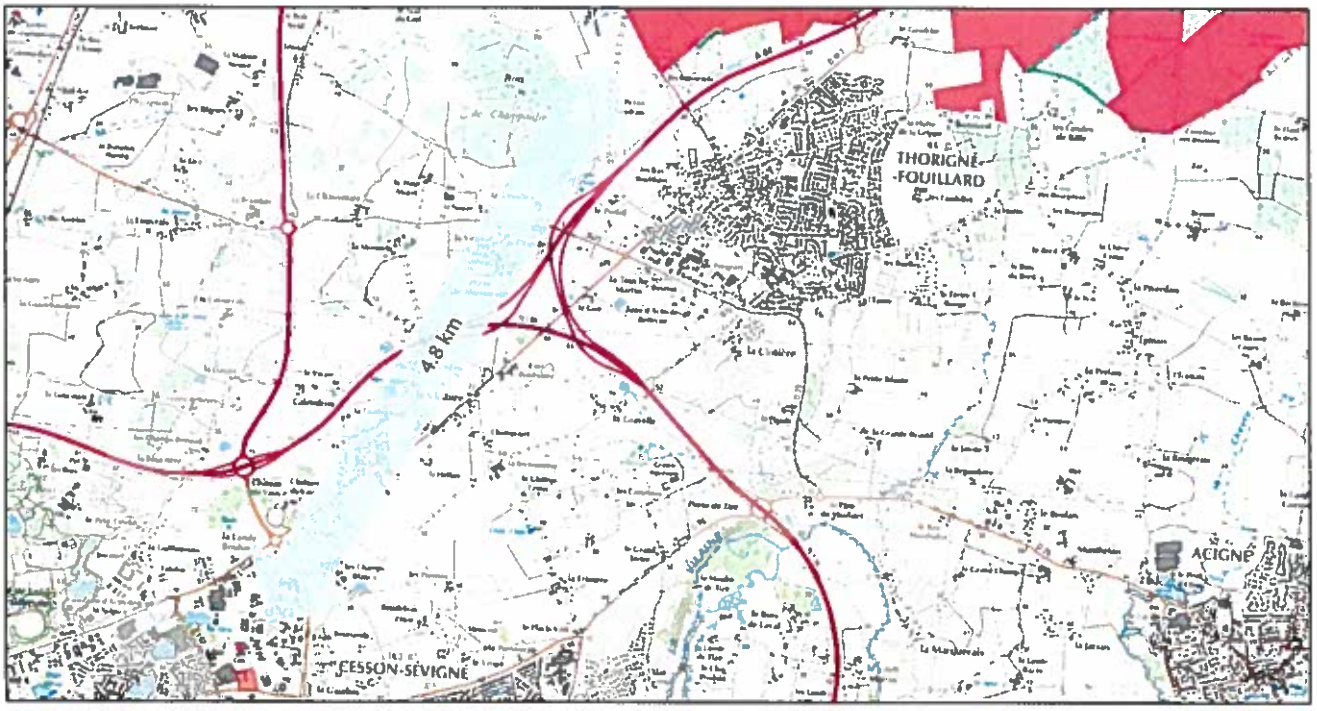
4.1.2 Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à 5 kilomètres au Nord-Est du projet ; il s'agit du complexe forestier de Rennes-Liffré, étang d'Ouée… identifié sous la référence FR5300025 et classé en Zone Spéciale de Conservation.

Ce site bénéficie également d'un classement en ZNIEFF de type II.

Compte tenu de son éloignement et du type d'habitat, il est peu probable qu'il y ait interaction entre le projet et cet habitat remarquable.

Illustration n°13 Site Natura 2000



4.2 Patrimoine Culturel

4.2.1 Monuments historiques

Illustration n°14. Localisation des Monuments Historiques

Le territoire communal abrite un bâtiment identifié à l'inventaire du patrimoine et bénéficiant d'une protection au titre des Monuments Historiques ; il s'agit du château de Cucé.

Cet édifice est situé au Sud de la commune, à plus de 3 kilomètres de l'opération et ne présente pas d'enjeux vis-à-vis du projet.

Le site n'est pas concerné par la proximité de monuments historiques présents sur les territoires des communes de Rennes, Thorigné Fouillard ou Noyal sur Vilaine.

4.2.1 Site archéologique

Illustration n°15 Localisation des aires de présomption archéologique

Le site est situé en dehors de toute zone de présomption de prescription archéologique.

4.3 Eau

4.3.1 Captage d'eau potable

Aucun captage destiné à la production d'eau potable n'est présent sur le territoire communal.

4.3.1 Eaux Usées

Les eaux usées de ce secteur de l'agglomération de Cesson Sévigné sont raccordées au réseau d'eaux usées de la ville de Rennes, via le secteur des Longchamps et traitées par la station d'épuration de Beaurade.

Cette station d'épuration de 1996, présente une capacité de traitement de 360000 EH. En 2015, la charge en entrée de la station atteignait 254200 EH, soit 70% de sa capacité.

Le projet, susceptible d'engendré un flux de +/- 850 EH, n'est pas de nature à générer des disfonctionnements de cet équipement.

4.3.2 Eaux Pluviales

La commune de Cesson Sévigné a arrêté son zonage pluvial suite à l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de l'agglomération.

Le site est localisé sur un bassin versant présentant peu d'enjeu en termes de débit de temps de pluie ; en effet, un ouvrage de gestion est présent en aval du périmètre sur le cours du ruisseau des Longchamps et assure la temporisation des débits de temps de pluie en amont de ce quartier.

Par ailleurs, un ouvrage de temporisation des eaux pluviales est aujourd'hui présent sur le site TVN. Ce dernier sera réutilisé provisoirement pour la gestion des eaux pluviales de la future opération.

Lors du réaménagement ultérieur du site, un nouvel ouvrage sera mis en place.

4.4 Risques naturels et technologiques

4.4.1 PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de Rennes Métropole a été approuvé en Novembre 2007. Il fait état du risque inondation dû aux crues de la Vilaine.

Notons que compte tenu de la position topographique de la propriété, cette dernière n'est pas concernée par cet enjeu : cote de référence à 27.27 m NGF pour une altitude moyenne sur le site de l'ordre de 58 m NGF.

Illustration n°16. PPRi sur Cesson Sévigné

4.4.1 Risque industriel et technologique

Le site TVN est un ancien site industriel identifié à la base de données Basias sous le n°BRE3501774.

La commune est également concernée par le risque TMD (transport de Marchandises Dangereuses)regroupe aussi bien le transport par route, voie ferrée, avion, voie fluviale et maritime que par canalisation. La commune est concernée au titre :

- du transport par route pour les axes A84, RN157 et RD175
- du transport ferroviaire pour l'axe Paris-Brest

Elle est également concernée par le transport de matière par l'intermédiaire de canalisation avec le Gazoduc, Nord-Ille et Vilaine.

4.4.1 Site pollué

Aucun site pollué n'est identifié sur le territoire à la base de données Basol.

4.4.2 Carrières / Mines

Aucun site de type « Cavités abandonnées » n'est présent sur le territoire.

4.4.3 Retraits gonflements des argiles

Illustration n°18. Retrait / gonflement des argiles

Le site est situé en dehors de tout aléa concernant ce risque

4.4.1 Remontée de nappe

Illustration n°19. Aléa remontée de nappe

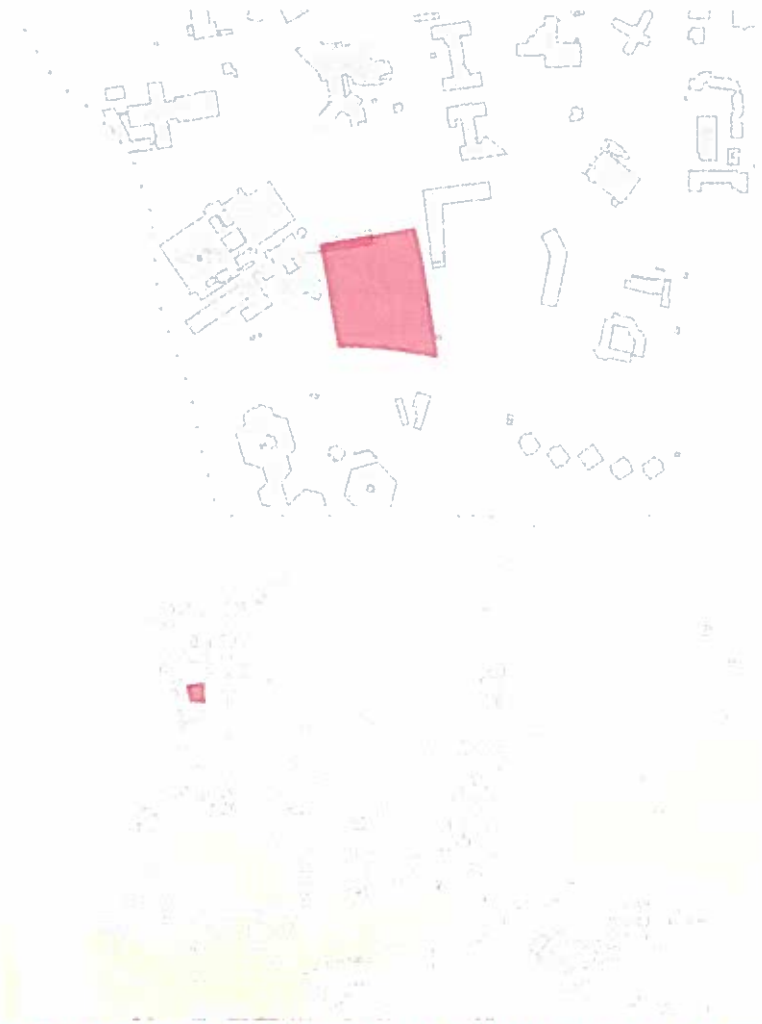
Le site est situé en dehors de tout aléa concernant ce risque

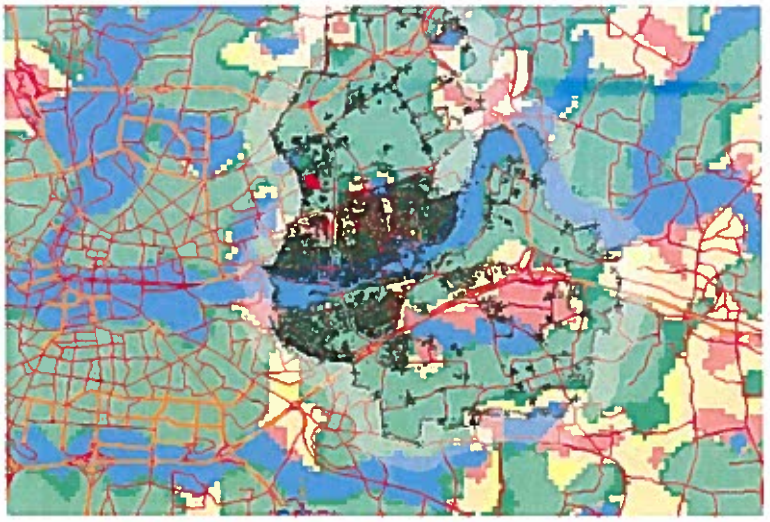
4.4.1 Risque sismique

Le risque sismique sur le territoire est en aléa faible.

Dans un rayon de 50 kilomètres 5 séismes de faible intensité et trois de moyenne intensité ont été référencés.

Illustration n°17. Ancien site industriel





4.5 Evaluation des enjeux environnementaux du projet

Le site se trouve éloigné de la plupart des sites naturels remarquables du territoire.

Il s'installe par ailleurs au sein d'une urbanisation ancienne (année 70/80), peu dense où subsistent des espaces tampons végétalisés très homogènes et présentant assez peu d'intérêt du point de vue écologique. En effet, ils sont déconnectés de la trame verte et bleue et se caractérisent donc plus comme de petits îlots de végétation ornementale, noyés dans l'urbanisation, dont l'une des principales fonctions est de contribuer à un cadre de vie agréable en maintenant le végétal dans la trame urbaine.

Tous ces éléments sont favorables à un projet de « renouvellement urbain » du site, à savoir :

- Proximité future de l'accès futur au métro
- Présence des réseaux en desserte des bâtiments existants

En effet, au regard de la faible densité du bâti, ce dernier présente un potentiel de densification et de renouvellement très important, répondant aux préoccupations actuelles en termes d'aménagement du territoire.

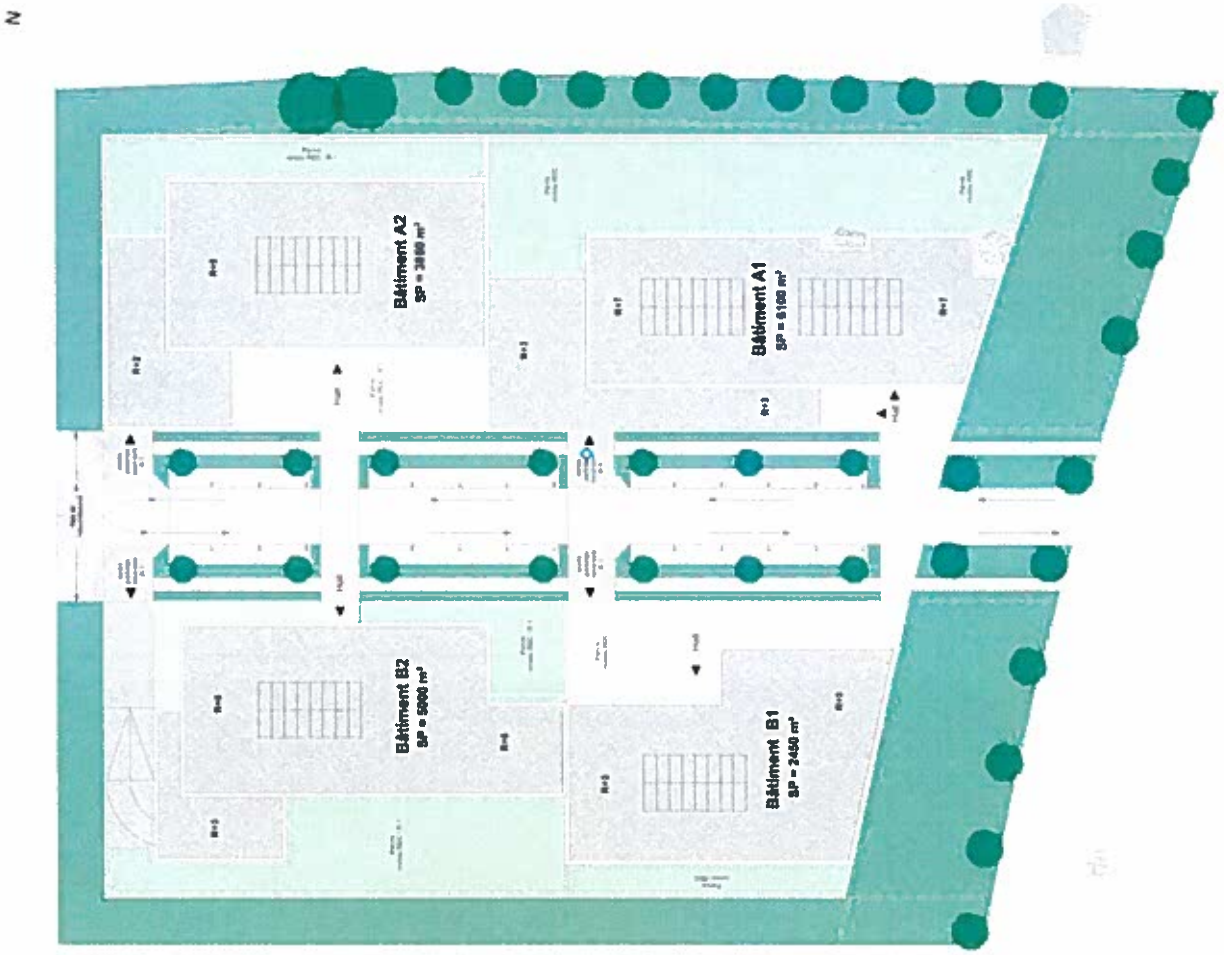
5 LE PROJET

5.1 Le programme

L'opération concerne l'aménagement de deux plots de deux immeubles tertiaires, sur une division foncière de la « propriété TVN ».

5.1.1 La programmation

Illustration n°20. Plan de masse de l'opération



Le projet prévoit la création de quatre bâtiments principaux de de 5540 m² d'emprise au sol, présentant :

- Une surface plancher de 17400 m²
- Des bâtiments évoluant entre des niveaux R+2 à R+7 pour tenir compte
  - Des gabarits existants (anciens et futurs) de l'avenue Belle Fontaine
  - D'un ensoleillement et d'un accès au soleil optimum
- La création d'espaces verts à hauteur de 3000 m² sur la nouvelle propriété, soit 30% d'espaces verts
- La création de deux niveaux de stationnements en sous-sols
- La création d'une voie de desserte qui permettra à termes d'irriguer l'îlot

Illustration n°21 Perspective depuis la future voie

Lors des travaux, les terrassements seront évacués vers des décharges spécifiques, en dehors de toutes zones humides.

Les rotations de camions tiendront compte de la circulation particulièrement dense aux heures de pointes sur ce secteur de l'agglomération rennaise.

5.1.2 Objectif d'intégration

Illustration n°22 Perspectives d'intégration paysagère depuis l'Est de l'avenue Belle Fontaine

Situé Avenue de Belle Fontaine à Cesson Sévigné sur l'ancien site TVN, le projet se compose d'un ensemble de quatre immeubles de bureaux (A1/A2 – B1/B2) desservis par une nouvelle voie structurante de l'îlot. Situé dans la ZAC multi-sites de Via Silva, le terrain se trouve au cœur du secteur Rhynda qui sera amené dans les années à venir à évoluer.

L'opération s'articule autour d'une voie en impasse dont l'objectif est de :

- Assurer, sur un site en dénivelée par rapport à l'Avenue Belle Fontaine, un accès à l'ensemble de l'opération y compris aux PMR

- Préserver l'irrigation future de l'îlot en créant l'amorce d'une voie de desserte

Profitant de la marge de recul sur l'avenue de Belle Fontaine et de la forte topographie du site, les bâtiments présentent des dimensions et hauteurs variées, en venant créer un front bâti sur rue dans l'objectif de créer un lien entre l'urbanisation ancienne que l'on retrouve encore au droit du carrefour Avenue Belle Fontaine / rue du Clos Courtel composée d'immeubles de faible hauteur en R+1/R+2, et les formes urbaines nouvelles et futures qui s'implantent le long de la voie d'accès à Viasilva, longée par ailleurs, par le futur viaduc de la ligne B du métro.

Les différences d'épannelage des bâtiments permettent de répondre à cet objectif d'intégration dans les différentes époques de construction, mais également d'optimiser l'accès au soleil pour permettre un meilleur rendement énergétique des bâtiments. L'implantation selon un axe Nord/Sud vient également répondre à cet objectif en offrant un maximum de façades Est, Ouest et Sud, et de manière plus ponctuelle quelques façades Nord.

Illustration n°23 Perspectives d'intégration paysagère depuis l'avenue Belle Fontaine (Sud-Ouest de l'opération)

Afin de limiter l'effet trop linéaire des façades (les quatre bâtiments se touchent deux à deux), l'alternance des volumes, des hauteurs (allant du R+3 au R+7, en passant par des hauteurs intermédiaires de R+2, R+5, R+3, R+6), des alignements et retraits, permet ainsi de créer des respirations sur dalles (parvis) où viendront naturellement s'implanter les accès de ces bâtiments.

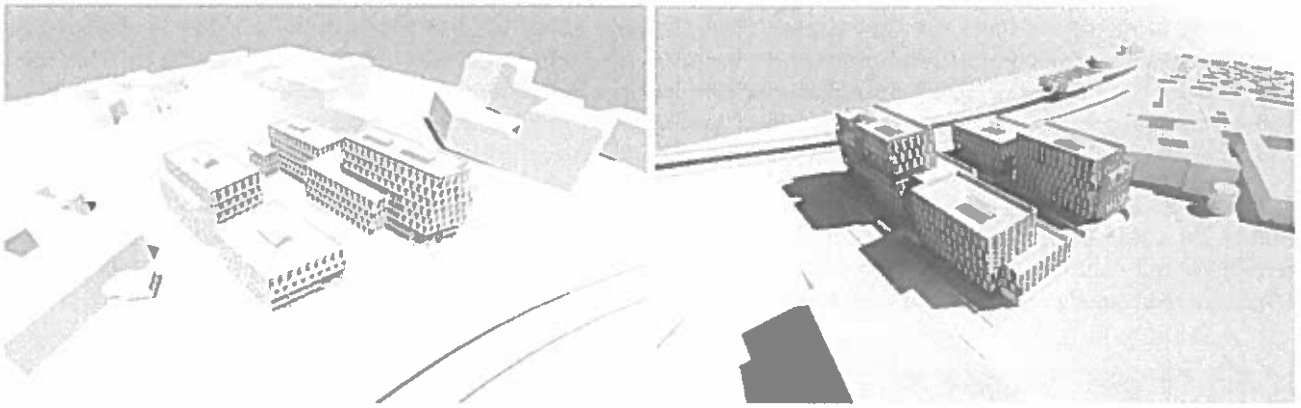
Enfin la création de bâtiments à l'alignement de la voie devrait améliorer à termes la lisibilité de cet axe urbain en devenir.

5.1.3 Justification du projet

Suite à la relocalisation de Thomson Visual Network sur le site de la ZAC des Champs Blancs à Cesson Sévigné, le site de l'avenue Belle Fontaine est aujourd'hui partiellement inoccupé.

Compte tenu de la faible densité urbaine de ce secteur, il est apparu opportun d'envisager une opération de renouvellement urbain. Cette réflexion est engagée depuis plusieurs mois par la SAS Belle Fontaine qui a défini le cadre d'une première opération de bureaux sur une division foncière de la propriété. Cette opération s'intègre à une approche plus large engagée dans le cadre de l'extension de la ZAC Viasilva Ouest, dont l'objectif est d'assurer la mutation et le renouvellement des ensembles urbains présents le long de l'Avenue Belle Fontaine en lien avec le projet d'Eco-cité Viasilva.

Illustration n°24 Axiométries de l'opération



5.2 Conclusion

En premier lieu, cette opération tend à répondre aux objectifs de densification urbaine et de lutte contre l'étalement urbain prônés dans le cadre des nouvelles politiques d'aménagement du territoire.

Elle débute ainsi la reconversion d'un site de près de 5 hectares, peu dense, qui s'inscrit dans le cadre d'un réaménagement plus large, organisé par le projet « Viasilva Ouest », dont l'objectif est d'assurer une cohérence entre la future Eco-cité et l'un de ces principaux accès depuis la ville centre. Ce secteur est par ailleurs directement connecté avec la future ligne B du métro.

Compte tenu de ces enjeux (faible intérêt écologique et un accès direct aux transports en commun) l'opération présente un bilan « environnemental » positif.