

Annexes dossier d'examen au cas par cas

Rennes (35200) – Septembre 2025

*Rue Eugène Pottier - Cleunay
Bati-Armor et Groupe Jeulin Immobilier*





Les annexes obligatoires

- 1. Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »**
- 2. Plans de situation**
- 3. Photographies du site d'étude**
- 4. Plans de projet**
- 5. Plan des abords de la zone d'étude**
- 6. Distance aux sites Natura 2000**



Les annexes obligatoires

1. Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »

Annexé au présent document



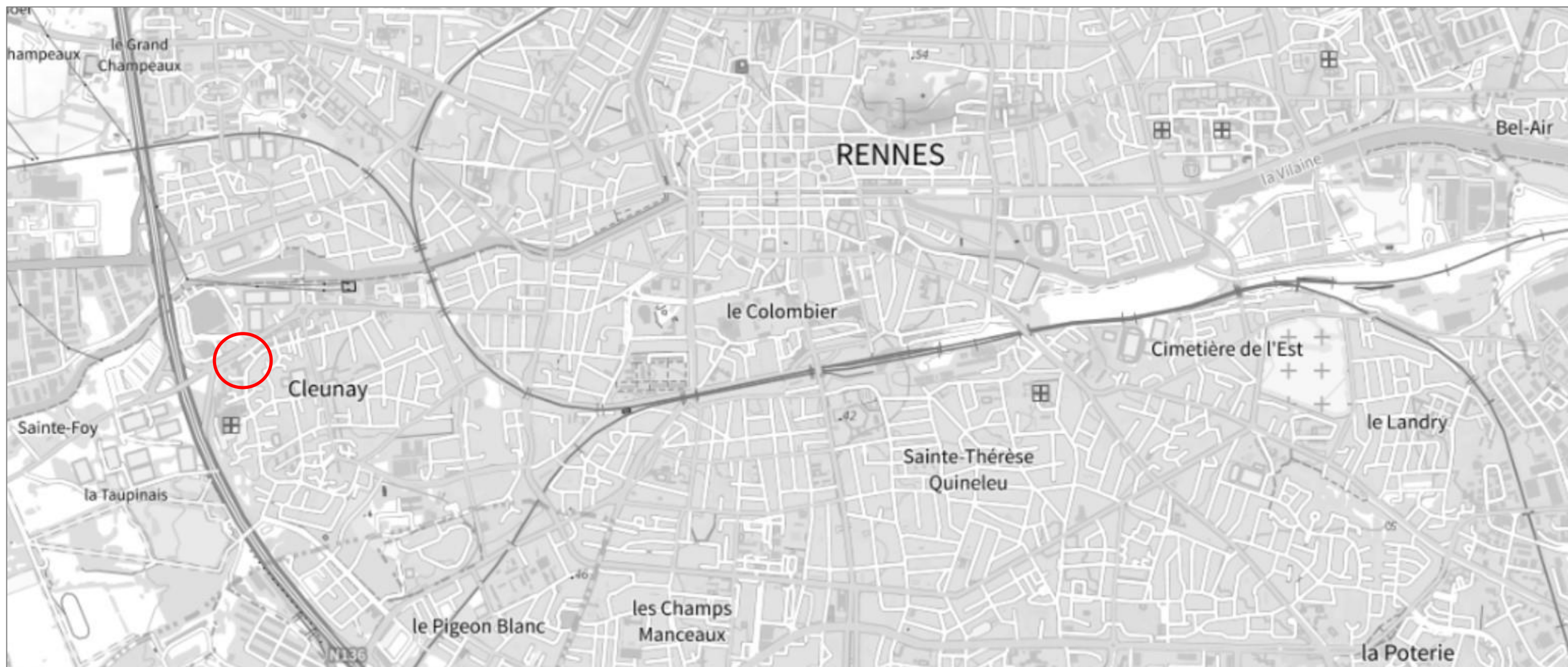
Les annexes obligatoires

2. Plans de situation et évolution de la zone d'étude



Plans de situation et évolution de la zone d'étude

Localisation du secteur d'études



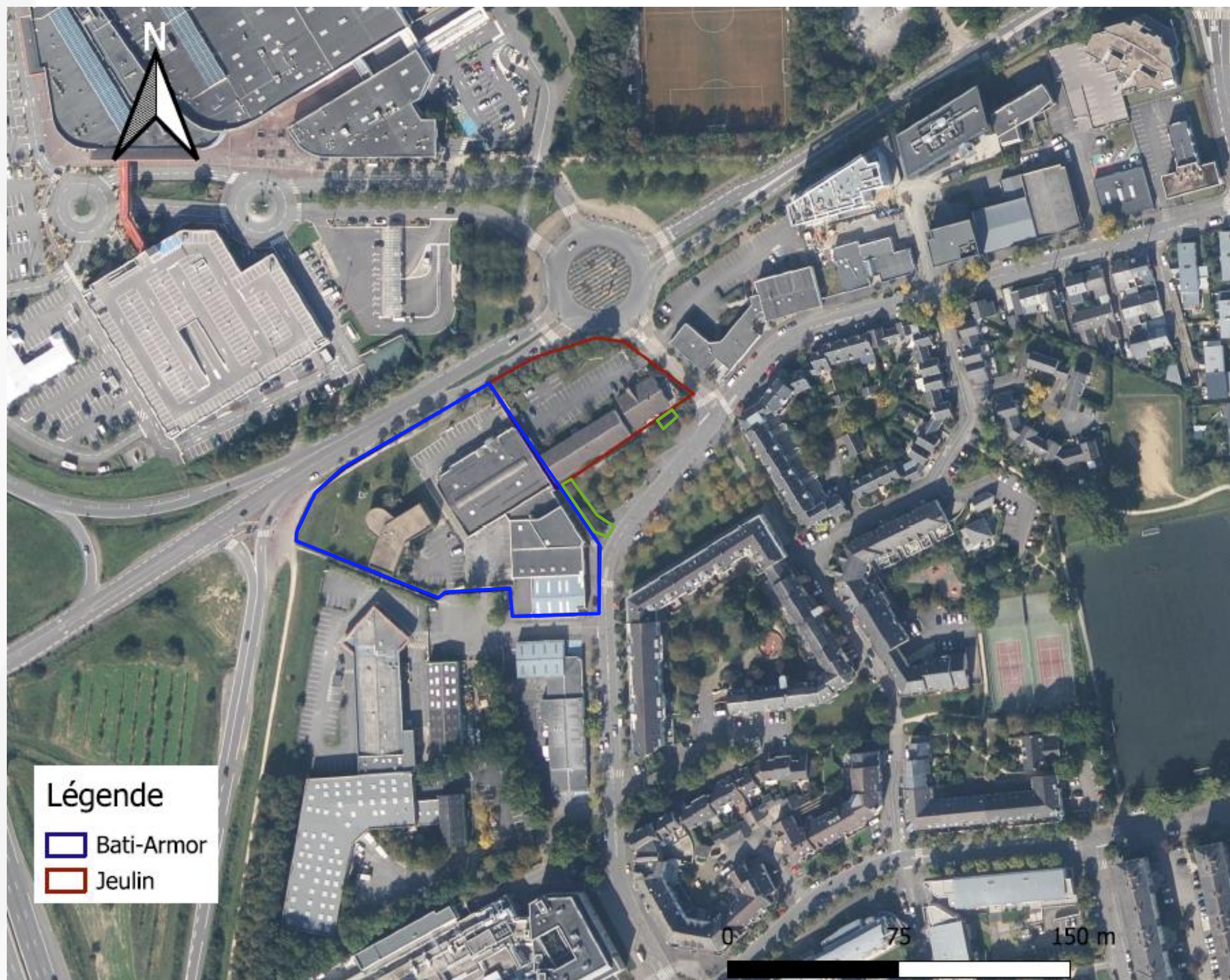
IGN 25000, Géoportail Rennes

Le site d'études se situe à l'ouest de Rennes, en lisière de la rocade, à l'entrée du quartier Cleunay, quartier situé sur la rive gauche de la Vilaine. Il fait face au centre commercial E.Leclerc et est bordé par un espace public. Ce secteur en entrée de ville marque la transition entre la rocade et le tissu urbain du quartier.



Plans de situation et évolution de la zone d'étude

Répartition des sites



Secteur Bati-Armor : env. 8000 m²

Secteur Jeulin : env. 3000 m²

Périmètre élargi du secteur
Jeulin : env. + 250 m²

**La surface du projet, dans sa
globalité est d'environ 1,4 ha**

Cartographie de la zone d'étude, séparée entre Bati-Armor et Jeulin, IGN, Logiciel QGIS



Plans de situation et évolution de la zone d'étude

Evolution de la zone d'étude 1980





Plans de situation et évolution de la zone d'étude

Evolution de la zone d'étude 1991



Cartographie IGN Remonter le temps



Plans de situation et évolution de la zone d'étude

Evolution de la zone d'étude 1999



Cartographie IGN Remonter le temps



Les annexes obligatoires

3. Photographies du site d'étude



Photos de la zone d'études



Photographies de la zone d'études, iao senn, 2025



Photos de la zone d'études



Photographies de la zone d'études, iao senn, 2025



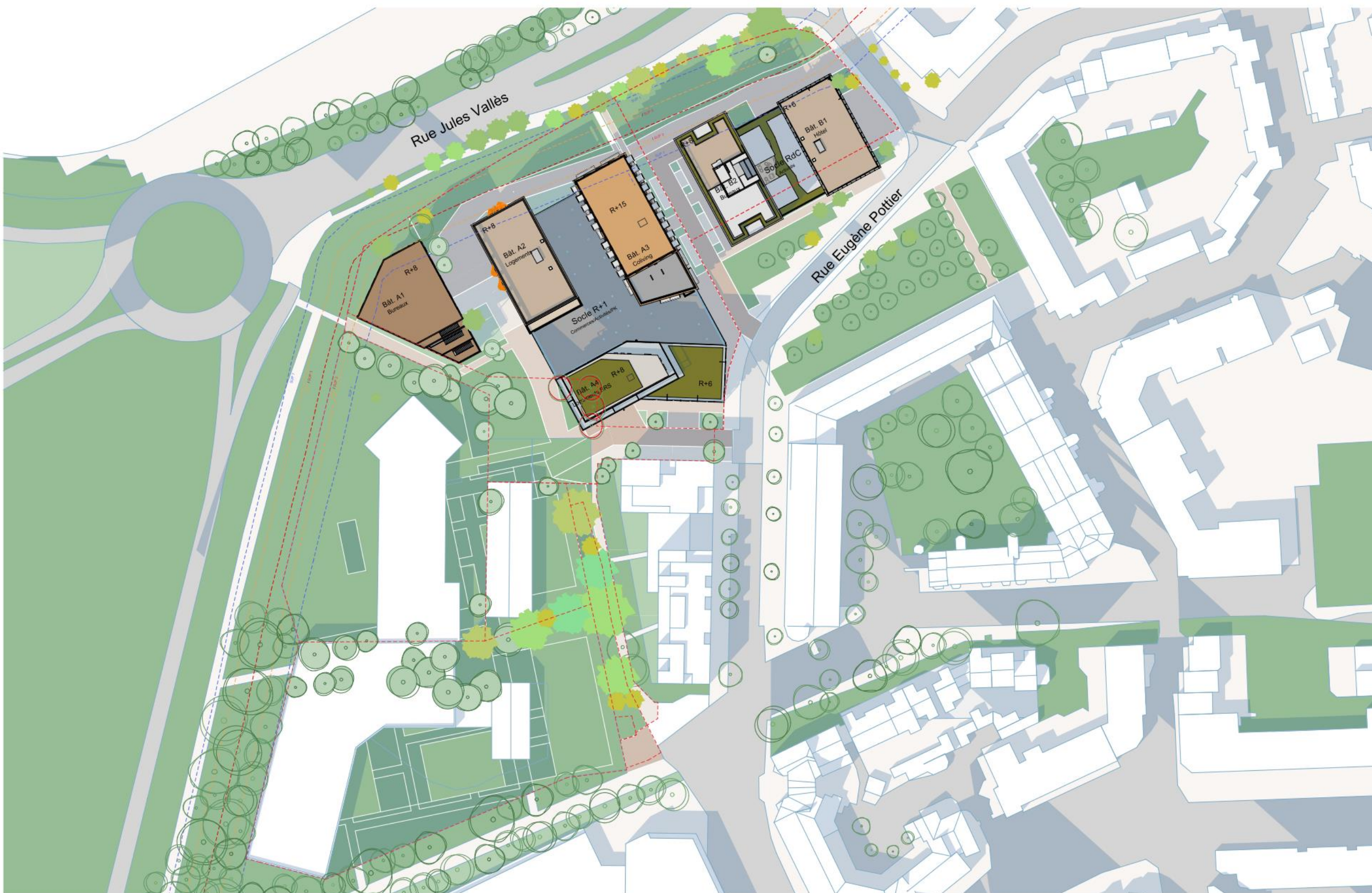
Photos de la zone d'études





Les annexes obligatoires

4. Plans du projet



ALTA
ARCHITECTES | URBANISTES

22 avenue Henri Fréville
35200 Rennes
02 99 26 33 26
contact@e-lto.fr / www.e-lto.fr

Maitre d'ouvrage :

Etude urbaine
Rue Eugène Pottier
35000 Rennes

Phase : ESQ
Echelle : 1:1000
Date : 2025-07-16

Plan masse
GENERAL - PM PROJET

Plan présentant le plan du projet, Alta, Juillet 2025



Programme des constructions



ALTA
ARCHITECTES | URBANISTES

22 avenue Henri Fréville
35200 Rennes
02 99 26 33 26
contact@alta.fr | www.alta.fr

Maître d'ouvrage :

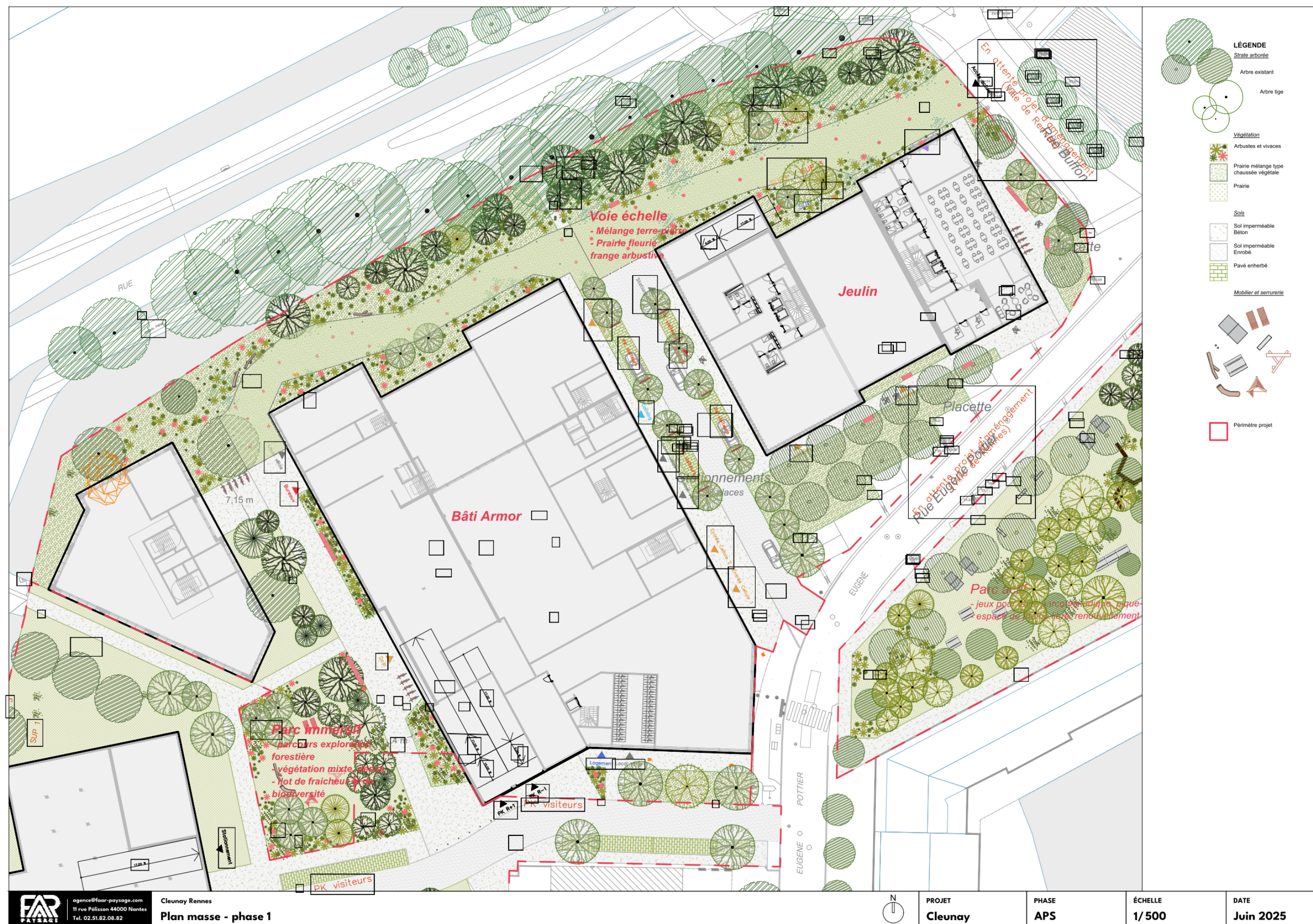
Etude urbaine
Rue Eugène Pottier
35000 Rennes

Phase : ESQ
Echelle : 1:1000
Date : 2025-07-16

Plan masse
GENERAL - PM PROGRAMME

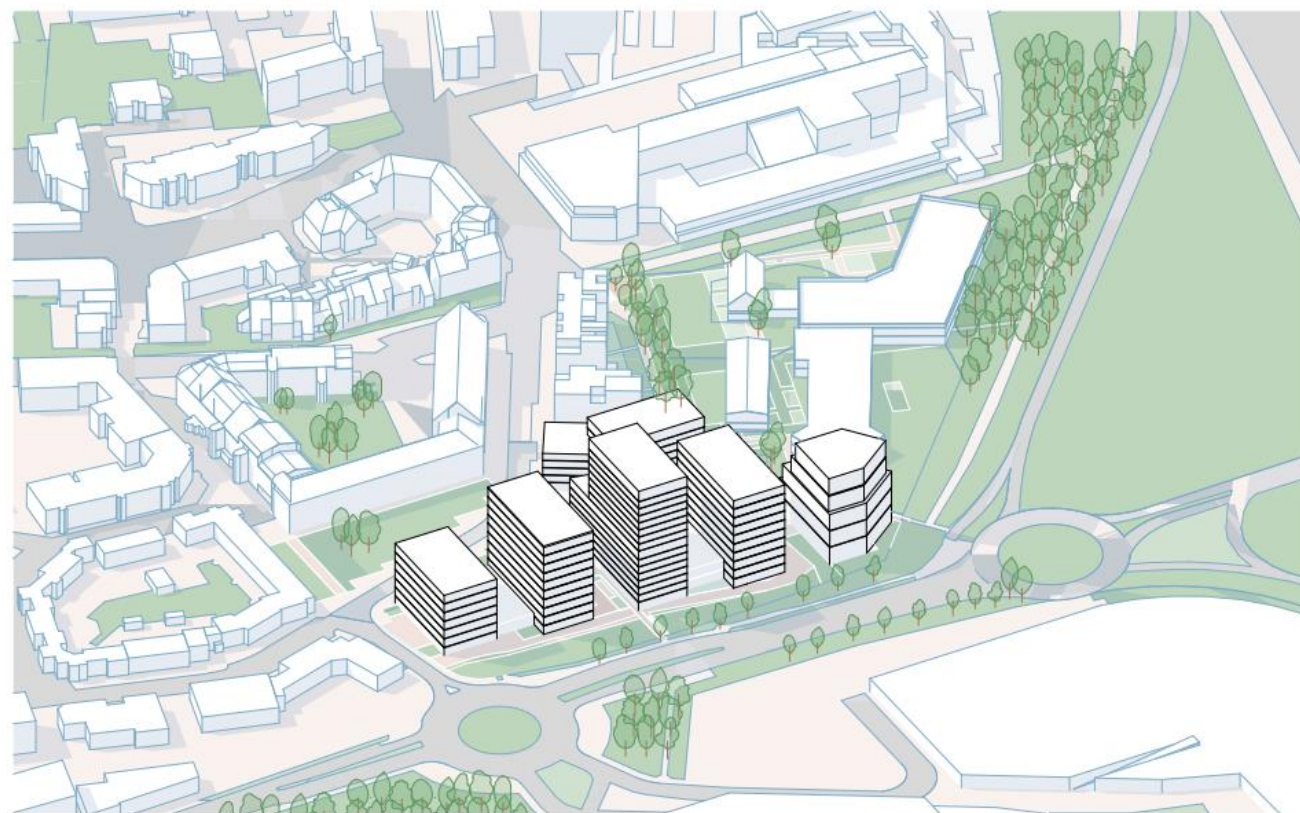


Plan de masse du projet





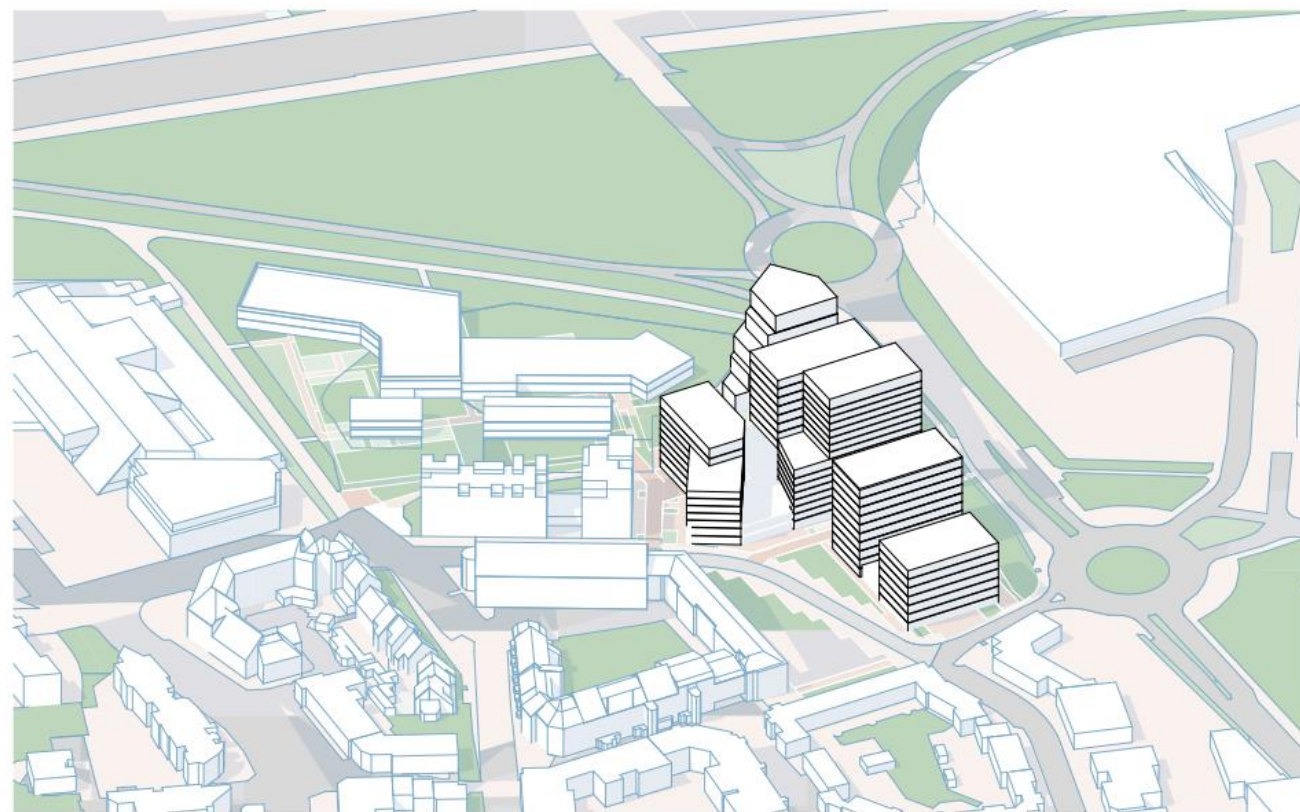
Axonométrie



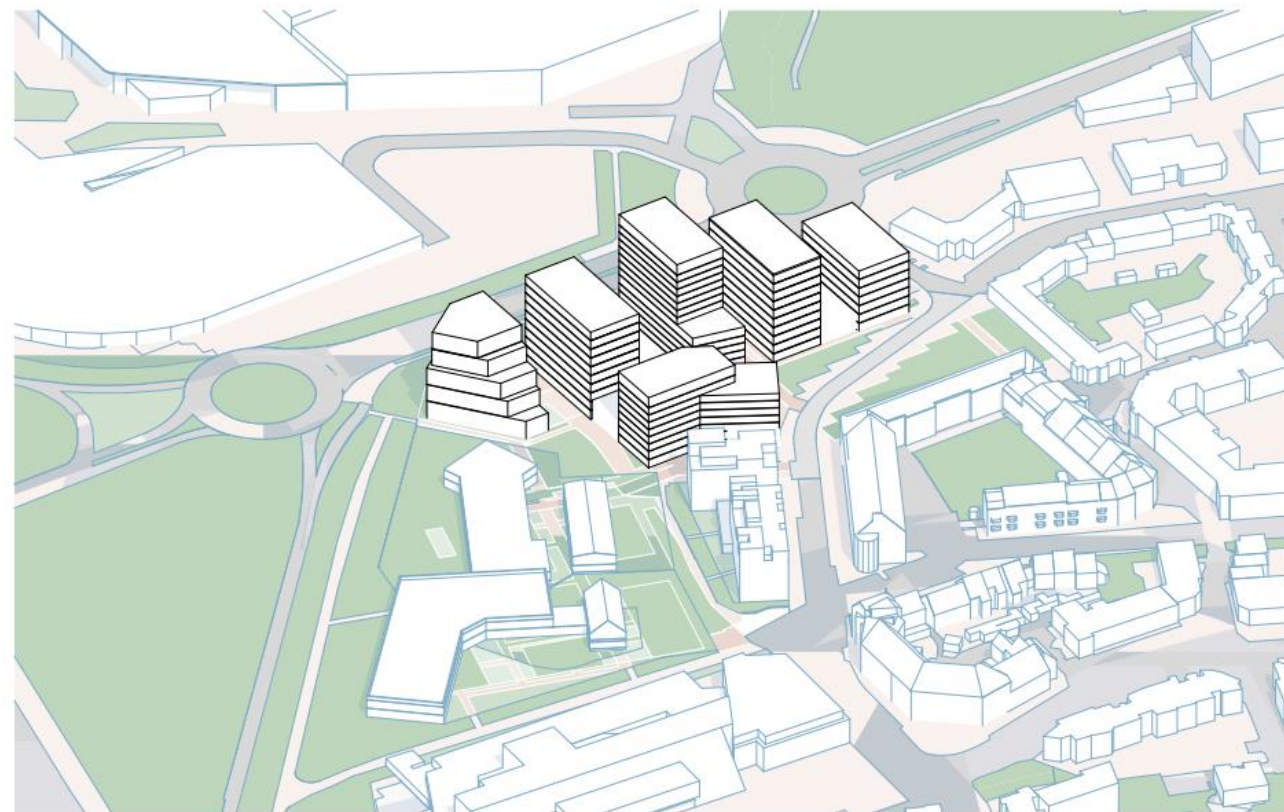
† Axonométrie Nord-Est



† Axonométrie Nord-Ouest



† Axonométrie Sud-Est



† Axonométrie Sud-Ouest

ALTA
ARCHITECTES | URBANISTES

22 avenue Henri Fréville
35200 Rennes
02 99 26 33 26
contact@alta.fr | www.alta.fr

Maître d'ouvrage :

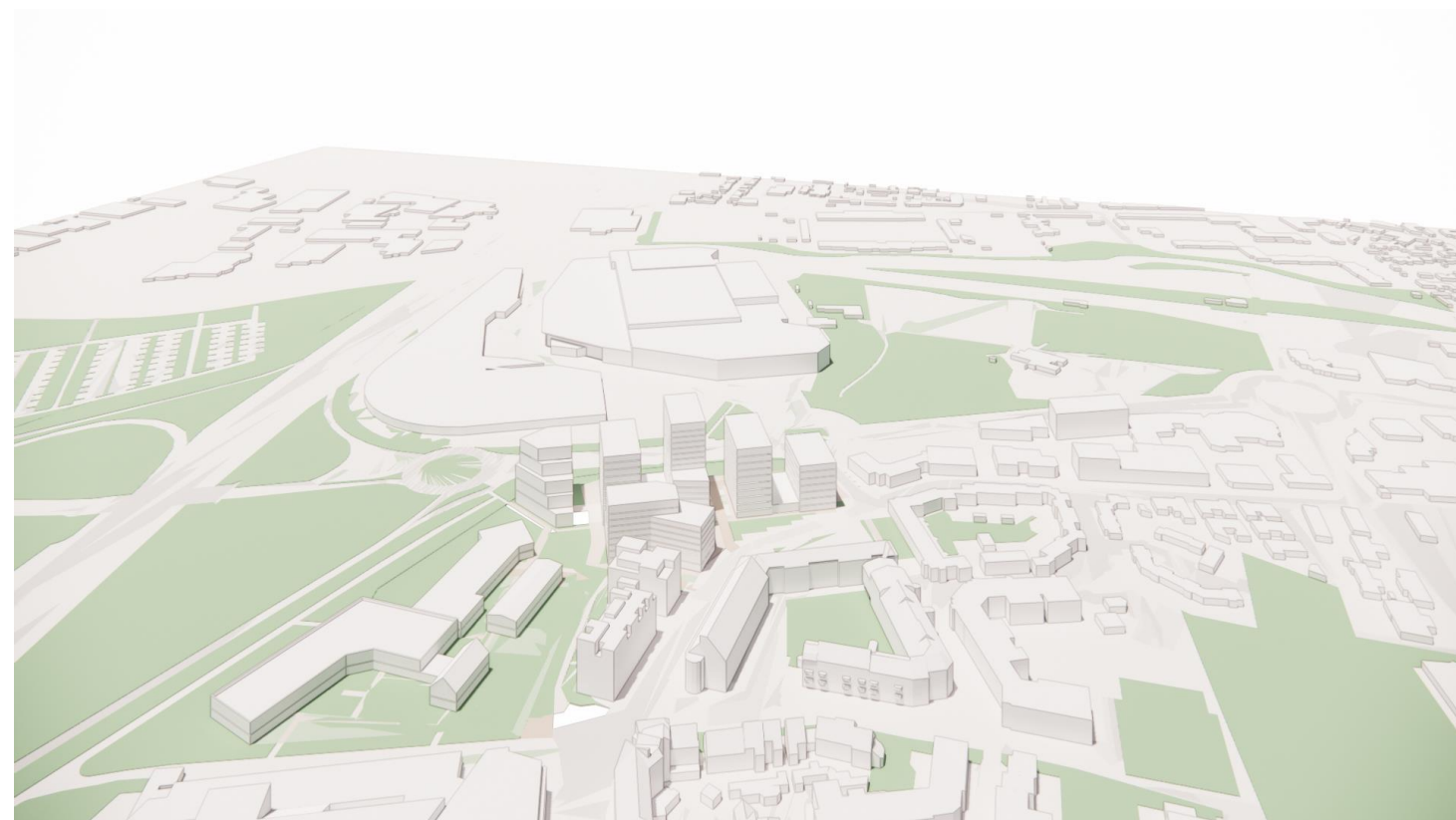
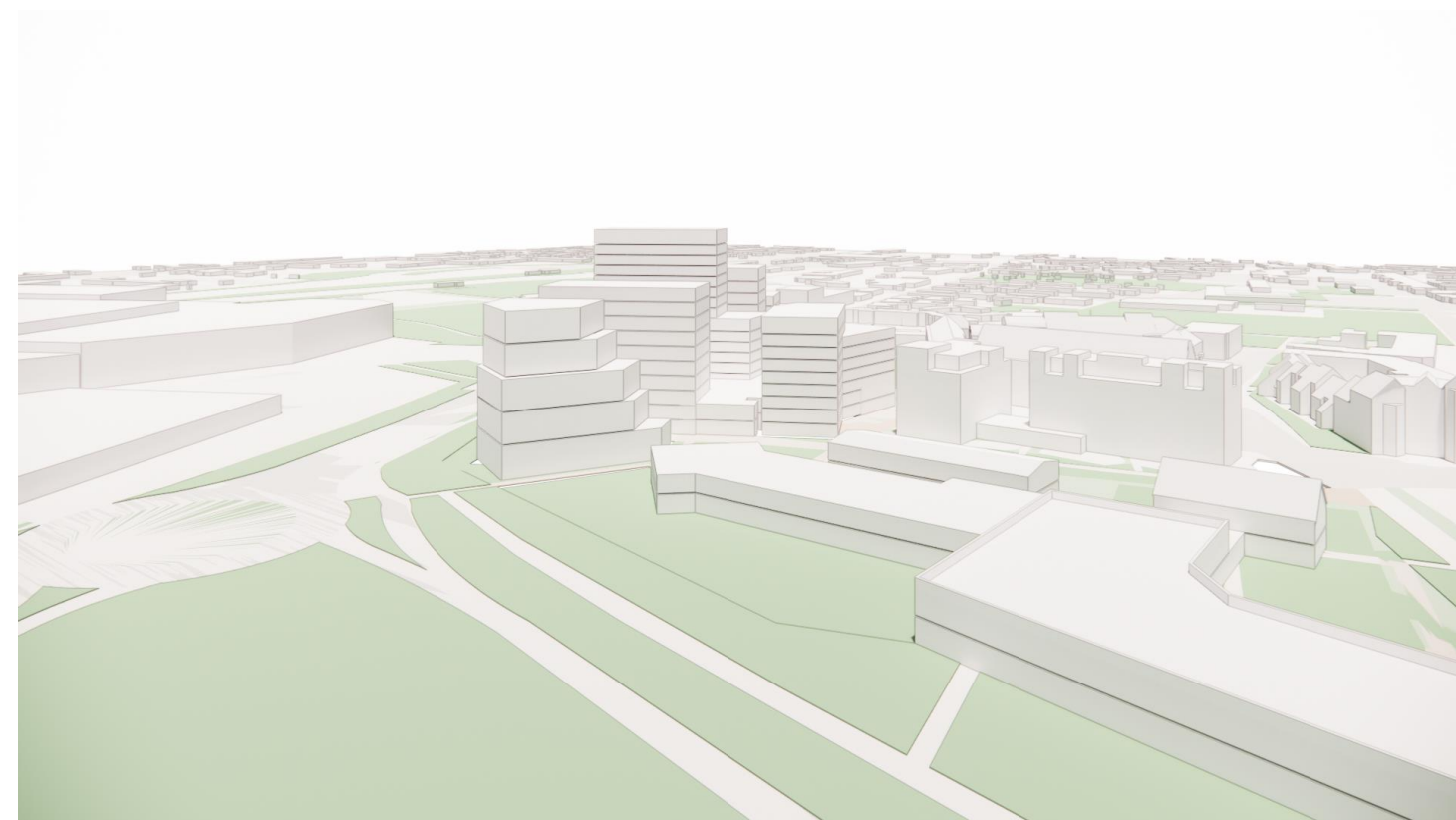
Etude urbaine
Rue Eugène Pottier
35000 Rennes

Phase : ESQ
Echelle : 1:2500
Date : 2025-07-16

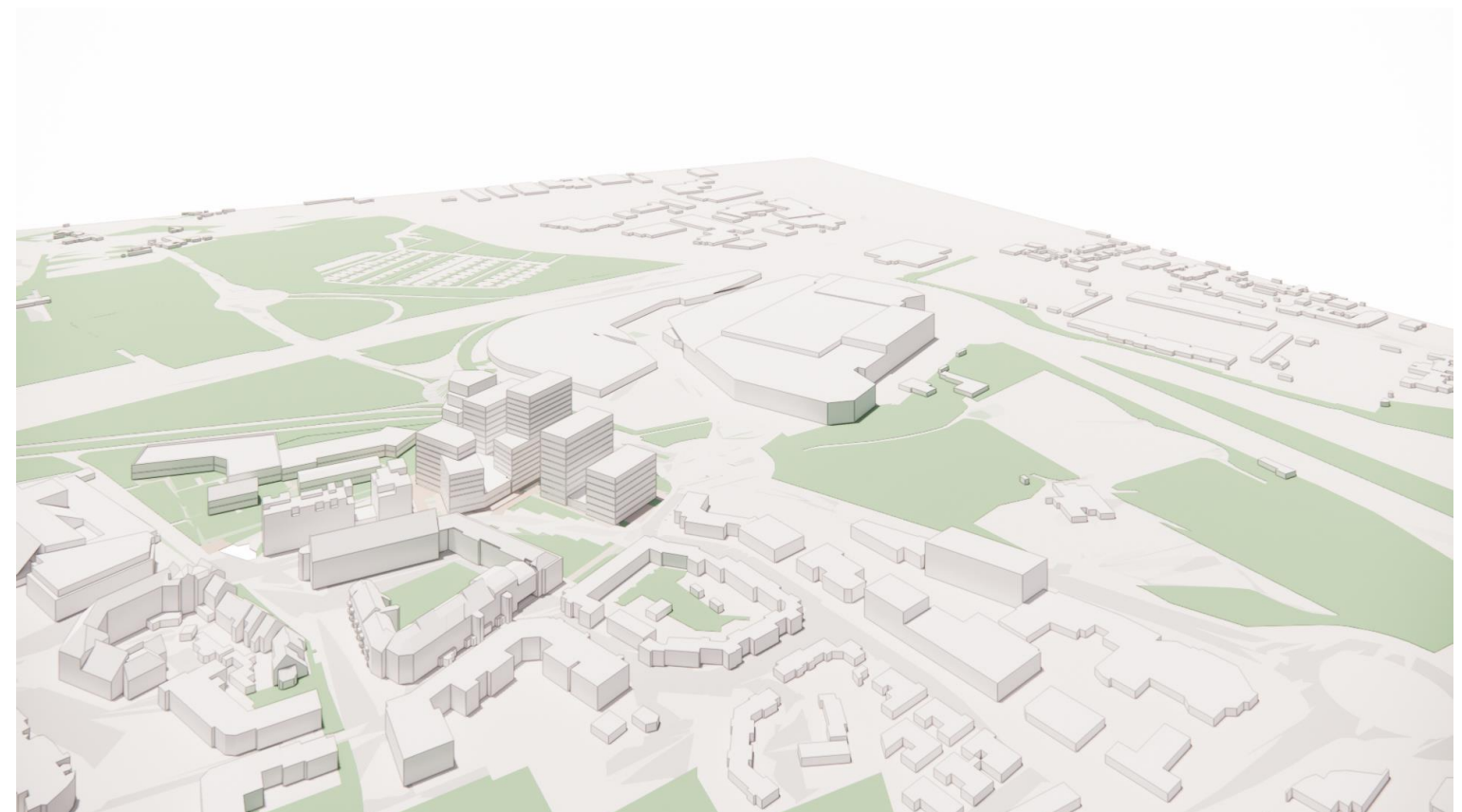
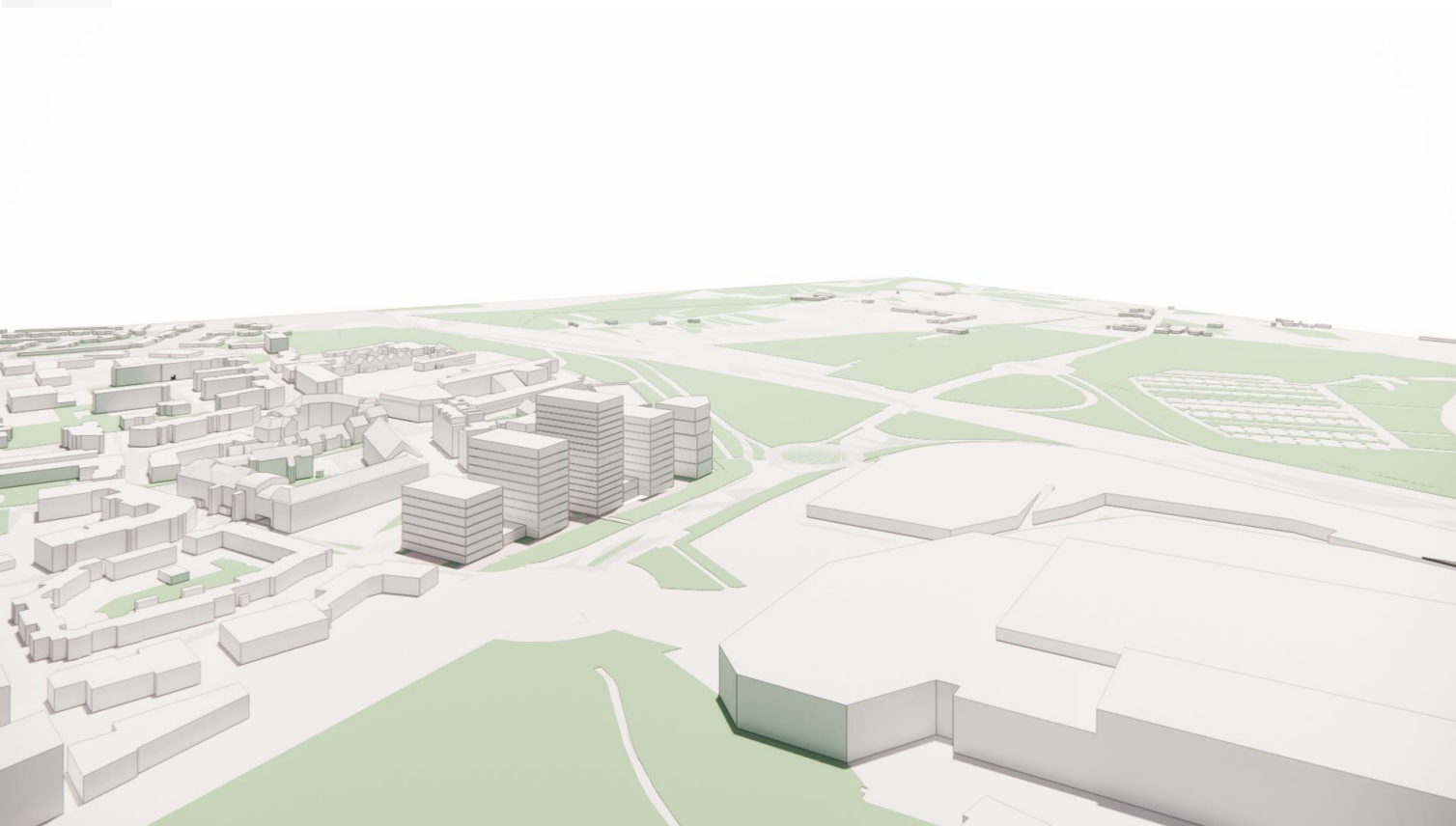
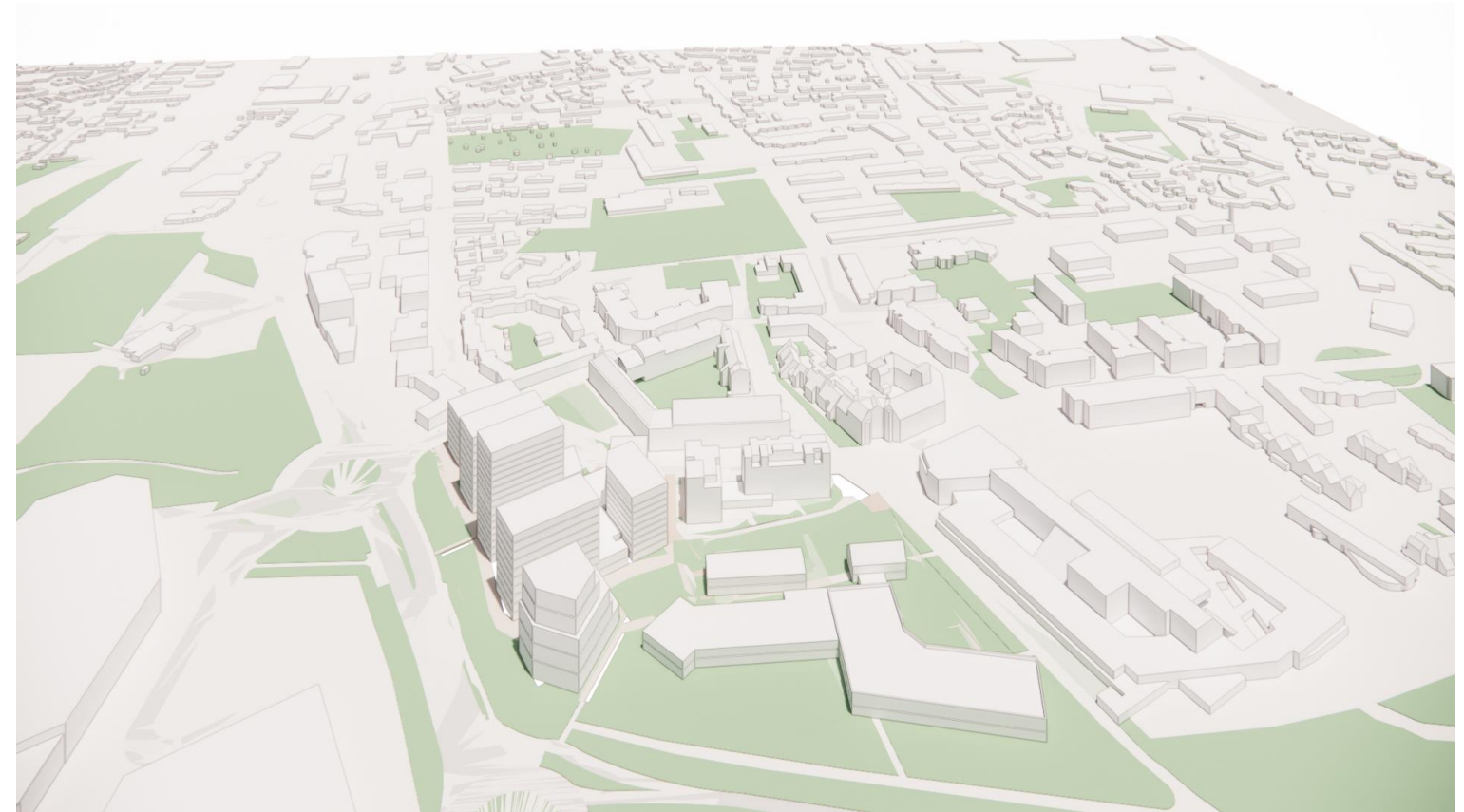
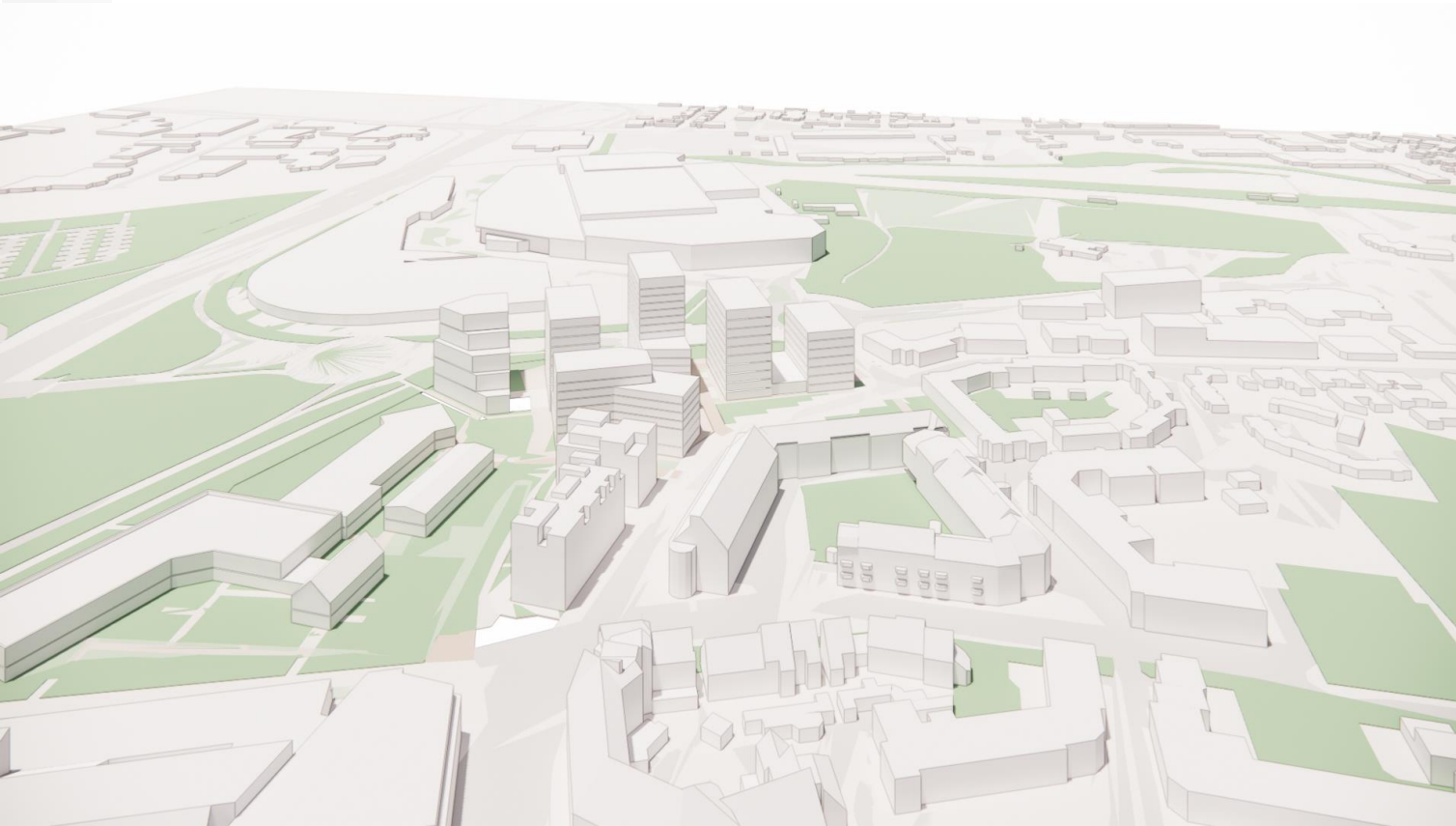
Points de vues
14-1 Axonométrie A2-4



Axonométries (Alta, juillet 2025)

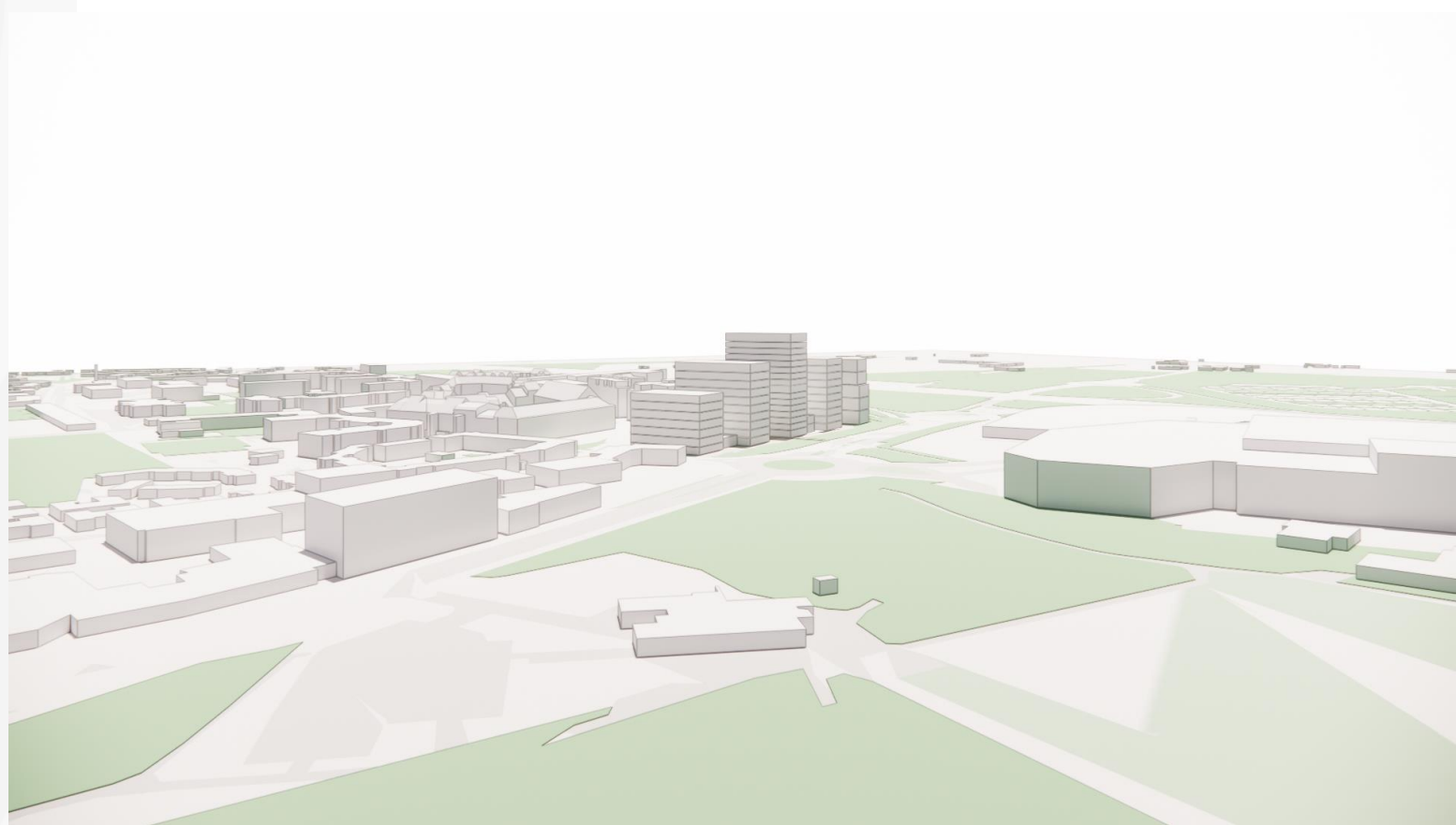
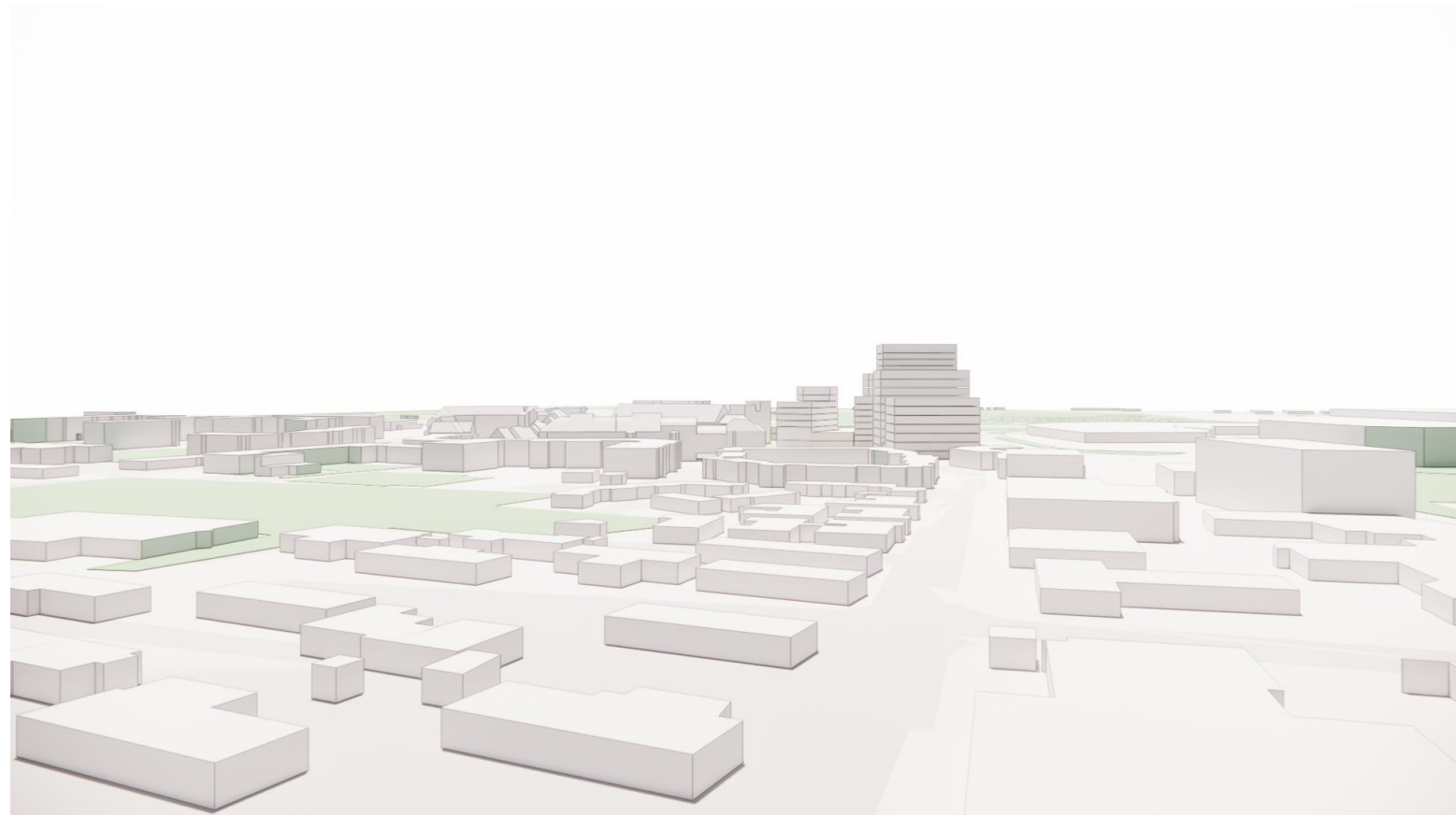


> Axonométries (Alta, juillet 2025)





Axonométries (Alta, juillet 2025)





Insertions paysagères du projet (Alta, juillet 2025)





Insertions paysagères du projet (Alta, juillet 2025)





Les annexes obligatoires

5. Plan des abords de la zone d'étude



Plan des abords de la zone d'étude



Plan des abords de la zone d'étude, fond de plan google maps, annoté par iao senn, 2025

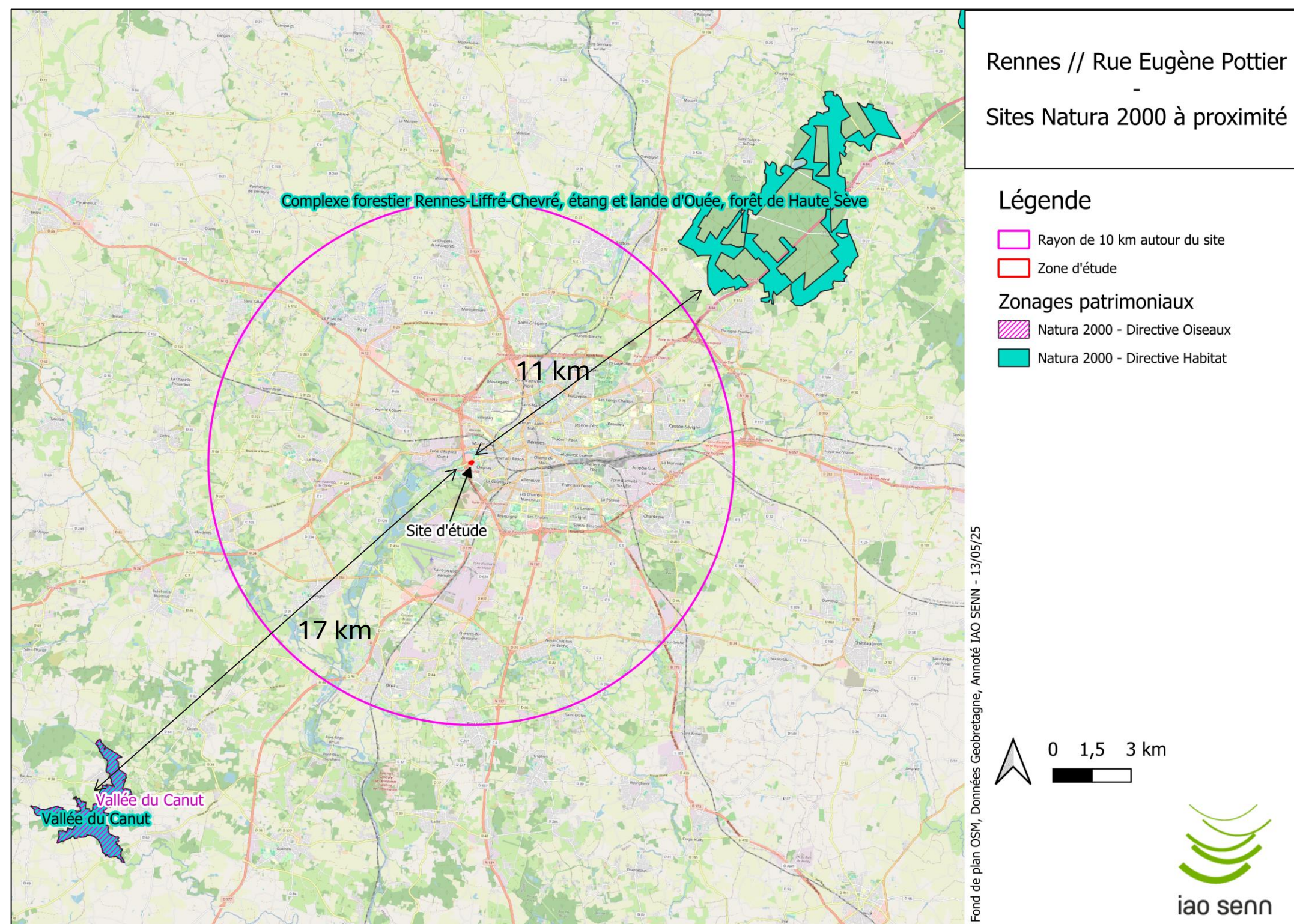


Les annexes obligatoires

6. Distances aux sites Natura 2000



Zonage du patrimoine écologique – Natura 2000



Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 11 km (Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute-Sève) et à 17 km (Vallée du Canut).

L'éloignement géographique ainsi que l'absence de connexion écologique directe entre le site d'étude et les sites Natura 2000 permettent de conclure à l'absence d'incidence du projet sur ces derniers.

Aucune incidence du projet sur des sites Natura 2000.



Les annexes complémentaires

- **Règlement graphique du PLUi de Rennes Métropole au droit de la zone d'étude**
- **Le principe pluvial appliqué au projet**
- **Information complémentaire sur les mobilités - transports en commun et mobilités douces**
- **Information complémentaire sur la qualité de l'air**
- **Information complémentaire sur l'acoustique**
- **Information complémentaire sur la biodiversité**
- **Information complémentaire sur la pollution de sol**

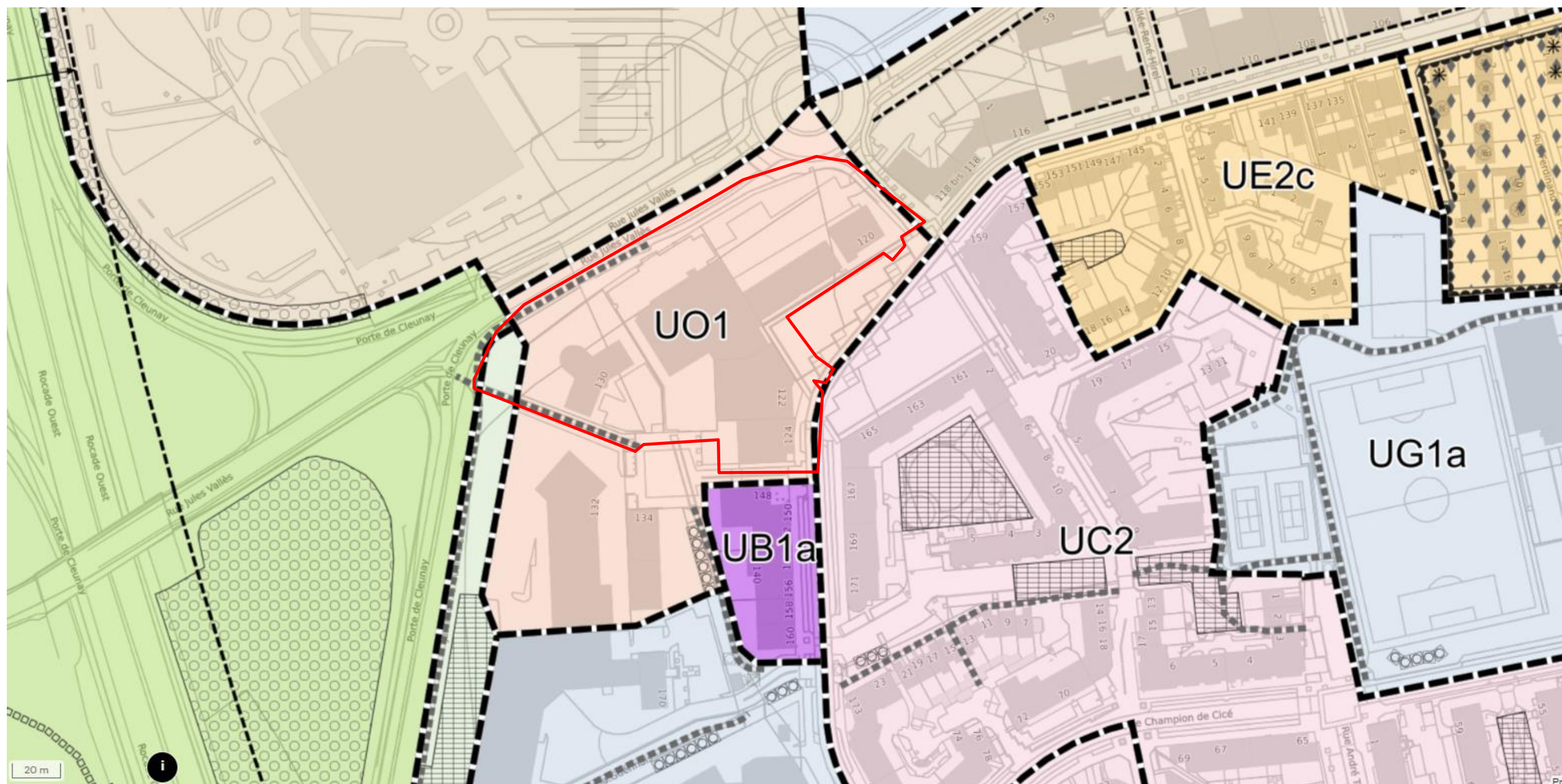


Les annexes complémentaires

Règlement graphique PLUi de Rennes Métropole



Règlement graphique PLUi de Rennes Métropole



Document graphique, PLUi Rennes Métropole, modification n°2



Secteur UO1 : La zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes.



Les annexes complémentaires

Le principe pluvial appliqué au projet

> Le principe pluvial appliqué au projet

Le fonctionnement hydraulique du site d'étude

- Site d'études fortement imperméabilisé
- Site d'études entièrement collecté par un réseau EP
- Pas de dispositifs d'infiltrations / régulations des eaux pluviales
- Potentiel bassin versant amont non intercepté. *Réseau EP traversant*
- En amont d'une zone inondable

Le principe de gestion des eaux pluviales qui sera appliqué au projet

- Gestion pluviale respectant les règles de Rennes Métropole
 - **Infiltration, minimum 10 l/m² imperméabilisé**
 - **Complément en régulation ou infiltration, minimum 18 l/m² imperméabilisé**
- L'infiltration vis-à-vis de la pollution de sol sera confirmée par le bureau d'étude expert en pollution de sol
- La distance d'infiltration vis-à-vis de la canalisation de gaz sera confirmée par le service concerné
- Une désimperméabiliser et des toitures végétalisées sont envisagées dans les futurs aménagements.

L'ensemble du principe de gestion des eaux pluviales sera étudié ultérieurement, dans le cadre de l'élaboration du permis de construire. Il respectera ces grands principes et les mesures de précaution.



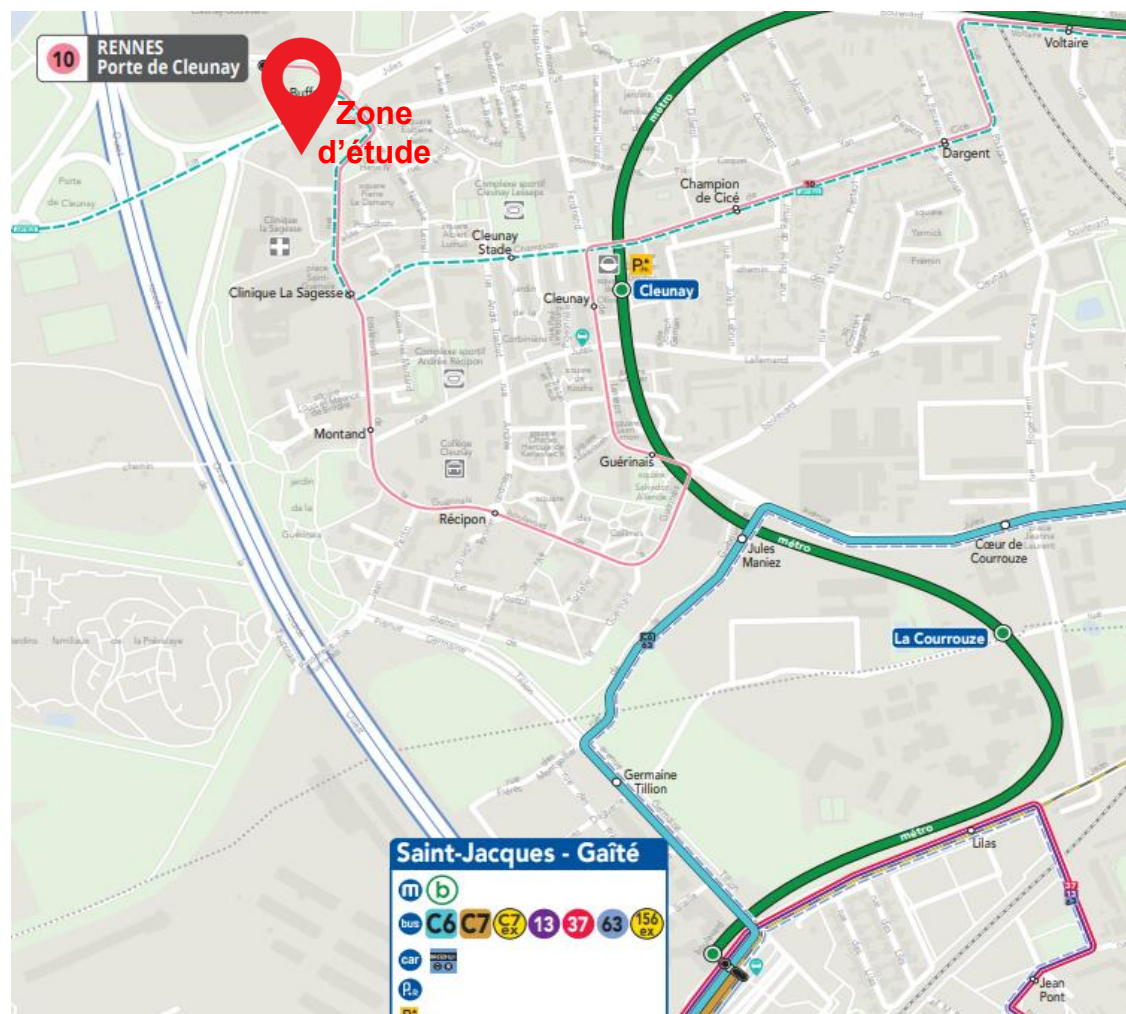
Les annexes complémentaires

**Les mobilités :
transports en commun et mobilités douces**

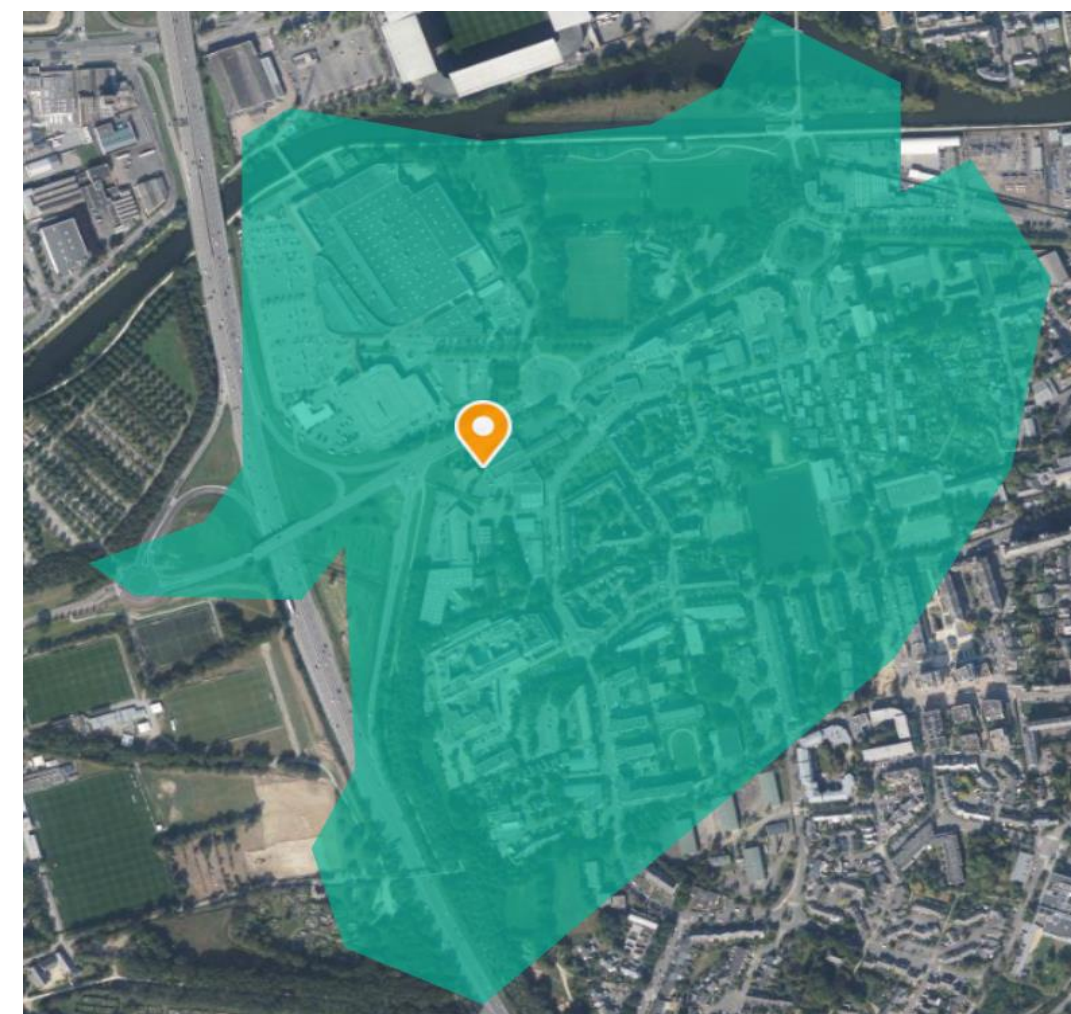


Les mobilités

Transport en commun - Plan de secteur Rennes Cleunay



Source : STAR, 2025



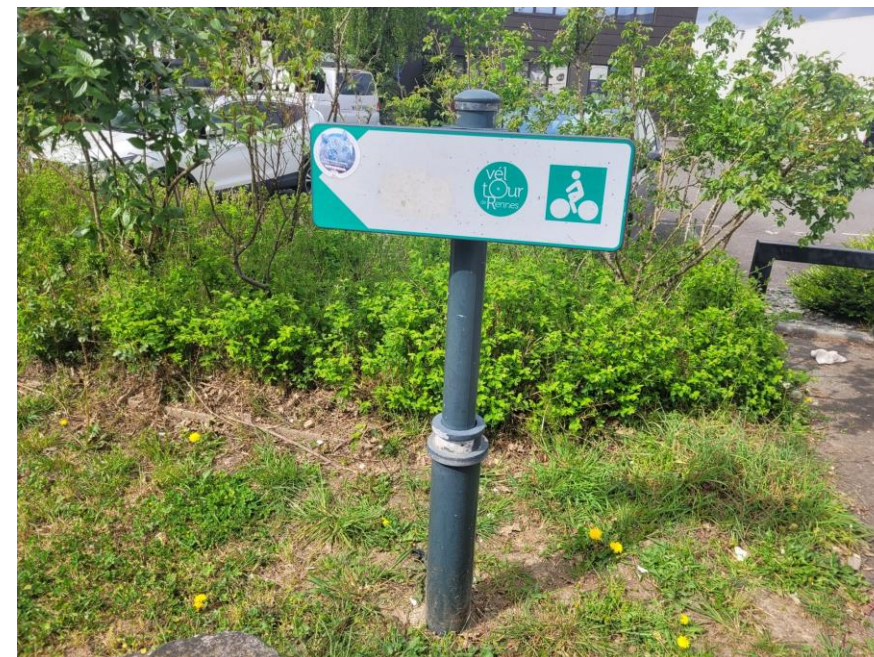
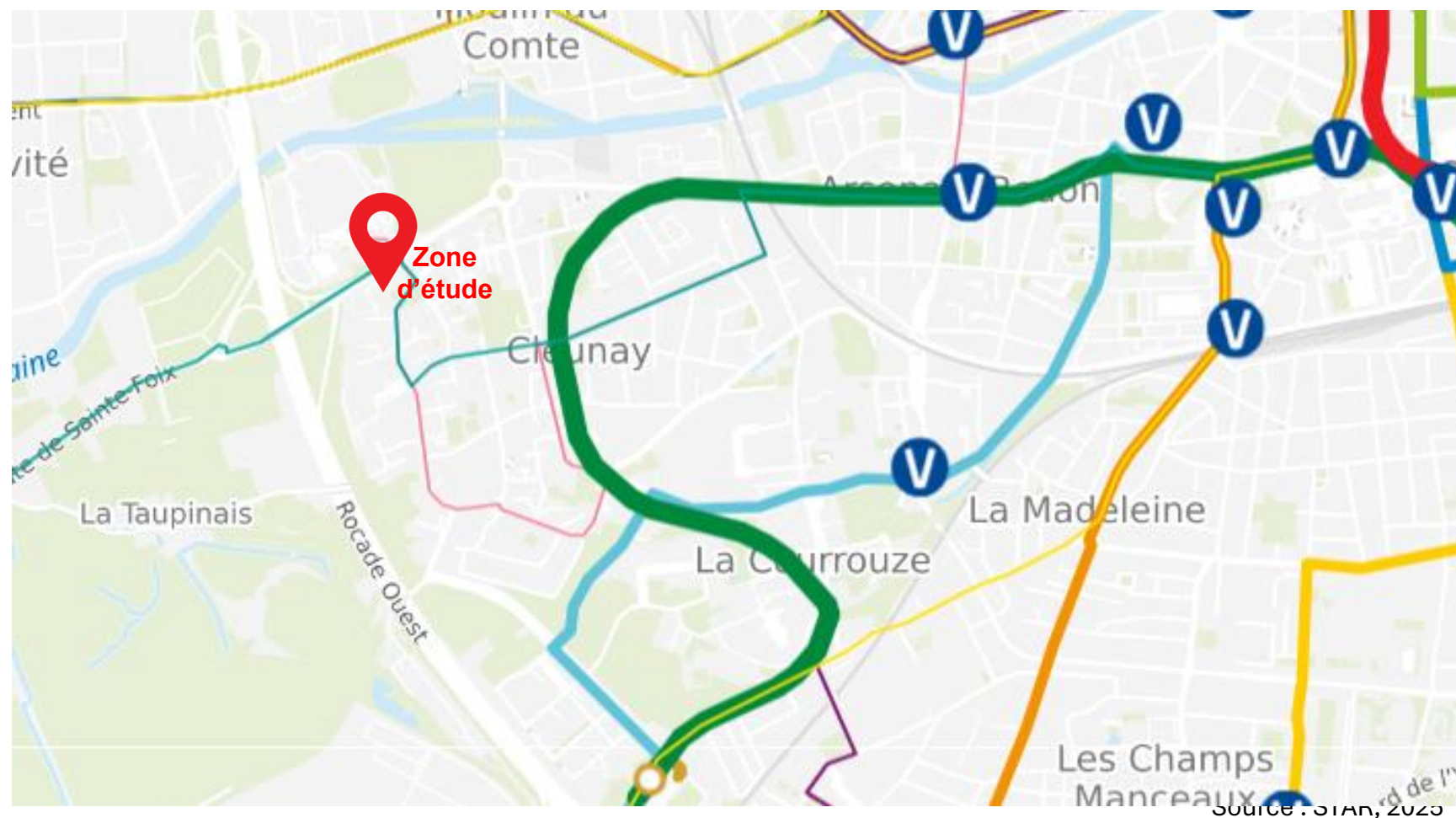
Source : Géoportail, 2025

- L'arrêt de bus le plus proche de la rue Eugène Pottier (sans considérer l'arrêt Buffon utilisé seulement l'été) est situé à la Clinique La Sagesse, à environ 150 mètres de la zone d'étude. L'arrêt de métro le plus proche est Cleunay (ligne b), situé à environ 350 mètres du projet. Ils sont tous les deux accessibles aux personnes à mobilités réduites (PMR). Ils sont accessibles tous les deux en moins de 10 minutes de marche.
- La rue Eugène Pottier est desservie par une unique ligne de bus (ligne 10)



Les mobilités

Mobilités douces



Malgré l'éloignement des stations VLS (vélo en libre-service) de la STAR, des chemins sont prévus sur le site pour le passage des cyclistes.



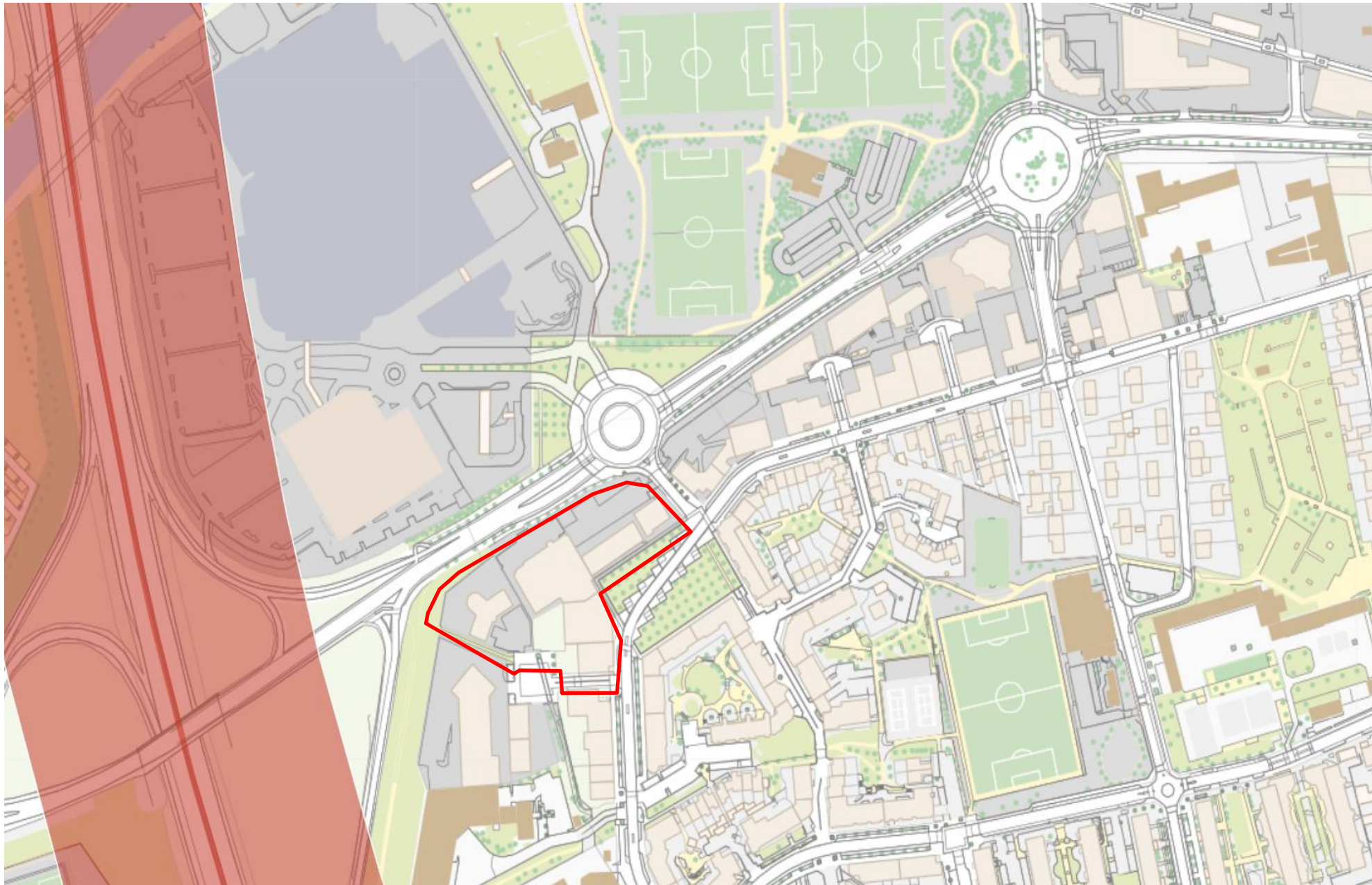
Les annexes complémentaires

La qualité de l'air



Qualité de l'air

Zones de vigilances air / Bruit du PLUi de Rennes Métropole



Source : PLUi - Zones de vigilance
Air/Bruit



Le site se situe à proximité de la rocade. Il n'est cependant pas dans les zones de vigilance identifiées au PLUi.



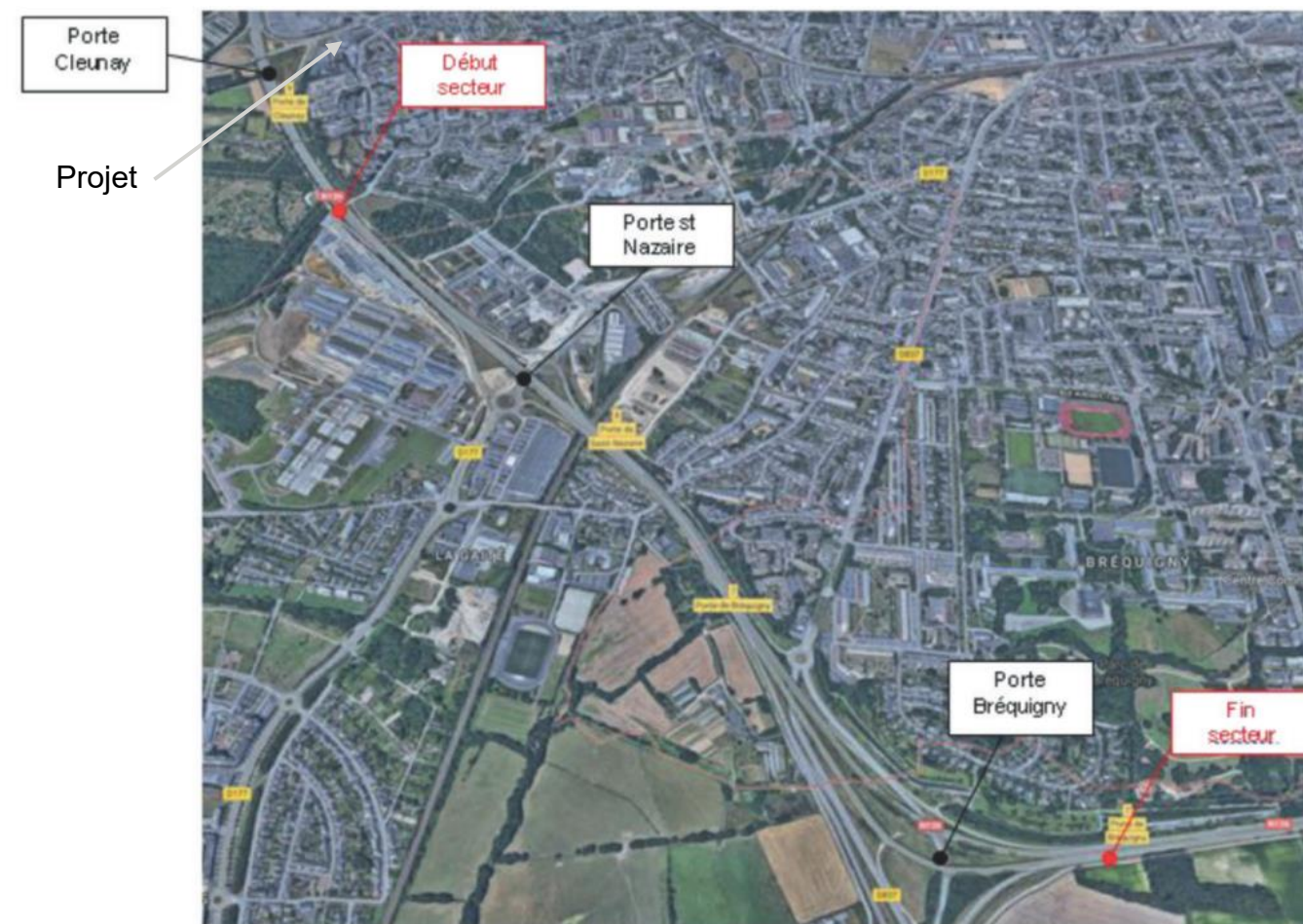
Qualité de l'air

Analyse de la distance à la rocade et lien avec les concentrations de dioxyde d'azote

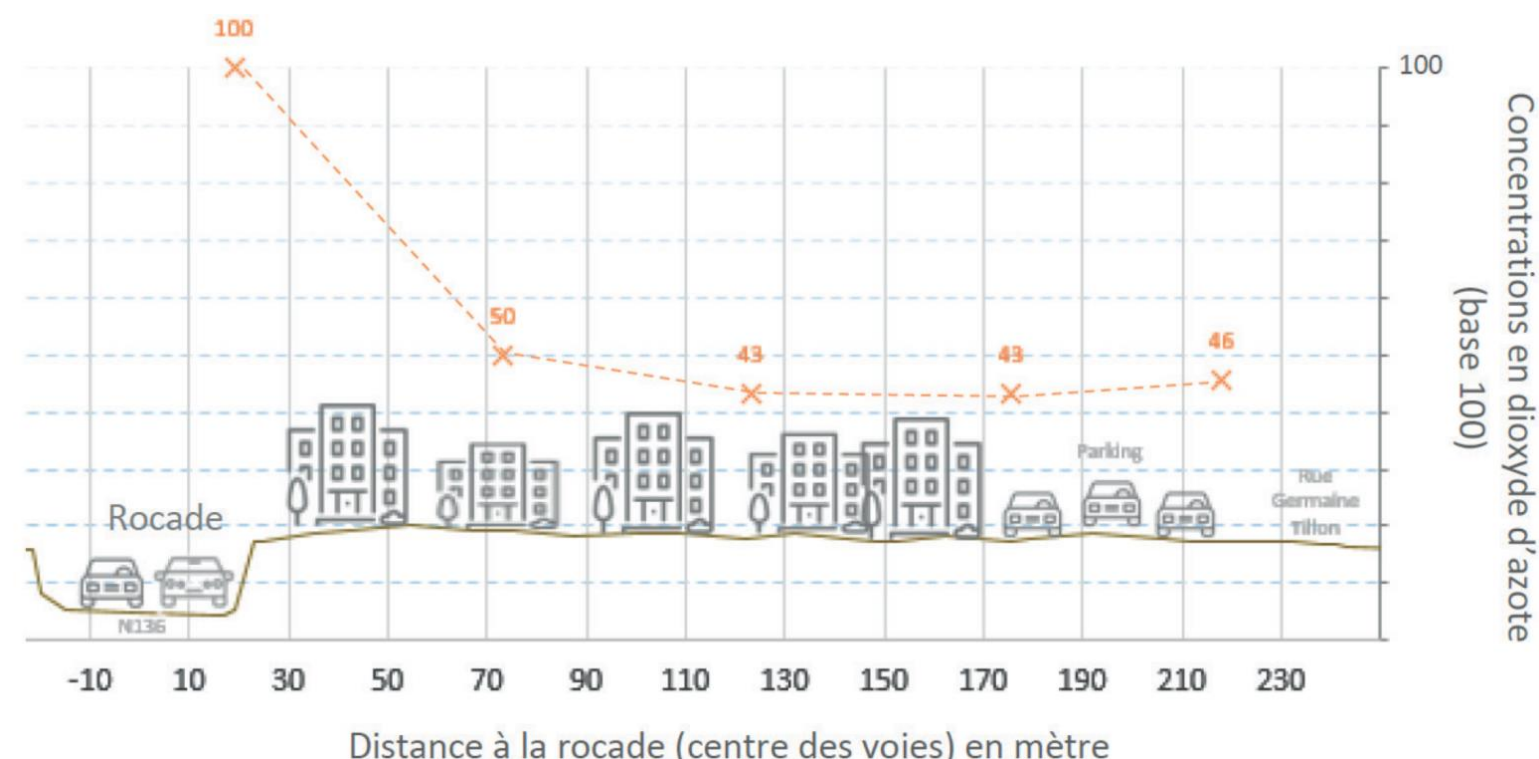
Dans une étude de 2018, Air Breizh étudiait l'évolution des niveaux de concentration dans l'air de deux polluants (dioxyde d'azote et benzène) en fonction de l'éloignement des voies de circulation (rocade de Rennes). Ces mesures ont eu lieu à proximité de la zone d'étude (Figure en haut à droite).

Au niveau, de la dispersion de ces polluants, l'étude a montré que la décroissance des niveaux de dioxyde d'azote est très rapide dans les cinquante premiers mètres (Figure en bas à droite). La diminution des concentrations est ensuite progressive jusqu'à 100-150 m de la rocade, puis peu significative au-delà. En conclusion, « au-delà de 50 m des voies, les risques de dépassement du seuil réglementaire sur l'année sont peu probables ce qui n'exclut pas des dépassements ponctuels du seuil horaire ».

Dans le cadre du projet, la limite de la zone d'étude se situe à environ 150m du bord des voies de la rocade. Les risques de dépassement du seuil réglementaire sur l'année sont alors jugés peu probables, ce qui n'exclut pas des dépassements ponctuels du seuil horaire étant donné la proximité avec les voies.



Tronçon étudié (Source : Air Breizh, 2018)



Évolution de la concentration en dioxyde d'azote en fonction de l'éloignement des voies (source Air Breizh, 2018)



Les annexes complémentaires

L'acoustique



Acoustique

Etat des lieux de la nuisance acoustique



Source : Géobretagne, 2025



Les nuisances sonores causées par l'abondance du trafic routier concernent la zone d'études puisqu'elle se situe en milieu urbanisé, proche de la rocade et d'axes fortement empruntés. Les bâtiments feront l'objet **d'études acoustiques réglementaires** afin de garantir le confort acoustique des futurs usagers des bâtiments.



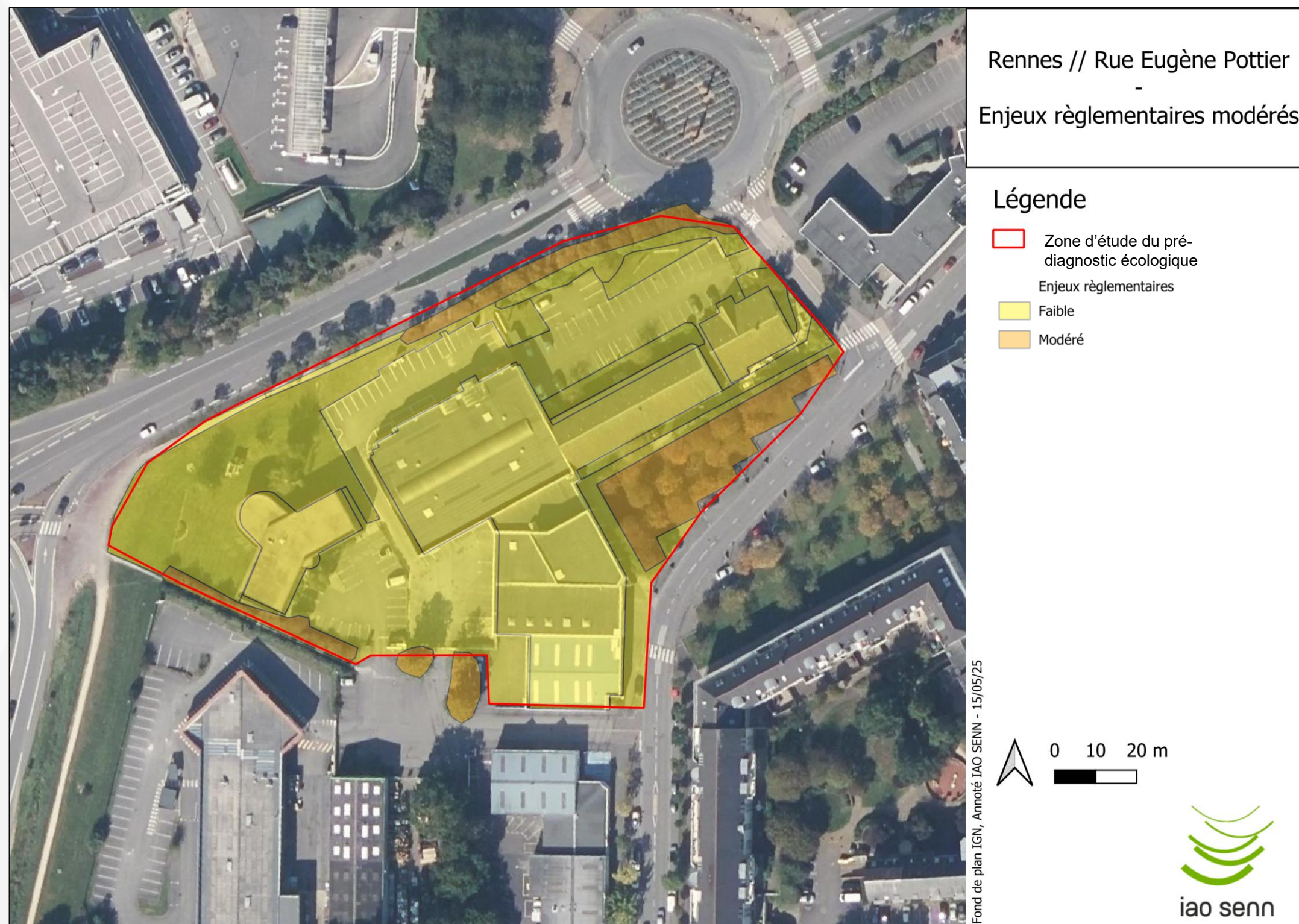
Les annexes complémentaires

**La biodiversité : absence d'enjeu
réglementaire fort**



La biodiversité : absence d'enjeu réglementaire fort

Le projet a fait l'objet d'un pré-diagnostic écologique permettant d'anticiper tout enjeu relatif à la biodiversité.



Il n'y a pas d'enjeu réglementaire fort

Les enjeux faibles concernent les bâtiments et les espaces ornementaux non arborés. Les espaces verts sont fortement entretenus. **Ces espaces ne sont probablement pas utilisés par la biodiversité protégée.**

Les enjeux modérés concernent uniquement les **espaces d'alignements d'arbres** malgré la faible diversité d'essences bien qu'individuellement, les arbres n'ont que peu d'intérêt pour la biodiversité.

L'enjeu demeure modéré en raison de l'absence de strates de végétation intermédiaire : **il n'y a pas de végétation arbustive ou buissonnante sous les arbres.** C'est la diversité des hauteurs de végétation qui permet d'augmenter le potentiel d'accueil de la biodiversité.

Ces espaces peuvent être utilisés par la biodiversité protégée (notamment les oiseaux), mais il est peu probable que des espèces plus rares y nichent.



Les annexes complémentaires

La pollution de sol



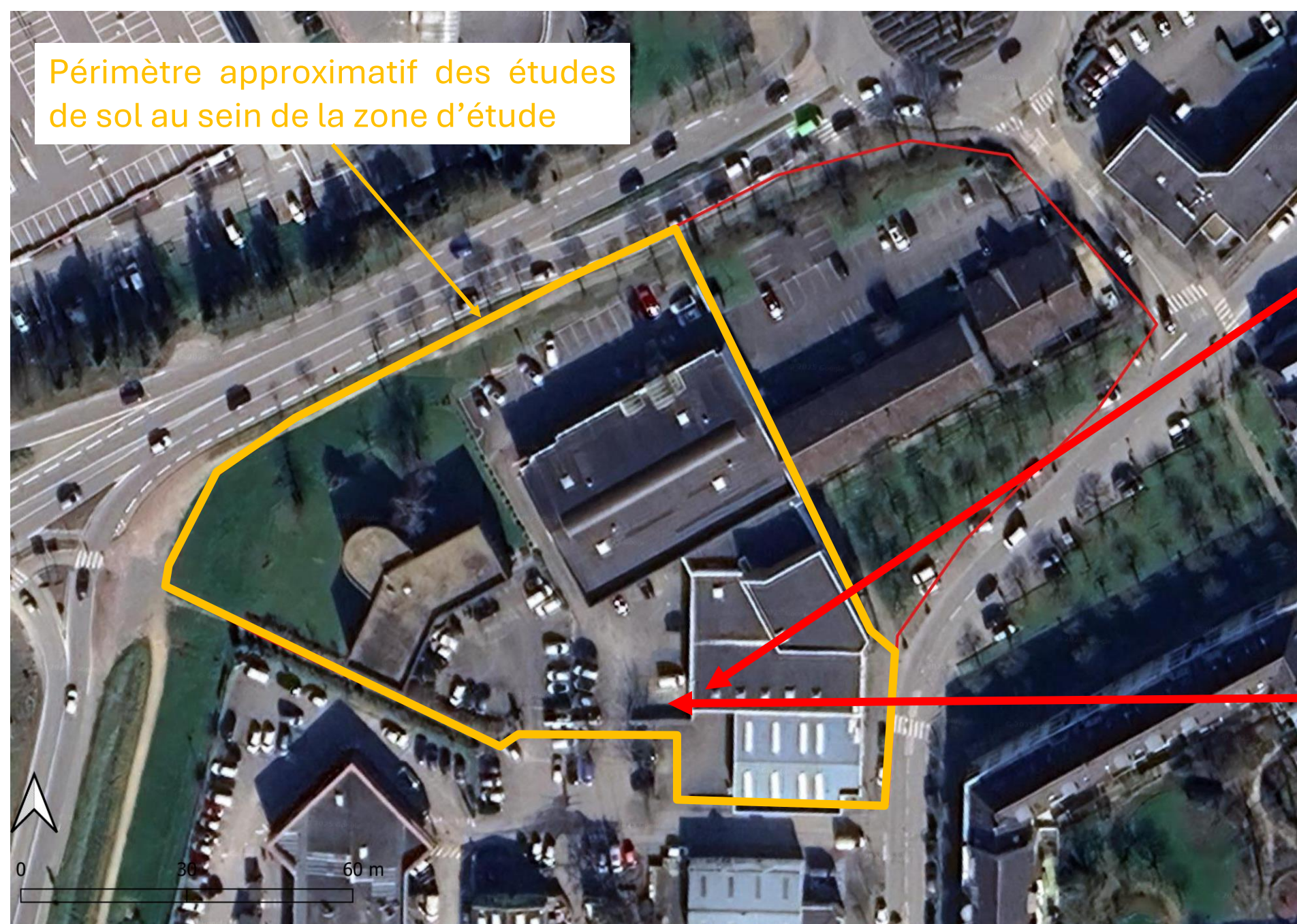
La pollution des sols

Absence de sites et sols pollués connus/référencés (SIS et BASOL).

Mais « Anciens sites industriels et activités de service » référencés sur la zone d'étude : ancien garage automobile (ancienne ICPE)



Des études sur la pollution des sols ont été réalisées (2024 et 2025) [étude complète disponible en annexe].



Photographie 12 : Potentielle ancienne cabine de peinture au sud du bâtiment de BYD



Photographie 13 : Ancienne aire de lavage non utilisée actuellement – ouest de la cabine de peinture

> La pollution des sols

Ancien site industriel et activités de service



DU PLESSIS Xavier, garage automobile et atelier d'application de peinture
Code métier : SSP3813955
Adresse du site : 212 rue Pottier (Eugène)
Commune principale : RENNES
Etat d'activité : En arrêt

Géorisques

N° activité	Libellé activité	Code activité	Date début (*)	Date fin (*)	Importance	groupe SEI	Date du début	Ref. dossier	Autres infos
1	Garages, ateliers, mécanique et soudure	G45.21A	20/09/1991	14/02/1992	Déclaration	2ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 19913	
2	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	G45.21B	20/09/1991	14/02/1992	Déclaration	2ième groupe	RD=Récépissé de déclaration	AP 19913	

> Ancien garage automobile, Régime ICPE Déclaration, sur le site Bati-Armor

> Pollution sol

Des études sur la pollution des sols ont été réalisées (2024 et 2025).

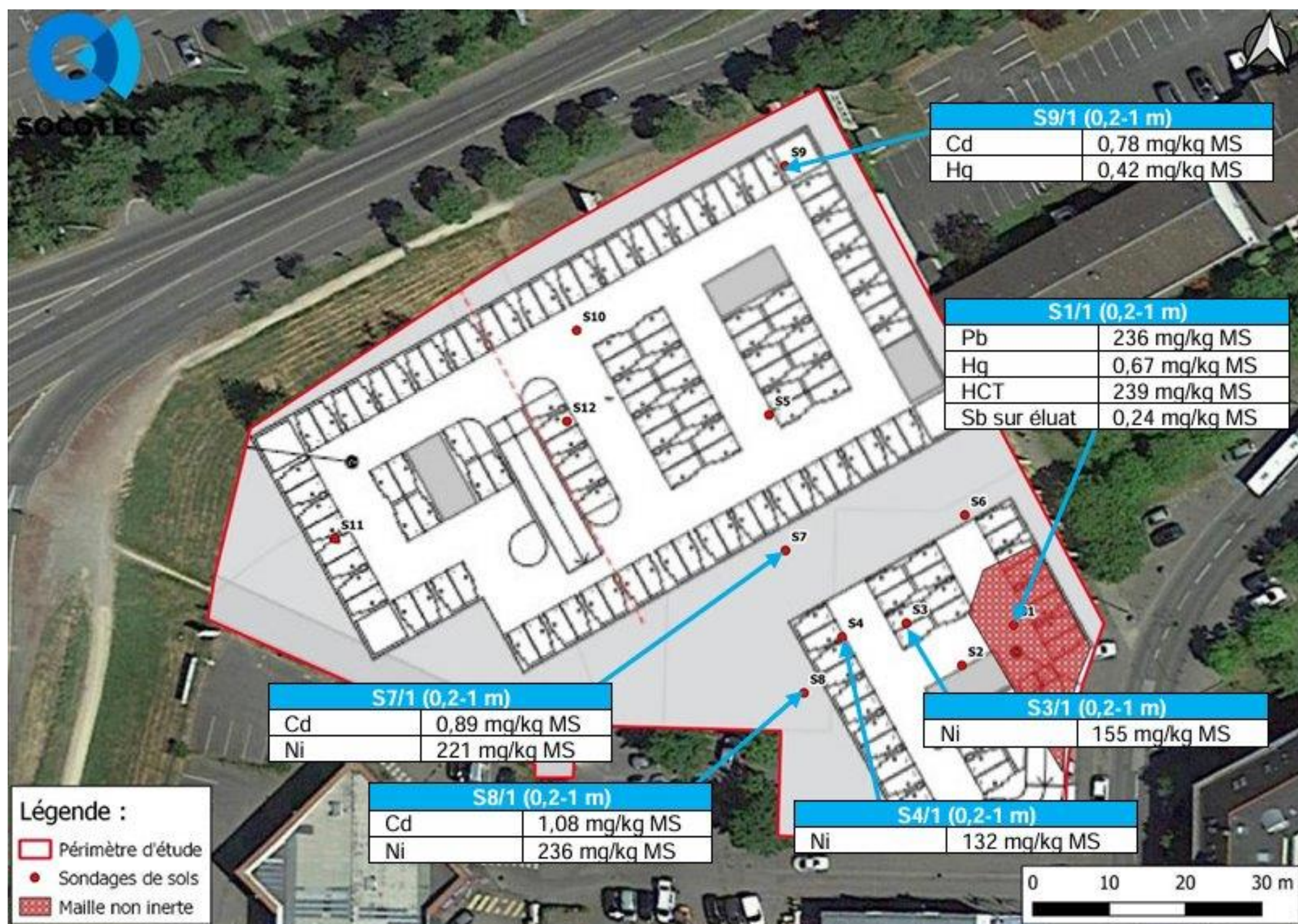


FIGURE 9 : REPRESENTATION CARTOGRAPHIQUE DES RESULTATS D'ANALYSES

Carte représentant les sondages et les résultats d'analyses – Extrait rapport sites et sols pollués 2025 - SOCOTEC



La pollution des sols

Des études sur la pollution des sols ont été réalisées (2024 et 2025).

Résultats de l'étude 2025 :

- Contamination diffuse et hétérogène en métaux
- Impacts ponctuels en hydrocarbures (peu significatifs).
- Seuil d'admissibilité en centre de stockage pour déchets inertes dépassé sur un échantillon.
- Pas d'enjeux de volatilité des polluants.

Les recommandations générales principales sont les suivantes :

- Insérer les canalisations AEP dans des remblais (d'apport) sains.
- Evacuer les terres pollués (340 t – voir étude 2025) ou réaliser une étude complémentaire (possibilités de réemploi ou optimisation des volumes à évacuer).

Les engagements de la maîtrise d'ouvrage (cf : courrier d'engagement) :

- Engager l'élaboration d'un **plan de gestion des terres contaminées** par un bureau d'études expert
- Respecter les recommandations du bureau d'études expert