

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
VILLE DE VITRE

PROJET DE CRÉATION DE CELLULES DE RESTAURATION, LOISIRS ET SERVICES



PC 4 – NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Maître d'Ouvrage : GREESTONE IMMOBILIER

74D rue de Paris
35000 RENNES

Architecte :

Tadamm architecture

3, rue Raul Ponchon
35 000 RENNES
02 99 63 04 84
www.tadamm.fr



A. PRESENTATION INITIALE DU TERRAIN ET DES ABORDS

Le terrain concerné par le projet de construction est situé à Vitré, dans la ZA de La Grande Haie.

Il est composé par les lots 33 et 34 du lotissement dénommé « Parc d'activités de la Grande Haie » autorisé par un arrêté délivré par le Maire en date du 8 janvier 2007, portant le numéro LT3536006A3001 suivi de trois arrêtés rectificatifs en date de 13 février 2007, 18 décembre 2007 et 28 mars 2008. L'arrêté de lotir a été transféré au profit de Vitré Communauté par un arrêté en date du 21 décembre 2007.

Les lots 33 et 34 correspondent à 3 parcelles répertoriées au cadastre sous la section BY, numéros 209 et 211 et la section CC, numéro 94. Sa superficie est de 18 146 m² selon plan géomètre.

L'accès au terrain se fera par la rue Joseph Marie Jacquard.

Le terrain d'assise présente une forte pente, avec un dénivelé d'environ 6 m entre la limite Sud et la limite Nord.

Une haie bocagère traverse la parcelle entre la limite nord et sud et sera à conserver. Elle est formée principalement par des chênes et des châtaigniers. Elle est repérée par le PLU de la commune comme élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

B. PRESENTATION DU PROJET

Greestone Immobilier a le projet de construire 2 bâtiments. Un premier à l'ouest de la parcelle (bâtiment A) divisé en deux cellules dédiées à une activité de loisir, et un deuxième à l'Est de la parcelle (bâtiment B) composé par 2 cellules de restauration, 1 cellule de loisir et une crèche.

Le bâtiment A aura une surface de 2 079 m² et le bâtiment B de 2 738 m². Soit un total de 4 817 m² de surface de plancher.

Un parking de 61 places sera installé au sud du bâtiment A. Un deuxième parking, de 135 places sera installé le long du bâtiment B, à l'ouest de celui-ci.

Un total de 57 places vélos sera reparti en 3 emplacements sous les ombrières photovoltaïques et un abri vélo, dans l'emprise des parking VL, à proximité des accès aux différents restaurants et équipements.

1 - Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

L'accès à la parcelle se réalisera par la rue Joseph Marie Jacquard. L'altimétrie de la voie publique au niveau de l'entrée VL se situe à 105,32 NGF. Le niveau du deuxième accès, au sud, depuis de la parcelle du cinéma Aurore, est à 112,22 NGF

MAITRE D'OUVRAGE : GREESTONE IMMOBILIER	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	PC4	23/12/2025
REDACTEUR : TADAMM ARCHITECTURE		CREATION DE RESTAURANTS, LOISIRS, SERVICES	Page 2 / 7

Une voirie parallèle à la haie bocagère conservée sera créée pour relier la rue Joseph Marie Jacquard à la parcelle du cinéma et la RD 857.

Le terrain d'assiette fera l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet. Il sera divisé en 3 parcelles : lot 1, lot 2 (voirie commune) et lot 3, selon le plan de division du terrain PC32.

Afin de s'insérer au mieux dans la pente du terrain, les bâtiments sont fractionnés avec des niveaux de plateforme différents.

2 - Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Les constructions seront implantées parallèlement à la haie bocagère conservée, ainsi qu'à la voie principale créée, qui traverse la parcelle du nord au sud.

A l'Ouest, le premier bâtiment, le bâtiment « A », sera positionné en partie nord, à plus de 6 m de distance de la limite avec la voie publique et à plus de 5 m par rapport aux limites séparatives.

A l'Est, le deuxième bâtiment, le bâtiment « B », longe pratiquement la totalité de la limite est de la parcelle, en respectant, également, 6 m de distance par rapport à la voie publique et 5 m par rapport aux limites séparatives.

Le bâtiment A atteint 12,35 m au point le plus haut de l'acrotère, calculé à partir du niveau de plateforme le plus bas (bâtiment découpé en deux niveaux de plateforme). Le bâtiment B mesure 11,83 m au point le plus haut de l'acrotère depuis le niveau de plateforme le plus bas (bâtiment découpé en 4 niveaux de plateforme).

Les toitures à faibles pentes (3,2%) seront dissimulées derrière la ligne d'acrotère.

Les 2 bâtiments seront traités de manière similaire : même matériaux et même couleurs. Le tout formera un ensemble cohérent. Les volumes seront rythmés par les découpes de l'auvent métallique couleur doré.

3 - Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?

Le terrain ne sera pas clôturé.

Des écrans boisés (plantation de plus de 2 m de large composée d'arbres et d'arbustes caduques indigènes, avec minimum 3 espèces) seront aménagés autour des aires de stationnement. Le long de la haie bocagère existante, l'écran boisé sera remplacé par une haie vive (composée d'arbustes variés, avec un minimum de 3 variétés avec un mélange de feuillage persistant et caduc), pour éviter de planter des arbres sous la canopée des sujets existants de grande taille.

Des haies vives seront plantées également entre les rangées de places de parking afin de diviser les aires de stationnement de plus de 2000 m².

MAITRE D'OUVRAGE : GREESTONE IMMOBILIER	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	PC4	23/12/2025
REDACTEUR : TADAMM ARCHITECTURE		CREATION DE RESTAURANTS, LOISIRS, SERVICES	Page 3 / 7

Des arbres de hautes tiges seront plantés au niveau de la zone du parking non couverte par des ombrières photovoltaïques, à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places afin de répondre à la loi Energie climat qui impose d'ombrager les zones de stationnement.

4 - Quels sont les matériaux et couleurs des constructions ?

Les matériaux et les teintes utilisés pour les 2 constructions seront identiques :

- Couverture étanchéité multicouches sur bac acier – couleur gris clair – pente 3,2%.
- Panneaux photovoltaïques sur 30 % de la surface.
- Bardage métallique nervuré, pose verticale, couleur gris clair,
- Bardage métallique nervuré, pose verticale, couleur gris foncé,
- Bardage métallique plan, pose verticale, couleur doré,
- Ensembles menuisés en aluminium, couleur noir.

En complément des bâtiments principaux, 1 abri vélos sera installé sur le parking, au sud du bâtiment A. Il sera couvert et fermé sur 3 parois avec une grille barreaudée.

Tous les détails de façades et de matériaux sont décrits de manière plus précise sur les plans de façade (PC5).

5 - Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Traitements des sols :

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces verts et plantés. Des plantations sous forme de haie vive seront plantés entre les rangées des places de parking et des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

Conformément à la réglementation, 50 % de la surface du parking sera ombragée. Cet ombrage sera mixte : 35% de cette surface sera ombragée par des ombrières photovoltaïques et le reste par des dispositifs végétalisés (arbres d'ombrage disposés toutes les 3 places de parking). Un total de 49 arbres seront plantés : 38 arbres entre places et 11 sur les écrans boisés au sud de 2 parkings.

Les espaces libres restants seront traités au moyen de prairies fleuries. La totalité des espaces libres du projet représente 5 031 m², soit 27,75 % de la surface du terrain en pleine terre.

154 places de stationnement seront réalisées en pavés drainants. Les 42 autres (devant le bâtiment B, ainsi que les places PMR pour le bâtiment A), seront réalisées en enrobé.

Des circulations piétonnes sont prévues pour accéder aux bâtiments depuis les différentes zones de stationnement. Elles seront réalisées en béton balayé. Un chemin piéton au sud de la parcelle, garantie une liaison douce avec le cinéma Aurore, ainsi qu'avec la parcelle BY 212.

MAITRE D'OUVRAGE : GREESTONE IMMOBILIER	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	PC4	23/12/2025
REDACTEUR : TADAMM ARCHITECTURE		CREATION DE RESTAURANTS, LOISIRS, SERVICES	Page 4 / 7

Plantations :

Les haies vives seront composées d'arbustes parmi :



Boule de neige (Viburnum opulus «Compactum »)



Fusain commun (Euonymus europaeus)



Cornouiller blanc (Cornus alba)



Troène commun (Ligustrum vulgare)

Les écrans boisés seront composés des espèces suivantes :



Érable champêtre (Acer campestre)



Merisier (Prunus avium)



Sureau noir (Sambucus nigra)



Viorne obier (Viburnum opulus)

Les arbres plantés entre les places de parking seront des tilleuls de type *Tilia x euchlora*



Tilleul de Crimée (Tilia x euchlora)

MAITRE D'OUVRAGE : GREESTONE IMMOBILIER	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	PC4 CREATION DE RESTAURANTS, LOISIRS, SERVICES	23/12/2025
			Page 5 / 7

6 - Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Accès

Deux accès au terrain seront créés, un sur la limite Nord, sur la rue Joseph Marie Jacquard, et un deuxième sur la limite sud, depuis la parcelle du cinéma Aurore.

Parking Véhicules

Le PLU fixe les règles suivantes concernant les aires de stationnement :

- Restauration : 1 place / 25 m² de surface de plancher de la salle de restauration, soit $1\,152/25 = 46$ places. (1 152 m² max. de salle de restauration sur une surface totale de 1 622 m² dédiée aux restaurants).
- Crèche (équipement d'intérêt collectif, établissement d'enseignement, de santé et d'action social) : selon les besoins, soit 6 places.
- Loisirs (activité se services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) : 1 place/50 m², soit $2\,899/50 = 58$ places.

Le projet compte un total de 196 places de stationnement, dont 110 places obligatoires selon le programme et 86 places non attribuées, qui pourront être mutualisées et mises à disposition du cinéma Aurore et autres équipements autour.

Un parking de 61 places VL sera implanté à l'Ouest du terrain, au sud du bâtiment A. Un deuxième parking de 135 places longera le bâtiment B.

Les places de parking auront pour dimension : 2,50m de large pour 5,00m de long. 6 places présenteront une surlargeur de 80cm pour les véhicules PMR.

Suivant la loi Energie Climat, ainsi que la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, 50 % de places de parking seront ombragées, dont 35 % avec des ombrières photovoltaïques et le reste par des dispositifs végétalisés (1 arbre pour 3 places).

Conformément aux dispositions des articles L113-12 et L113-13 du Code de la construction et de l'habitation, 40 places seront pré-équipées de bornes IRVE (20% du parc) dont 2 emplacements PMR (plus de 2% demandé) et 10 places seront équipés de bornes de recharger (5% du parc), dont une place PMR (2%).

Emplacement deux roues

Le PLU fixe les règles suivantes :

- Restauration : 1 place / 50 m² de surface de plancher de la salle de restauration,

MAITRE D'OUVRAGE : GREESTONE IMMOBILIER	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	PC4	23/12/2025
REDACTEUR : TADAMM ARCHITECTURE		CREATION DE RESTAURANTS, LOISIRS, SERVICES	Page 6 / 7

soit $1\,152/50 = 23$ places ($1\,152\text{ m}^2$ max. de salle de restauration sur une surface total de $1\,622\text{ m}^2$ dédiée aux restaurants).

- Crèche (équipement d'intérêt collectif, établissement d'enseignement, de santé et d'action social) : selon les besoins,

soit 3 places.

- Loisirs (activité se services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) : $1\text{ place}/100\text{ m}^2$,

soit $2\,899/100 = 29$ places.

Le projet aura un total de 57 places vélos (dont 55 obligatoires) repartis en 4 emplacements, à proximité des différents accès aux bâtiments. Voir localisation sur Plan masse PC2-2.

7 - Gestion des eaux et réseaux

Le site sera raccordé aux réseaux existants d'eaux usées, eau potable, électricité, et télécom. Ces réseaux passent tous à proximité du terrain.

Un réseau EU et un réseau EP existants traversent la parcelle du nord au sud, ils seront conservés. Une bande de 5 m de largeur sans construction de aucun type sera garantie. Les plantations à proximité seront seulement à tissu racinaire superficiel.

Les systèmes de pavés drainants, ainsi que les espaces verts entre places de parkings permettront de gérer une partie des eaux pluviales des parkings. Les EP des toitures, ainsi que les excédents des EP des parking, qui ne pourront être gérées à la parcelle, seront envoyées et stockées dans les bassins d'orage prévus dans le cadre du parc d'activités au Nord, en bordure de la voie ferrée.

Fait à Rennes, le 23 décembre 2025,

LE MAITRE D'OUVRAGE

L'ARCHITECTE

TADAMM ARCHITECTURE
3 Rue Radul Ponchon - 35000 RENNES
02 99 63 04 64
S.A.S au capital de 5 000 €
RCS Rennes 814 791 760 - TVA Intracom FR 27 814 791 760

MAITRE D'OUVRAGE : GREESTONE IMMOBILIER	NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	PC4	23/12/2025
REDACTEUR : TADAMM ARCHITECTURE		CREATION DE RESTAURANTS, LOISIRS, SERVICES	Page 7 / 7