

- Partie 1 : Préambule
- Partie 2 : Résumé non technique**
- Partie 3 : Le projet
- Partie 4 : Etat initial de l'environnement
- Partie 5 : Incidences et séquence ERC
- Partie 6 : Solutions de substitutions raisonnables
- Partie 7 : Modalité de suivi des mesures ERC
- Partie 8 : Description des méthodes, nom et qualité des experts
- Partie 9 : Annexes

PARTIE 2 Résumé non technique



Article R122-5 du code de l'environnement

1° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant.

1 Le contexte réglementaire

1.1 Démarches et procédures

Selon le Code de l'environnement, le projet d'Eiffage Aménagement est soumis à la réalisation et au respect de différentes démarches et procédures.

Le projet est soumis au dépôt d'un dossier d'**Autorisation environnementale**. Il s'agit d'un dossier dit « loi sur l'eau » qui encadre l'élaboration de certains projets dont, notamment, la taille du bassin versant total (sont incluses les surfaces dont les eaux de ruissellement seraient interceptées par le projet) est supérieure à 20 ha. D'autres paramètres peuvent déclencher cette procédure (pollutions, prélèvements d'eau, types de milieux, etc.).

Le projet est également soumis à la réalisation d'une **évaluation environnementale**. Il s'agit d'un processus, d'une **démarche** visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, et ce dès les phases amont des réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. **Le rapport présentant les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts (démarche ERC) est appelé « étude d'impact ».**

La **démarche d'évaluation environnementale** d'un projet est donc constituée de :

- L'élaboration d'une **étude d'impact** par le maître d'ouvrage ; elle permet d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement ;
- La réalisation des consultations prévues, notamment celle de l'**Autorité environnementale** et des **collectivités territoriales** concernées et la **consultation du public** ;
- L'examen par l'**autorité compétente** pour autoriser le projet de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les thématiques suivantes :

- La population et la santé humaine ;
- La biodiversité ;
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;
- Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;
- L'interaction entre ces facteurs.

L'étude d'impact, qui synthétise donc la démarche d'évaluation environnementale suivie par le porteur de projet, est jointe au dossier d'Autorisation environnementale.

1.2 Procédure de participation du public

Le projet de réaménagement d'une partie de la Janais étant soumis à évaluation environnementale systématique, une enquête publique sera organisée afin que le public puisse prendre connaissance du projet et donner son avis.

Les remarques et autres avis seront collectés et transmis au préfet afin qu'il puisse donner son avis et accepter ou rejeter le projet.

2 Le Projet

2.1 Introduction

L'élaboration du projet d'Eiffage Aménagement sur le site de la Janais (Figure 1) s'est faite dans le respect de la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC), au travers une méthodologie itérative de construction du projet.

L'intégralité des enjeux du site et du projet ainsi que le contexte général du secteur ont été intégrés au fur et à mesure des productions des diagnostics.

Les différents études ont ainsi permis de révéler différents enjeux, parfois compatibles, parfois a priori « incompatibles » avec les premières propositions du projet. Voici les principales thématiques d'enjeux identifiées :

- Les **enjeux du projet** (restructuration d'une partie de la Janais, potentiel d'accueil diversifié, etc.) ;
- Les **enjeux environnementaux** du site (la biodiversité, l'eau, les pollutions, le changement climatique, etc.) ;
- Les **enjeux d'usages** (mobilité, industriel, etc.) ;
- Les **enjeux fonciers** (économie foncière, différents acteurs, etc.).

Les enjeux du projet ne se sont pas imposés au détriment des autres enjeux du site. Les différentes études et autres diagnostics réalisés ont permis d'adapter le projet en cours de route pour tenir compte des différents éléments identifiés comme à enjeux. Les concepteurs de ce projet se sont attachés à trouver un équilibre entre chacun de ces enjeux, dans l'intérêt du site, des besoins des maîtres d'ouvrage, de la collectivité, des riverains, des usagers de la Janais et dans le respect des objectifs de préservation de l'environnement.

L'**étude d'impact** réalisée dans le cadre de ce projet, et pièce du dossier d'Autorisation environnementale, s'inscrit dans l'application stricte du Code de l'environnement et **retrace les étapes de la démarche d'évaluation environnementale** en présentant le projet en amont de l'état initial et de la présentation des scénarios alternatifs permettant de comprendre les choix opérés par la maîtrise d'ouvrage.

2.2 Site d'implantation du projet

Le projet prend place dans le secteur dit de « la Janais », situé à cheval sur deux communes : Chartres-de-Bretagne (35136) et Saint-Jacques-de-la-Lande (35131) faisant toutes les deux partie de l'intercommunalité de Rennes Métropole.

Acquise en décembre 2020 par Eiffage Aménagement, cette emprise foncière de près de 22 ha est située au nord-ouest de la Janais. Ce secteur comprend plusieurs bâtiments et des zones

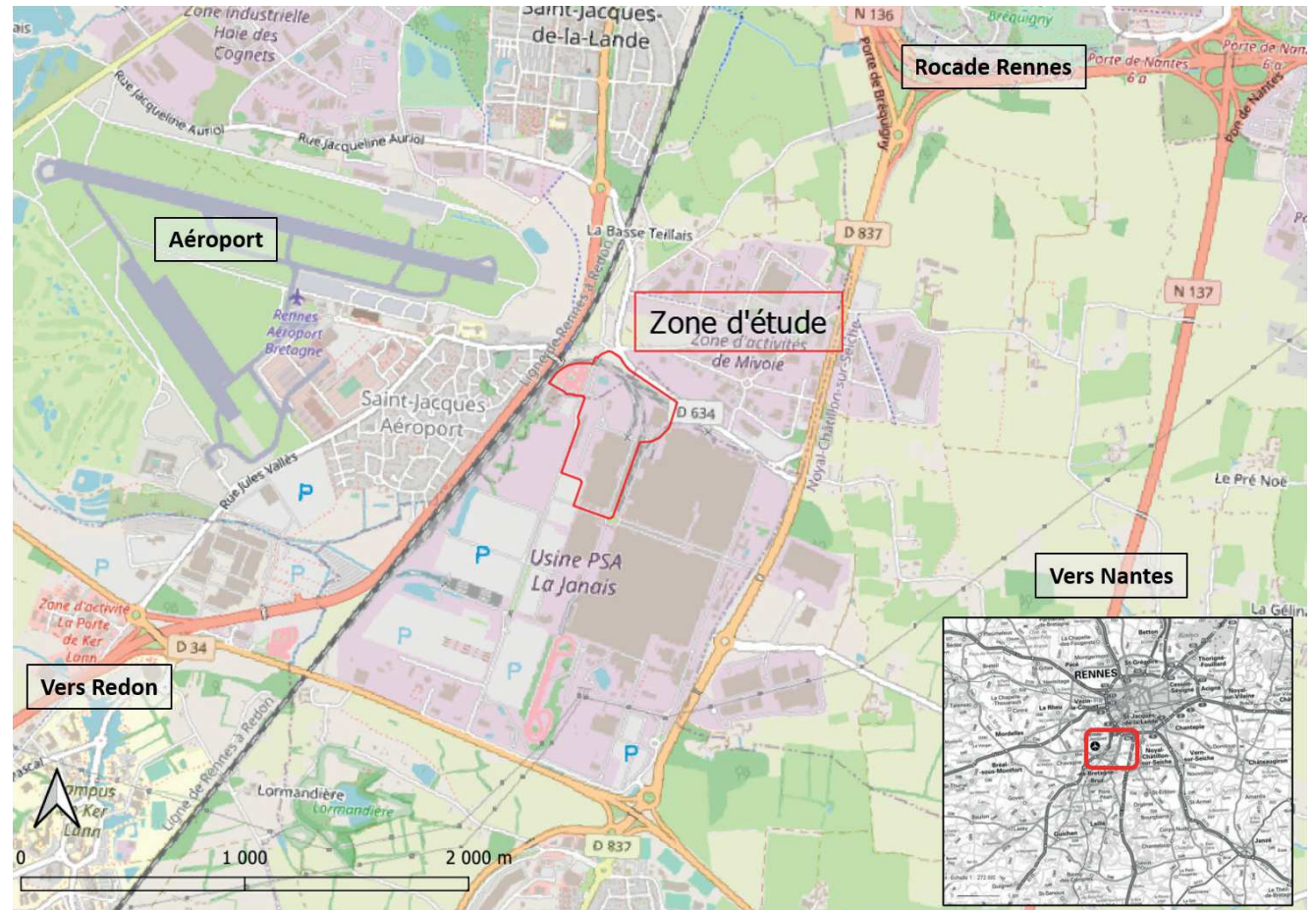


Figure 1 : Emprise foncière acquise par Eiffage Aménagement en décembre 2020.

de parking autrefois utilisés pour la production de Stellantis (ex-PSA).

Suite à cette acquisition par Eiffage Aménagement, fin 2020, une partie du foncier a été cédée à la Foncière Magellan en juin 2021. Sur un total de 56 000 m², la foncière a notamment acquis trois bâtiments.

Cette cession est l'une des raisons qui expliquent la différence entre le périmètre d'étude et le périmètre de projet.

2.3 Périmètre d'étude et périmètre de projet

La zone d'étude, délimitée par le périmètre d'étude, correspond donc à l'emprise initialement acquise par Eiffage Aménagement (Figure 2). C'est sur cette zone qu'ont notamment eu lieu les inventaires faune et flore. **La zone d'étude a une surface d'environ 22,2 ha.**

Le projet, délimité par le périmètre de projet, correspond à la zone d'étude à laquelle est soustraite les emprises de la Fondrière Magellan (Figure 3). **Au total, ce périmètre de projet crée une surface de projet - ou zone de projet - de 12,47 ha.**

2.4 Propriété

L'ensemble des parcelles concernées par le projet sont donc aujourd'hui propriété d'Eiffage Aménagement.

2.5 Les grands principes du projet

Eiffage Aménagement, aménageur privé, a souhaité s'inscrire dans la démarche « **Pôle d'Excellence Industrielle** » initiée sur le site de la Janais, en développant une opération d'ensemble regroupant une programmation diversifiée d'entreprises industrielles et d'artisanat **sur quatre lots** (A, B, C et D). En complément, **Eiffage Immobilier réalisera la viabilisation des lots et assurera la promotion immobilière** auprès des futurs acquéreurs. Pour ce faire, les enjeux de l'opération globale sont donc :

- Développer une programmation diversifiée en proposant différentes typologies de cellules répondant au mieux aux besoins des entrepreneurs et aux attentes de la collectivité en matière de programmation ;
- Créer un pôle services, espace vitrine de l'entrée nord du site de la Janais ;
- Densifier tout en désimperméabilisant l'ancien site industriel ;
- Favoriser l'utilisation des mobilités actives.

Le plan masse du projet tel qu'arrêté au moment de la rédaction de cette étude d'impact (mars 2022) est présenté à la Figure 4.

A noter que **cette étude d'impact présente l'évaluation environnementale uniquement du projet de réaménagement porté par Eiffage Aménagement.**

Le développement de ce projet s'est réalisé en prenant en compte différentes thématiques environnementales, économiques et sociales. Une attention particulière a notamment été

apportée à la végétation du site ; bien qu'industriel, ce secteur accueille une biodiversité « commune » non négligeable et en déclin globalement. La révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole a également été l'occasion pour la métropole de redéfinir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur de la Janais. Plusieurs réunions ont eu lieu pour s'assurer que le projet d'Eiffage Aménagement était en adéquation avec cette OAP (dont le développement s'est fait en parallèle de ce projet).

La gestion des eaux pluviales de la zone de projet a été une thématique importante lors de l'élaboration du projet.

La Janais étant un site relativement très fréquenté, Eiffage Aménagement, de concert avec Rennes Métropole, a tenté de mettre en place un réseau de cheminements piétons-cycles sûr et adapté.

Afin d'avoir des principes communs au sein de la zone d'étude, un projet architectural et paysagiste a été élaboré et synthétisé dans Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE). Celui-ci 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. 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.

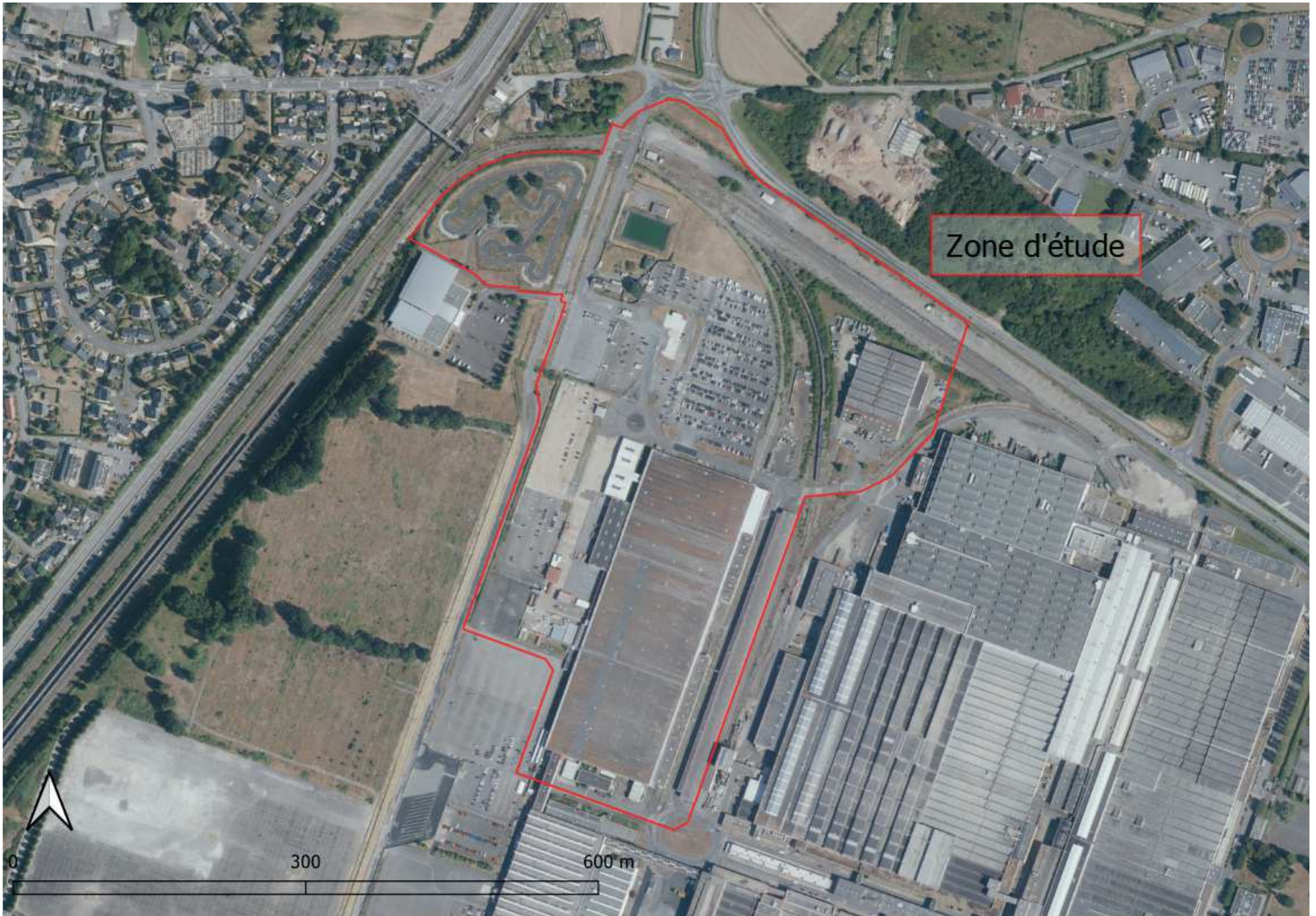
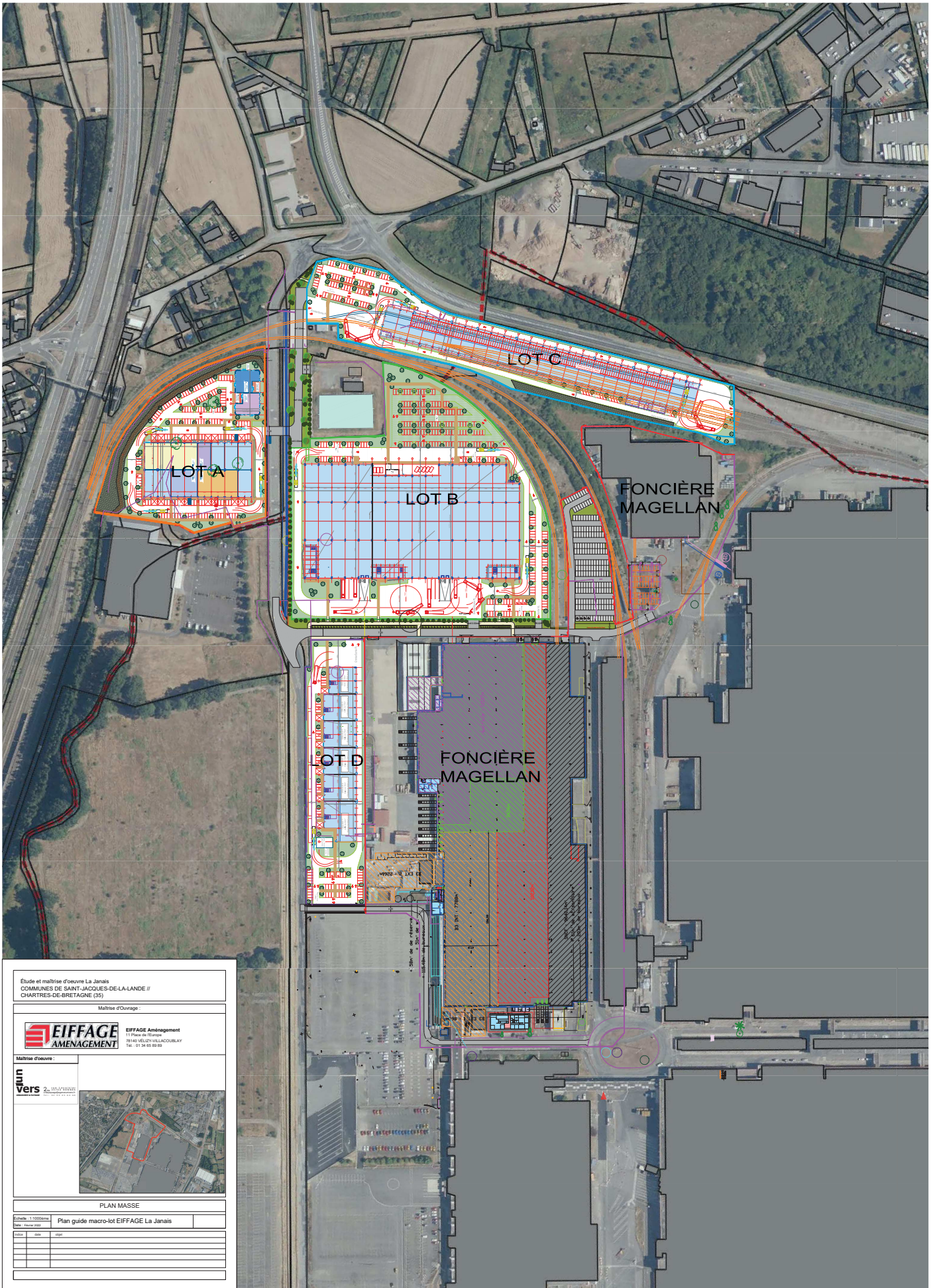


Figure 2 : Zone d'étude - Orthophotoplan 2020



Figure 3 : Périmètre de projet - Orthophotoplan 2020



Étude et maîtrise d'œuvre La Janais
COMMUNES DE SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE //
CHARTRES-DE-BRETAGNE (35)

Maîtrise d'ouvrage :

EIFFAGE AMÉNAGEMENT EIFFAGE Aménagement
11 Rue de l'Europe
79140 VILLEY-VILLACOURLAY
Tel. 01 38 65 99 89

Maîtrise d'œuvre :

UNIVERS 2, rue de l'Europe
35000 RENNES

PLAN MASSE

Échelle : 1/2000ème
Date : février 2022
Plan guide macro-lot EIFFAGE La Janais

N°	Date	Objet

Figure 4 : Plan guide - Eiffage - 24.03.2022 masse

3 Etat initial de l'environnement

Cette partie reprend les éléments de l'état initial de l'environnement qui ont été identifiés au cours du développement du projet. Plusieurs bureaux d'études ont participé à ce diagnostic.

Sauf mention contraire, cet état initial fait référence à la zone d'étude du projet d'Eiffage Aménagement. Certains secteurs ne sont donc pas concernés par des aménagements entrepris par Eiffage Aménagement.

Thématiques	Résumés du diagnostic	Enjeux
Histoire de la zone d'étude	<p>La zone d'étude correspond à une partie du site de Stellantis (Ex-Citroën, ex-PSA), site historique de l'industrie automobile française, rachetée par Eiffage Aménagement en décembre 2020 (et revente d'une partie à la Foncière Magellan en juin 2021).</p> <p>La production automobile a diminué ces dernières années. Rennes Métropole et la Région ambitionnent maintenant de créer un Pôle d'Excellence Industrielle (PEI) pour un développement industriel fort autour de deux filières majeures : l'écoconstruction et les mobilités douces.</p>	<p>Conserver une destination industrielle et s'inscrire dans ce PEI.</p>
Occupation du sol et usage	<p>La zone d'étude est située au sein d'un réseau routier bien développé et desservi par des voies ferrées. Elle est à proximité immédiate de l'aéroport de Rennes - Saint-Jacques, de l'usine Stellantis, de la (future) ZAC Multi-sites, de plusieurs ZAC et d'habitations. Présence de percées paysagères entrecoupées par de l'urbanisation.</p> <p>La zone d'étude accueille un ancien karting, des bâtiments (industriels, principalement), des voiries, des parkings, des voies ferrées et de la végétation (fourrés, prairies, arbres, etc.).</p> <p>Plusieurs secteurs ne sont plus occupés/en activités. Les entretiens de la végétation y sont, par endroits, négligés. La végétation des secteurs encore en activité (Foncière Magellan, notamment) est entretenue (le long des voies ferrées, entre-autres).</p> <p>Afin de maintenir l'activité du site, plusieurs travaux et opérations d'entretien ont dû avoir lieu au cours de l'élaboration de ce projet. De plus, la cession à la Foncière Magellan ainsi que la vente par Stellantis ont entraîné l'obligation (acte de vente) de réaliser certains travaux d'aménagement : clôtures délimitant le foncier et création de parkings.</p>	<p>S'insérer dans le paysage socio-économique (accès routier et ferroviaire) et dans le paysage.</p> <p>Prendre en compte les éléments présents dans la zone d'étude qui est, en partie, toujours en activité.</p> <p>Respecter les conditions de vente et la protection de l'environnement.</p>
Situation cadastrale et urbanisme	<p>Le foncier de la zone d'étude appartient à Eiffage Aménagement et à la Foncière Magellan. L'ensemble du foncier de la zone de projet appartient à Eiffage Aménagement.</p> <p>Modification du PLUi de Rennes Métropole en cours : nouveau zonage et création d'une OAP ((1) valorisation et restructuration du maillage, (2) favoriser les mobilités décarbonées, (3) retrouver la place de la nature, (4) qualité architecturale et paysagère).</p> <p>Secteur industriel d'importance pour la Région et la Métropole.</p> <p>La zone d'étude est concernée par des servitudes aéronautique (proximité avec l'aéroport) et attachée à la protection des eaux potables.</p> <p>Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.</p>	<p>Prendre en compte les futures modifications du PLUi (plusieurs réunions ont eu lieu avec Rennes Métropole à ce sujet).</p> <p>S'insérer dans le caractère industriel du secteur.</p> <p>Prendre en compte les servitudes d'utilités publiques.</p> <p>Prendre en compte les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.</p>

Thématiques	Résumés du diagnostic	Enjeux
L'environnement physique	Le climat	Adaptation du projet (végétation, gestion des eaux pluviales, revêtements, isolation, etc.) en fonction du climat.
	Climat océanique relativement doux. Pluies fines et abondantes qui tombent tout au long de l'année, une faiblesse des écarts de températures et une instabilité des types de temps. Le bassin rennais, abrité de toutes les directions du vent, est la zone la plus sèche de la Bretagne.	Adaptation et anticipation des effets du changement climatique (vagues de chaleur plus fréquentes et plus intenses, pluies intenses plus fréquentes, etc.).
	Le changement climatique	limiter les gaz à effet de serres émis par et/ou pour le projet.
	En fonction des scénarios du GIEC, il est principalement prévu (1) une relativement faible augmentation annuelle moyenne des précipitations, (2) des précipitations extrêmes plus intenses et plus fréquentes et (3) des épisodes de sécheresse plus intenses et plus fréquents.	Déterminer les préconisations pour les aménagements (fondations, ouvrages de gestion pluviale, gestion des sols pollués, etc.) en fonction des caractéristiques des sols et du sous-sol.
	« Il n'y a plus aucun doute : l'homme réchauffe l'atmosphère, les océans et les terres. Ces changements sont généralisés et rapides. » « Pour mettre fin au réchauffement de la planète, il faut au moins atteindre la neutralité pour le CO ₂ et réduire fortement les émissions des autres gaz à effet de serre. » (extraits traduits de l'AR6).	La sensibilité de la Vilaine aux étiages, aux inondations et aux pollutions implique une bonne prise en compte des ruissellement d'eaux pluviales (indépendance de la zone d'étude - déconnexion des réseaux d'assainissement des eaux pluviales).
	Sols et sous-sols	Prendre en compte des enjeux liés à la ressource en eau au niveau des usages.
	Plusieurs types de formations géologiques sont présentes sous la zone d'étude. La zone d'étude étant presque entièrement artificialisée, voire imperméabilisée, des tests des perméabilité de sols ont été réalisés pour déterminer la vitesse d'infiltration de l'eau dans les sols (nécessaire pour le dimensionnement des ouvrages de gestion pluviale).	
	Une étude géotechnique a permis d'établir la nature plus précise du sols et du sous-sols.	
	Une étude de pollution des sols a permis d'établir la présence ponctuelle d'hydrocarbures à des teneurs supérieures au seuil de coupure déterminé (principalement au droit des voies ferrées, près du passage à niveaux, et de manière ponctuelle), et en métaux avec des teneurs au-dessus des anomalies modérées usuellement observées dans les sols français.	
	Hydrologie	
La zone d'étude est située dans le bassin versant (BV) de la Vilaine. Ses eaux de ruissellement rejoignent d'abord le Ruisseau du Reynel avant d'atteindre la Vilaine.		
La Vilaine présente des étiages relativement sévères, et les crues peuvent, en cas d'inondations, être importantes (exacerbés par le changement climatique). En termes de qualité, la Vilaine se dégrade chaque année.		
La zone d'étude est actuellement largement artificialisée (bâtiments, voiries, parkings, surfaces imperméables, etc.) avec la présence d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales assez complexe comprenant des linéaires de réseaux enterrés, de caniveaux et de fossés. A noter aussi que sur l'ensemble de la zone d'étude, aucune gestion des eaux pluviales n'a été identifiée. La zone d'étude est interconnectée par son réseau d'assainissement des eaux pluviales au site de la Janais et intercepte actuellement deux BV amont, correspondant à une partie de la rue André Léo et une partie du site de Stellantis		
Usage de l'eau		
Avec une population en forte croissance, le Pays de Rennes est confronté à des besoins en eau qui augmentent. La ressource provient essentiellement de l'extérieur du territoire.		
Au niveau du site de la Janais, plusieurs captages ont été créés à des fins industrielles. Il existe également plusieurs piézomètres qui assurent un suivi des nappes.		

Thématiques	Résumés du diagnostic	Enjeux
<p>Le cadre biologique</p>	<p>Interdépendances limitées ou modérées avec les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) les plus proches.</p> <p>Au niveau du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), la zone d'étude est située au sein d'une unité urbaine, offrant une trame peu fonctionnelle bien qu'à proximité de la trame bleue (proximité de la Vilaine).</p> <p>La zone d'étude se situe en zone urbaine, entourée par des axes de circulation, isolée des trames vertes et bleues pourtant situées à moins de 5 km. La plupart des espaces présents sur le secteur sont urbanisés. Les axes de circulation font obstacle à la continuité écologique. Seul l'aéroport permet une certaine perméabilité.</p> <p>Analyse des données de la ZAC Multi-sites.</p> <p>Hors zonage Natura 2000.</p> <p>Réalisation d'inventaires faune et flore sur l'année 2021.</p> <p>La zone d'étude est occupée principalement par des zones artificialisées et imperméabilisées (bâtiments, parkings). Les anciens parking sont encore en assez bon état pour ne pas avoir été colonisés par la végétation. Quelques espaces enherbés sont présents et sont entretenus de façon plus ou moins régulière : les pelouses de l'ancien karting sont aujourd'hui en grande partie colonisées par les ronces, il en est de même pour la voie ferrée non utilisée située au nord-est qui est aujourd'hui bordée de saules. Les autres espaces sont plus entretenus et sont des habitats de prairie de fauche à tendance calcaire (présence d'espèces végétales calcicoles comme l'Orchis bouc). Les végétations les plus riches d'un point de vue floristique sont les prairies et trottoirs enherbés fauchés seulement quelques fois par an. Présence d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire : n° 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'emboisement sur calcaires (Festuco-Brometalia) * sites d'orchidées remarquables. Plusieurs espèces considérées comme exotiques envahissantes par le Conservatoire Botanique de Brest sont présentes au sein de la zone d'étude.</p> <p>Aucune espèce d'insecte et d'amphibien n'a été recensée, et le site ne présente pas d'enjeu en termes de préservation (rareté/menace) ou en termes réglementaires (protection nationale/régionale). Deux espèces de reptiles protégées à l'échelle nationale sont présentes sur le site : le lézard des murailles (Podarcis muralis) et le lézard à deux raies (Lacerta bilineata). Présence potentielle d'autres espèces de reptiles (Vipère péliade, Couleuvre helvétique). La zone d'étude abrite 21 espèces nicheuses dont 18 sont protégées à l'échelle nationale ; la majorité se reproduit dans les fourrés et ronciers. Il s'agit d'un enjeu fort sur le site. Cela concorde également avec les enjeux identifiés sur le projet de la ZAC portée par Territoires et Rennes Métropole située à proximité. Aucun gîte à chiroptères n'a été relevé sur la zone d'étude immédiate. Toutefois quelques habitats présents sont fréquentés par les chauves-souris (pipistrelle commune et pipistrelle de kuhl / nathusius) qui sont : les haies et friches bordant les voies ferrées, le bassin d'orage.</p> <p>Aucune zone humide n'a été identifiée au sein de la zone d'étude.</p>	<p>Prendre en compte les continuités écologiques avec la zone d'étude et au sein de celle-ci.</p> <p>Intégrer les résultats des inventaires dans le développement du projet.</p> <p>Gestion des espèces envahissantes et des espèces patrimoniales (orchidées).</p> <p>Préserver les secteurs à enjeux identifiés.</p>
<p>Les risques majeurs</p>	<p>L'aléa inondation ne semble pas présenter de risque significatif pour le projet.</p> <p>Exposition faible à moyenne pour le retrait et gonflement des argiles.</p> <p>Présence de radon : la zone d'étude, tout comme l'ensemble des communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande, est exposée à un potentiel de radon de catégorie 2 (2/3).</p> <p>Une canalisation de transport de gaz naturel passe à proximité de la zone d'étude.</p> <p>Plusieurs ICPE sont présentes à proximité de la zone d'étude. Deux sites SEVESO (seuils hauts) sont présents à environ 2 km au nord-ouest.</p>	<p>Prendre en compte les enjeux dans l'aménagement et afin d'en informer les futurs usagers et acquéreurs.</p>

Thématiques	Résumés du diagnostic	Enjeux
La qualité de l'air	L'ensemble de la zone d'étude ne semble pas se situer dans un secteur où des enjeux concernant la qualité de l'air sont mis en évidence. En effet, bien que dans un environnement industriel, les modélisations d'Air Breizh n'identifient pas de dépassement des valeurs réglementaires au niveau de la zone d'étude. Ces dépassements sont essentiellement concentrés au niveau des grands axes de circulation et dans Rennes (intra-rocade). Cependant, selon les valeurs guide de l'OMS, la zone d'étude est indiquée dans une zone « fragilisés », où au moins une valeur guide recommandée par l'OMS est en dépassement potentiel. Cette dernière observation est également transposable à l'ensemble de la métropole rennaise.	Prendre en compte ces enjeux (public accueilli, notamment) et tenter de limiter les émissions des futures activités.
Mobilité	<p>Une étude de circulation a été réalisée afin d'établir un constat des pratiques de déplacement à proximité du projet. Elle a aussi permis d'estimer l'impact du projet en termes circulatoires. Il n'a pas été observé de difficultés de circulation globale particulières. Des difficultés ponctuelles peuvent cependant apparaître aux heures de pointe et à certains carrefours.</p> <p>La zone d'étude est composée de plusieurs parkings ou de zones de stationnement plus ou moins bien délimitées. La zone d'étude est actuellement utilisée par plusieurs entreprises (sur les emprises de la Foncière Magellan) qui se servent d'une partie des espaces « libres » appartenant notamment à Eiffage pour se garer. En plus des conventions prévues dans l'acte de vente, c'est l'une des raisons qui a nécessité l'intervention d'Eiffage Aménagement pour réaliser des parkings sur l'emprise de la Foncière Magellan</p>	<p>Intégrer l'OAP afin de s'insérer dans le projet global du secteur.</p> <p>Anticiper la phase de travaux (trafic supplémentaire) et la réduction du stationnement (nouveaux parkings créés).</p>
Acoustique	<p>Une étude acoustique a été réalisée. Tout comme pour la qualité de l'air, la préservation du niveau sonore est un enjeu urbain majeur. Les sources principales et nettement identifiables de bruit sur le site proviennent du (1) trafic routier sur la RD 177 : trafic 2022 : 30 400 véhicules/jour ouvré (source mesures CDVIA, janvier 2022), vitesse limitée à 90 km/h ; (2) trafic routier sur la rue Andréo Léo : 4 260 véhicules/ jour ouvré, vitesse limitée à 80 km/h ; (3) trafic ferroviaire sur la ligne Rennes-Redon : 76 trains passent tous les jours entre 6h et 22h, soit un train toutes les 13 minutes en moyenne. Il n'y a aucun train la nuit ; (4) trafic sur la voie interne à la Janais, depuis l'entrée nord : 720 véhicules/ jour sur axe nord/sud, 560 véhicules/jour sur l'accès Eiffage (source mesures CDVIA, janvier 2022) ; (5) trafic aérien sur l'aéroport Rennes - Saint-Jacques : 25 vols commerciaux (départs et arrivées) + vols privés.</p> <p>La zone d'étude se trouve à l'intérieur du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Rennes - Saint-Jacques.</p>	Prendre en compte ces enjeux au niveau de l'isolation et de l'implantation des bâtiments.
Potentiel de développement des énergies renouvelables	Une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée. L'énergie solaire passive et active, l'énergie bois, la récupération d'énergie sur les eaux usées ou sur les process présentent un potentiel de développement.	Prendre en compte les résultats de cette étude dans l'aménagement générale du site (orientations) et anticiper les futurs choix énergétiques (mix énergétiques, sobriétés, isolation, mobilités, etc.).
ZAC -Multi-sites	<p>Le développement de cette ZAC fait suite à la libération, par Stellantis, d'une cinquantaine d'hectares de foncier au sein d'un tissu urbain industriel déjà constitué et à proximité immédiate de la zone d'étude. Plusieurs thématiques environnementales sont potentiellement concernées par des cumuls d'impacts.</p> <p>Les grands principes d'aménagement sont : (1) Amélioration des accès de véhicules et notamment de leur lisibilité ; (2) Réutilisation optimale des infrastructures viaires existantes (rue Pierre et Marie Curie) ; (3) Production de foncier à vocation économique permettant une cohérence d'ensemble, urbaine et paysagère, et intégrant une grande modularité dans le découpage parcellaire et la desserte tertiaire. A cela s'ajoutent également des ambitions visant une intégration des sites dans un projet urbain d'ensemble.</p> <p>La ZAC Multi-sites a été intégrée aux réflexions de l'OAP du secteur.</p>	<p>Anticiper les différentes phases de travaux.</p> <p>Prendre en compte les effets cumulés (pollution, nuisances, eaux pluviales, biodiversité, paysage, mobilités, etc.).</p>
Usine Stellantis	<p>Le site de Stellantis accueille plusieurs activités classées ICPE (plusieurs chaufferies, des tours aérorefrigérantes, des zones de stockages d'oxygène, d'acétylène ou de liquides inflammables, etc.).</p> <p>Plusieurs thématiques environnementales sont potentiellement concernées par des cumuls d'impacts.</p>	Prendre en compte les effets cumulés (pollution, eaux pluviales, biodiversité, paysage, mobilités, etc.).

Thématiques	Résumés du diagnostic	Enjeux
<p>Perspective d'évolution de l'environnement</p>	<p>Suite à la présentation de l'état initial de l'environnement de la zone d'étude, l'objectif de cette partie est de présenter l'évolution de cet environnement dans le cas où le projet ne serait pas mis en œuvre. Dans le cas de la mise en œuvre du projet d'Eiffage Aménagement, les incidences environnementales sont présentées et analysées dans la partie suivante.</p> <p>Les enjeux principaux suivants ont été analysés : (1) population et santé humaine (PEI, emploi, santé, mobilités, pollutions, etc.) ; (2) biodiversité (artificialisation et pollutions) ; (3) eau et sols (pollutions de sols, gestion des eaux pluviales, nappe phréatique) et (4) changement climatique (adaptation face aux effets du changement climatique et limiter les émissions de gaz à effet de serre).</p>	<p>Comparer le projet à des scénarios hypothétiques où aucun projet ne serait mis en place sur la zone d'étude.</p>

4 Mesures ERC

Les incidences - ou impacts - d'un projet sur l'environnement peuvent être, selon les cas :

- Positives ou négatives ;
- Directes (qui résultent de la mise en place de l'aménagement et de son fonctionnement) ou indirectes (qui proviennent d'une relation de cause à effet) ;
- Immédiates, dans le cadre de l'aménagement, ou à plus ou moins long terme ;
- Temporaires ou permanentes.

Ces différents impacts sont envisagés dans la suite logique de la description de l'état initial de l'environnement, et des sensibilités qui ont pu être présentées, d'une part, et de la nature du projet, d'autre part.

Tout projet d'aménagement doit être conçu selon la logique « Éviter, Réduire, et Compenser » (ERC) qui s'inscrit pleinement dans la démarche d'évaluation environnementale. Ce dispositif a pour objectif d'**éviter** les atteintes à l'environnement, de **réduire** celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de **compenser** les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. Des mesures d'**accompagnement** (A) peuvent également être définies en complément.

4.1 Les mesures d'évitement (E)

Une mesure d'évitement peut être définie comme une mesure qui apporte une modification substantielle à un projet afin de supprimer un impact que ce projet engendrerait. Ainsi, ces mesures doivent être prises en compte le plus en amont du projet.

4.2 Les mesures de réduction (R)

Lorsque les mesures d'évitement ne sont pas suffisantes et que des impacts résiduels persistent, des mesures de réduction sont prises. **Les mesures de réduction sont des aménagements temporaires ou permanents destinés à réduire les impacts identifiés.** Selon qu'ils soient liés ou non à la phase de chantier du projet, ces mesures de réduction seront plus ou moins contraignantes.

4.3 Les mesures compensatoires (C)

Les mesures compensatoires sont définies par le Business and Biodiversity Offsets Program comme l'ensemble des mesures prises pour restaurer, créer, améliorer ou empêcher la perte ou la dégradation d'un type d'écosystème. Elles sont destinées

à compenser les impacts résiduels importants néfastes pour la biodiversité, provenant du développement de projet et persistant après la mise en œuvre de mesures de prévention et d'atténuation appropriées. Ces mesures compensatoires peuvent également concerner d'autres problématiques environnementales comme le bruit, le paysage, les ruissellements, etc.

Concernant la biodiversité, l'objectif de ces mesures de compensation est de parvenir à aucune perte nette, ou de préférence un gain net, de la biodiversité sur le terrain par rapport à la composition des espèces, la structure de l'habitat et les services écosystémiques.

L'intervention de ces mesures se fait en dernier recours, lorsque toutes les alternatives ont été étudiées par le maître d'ouvrage. Ces mesures sont des actions de terrain avec une obligation de résultats, et ne correspondent pas à un dédommagement financier.

4.4 Les mesures d'accompagnement (A)

Sauf exception, les mesures d'accompagnement n'apparaissent pas dans les textes législatifs et réglementaires. La doctrine de 2012 les reconnaît comme étant des mesures dont la proposition par les pétitionnaires présente un caractère optionnel : « des mesures, dites « d'accompagnement » peuvent être définies pour améliorer l'efficacité ou donner des garanties supplémentaires de succès environnemental aux mesures compensatoires. »

Numéro	Code	Mesure	Objectifs	Détails	Coûts	Suivi
Phase de travaux - Généralités						
MA1	A6.1.a	Mesure d'accompagnement : Action de gouvernance, sensibilisation, communication.	Organisation administrative du chantier.	Mise en œuvre d'une charte pour un chantier à faible impact environnemental (dit charte « chantier vert »). Intègre plusieurs mesures d'évitement et de réduction (nuisances acoustiques, pollutions, risques, etc.). Mesure prise sur tous les chantiers d'Eiffage	/	Élaboration et intégration de la charte dans le cahier des charges à destination des entreprises.
MA2	A6.1.b	Mesure d'accompagnement : Action de gouvernance, sensibilisation, communication.	Mise en place d'un comité de suivi des mesures.	Désignation d'un conseiller environnemental au sein d'Eiffage et d'un responsable environnement au sein de l'Entreprise générale. En charge, tout au long du chantier, du suivi et du respect des mesures ERC présentées dans cette étude d'impact. Mesure prévue par la charte « chantier vert » d'Eiffage.	/	Désignation d'un conseiller environnemental au sein d'Eiffage et d'un responsable environnement au sein de l'Entreprise générale.
R1	R2.1d	Mesure de réduction technique en phase travaux.	Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier	Interdiction de tout rejet direct dans l'environnement. Mesure prévue par la charte « chantier vert » d'Eiffage. Suivi du chantier par le conseiller en environnement et le responsable environnement.	/	Voir MA1 et MA2.
R2	R2.1c	Mesure de réduction technique en phase travaux.	Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais).	Valorisation sur site des déblais et autres déchets et mise en place d'une gestion des déchets adéquate. Mesure prévue par la charte « chantier vert » d'Eiffage. Suivi du chantier par le conseiller en environnement et le responsable environnement.	/	Voir MA1 et MA2.
R3	R2.1j	Mesure de réduction technique en phase travaux.	Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines.	Respect de la réglementation sur les émissions sonores sur chantier (EPI, engins, horaires, etc.) Mesure prévue par la charte « chantier vert » d'Eiffage. Suivi du chantier par le conseiller en environnement et le responsable environnement.	Intégré au projet.	Voir MA1 et MA2.
Population et santé						
R4	R1.2j	Mesure de réduction géographique en phase de fonctionnement.	Adaptation des emprises du projet.	Concertation avec les différents acteurs du secteur, optimisation des accès et des voies internes. Respect de l'OAP et des mesures prévues par le projet.	Intégré au projet.	Respect de l'OAP.
R5	R2.2a	Mesure de réduction technique en phase de fonctionnement.	Action sur les conditions de circulation.	Réflexions pour favoriser les mobilités douces et sécuriser les déplacements internes. Respect de l'OAP et des mesures prévues par le projet.	Intégré au projet.	Respect de l'OAP.
R6	R2.2b	Mesure de réduction technique en phase de fonctionnement.	Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines.	Piégeage de certains polluants grâce à la plantation d'arbres et à la végétalisation des certains secteurs. Plan de plantation repris dans le Permis d'Aménager.	Intégré au projet.	Respect du Permis d'Aménager.

Numéro	Code	Mesure	Objectifs	Détails	Coûts	Suivi
Biodiversité						
R7	R1.2.b	Mesure de réduction géographique en phase fonctionnement	Limitation / adaptation des zones représentant des enjeux écologiques dans la conception et l'implantation des projets.	Préservation des habitats à enjeu fort : fourrés de saules et de bouleaux/roncier/friches. Préservation des habitats à enjeu modéré : alignements arbustifs. Suivi du chantier par un écologue.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC.
R8.1	R2.1k	Mesure de réduction technique en phase travaux.	Dispositif de limitation des nuisances envers la faune.	Adaptation des éclairages en faveur des chiroptères - Il ne s'agit pas d'éclairer moins (attention à la sécurité) mais d'éclairer mieux (tenir compte de la faune). Suivi du chantier par un écologue.	Environ 2 500 € HT	Respect des mesures ERC.
R8.2	R2.2c	Mesure de réduction technique en phase de fonctionnement	Dispositif de limitation des nuisances envers la faune.	Adaptation des éclairages en faveur des chiroptères - Il ne s'agit pas d'éclairer moins (attention à la sécurité) mais d'éclairer mieux (tenir compte de la faune). Suivi du chantier par un écologue.		Respect des mesures ERC.
R9	R1.1c	Mesure de réduction géographique en phase travaux.	Balisage préventif divers ou mise en défens (pour partie).	Mise en défens des espaces à préserver en phase chantier - Clôture à mailles larges avec piquet de châtaigniers. Suivi du chantier par un écologue.	Environ 5 000 € HT	Respect des mesures ERC.
R10	R3.1a	Mesure de réduction temporelle en phase travaux.	Adaptation de la période des travaux sur l'année.	Respect des périodes de reproduction et nidification des espèces pour la réalisation des travaux préparatoires - Période conseillée : de novembre à février. Suivi du chantier par un écologue.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC.
R11	R2.1f	Mesure de réduction technique en phase travaux.	Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)	Gestion des espèces exotiques invasives et envahissantes (Buddleja davidii, Cotula arborea, Cortaderia sellosana, Cotoneaster sp. Paulownia tomentosa, Senecio inaequidens, Pyracantha coccinea.) - A réaliser en phase de travaux. Suivi du chantier par un écologue.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC.
R12	R2.2o	Mesure de réduction technique en phase de fonctionnement	Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet.	Gestion différenciée des milieux. Mise en défens des espaces végétalisés existants. Suivi du chantier par un écologue. Modalités d'entretien différencié. Accompagnement/sensibilisation des entreprises réalisant les entretiens.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC.
A3	A6.1b	Mesure d'accompagnement - Action de gouvernance.	Mise en place d'un comité de suivi des mesures.	Accompagnement du chantier par un écologue coordinateur environnement.	/	Contrat ou engagement pour un suivi écologique.
A4	A5.b	Mesure d'accompagnement - Actions expérimentales	Action expérimentale de transplantation d'individus / translocation manuelle ou mécanique	Déplacement des individus d'orchis bouc et d'ophrys abeille impactés pour renforcer les populations évitées. Suivi du chantier par un écologue.	/	Respect du protocole de transplantation présenté.

Numéro	Code	Mesure	Objectifs	Détails	Coûts	Suivi
Eau et sols						
R13	R1.2a	Mesure de réduction géographique en phase fonctionnement.	Limitation / adaptation des emprises du projet.	Limitation de l'emprise du parking au droit de la prairie du Lot B. Plan d'aménagement repris dans le Permis d'Aménager. Suivi du chantier par le conseiller en environnement et le responsable environnement.	Intégré au projet.	Respect du Permis d'Aménager.
R14	R2.1d	Mesure de réduction technique en phase travaux.	Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier.	Les ouvrages définitifs de rétention/régulation et/ou rétention/infiltration des eaux pluviales seront réalisés au début des travaux, de façon à récupérer et dépolluer les eaux pluviales générées pendant la durée des travaux. De plus, les exutoires seront équipés d'un dispositif de filtration. Il pourra être composé de bottes de pailles ou d'un massif de cailloux associés à un géotextile ou d'un système filtrant équivalent. Suivi du chantier par le conseiller en environnement et le responsable environnement.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC et du Permis d'Aménager.
R15	R2.2q	Mesure de réduction technique en phase de fonctionnement	Dispositifs de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes.	Gestion à la source des eaux pluviales par infiltration. Plan des réseaux et des ouvrages de gestion pluviale repris dans le Permis d'Aménager.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC et du Permis d'Aménager.
R16	R2.2q	Mesure de réduction technique en phase de fonctionnement	Dispositifs de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes.	Limitation de l'imperméabilisation dans la conception des espaces urbains. Plan des réseaux et des ouvrages de gestion pluviale repris dans le Permis d'Aménager.	Intégré au projet.	Respect des mesures ERC et du Permis d'Aménager.
C1	C3	Mesure de compensation - Évolution des pratiques de gestion	Dispositifs de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes.	Ensemble des mesures prises pour tenter de répondre aux impacts résiduels notable, liés à la gestion des eaux pluviales, qui pourraient survenir. Mesures intégrées au projet. Plan des réseaux et des ouvrages de gestion pluviale repris dans le Permis d'Aménager.	/	Respect des mesures ERC et du Permis d'Aménager.

5 Scénarios alternatifs

5.1 Localisation

Le site de la Janais est un site industriel majeur pour la Région et pour la métropole rennaise. L'objectif du projet d'Eiffage Aménagement est de s'inscrire dans le développement de ce site industriel historique en mutation.

Avec le développement du PEI, il est prévu de faire de ce secteur un site tourné vers l'avenir industriel, et c'est précisément pour ces raisons qu'Eiffage a choisi de réaménager ce site.

Une fois réaménagé, Eiffage Aménagement laissera la place à Eiffage Immobilier pour qu'il aménage les emprises des Lots et y construise les bâtiments.

Eiffage ayant profité du projet d'envergure de PEI, il ne semble pas pertinent d'envisager une solution de substitution en termes de localisation.

5.2 Aménagements

Eiffage Aménagement prévoit donc de viabiliser ce secteur de la Janais afin de permettre, après aménagement des Lots, à des entreprises de s'installer sur ce site industriel déjà existant.

Afin de s'assurer du bon développement et de la bonne direction prise par Eiffage, de nombreuses réunions ont eu lieu avec Territoires et Rennes Métropole. Ces derniers jouaient un rôle de garant quant à la cohérence globale à avoir sur l'ensemble du site de la Janais.

Les grandes lignes du projet ayant été réfléchies à plusieurs acteurs, il semble permis d'affirmer que ce projet est justifié et intéressant selon plusieurs points de vues/thématiques.

5.2.1 Artificialisation

Actuellement, la zone de projet est quasiment entièrement artificialisée. Le projet ne viendra imperméabiliser qu'une petite partie.

::: Alternatives

Le projet aurait pu limiter son artificialisation et éviter certaines zones plus « vertes ».

Cependant, cela aurait potentiellement eu pour corollaire de réduire l'espace disponible pour accueillir des entreprises. Entreprises qui auraient alors probablement eu le choix de s'installer ailleurs, sur des sites présentant potentiellement plus d'enjeux environnementaux.

5.2.2 Biodiversité

Les enjeux de biodiversité ont été évalués et pris en compte. Ceux-ci sont relativement peu nombreux et liés à la présence d'une biodiversité « commune ». A noter toutefois que, bien que commune, cette biodiversité est en fort et rapide déclin partout.

::: Alternatives

Le projet aurait pu s'orienter pour éviter davantage les zones potentiellement intéressantes pour la biodiversité (arbres, prairie calcaire, notamment).

Cette alternative présente néanmoins la même analyse que celle liée à l'artificialisation.

5.2.3 Usages

L'usage du site (industriel) n'est pas remis en question. Une évolution des entreprises et activités pouvant s'implanter est revue et intégrée au PLUi de Rennes Métropole.

::: Alternatives

L'usage (quasiment) exclusivement industriel de la zone de projet la rend difficilement propice à l'installation/accueil d'autres activités (pollutions, nuisances, etc.).

Cela rejoint également le point suivant.

5.2.4 Santé

Le site de la Janais étant déjà industrialisé, les types d'impacts potentiels sur la santé ne devraient pas évoluer. A noter qu'ils pourraient par contre augmenter (augmentation de la pollution, des nuisances sonores, du trafic, etc.).

::: Alternatives

Voir point précédent (Usages).

5.2.5 Changement climatique

Le projet répond avant tout à un choix de société allant vers une « ré-industrialisation » de la France et une nécessité de création d'emploi locaux. Le contexte permet difficilement au

projet d'intégrer toutes les composantes qui pourraient permettre de lutter contre le changement climatique (arrêt des énergies d'origines fossiles, limitation des émissions, réduction de la production de certaines activités pouvant être jugées non-indispensables (« sobriété »), etc.).

::: Alternatives

Alors que le GIEC vient de rendre son rapport sur l'état du climat, les évolutions et les adaptations au changement climatique, il est indispensable de s'interroger sur la nécessité de tout projet : permet-il de lutter contre le changement climatique et/ou de s'adapter à ses effets ? Il s'agit là d'un débat de société que devrait permettre d'avoir cette étude via la démarche d'évaluation environnementale.

A noter que l'insertion du projet d'Eiffage dans le PEI devrait permettre à des entreprises aux activités dédiées à la mobilité durable et de l'écoconstruction de s'installer. Ces domaines semblent essentiels pour participer à la lutte contre le changement climatique.