

1 Introduction

L'élaboration du projet d'Eiffage Aménagement sur le site de la Janais (Figure 5) 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 différentes études ont ainsi permis de révéler différents enjeux, parfois compatibles, parfois à 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.

Cette partie, nommée « Le projet », présente le résultat de ces phases de conception.

La présente étude d'impact, 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.

Ainsi, cette partie présente le projet arrêté par la maîtrise d'ouvrage. Les enjeux du site sont présentés dans la partie dédiée à l'état initial (partie 4) et le récit des étapes de conception du projet est présenté dans le chapitre dédié à la présentation des scénarios alternatif (partie 6).



Figure 5 : Photo aérienne (drone) d'une partie du site de la Janais - Juin 2021

2 Le projet dans son ensemble

2.1 Localisation géographique 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.

2.2 La Janais, un site multiple

De nombreux acteurs sont présents sur la Janais.

Historiquement, le site de la Janais s'est construit et développé autour du constructeur PSA (devenu Stellantis) qui, à partir des années 1960, a créé au sud de Rennes la plus grande usine automobile de France.

Au début du XXI^{ème} siècle, la production automobile diminue en France. PSA, n'ayant plus besoin d'autant de foncier, cède alors plusieurs bâtiments à diverses sociétés ; le site de la Janais devient progressivement un site aux usages multiples.

Au milieu des années 2010, Rennes Métropole, la Région et le Département ambitionnent de faire de la Janais un Pôle d'Excellence Industrielle (PEI), un « site exemplaire de l'industrie du futur connectée aux nouvelles technologies et économe en énergie », un site « réservé en priorité aux activités industrielles spécialisées dans la mobilité durable et l'écoconstruction ».

L'acquisition d'une partie du site de la Janais par Eiffage Aménagement s'insère dans la continuité de cette diversification des usages de la Janais. L'ambition d'Eiffage est donc de s'inscrire dans cette dynamique de PEI en développant un Parc d'Activités dans la continuité de la mutation de l'ensemble du site de la Janais afin de répondre aux nombreuses demandes d'installation d'entreprises sur la métropole rennaise.

Par ailleurs, le site de la Janais comprend également plusieurs autres projets de restructuration à travers :

- La ZAC de la Janais portée par Territoires. Composée de quatre secteurs, le Parc d'activité sera dédié au développement d'entreprises industrielles ou de services liées à la mobilité durable et à la construction durable.
- Le projet de bâtiment Totem de l'industrie du futur en Bretagne porté par Rennes Métropole visant entre autre à regrouper un incubateur d'entreprises, des ateliers productifs mutualisés, une plateforme technologique et constituer une vitrine technologique et industrielle.

2.3 Périmètres et dimensions du projet

2.3.1 Périmètre de projet

La Figure 6 présente le périmètre de projet.

Ce périmètre est scindé en deux zones principales positionnées de part et d'autre de la voirie « voie nord/sud », récemment baptisée « rue Pierre et Marie Curie » (Figure 7). La partie située à l'ouest de cette voirie correspond au site de l'ancien karting (piste de la Calvenais récemment abandonnée). La partie située à l'est correspond à une emprise qui appartenait jadis à PSA (maintenant Stellantis) et qu'elle a revendu à Eiffage Aménagement en décembre 2020.

Initialement, l'emprise acquise par Eiffage Aménagement était plus étendue que celle correspondant au périmètre projet. En effet, en juin 2021, Eiffage Aménagement a revendu une partie du site à la Foncière Magellan. La Figure 7 illustre la répartition entre Eiffage Aménagement et la Foncière Magellan des emprises vendues par Stellantis.

Une partie du foncier le long de la rue Pierre et Marie Curie doit faire l'objet d'une rétrocession dans l'espace public. Aucun aménagement n'est donc prévu sur ces périmètres dans le cadre de ce projet.

Au total, ce périmètre de projet crée une surface de projet - ou zone de projet - de 12,47 ha.

2.3.2 Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude, délimitant la zone d'étude (Figure 8), correspond essentiellement à l'emprise initialement acquise par Eiffage Aménagement. La zone d'étude est donc constituée par la zone de projet à laquelle s'ajoute une partie de la rue Pierre et Marie Curie ainsi que les emprises de la Foncière Magellan.

Les termes « périmètre d'étude », « zone d'étude » et « aire d'étude » pourront être employés au fil de ce dossier. Ils font tous, sauf mention contraire, référence à ce qui est repris à la Figure 8.

La zone d'étude a une surface d'environ 22,2 ha.



Figure 6 : Périmètre de projet - Orthophotoplan 2020

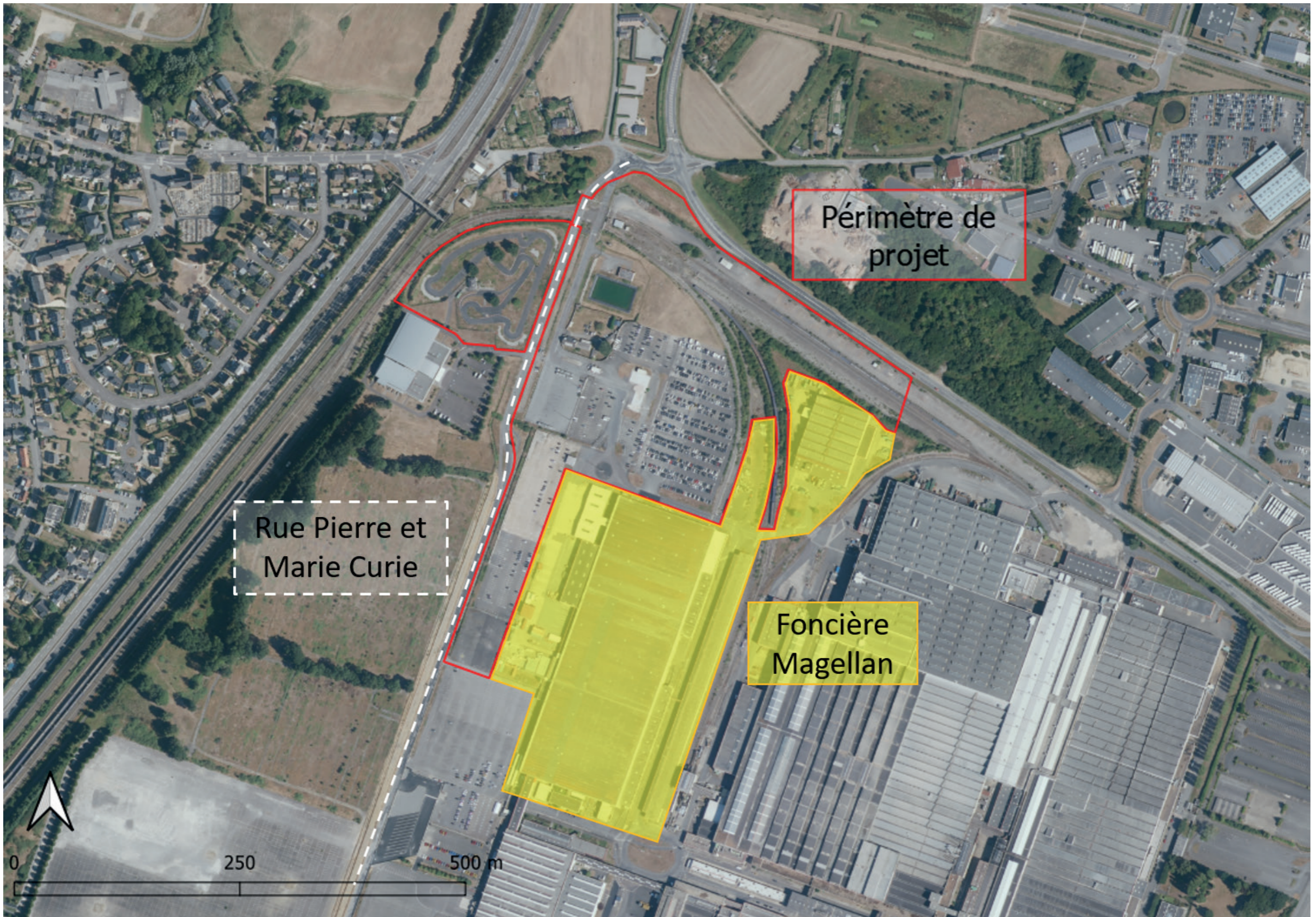


Figure 7 : Rue Pierre et Marie Curie et emprise Magellan



Figure 8 : Zone d'étude - Orthophotoplan 2020

3 Le projet d'aménagement

Eiffage Aménagement, aménageur privé, a souhaité s'inscrire dans la démarche « Pôle d'Excellence Industrielle » initié 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 9.

3.1 Limites de prestations

Cette étude d'impact **présente donc l'évaluation environnementale du projet de réaménagement porté par Eiffage Aménagement** sur une partie du site de la Janais (voir le périmètre du projet). Eiffage Aménagement, qui est l'aménageur des emprises communes, a établi un cahier de limites de prestations afin de clarifier ce qu'il lui revient de faire et ce qui sera à la charge des futurs acquéreurs des Lots.

A noter qu'Eiffage Immobilier s'occupera de la viabilisation des parties privatives. Pour ces parties, cette étude d'impact évalue les incidences environnementales à la manière de la « boîte noire ». C'est-à-dire qu'elle évalue uniquement les incidences environnementales de l'aménagement de manière générale, soit la viabilisation de ces emprises. Elle n'a pas pour prétention d'évaluer les incidences des aménagements à l'intérieur des Lots (matériaux, procédés de construction, etc.). De même, elle n'évalue pas les incidences environnementales des entreprises et activités qui seront accueillies au sein des Lots. Cependant, lorsque cela est possible, Eiffage Immobilier a évalué les futurs consommations et autres rejets/émissions. A la charge donc des futurs acquéreurs ou d'Eiffage Immobilier de réaliser les études et autres démarches réglementaires qui s'imposeraient à leurs projets.

Les aménagements et autres travaux (créations de parkings et voiries, entretiens et travaux sur la végétation, déposes de voies ferrées, chaufferie, travaux sur les réseaux, etc.) réalisés par Eiffage Aménagement en dehors de la zone de projet ne font pas

l'objet d'une évaluation des incidences environnementales dans cette étude d'impact. Lorsqu'ils sont connus au moment de la rédaction de cette étude d'impact, ces aménagement et travaux sont néanmoins présentés.

3.2 La zone de projet

La zone de projet s'étend donc sur environ 12,47 ha au sein du site de la Janais.

Ce site accueille essentiellement des surfaces imperméabilisées (zones de stockage et parkings), des voies ferrées et leurs abords, des voies de circulation, quelques espaces enherbés ou enfrichés, l'ancien site du karting et quelques bâtiments.

A part le site du karting, le site du projet servait jadis au groupe PSA, devenu maintenant Stellantis. Celui-ci utilisait ce site pour notamment la production, l'entreposage provisoire, l'acheminement de matériaux et l'expédition des productions. Ce site a beaucoup évolué au cours des dernières décennies et également au cours des dernières années. La partie « Histoire du site » reviendra sur l'évolution de cette partie de la Janais.

En continuité avec cette évolution de la Janais, et en insertion dans le développement du Pôle d'Excellence Industrielle, Eiffage Aménagement entreprend donc de réaménager ce secteur.

3.2.1 Les accès au site

Le site est donc séparé en deux par la rue Pierre et Marie Curie. Elle permet de desservir ces deux parties via deux carrefours (Figure 10). Un troisième carrefour est également prévu au sud de la zone de projet (au sud du Lot D) (Figure 11). Ce dernier carrefour servira uniquement de sortie depuis l'emprise de la Foncière Magellan, et cela de manière provisoire. En effet, cette voirie provisoire permet de répondre aux exigences d'aménagement dues par Eiffage Aménagement dans le cadre de la vente de l'emprise du bâtiment 01 à la Foncière Magellan, et en attente de l'aménagement d'une voie permanente par Territoires au niveau du bâtiment 78 conformément à l'OAP.

3.2.2 Les bâtiments

Actuellement, le site n'accueille plus que quelques bâtiments. Il s'agit pour l'essentiel de bâtiments et locaux techniques provisoires et/ou mobiles (ancien bloc sanitaire, locaux pour la gestion du passage à niveau, bâtiment technique pour la pompe de la bache incendie, poste de sécurité provisoire). Certains de ces bâtiments et locaux seront démolis et/ou enlevés. A noter

que le bâtiment technique au niveau de la bache incendie (juste au nord de celle-ci) sera conservé en l'état.

3.2.3 Les voies ferrées

Une partie des voies ferrées sera conservée. Il s'agit essentiellement des voies permettant un accès aux bâtiments de la Foncière Magellan. Les voies situées au niveau du Lot C pourront également être conservées.

Le passage à niveau au niveau de la rue Pierre et Marie Curie sera également conservé.

3.2.4 Les voies de circulation

Le projet prévoit la modification du plan des déplacements internes. L'ensemble des voies, à l'exception de la voie au sud du Lot D, est à double sens de circulation.

La « contre-allée » qui sert actuellement d'accès au site servira à accéder au Lot C et au Lot B.

La voie « est/ouest » (centrale) sera également conservée et réaménagée (propriété de la Foncière Magellan).

L'ensemble des voiries créées sont réalisées sur d'anciennes emprises de voiries déjà existantes, à l'exception de la voie en sens unique au sud du lot D, aménagé principalement sur une emprise de stationnement (déjà imperméabilisée et compatible avec le passage de véhicules). Les voiries feront au moins 3,5 m de largeur.

Les voies seront traitées avec des profils simples et du revêtement en enrobé. Les structures de chaussée poids-lourds existantes seront reprises.

Le projet ne comptera aucun stationnement sur l'espace public. Les stationnements se feront exclusivement sur les parcelles privées.

3.2.5 Les cheminements piétons et cycles

Les chemins piétons seront conformes aux exigences réglementaires d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Les cheminements piétons-cycles réalisés dans le cadre de ce projet se connectent à la voie mixte piétons-cycles réalisée par Territoires. Ces cheminements, axes secondaires de la trame piétonne et cycle, permettent de desservir l'ensemble des Lots jusqu'au entrées de bâtiments.