

Département d'Ille-et-Vilaine

Communes de CHARTRES-DE-BRETAGNE ET SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PREALABLE A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
DU PROJET DU PARC D'ACTIVITES DE LA JANAIS
ET AUX PERMIS D'AMENAGER**

du 7 novembre 2023 au 8 décembre 2023

I - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté préfectoral du 19 octobre 2023
Fait le 12 janvier 2024

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - VISITES DU SITE	21
IV - AVIS DE LA MRAE ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	22
V - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES ET MEMOIRES EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	35
VI - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	45
VII - CONCLUSION DU RAPPORT	56
ANNEXES	57
1- Localisation des avis d'enquête	58
2- Lettre demandant un report de délai et réponse	62
3- Délibération du Conseil Municipal de Chartres-de-Bretagne	64
4- Délibération du Conseil Municipal de Saint-Jacques- de-la-Lande	68
5 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	69

DEUXIEME PARTIE
APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	4
II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	5
III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET	39

I - PRESENTATION DU PROJET

1.1- OBJET DE L'ENQUETE

L'arrêté préfectoral du 19 octobre 2023 porte ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la délivrance d'une autorisation environnementale relative au parc d'activités de la Janais ainsi qu'aux permis d'aménager sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande.

La demande a été réalisée par la société Eiffage Aménagement.

Le présent rapport porte sur cette enquête publique qui s'est déroulée du mardi 7 novembre 9h au vendredi 8 décembre 2023 à 18h.

1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE

Le projet porte sur le réaménagement d'une partie du site de « la Janais » autrefois occupé par l'industrie automobile (Stellantis-ex PSA). Il est porté par la société Eiffage Aménagement et est concerné par la réglementation Loi sur l'eau ainsi que le régime du permis d'aménager.

Réglementation Loi sur l'eau (articles R.214-1 et suivants, au titre de la rubrique 2.1.5.0 du code de l'environnement)

Le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale du fait que l'emprise du projet intercepte un bassin versant d'une superficie supérieure à 20 ha.

Régime du Permis d'Aménager (articles L.421-1 et R.421-1 du code de l'urbanisme)

Le projet est soumis à évaluation environnementale en application des dispositions de l'article L.123-2 I 1° ; à ce titre, une enquête publique doit être organisée selon les modalités prévues aux articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

1.3- PRESENTATION DU PROJET

1.3.1 - Le projet

Le projet est situé dans le secteur de « la Janais » sur deux communes appartenant à l'intercommunalité de Rennes Métropole : Chartres-de-Bretagne (36136) et Saint-Jacques-de-la-Lande (35131).

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

La partie nord-ouest de ce secteur comprend plusieurs bâtiments et des zones de parking autrefois utilisés pour la production de Stellantis (ex.PSA), site historique de l'industrie automobile française en recul ces dernières décennies. Rennes Métropole et la région ambitionnent d'y créer un pôle d'excellence industrielle (PEI) pour un développement économique fort autour de 2 filières majeures, l'écoconstruction et les mobilités douces.

En décembre 2020, la société Eiffage Aménagement y a acquis une emprise foncière de près de 22 ha.

En juin 2021, elle a cédé à la Foncière Magellan une emprise de 5,6 ha comprenant notamment trois bâtiments. Cette cession explique la différence entre le périmètre d'étude et le celui du projet.

Ainsi, l'emprise du projet est de 12,47 ha.

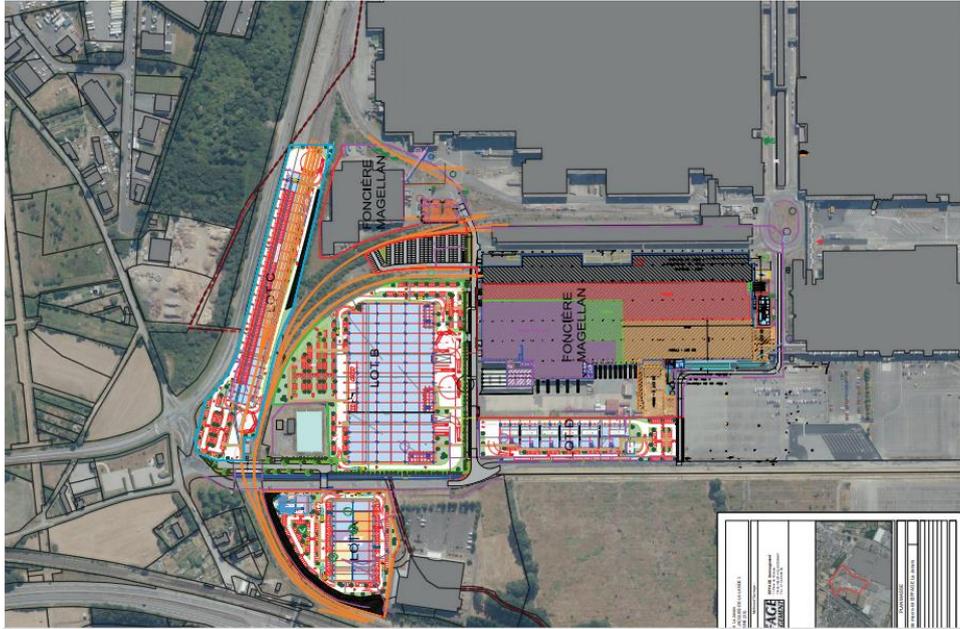
Eiffage Aménagement, aménageur privé, s'inscrit dans la démarche « Pôle d'Excellence Industrielle » initiée sur le site de la Janais en développant une opération d'ensemble regroupant une programmation diversifiée d'entreprises industrielles et d'artisanat sur quatre Lots (A, B, C et D). Eiffage Immobilier réalisera la viabilisation des lots et assurera la promotion immobilière auprès des futurs acquéreurs.

Les enjeux de l'opération 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.

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 à :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement ;
- valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables, notamment en favorisant l'isolation ;
 - optimiser la gestion de l'eau en mettant en place un système de récupération des eaux pluviales ;
- créer des espaces de vie valorisant et privilégiant le lien social.



1.3.2 - Etat initial de l'environnement

Occupation du sol et usage

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.

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.). Plusieurs secteurs ne sont plus occupés ou en activités. L'entretien de la végétation par endroit n'est pas assuré.

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 telles que la réalisation de clôtures et la création de parkings. Ainsi, dans les parties encore en activité (Foncière Magellan, notamment), l'entretien des espaces est assuré (le long des voies ferrées, entre autres).

Enjeux

S'insérer dans le paysage socio-économique et dans le paysage.

Prendre en compte les éléments présents dans la zone d'étude qui est en partie en activité.

Respecter les conditions de vente et la protection de l'environnement.

Situation cadastrale et urbanisme

Cadastre : l'emprise foncière du projet appartient à Eiffage Aménagement. Le projet se situe dans un secteur industriel important pour la région et la Métropole.

Une OAP et un nouveau zonage sont en cours de création dans le PLUI de Rennes Métropole. Ce dernier fait partie du SCOT du Pays de Rennes.

La zone d'étude est concernée par des servitudes aéronautique (proximité avec l'aéroport) et par le périmètre de protection éloignée liée au captage des eaux potables de la Pavais.

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Enjeux

Prendre en compte les futures modifications du PLUi.

S'insérer dans le caractère industriel du secteur.

Prendre en compte les servitudes d'utilité publique.

Prendre en compte les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les objectifs du Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Environnement physique

La zone d'étude étant presque entièrement artificialisée, voire imperméabilisée, des tests de 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 sol et du sous-sol. Une étude de pollution des sols a permis d'établir la présence ponctuelle d'hydrocarbures à des teneurs supérieures au seuil de coupure (principalement au droit des voies ferrées) déterminé et en métaux avec des teneurs au-dessus des anomalies modérées usuellement observées dans les sols français.

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. 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 bassins versants amont, correspondant à une partie de la rue André Léo et une partie du site de Stellantis.

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.

Enjeux

Adaptation du projet en fonction du climat.

Adaptation et anticipation des effets du changement climatique (vagues de chaleur plus fréquentes et plus intenses, pluies intenses plus fréquentes...).

Limiter les gaz à effet de serre émis par et/ou pour le projet.

Déterminer les préconisations pour les aménagements en fonction des caractéristiques des sols et du sous-sol.

La sensibilité de la Vilaine aux étiages, aux inondations et aux pollutions, implique une bonne prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales.

Prendre en compte les enjeux liés à la gestion de la ressource en eau au niveau des usages.

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Le cadre biologique

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). 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. Des inventaires faune et flore ont été réalisés sur l'année 2021.

La zone d'étude est occupée principalement par des zones artificialisées et imperméabilisées (bâtiments, parkings). Les anciens parkings 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 en grande partie colonisées par les ronces, 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. Un habitat d'intérêt communautaire prioritaire est présent : n° 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement 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.

Aucune espèce d'insecte et d'amphibien n'a été recensée. Deux espèces de reptiles protégées à l'échelle nationale sont présentes : le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et le lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*). On note également la présence potentielle d'autres espèces de reptiles (*Vipère péliade*, *Couleuvre helvétique*). Par ailleurs, 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. 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.

Aucune zone humide n'a été identifiée.

Enjeux :

Prendre en compte les continuités écologiques avec la zone d'étude et au sein de celle-ci.

Intégrer les résultats des inventaires dans le développement du projet.

Gestion des espèces envahissantes et des espèces patrimoniales (orchidées).

Préserver les secteurs à enjeux identifiés.

Les risques majeurs

L'aléa inondation ne semble pas présenter de risque significatif pour le projet. L'exposition au retrait et gonflement des argiles est faible à moyenne pour le retrait et gonflement des argiles. La présence de radon présente un potentiel d'exposition de catégorie 2 sur 3. Une canalisation

de transport de gaz naturel et plusieurs ICPE sont présentes à proximité de la zone d'étude. Deux sites SEVESO sont présents à environ 2km au nord-ouest.

Enjeux :

Prendre en compte ces risques dans l'aménagement et informer les futurs usagers et acquéreurs.

La qualité de l'air

Les modélisations d'Air Breizh n'identifient pas de dépassement des valeurs réglementaires dans la zone d'étude. Ces dépassements sont essentiellement concentrés autour des grands axes de circulation et dans Rennes. Cependant, la zone d'étude est concernée par une valeur du guide recommandée par l'OMS ; cette valeur est mesurée en dépassement potentiel.

Enjeux :

Prendre en compte ces enjeux pour les usagers et tenter de limiter les émissions des futures activités.

Mobilité

Plusieurs parkings, plus ou moins délimités, sont actuellement utilisés par différentes entreprises.

Une étude de circulation a été réalisée et n'a pas mis en évidence de difficulté de circulation significative sauf ponctuellement, aux heures de pointe et à certains carrefours.

Enjeux

Intégrer les dispositions prévues par l'OAP.

Anticiper la phase travaux (trafic supplémentaire) et la réduction du stationnement (nouveaux parkings créés).

Acoustique

Une étude acoustique a été réalisée : La préservation du niveau sonore est un enjeu urbain majeur. Les sources principales sont :

- Trafic routier sur la RD 177 trafic 2022 : 30 400 véhicules /jour ouvré (90 km/h)
- Trafic rue André Léo : 4260 véhicules/ jour ouvré (80 km/h)
- Trafic ferroviaire sur la ligne Rennes-Redon : 76 trains entre 6h et 22h (pas de train la nuit).
- Trafic sur la voie interne de la Janais depuis l'entrée Nord : 720 véhicules /jour sur axe nord/sud, 560 véhicules/jour sur l'accès Eiffage,
- Trafic aérien sur l'aéroport Rennes- Saint Jacques : 25 vols commerciaux (départs et arrivées) et vols privés

La zone d'étude se trouve à l'intérieur du Plan d'exposition au bruit (PEB) de Rennes-Saint Jacques.

Enjeux

Isolation et implantation des bâtiments

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Potentiel de développement des énergies renouvelables.

Potentiels 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 présentant un potentiel de développement.

Enjeux

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...).

ZAC multi-sites

Le développement de cette ZAC fait suite à la libération par Stellantis d'une cinquantaine d'hectares de foncier au seuil du tissu urbain industriel existant à proximité immédiat de la zone d'étude. Plusieurs thématiques environnementales sont potentiellement concernées par des cumuls d'impacts.

Les grands principes d'aménagement sont :

- l'amélioration des accès de véhicules et notamment, de leur lisibilité ;
- la réutilisation optimale des infrastructures viaires existantes (rue Pierre et Marie Curie) ;
- la 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'ajoute le souhait d'une intégration des sites dans un projet d'ensemble.

La ZAC multi-sites a été intégrée aux réflexions de l'OAP du secteur.

Enjeux

Anticiper les différentes phases de travaux.

Prendre en compte les effets cumulés (pollution, nuisances, eaux pluviales, biodiversité, paysage, mobilités...).

Usine Stellantis

Le site de Stellantis accueille plusieurs activités classées ICPE (plusieurs chaufferies, des tours aéroréfrigérantes, des zones de stockage d'oxygène, d'acétylène ou de liquides inflammables...).

Plusieurs thématiques environnementales sont potentiellement concernées par des cumuls d'impacts.

Enjeux

Prendre en compte les effets cumulés (pollution, nuisances, eaux pluviales, biodiversité, paysage, mobilités...).

Perspectives d'évolution de l'environnement

Ces perspectives concernent l'évolution de cet environnement dans le cas où le projet ne serait pas mis en œuvre. Les enjeux principaux concernent la population et la santé, la biodiversité, l'eau et les sols, le changement climatique.

Enjeux

Comparer le projet à des scénarios hypothétiques où aucun projet ne serait mis en place sur la zone d'étude.

1.3.3- Les mesures d'évitement, les mesures de réduction, les mesures compensatoires et les mesures d'accompagnement

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 seloana, 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.

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

1.3.4 - Scénarios alternatifs

Le projet est motivé par les aspects suivants :

- **Artificialisation** : la zone est quasiment entièrement artificialisée ; le projet ne viendra imperméabiliser qu'une petite partie.
Le projet aurait pu limiter son artificialisation et éviter certaines zones plus « vertes ». Cependant cela aurait eu pour corollaire de réduire l'espace disponible pour accueillir les entreprises tout en augmentant leurs contraintes environnementales. Des entreprises auraient le choix de s'installer sur des sites présentant potentiellement plus d'enjeux environnementaux.
- **Biodiversité** : les enjeux sont relativement peu nombreux et liés à la présence d'une biodiversité « commune ». Le projet aurait pu éviter certaines zones spécifiques (arbres, prairies « calcaire » notamment).
(cf ci-dessus).
- **Usages** : L'usage industriel du site n'est pas remis en question mais la typologie des entreprises et activités pouvant s'implanter est prévue au PLUI de Rennes Métropole. L'usage industriel de la zone de projet la rend difficilement propice à l'installation d'autres activités (pollutions, nuisances...).
- **Santé** : Le site étant déjà industrialisé, les types d'impacts sur la santé ne devraient pas évoluer. Par contre, ces impacts pourraient augmenter (pollution, nuisances sonores, trafic...).
- **Changement climatique** : le projet répond à un choix de société allant vers une « ré-industrialisation » de la France et une nécessité de création d'emplois locaux. Le projet devrait permettre à des entreprises dédiées à la mobilité durable et à l'écoconstruction de s'installer. Ces deux domaines sont essentiels à la lutte contre le changement climatique.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - CONTENU DU DOSSIER

Le dossier, mis à disposition du public en mairie de Chartres-de-Bretagne et de Saint-Jacques-de-la-Lande sous forme papier et sur le site internet de la Préfecture, comprenait les pièces suivantes :

L'arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique.

Dossier 1 : AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

I – Dossier d'autorisation environnementale

1. Pièce 1 – Emplacement du projet

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

2. Pièce 2 – Éléments graphiques
3. Autorisation environnementale unique
4. Résumé non technique
5. Annexes :
 - 1. La Janais – IFF et ZH
 - 2.1. La Janais – Mission géotechnique G2AVP - Rapport n° PR.44GT.21.0100 – 002 – 1 ère diffusion – 08/07/2021
 - 2.2. La Janais – Mission géotechnique G2AVP - Rapport n° PR.44GT.21.0100 – 003 – 1 ère diffusion – 08/07/2021
 - 2.3. La Janais – Mission géotechnique G2AVP - Rapport n° PR.44GT.21.0100 – 004 – 1 ère diffusion – 09/07/2021
 - 3. La Janais – Pollution sol - Investigations complémentaires, Plan de gestion et ARR prédictive
 - 3.1. La Janais – Pollution sol - Diagnostic des milieux et ARR prédictive - future crèche
 - 4. La Janais - Etude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables

II - Avis des services

- A. Avis de la DDTM et réponse du MOA
 1. Avis de la DDTM
 2. Courrier de la DDTM prolongation de délais
 3. Arrêté préfectoral prolongation de délais
 4. Réponse du MOA à la DDTM
 5. Annexes :
 - 1. Convention temporaire de fourniture d'eau incendie et station incendie Nord
 - 2. Plan masse des lots avec volumes d'eau
 - 3. Courrier de l'Eau du Bassin Rennais
 - 4. Courrier de Stellantis

- B. Avis de la DREAL et réponse du MOA
 1. Courrier d'information de la DDTM après sollicitation de l'ARS et de la DREAL
 2. Réponse du MOA à la DREAL
 3. Annexe :
 - 1. Réponse du MOA à la DREAL

- C. Avis de l'ARS et réponse du MOA
 1. Avis de l'ARS
 2. Courrier d'information de la DDTM après sollicitation de l'ARS et de la DREAL
 3. Réponse du MOA à l'ARS
 4. Annexe :

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

- 1. Réponse du MOA à l'ARS

D. AVIS DU SAGE

III - Avis de la MRAE

1. Avis de la MRAE
2. Mémoire en réponse du MOA à l'avis de la MRAE
3. Annexe :
 - 1. Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur le projet d'aménagement d'un parc d'activités sur le site de la Janais à Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande (35)
 - 2. PA02 – Notice de Présentation
 - 3. PA03 – Plan de l'existant
 - 4. R001-1620934DEM-V01 / 2^e Campagne de prélèvement des gaz du sol au droit de la future crèche
 - 5. R002-1620934PEC-V01 / Justification de l'emplacement de la future crèche – Karting de la Calvenais
 - 6. Rapport d'activité COLAS – dépollution du balaste
 - 7. Diagnostic acoustique pour implantation d'une crèche sur le lot A
 - 8. Présentation AVP à Territoires / Rennes Métropole
 - 9. Plan masse initial du projet A26
 - 10. Evaluation environnementale ZAC Territoires La Janais
 - 11. Présentation Sun'R
 - 12. Calcul surfaces végétalisées

DOSSIER 2 : PERMIS D'AMENAGER

- I. 3-PA00 CERFA Chartres-de-Bretagne
- II. 3-PA00 CERFA Saint-Jacques-de-la-Lande
- III. PA01 – Plan de situation
- IV. PA02 – Notice de Présentation
- V. PA03 – Plan de l'état actuel
- VI. PA04 – Plan de composition
- VII. PA05 – Coupes projet dans profil
- VIII. PA06 – Photographie proche
- IX. PA07 – Photographie lointaine
- X. PA08 – 1 Programme des Travaux
- XI. PA08 – 2 Nivellement – Voirie
- XII. PA08 – 3 Assainissement EU_EP
- XIII. PA08 – 4 AEP télécom fibre
- XIV. PA08 – 5 MT BT EP GAZ
- XV. PA09 – Hypothèse d'implantation des bâtiments

- XVI. PA10 – Règlement graphique
- XVII. PA11 – Garantie financière d’achèvement
- XVIII. PA12 – Attestation d’ASL
- XIX. PA12 – Projet de convention de transfert
- XX. PA12 – Annexe 1 Plan des mutations foncières
- XXI. PA12 – Annexe 2 1 Plan de recollement – Assainissement EU_EP
- XXII. PA12 – Annexe 2 2 Plan de recollement – Réseaux souples
- XXIII. PA12 – Annexe 3 Travaux emprise rétrocedée
- XXIV. PA14 – Etude d’impact
- XXV. PAAnnexe – Etudes géotechniques
- XXVI. PAAnnexe – Permis de démolir

L’étude d’impact a été réalisée par plusieurs bureaux d’études : « Iao Senn Eau » (Vern-sur-Seiche) pour l’eau et la biodiversité, AMCO (Rennes), Dervenn (Betton) pour le génie écologique et Agence UNIVERS (Rennes) pour l’urbanisme et les paysages.

2.2 - PUBLICITE DE L’ENQUETE

L’avis d’enquête (format A4 et couleur jaune) était affiché à 13 endroits dont les mairies de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande, et 5 dans le secteur du projet (plans annexe 1).

La commissaire enquêtrice a constaté l’affichage le 7 novembre et le 15 novembre 2023.

Il est à noter qu’un avis d’enquête a disparu et a été remis en place par la mairie (début de la voie « la cave aux Loups »).

Les avis d’enquête ont été publiés dans les journaux :

- « Ouest-France » les 21-22 octobre et le 8 novembre 2023,
- « 7 jours » le 21 octobre 2023 et le 11 novembre 2023.

Un avis a été publié dans « Chartres Hebdo » n°2147 (commune de Chartres-de-Bretagne) samedi 18 novembre 2023 ; il a été également publié sur le site internet de la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande (en première page) à partir du 13 novembre 2023 et celui de la mairie de Chartres-de-Bretagne à partir de 21 novembre 2023 (rubrique « enquêtes publiques, puis en première page).

2.3 - DEROULEMENT DE L’ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1- Préparation de l’enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice, Camille HANROT-LORE (géographe-urbaniste en retraite), a été désignée par le Tribunal Administratif les 11 septembre et 11 octobre 2023 par la décision n° E23000145/35.

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d’une autorisation environnementale et aux permis d’aménager relative au parc d’activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Préparation de l'enquête publique

Le 3 octobre 2023,

- réunion avec EIFFAGE Aménagement :
 - organisation du dossier d'enquête publique et de l'enquête, présentation du projet par madame Margaux Mazurier, responsable de projets d'EIFFAGE Aménagement.
 - visite des lieux.
- réunion à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine avec Ninon Collier : consultation du dossier d'enquête. Demande à EIFFAGE Aménagement de le réorganiser et de classer les documents.

20 octobre 2023 : signature des pièces du dossier et numérotation des 2 dossiers d'enquête publique à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.

7 novembre 2023 : réunion en visio-conférence avec Philippe Bonnin, maire de Chartres-de-Bretagne et Lauriane Bathany, directrice du pôle aménagement et urbanisme.

10 novembre 2023 : réunion en visio-conférence avec Marie Ducamin, maire de Saint-Jacques-de-la-Lande et Sophie Gentil, directrice de la direction de l'urbanisme.

2.3.2- L'enquête publique

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des mairies pendant toute la durée de l'enquête :

- de Chartres-de-Bretagne :
 - Lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 18h ;
 - Mardi de 9h à 12h30.
- de Saint-Jacques-de-la-Lande :
 - Lundi, mercredi et jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
 - Mardi de 8h30 à 12h00 ;
 - Vendredi de 8h30 à 16h30.

Il était également consultable sur le site de préfecture (<http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-loisurleau>).

L'enquête publique a duré 32 jours, du mardi 7 novembre 2023 à 9h au vendredi 8 décembre à 18h.

Les permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu :

- à la mairie de Chartres-de-Bretagne :
 - mardi 7 novembre 2023 de 9h à 12h ;
 - lundi 20 novembre 2023 de 9h30 à 12h30 ;
 - vendredi 8 décembre 2023 de 15h à 18h.

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

- à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande :
 - mercredi 15 novembre 2023 de 13h30 à 16h30 ;
 - jeudi 30 novembre 2023 de 14h30 à 17h30.

Les observations du public pouvaient être inscrites :

- sur le registre d'enquête,
- par lettre adressée à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête (mairie de Chartres de Bretagne),
- par courriel : pref-enquete-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr

• Le 7 novembre 2023 :

- la commissaire enquêtrice a indiqué à la Préfecture que l'intitulé de l'enquête dans l'avis d'enquête n'était pas clair ;
- la commissaire enquêtrice a demandé à la mairie de Chartres-de-Bretagne que soient échangés les 2 registres des 2 communes ; cela a été réalisé dès la première heure de la 1^o permanence.
- la commissaire enquêtrice a visité le lot A et l'ensemble du site de la Janais avec le maire de Chartres de Bretagne.

• Le 20 novembre 2023 : visite des lieux : lots B, C, D.

• 8 décembre 2023 : clôture et signature des registres par la commissaire enquêtrice à 19h.

2.3.3 - Après enquête publique

- 15 décembre 2023 : Remise du procès-verbal des observations du public à madame MAZURIER Margaux (EIFFAGE CONSTRUCTION) et Laurent Haas (EIFFAGE IMMOBILIER).
- 2 janvier 2024 : Réception du mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement par courriel.
- 3 janvier 2024 : Demande de report de délai au 15 janvier 2024 au plus tard à la préfecture.
- 4 janvier 2024 : Accord de la Préfecture pour le report de délai.

Conditions de réalisation de l'enquête

Lors des cinq permanences en mairie (Saint- Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne), la commissaire enquêtrice a reçu 5 personnes.

En dehors des permanences, le dossier était consultable :

- dans les mairies de Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne ;
- sur le site internet de la Préfecture.

Il y a eu deux observations du public.

III - VISITES DU SITE PAR LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

Le **Lot A** est situé au nord-ouest de la rue Pierre et Marie Curie. Ce terrain est un ancien karting ; il est actuellement recouvert de ronces et parcouru de voies en enrobé ; il est dominé par quatre chênes ; enfin, au nord et à l'ouest, un merlon de 2m environ de haut est situé en limite de parcelle.

Actuellement, ce lot est occupé par des gens du voyage.

Les lots D, B, C sont situés à l'est de la rue Pierre et Marie Curie.

Le **Lot D** est un ancien parking, tout en longueur, orienté Nord Sud ; il est recouvert actuellement de palettes.

Le **Lot B** est occupé :

- par un terrain vague comprenant notamment un chêne imposant (au nord-ouest de l'actuel entrée) ;
- par un grand parking bitumé où sont déposés des bungalows en reconversion (en partie Est) ;
- par une prairie (pelouse semi-sèche calcaires subatlantique) et la réserve incendie, les orchidées patrimoniales n'étaient pas visibles ;
- par un parking de camions et voitures (à l'ouest de l'entrée actuelle), et par quelques espaces enherbés.

Le **Lot C** est un terrain situé en partie Nord, tout en longueur, orienté Est-Ouest et longeant la rue Andrée Léo ; il est composé d'une surface imperméabilisée et de 4 voies ferrées. Quelques bouleaux et saules y poussent de façon disséminée. Derrière la clôture en béton située au Nord du lot et de l'autre côté de la rue Andrée Léo, se trouve un espace boisé qui correspond au secteur 4 (hors secteur d'études).

Entre le lot B et le lot C : d'Ouest en Est, se trouvent : une réserve incendie, une grande prairie, puis 4 voies ferrées dont 3 vont en direction de la foncière Magellan. Les voies ferrées sont séparées les unes des autres par des fossés profonds remplis d'eau et entourées par différentes plantes dont des saules et des bouleaux. Ils forment un espace paysager qui du lot C cachent les bâtiments de la « Foncière Magellan ». Dans l'étude d'impact, ces 3 fossés présentent des enjeux par habitat d'espèces protégées l'un fort (portée régionale, l'autre modéré (portée départementale) et le dernier limité.

A - AVIS DE LA MRAe

1.Présentation du projet et de son contexte

1.1. Présentation du projet

À l'occasion de la modification du PLUi de Rennes Métropole en 2022, deux nouveaux secteurs UI1i (industrie et artisanat) et UI1j (pôle d'excellence industrielle pour l'écoconstruction et les mobilités décarbonées) ont été intégrés au règlement ; ils correspondent au périmètre du présent projet. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été également introduite couvrant l'ensemble du secteur d'activités métropolitain de la Janais (250 hectares) ; elle comporte quatre orientations : objectifs généraux, recommandations ainsi que deux plans de desserte externe et interne.

Il conviendrait de montrer dans le dossier la cohérence du projet avec l'OAP.

1.2. Contexte environnemental

Les niveaux sonores mesurés sur le site d'implantation peuvent atteindre des valeurs élevées dépassant localement 85 dB. La RD 177, la voie ferrée Rennes-Redon à l'ouest et la RD 634 (rue André Léo) au nord, sont concernées par un classement au titre des infrastructures de transport bruyantes ; et l'aéroport Rennes Bretagne fait l'objet d'un plan d'exposition au bruit (PEB). Au sein du site Stellantis, les activités industrielles génèrent également des bruits importants.

L'accès au site se fait au nord depuis la RD 634. Celle-ci mène à deux voies très empruntées, la RD 837 et la RD 177 (axe Rennes-Redon). Des congestions se forment ponctuellement sur les carrefours y menant, notamment au rond-point de la RD 177.

Des sols pollués aux hydrocarbures et au plomb ont été mis en évidence lors d'inspections. De telles pollutions ne sont pas compatibles avec l'accueil de population et avec des usages sensibles. Les inventaires écologiques menés sur le site montrent une flore intéressante du fait d'habitats écologiques rares à l'échelle départementale (prairies à orchidées). Deux espèces de lézard protégés (lézard des murailles et lézard à deux raies) ont pu être observées ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux menacées potentiellement nicheuses sur le site.

1.3. Procédures et documents de cadrage

Le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau du fait d'un bassin versant intercepté d'une superficie supérieure à 20 ha d'une superficie supérieure à 20 ha. Une demande de permis d'aménager est également déposée au titre des articles L421-1 et R421-1 du code de l'urbanisme, pour chacune des deux communes concernées.

1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard des sensibilités environnementales du territoire d'une part, et des caractéristiques du projet d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la limitation de l'exposition des personnes, dont des enfants, à des nuisances sonores, ainsi qu'à des pollutions (pollutions atmosphériques, sols pollués) ;
- la gestion des mobilités dans un secteur très fréquenté et sujet à des situations de congestion automobile ;
- la gestion des eaux pluviales dans une perspective de limitation du risque d'inondation en aval et de préservation de la qualité des milieux aquatiques récepteurs des effluents, ainsi que le maintien de la qualité des eaux des trois captages d'eau potable situés à proximité ;
- la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité du site (faune, flore et habitats remarquables) ;
- la qualité paysagère du projet, et le cadre de vie pour les riverains situés à l'ouest du projet et les personnes fréquentant le site ;
- la production d'énergie renouvelable et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

L'Ae recommande d'améliorer la lisibilité du dossier en commentant systématiquement les données fournies dans l'étude d'impact, ainsi que sa cohérence par une meilleure mise en relation des informations fournies.

2.2. Qualité de l'analyse

2.2.1. État initial de l'environnement

L'Ae recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement avec une caractérisation plus précise de la pollution des sols, du paysage, des cartes de synthèse des enjeux environnementaux, et une synthèse des éléments clés de l'étude préalable menée par Territoires Rennes.

2.2.2. Justification environnementale des choix

Aucune option alternative aux partis retenus en matière d'aménagement n'est présentée. Ce travail ne permet pas de montrer que les choix retenus sont optimaux compte tenu des contraintes du site et des enjeux environnementaux.

2.2.3. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures associées d'évitement, de réduction et de compensation

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences pour les nuisances sonores, les mobilités, les paysages et la gestion des eaux pluviales, et de renforcer l'étude des effets cumulés avec le projet de ZAC multisites.

Pour éviter le risque de nuisances et d'impact sur l'environnement en phase travaux, une charte a été élaborée par Eiffage Aménagement, qui s'appliquera pour les titulaires des marchés des différents lots. En Bretagne sur le site de la Janais à Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande (35). En outre, un conseiller environnemental au sein du groupe vérifiera le respect des règles de la charte notamment par la réalisation de contrôles inopinés. Ces mesures sont favorables à la limitation du risque de nuisances dues au chantier, à la préservation de la biodiversité et à la réduction du risque de pollution des milieux aquatiques.

2.2.4. Mesures de suivi

L'Ae recommande de prévoir un dispositif de suivi (prévoir un dispositif composé d'indicateurs) permettant de vérifier que les mesures de réduction sont efficaces et de détecter d'éventuelles incidences environnementales imprévues.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Risques

L'Ae recommande de fournir, dans l'étude d'impact, l'étude spécifique permettant de démontrer la compatibilité du projet d'installation d'une crèche avec la présence de polluants dans les sols.

Il existe sur le site de Stellantis plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : chaufferies, tours aéroréfrigérantes, zones de stockage d'oxygène, d'acétylène, ou de liquides inflammables. Une analyse des risques relatifs à la présence de ces ICPE, sur les installations et occupants du futur parc d'activités, mériterait d'être menée.

3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air

Il convient de renforcer largement cette étude en montrant comment les occupations futures du site seront compatibles avec les niveaux sonores mesurés après application des mesures de réduction, tout en tenant compte de leur possible évolution (augmentation des trafics routiers, ferroviaires, aériens, etc.).

L'Ae recommande de montrer en quoi les occupations futures du site seront compatibles avec les niveaux de bruit mesurés et projetés.

Par ailleurs, le dossier ne comporte aucune mesure de qualité de l'air au droit du parc d'activité. Il convient de le compléter sur ce sujet compte tenu de la proximité de certaines installations industrielles et des axes routiers et la présence projetée d'équipement spécifique (crèche). Des adaptations au projet devraient, le cas échéant, être envisagées.

3.3.

3.4.

3.5. Mobilités

Eiffage Aménagement estime que 364 emplois seront créés dans la zone d'étude, générant 135 déplacements en automobile à l'heure de pointe du matin et autant à l'heure de pointe du soir, pour un total d'environ 300 véhicules entrant et sortant quotidiennement. Par ailleurs, il convient d'intégrer le flux généré par les activités. D'après le dossier, les trafics générés renforceront les congestions au niveau des carrefours avec la RD 634 et la RD 177.

Si l'impact est bien identifié, aucune mesure n'est mise en œuvre en vue de le limiter. En outre, il convient d'étudier les effets cumulés sur les déplacements du projet avec la ZAC multisites et d'en évaluer les effets sur le trafic. Cette approche plus générale doit permettre la mise en œuvre de solutions mieux adaptées à l'enjeu.

L'Ae recommande de justifier les hypothèses relatives à l'estimation des déplacements engendrés par le parc d'activités, d'adopter une approche tenant compte du projet de ZAC multisites de la Janais, et de présenter des mesures permettant de réduire les effets du parc sur le trafic et les situations de congestion routière.

L'étude d'impact mentionne la possibilité de création de bornes de recharge pour véhicules électriques et pour véhicules GPL/GNV, d'un parking pour le covoiturage, d'aménagements cyclables et d'un parking pour les vélos, ce qui serait favorable pour le développement des mobilités alternatives à la voiture thermique individuelle. Cependant, Eiffage Aménagement ne s'engage pas sur la réalisation de ces équipements.

3.3. Climat, énergie

Ces analyses ne sont pas reprises dans la suite du dossier. Eiffage Aménagement n'a défini aucune mesure en vue du développement des énergies renouvelables et de la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Il ne s'engage pas en particulier sur les dispositions qu'il imposera, sur ces aspects, dans les cahiers des charges de cession des lots aux futurs acheteurs. L'Ae recommande d'ajouter au projet des dispositions en vue de développer la production d'énergies renouvelables et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

3.4. Milieux aquatiques

Le dossier évoque la tension rencontrée concernant l'alimentation en eau potable, mais aucune mesure n'est proposée par Eiffage Aménagement en vue de limiter les effets du projet.

3.5. Biodiversité

De manière générale, le dossier gagnerait à évaluer l'efficacité des mesures prévues au regard de la littérature technique et scientifique disponible. Si l'ensemble des mesures proposées apparaît favorable, il n'est pas garanti que le projet ne conduira pas à une perte d'habitat pour la faune et la flore actuelles du site.

3.6. Paysage

L'étude d'impact ne contient pas de diagnostic paysager. On peut toutefois trouver des photographies du site dans plusieurs chapitres de l'état initial de l'environnement.

L'Ae recommande de joindre au dossier un diagnostic paysager, comprenant une caractérisation des enjeux paysagers associés.

Les secteurs en frange du site font l'objet d'une attention particulière, avec la volonté de créer « une vitrine » pour le parc d'activités. Des dispositions réglementent les volumes des futurs bâtiments ainsi que leur façade. Le dossier contient des photomontages destinés à illustrer les volumes créés par les futurs bâtiments. Ces mesures sont utiles à l'évaluation de la qualité paysagère du projet. Il convient toutefois de prêter attention à la qualité des constructions au sein du site et d'étudier la perception du site depuis le lotissement de la Gautrais à l'ouest.

L'Ae recommande de définir des mesures visant à limiter les effets de banalisation des paysages au sein du site d'activités et d'étudier la perception de celui-ci depuis le lotissement de la Gautrais à l'ouest.

B - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Présentation du projet

Eiffage Aménagement explique que, de manière générale, le projet de Parc d'activités s'est adapté aux contraintes du site car il s'est développé en prenant au maximum en compte l'état existant pour limiter tous les impacts potentiels identifiés dans l'étude d'impact (voir Etat initial de l'environnement à partir de la page 65). Ainsi, dès les premières phases de faisabilité du projet, certains ouvrages déjà présents, notamment la bâche incendie, les espaces verts, les voies ferrées toujours en utilisation et les voiries internes, ont été considérées comme des contraintes préalables à la conception du plan masse. Certains d'entre eux, notamment les espaces verts et les voiries internes, sont même confortés dans le cadre du projet.

Au-delà des contraintes du site, le projet s'est également adapté aux enjeux environnementaux qui ont été identifiés dans l'étude d'impact, tant pour les espaces privés communs que pour les lots privatifs destinés à la vente à des promoteurs immobiliers.

La reprise du tracé originel du site Stellantis dans la conception du plan masse a certes permis d'optimiser les emprises foncières des lots immobiliers et d'offrir des surfaces et des typologies variées en fonction des besoins des futurs preneurs des bâtiments industriels qui y seront construits, mais également de limiter les surfaces des espaces communs du projet destinées aux voiries lourdes pour la desserte des lots privatifs (accès VL et PL) et donc nécessairement imperméabilisées.

Le lot A avait initialement une constructibilité plus importante que celle qui lui est aujourd'hui attachée. En effet, les passages de Dervenn ont révélé la présence d'espèces protégées au niveau du buisson bordant les voies ferrées de Stellantis. L'aménagement interne du lot (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) a été retravaillé en conséquence par l'architecte du lot pour préserver cet espace vert qu'il était intéressant de conserver tant sur le plan environnemental que sur le plan acoustique, et y ajouter une bande tampon de 5 mètres de large sur toute sa longueur, support d'espaces verts et de mobilités douces.

Le lot B, permet de construire un bâtiment industriel de taille plus conséquente plutôt que plusieurs bâtiments de taille plus modeste et donc de limiter par là le nombre de voiries de desserte internes au lot.

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Le lot C : les passages de Dervenn ont révélé la présence d'espèces protégées au niveau des fourrés bordant les voies ferrées et le bâtiment 20 de la Foncière Magellan. Pour garantir leur préservation dans le temps, l'emprise foncière du lot a été réduite en conséquence pour conserver cet espace vert dans les espaces privés communs du lotissement. Son accès unique à l'ouest par le biais d'une contre-allée est le résultat de nombreux échanges avec Rennes Métropole et Territoires qui cherchaient à limiter le nombre d'accès directs sur les rues André Léo et Pierre et Marie Curie.

Le lot D, délimité à l'ouest par la rue Pierre et Marie Curie, au nord par la voie est-ouest du site et à l'est par le bâtiment 01 de la Foncière Magellan, constituait initialement un parking dans la conception du premier plan masse (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Il s'est finalement révélé avoir une emprise suffisante pour accueillir un dernier lot d'une typologie proche de celle du lot C et ainsi densifier et optimiser le projet de Parc d'Activités Eiffage.

Le projet d'Eiffage Aménagement, en réaménageant un espace déjà artificialisé (quasiment à 100 %), qui aurait pu devenir une friche industrielle sans l'intervention postérieure d'un aménageur, et en le densifiant, va dans ce sens en participant au « renouvellement industriel » du site à la manière d'un renouvellement urbain et en évitant de devoir détruire des ENAF ailleurs pour accueillir des activités industrielles ou servicielles.

Au vu de l'OAP et des ambitions sur ce site de Rennes Métropole, de la Région et du Département, ainsi que la prise en compte du ZAN et des enjeux environnementaux, le développement d'un scénario de renaturation du site a été jugé non pertinent.

Qualité formelle du dossier

Comme indiqué en préambule, pour plus de clarté et de lisibilité, ce mémoire en réponse a regroupé l'ensemble des réponses à l'avis de la MRAe par thématiques.

Cohérence avec l'OAP

Le projet est cohérent avec le contenu de l'OAP, mais des ajustements mineurs ont été réalisés sur certaines pièces des permis d'aménager pour lever toute ambiguïté et mettre davantage en évidence sa conformité. Ces éventuelles modifications sont précisées ci-dessous :

- **Vocation et programmation** : Le projet respecte règlementairement les zonages en vigueur dans l'OAP et le PLUi. Ainsi, le projet prévoit que les lots B, C et D aient une destination industrielle avec une possibilité de tertiaire en complément de l'activité, pour conserver la vocation originelle du site de La Janais. Au contraire, en raison de sa position stratégique en entrée de site ouest à proximité de la halte ferroviaire, il spécifie également que le lot A accueille une programmation plus servicielle (services de type crèche, restaurant, salle d'escalade, etc) à destination de l'ensemble des salariés du site.
- **Orientation 1 : Valorisation et restructuration du maillage** : Le projet respecte parfaitement le maillage présenté dans l'OAP, notamment au niveau des dessins des accès aux lots immobiliers ou aux voies privées au niveau de la rue Pierre et Marie Curie publique et aménagée par Territoires.

Il prévoit également la possibilité d'une connexion avec la halte ferroviaire qui serait portée par Rennes Métropole et la création d'une continuité piétonne depuis celle-ci jusqu'à la rue Pierre et Marie Curie au sein du lot A.

- Orientation 2 : Favoriser les mobilités décarbonées : le projet intègre des voies piétons-cycles à la fois sur les espaces privés communs et privés jusqu'en pied de bâtiments. La connexion à la halte ferroviaire et la création d'une continuité piétonne ont été directement matérialisées par une flèche.
- Orientation 3 : Retrouver la place de la nature : sur les espaces privés communs du projet (qui restent peu nombreux), il prévoit des bandes paysagères de plusieurs mètres de large dédiés aux espaces verts et à la gestion des eaux pluviales en accompagnement et en recul de chaque voirie : rue Pierre et Marie Curie, publique et aménagée par Territoires, rue Katherine Johnson et contre-allée. Sur la rue Katherine Johnson, le projet d'Eiffage Aménagement prévoyait déjà une noue paysagère et une bande végétale de 2 mètres de part et d'autre de la voie piétons-cycles. Pour accroître la place de la nature sur le projet, le choix d'épaissir cet espace vert d'1,5 mètres côté lot B a été fait pour permettre d'y planter des sujets plus qualitatifs comme des arbres.

Sur les espaces privés, le coefficient de végétalisation à l'échelle du PA est supérieur aux 15% demandés sur le secteur dans le cadre du PLUi de Rennes Métropole avec la préservation d'espaces verts qui préexistaient au projet, dont la zone d'espèces protégées sur le merlon du lot A et la plantation de nouveaux sujets en accompagnement des poches de stationnement. Pour accroître la place de la nature sur le projet, le coefficient de végétalisation du lot A est passé de 15% à 40% dans l'OAP et le PLUi.

Orientation 4 : Qualité architecturale et paysagère : sur les espaces privés communs du projet, le projet prévoit des espaces verts différenciés et qualitatifs en accompagnement de chaque voirie. Sur les espaces privés, les promesses de vente puis actes de vente qui lieront Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers complèteront les règles fixées par le PLUi, l'OAP et le Permis d'Aménager et les imposeront au sein de chacun des lots. Elles seront accompagnées en annexe par des fiches de lots ainsi qu'un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE). Eiffage Aménagement, accompagné de son urbaniste, s'assurera de la qualité architecturale et paysagère de chacun des projets immobiliers en produisant des fiches de lots, en apposant un visa aménageur sur les autorisations d'urbanisme et en délivrant une attestation de constructibilité.

Qualité de l'analyse

Une carte de synthèse des enjeux environnementaux qui mêlerait l'ensemble des enjeux identifiés semblait potentiellement illisible ; il a donc semblé plus pertinent de les aborder séparément mais de manière approfondie.

Pollution de sol et usage de crèche

Certains points des études de sol, comme la caractérisation du niveau d'enjeu associé aux polluants retrouvés dans les sols, méritent d'être améliorés. Une partie des premières études, a complété son analyse pour préciser les enjeux de pollution de sol au niveau du Lot A où la création d'une crèche est envisagée (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Prélèvement de gaz du sol au droit de la future crèche

Compte tenu des risques sanitaires très inférieurs aux seuils de référence du ministère de l'environnement, les risques sanitaires restent acceptables même si les concentrations dans les gaz du sol venaient à augmenter de 100 fois pour l'ensemble de substances, y compris le benzène. Tauw n'émet pas de recommandation particulière pour l'implantation d'une crèche.

Justification de la future crèche

Les risques évalués pour l'exposition par inhalation des employés de la crèche et des enfants fréquentant la crèche dans un bâtiment de plain-pied sont inférieurs aux seuils d'acceptabilité du ministère de l'environnement. Le site est donc compatible avec l'usage futur de crèche.

Le lot A présente tous les avantages pour aménager une crèche sur les plans de la programmation, et de la pollution compte tenu :

- de l'absence d'un passé industriel au droit du Lot A,
- de l'absence de pollution concentrée ni diffuse,
- de la compatibilité sanitaire du site avec l'usage futur de la crèche sur la base des concentrations dans les gaz du sol qui correspondent au bruit de fond urbain.

Nuisances acoustiques et usage de crèche

Suite au double diagnostic acoustique et à l'analyse du projet, Acoustibel conclut qu'« en cumulant les valeurs réglementaires $D_{nT,A,tr}$ vis-à-vis des infrastructures de transport terrestres, on obtient les valeurs d'isolement réglementaire suivantes, sachant que la présence du merlon apporte un terme correctif de 6 dB(A) pour le RDC du bâtiment :

- *Façade Ouest RDC: $D_{nT,A,tr} = 36$ dB*
- *Façade Sud et Nord RDC $D_{nT,A,tr} = 35$ dB*
- *Façade Est RDC $D_{nT,A,tr} = 35$ dB »*

Dans le cadre du projet, Eiffage Aménagement s'engage à respecter ou faire respecter ces valeurs réglementaires. En maintenant le merlon en périphérie nord et ouest du lot A, l'environnement sonore autour du bâtiment de la crèche permet donc sa réalisation et son usage.

Paysage

Les espaces verts et les haies spontanées qui étaient existants sur le site, notamment le merlon en périphérie nord et ouest du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, ont été considérées comme des enjeux à intégrer à la conception du dernier plan masse et donc au maximum conservés. Le merlon est conforté par l'ajout d'une bande tampon de 5 mètres de large pour mettre à distance les espèces potentiellement impactées par le projet. Les délaissés ferroviaires sont quant à eux préservés de toute intervention et les orchidées retrouvées, espèces locales à valeur patrimoniale, sont replantées ailleurs sur le projet.

Le projet prévoit de désimperméabiliser une partie non négligeable du site et d'en recomposer le paysage dans la continuité des voies existantes au nord du site et de la ZAC multisite au sud par la diffusion de percées végétales. Sur les espaces privés communs du projet, le projet prévoit des bandes paysagères de plusieurs mètres de large dédiés aux espaces verts et à la

gestion des eaux pluviales en accompagnement et en recul de chaque voirie, également support de mobilités douces : rue Pierre et Marie Curie, publique et aménagée par Territoires, rue Katherine Johnson et contre-allée, qui est une voie de circulation dans la continuité de l'axe vitrine de la rue Pierre et Marie Curie. Ces dernières permettent à la fois de participer à une meilleure insertion urbaine des différents bâtiments d'activités industrielles, de faire le lien entre les lots immobiliers et de gérer une partie des eaux pluviales des espaces privés communs et privatifs, notamment par la mise en place d'une noue paysagère sur la rue Katherine Johnson. En effet, les espaces verts participent au renforcement de la biodiversité par la prise en compte des continuités écologiques et paysagères au-delà du site, notamment des trames vertes et bleues, et une gestion différenciée de ces espaces. Les clôtures des lots immobiliers ne sont pas privilégiées, sauf en cas de contrainte spécifique au futur preneur du bâtiment industriel, pour ne pas créer de rupture sur les continuités identifiées. L'aménagement paysager prévoit la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et de couvre-sols installés en biais de sorte à créer des percées visuelles vers les bâtiments industriels et leurs enseignes respectives. Le choix de la palette végétale se fera sur des essences locales, qui nécessitent peu d'entretien et d'arrosage.

Les clôtures, limites séparatives, les entrées et la signalétique sont étudiées dans l'étude d'impact p 51. Dans l'annexe VIII il y a les futurs aménagements des différentes voies.



2Pixels – Perspective depuis la rue Pierre et Marie Curie, sur les lots A, B et C

Sur les espaces privatifs, des fiches de lots ainsi qu'un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE) détaillera les possibilités pour les promoteurs immobiliers de travailler leurs lots sur le volet paysage et d'aller encore plus loin dans la qualité. Les Permis de Construire déposés par les promoteurs immobiliers sur chacun des lots auront donc l'obligation de prendre en compte ces différents documents. En tant qu'aménageur du projet d'ensemble, Eiffage Aménagement, accompagné de son urbaniste, s'assurera de la qualité paysagère de chacun des projets immobiliers.

De plus, le coefficient de végétalisation à l'échelle du PA est supérieur aux 15% demandés sur le secteur dans le cadre du PLUI de Rennes Métropole avec la préservation d'espaces verts qui préexistaient au projet, dont la zone d'espèces protégées sur le merlon du lot A et la plantation Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

de nouveaux sujets en accompagnement des poches de stationnement. Pour accroître la place de la nature sur le projet, le coefficient de végétalisation du lot A est passé de 15% à 40% dans l'OAP et le PLUi.

Perception du site depuis le lotissement de la Gautrais à l'ouest.

Le lotissement de la Gautrais est situé au nord-ouest du projet d'Eiffage Aménagement et séparé de celui-ci par un certain nombre d'ouvrages existants : deux voies ferrées appartenant à Stellantis et une voie ferrée appartenant à la SNCF, puis une haie végétale séparative assez fournie, puis la RD 177, ainsi qu'une autre haie située le long du lotissement assez fournie constituent autant de barrières aux éventuelles nuisances que pourrait générer le projet envers le lotissement. Les haies de part et d'autre de la voie rapide font double écran, à la fois acoustique et visuel.

Les lots B, C et D sont situés à plus de 300 mètres du lotissement de la Gautrais. Ils ne sont pas visibles depuis la RD 177 qui passe entre le lotissement et le projet. Le lot A est certes plus proche du lotissement de la Gautrais, à environ 100 mètres, mais il en est séparé par un merlon conservé. Il ne le sera donc plus depuis le lotissement.

Mobilités

La cession à Rennes Métropole d'une bande de foncier, propriété d'Eiffage Aménagement le long du lot A, d'une largeur de 2 mètres, permettra d'augmenter la largeur de la rue Pierre et Marie Curie, publique et aménagée par Territoires, et d'y intégrer des cheminements dédiés aux mobilités actives du côté ouest de la voie. Cet aménagement s'inscrit dans la continuité des voies existantes au nord du site et de l'aménagement d'une voie mixte piétons-cycles sur la même rue au sud dans le cadre de la ZAC multisite.

Le réseau de voies mixtes piétons-cycles, à la fois sur les espaces communs et les lots immobiliers, maille l'ensemble du projet et connecte tous ces espaces entre eux et avec le reste du site de La Janais dans le but de favoriser les mobilités douces. Il vise ainsi à réduire les effets du parc sur le trafic en limitant l'usage de la voiture individuelle et ses conséquences, notamment les situations de congestion routière et la pollution atmosphérique.

Biodiversité

Un enjeu lié à la présence d'habitats d'espèces protégées ayant été mis en évidence sur certains lots dans le cadre de l'étude d'impact, le projet s'est réorienté en modifiant l'aménagement des lots A, C et D notamment.

Les passages de Dervenn ont révélé la présence d'espèces protégées au niveau du merlon bordant les voies ferrées de Stellantis. Suite à la mise en évidence de ces milieux pour la biodiversité en tant qu'habitats d'espèces protégées, l'architecte a retravaillé le lot pour préserver cet espace vert au sein de l'espace privatif du lot, qu'il était intéressant de conserver tant sur le plan environnemental que sur le plan acoustique, et y ajouter une bande tampon de 5 mètres de large sur toute sa longueur. Pour accroître la place de la nature sur le projet, le coefficient de végétalisation du lot A est passé de 15% à 40% dans l'OAP et le PLUi de Rennes Métropole. La bande tampon de 5 mètres pourrait donc n'être dédiée qu'aux espaces verts pour atteindre ce coefficient important et mettre encore plus à distance les espèces protégées. Sur le lot C, les passages de Dervenn ont également révélé la présence d'espèces protégées au niveau des délaissés du site, vers les fourrés et les friches bordant les voies

ferrées et le bâtiment 20 de la Foncière Magellan. Ainsi, l'emprise foncière du lot a été réduite en conséquence pour éviter cet espace vert et le préserver dans les espaces communs du lotissement. Eiffage Aménagement a donc fait le choix d'optimiser ce lot en l'aménageant et en le densifiant pour compenser et réduire les besoins de constructibilité sur les autres lots notamment. Dervenn a été mandaté comme AMO Développement Durable par Eiffage Aménagement sur l'aménagement des espaces privés communs et le suivi des lots immobiliers, ainsi que par les promoteurs immobiliers sur l'aménagement des espaces privés.

ZAC multisites

Le projet de ZAC multisites de La Janais, porté par Territoires, a été pris en compte lors du développement du projet d'Eiffage Aménagement pour l'ensemble des enjeux et des thématiques présents dans l'étude d'impact, notamment la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et la mobilité et **essentiellement pour le secteur 1b et la voirie**.

Biodiversité et paysage

En termes de continuités écologiques à l'échelle de la ZAC, l'étude d'impact (page 89) précise que « *les continuités et corridors écologiques sont relativement faibles à l'échelle du projet. Il n'existe pas de continuités avec les milieux localisés à l'extérieur du site PSA de la Janais. De même, le secteur 4, en dehors de ce site (au Nord de la rue Andrée Léo), n'est connecté à aucun autre milieu naturel, car enclavé.*

Les aménagements prévus dans le cadre de cette ZAC ainsi que ceux prévus dans le cadre du projet d'Eiffage Aménagement participent néanmoins à améliorer les continuités écologiques par la conservation et/ou le renforcement de certains éléments présentant des enjeux de biodiversité identifiés lors des inventaires.

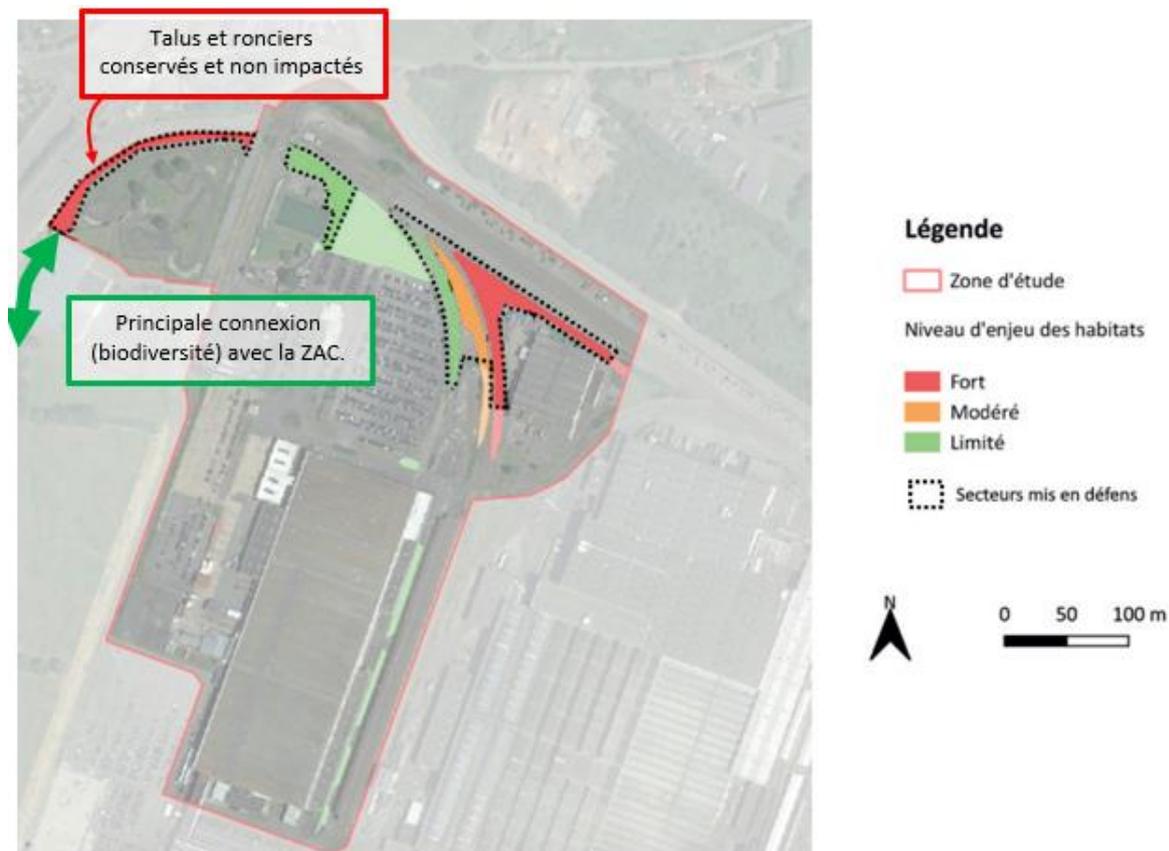


Figure 9. Extrait annoté de l'étude d'impact d'Eiffage Aménagement – Carte de synthèse des enjeux de biodiversité (éléments conservés et/ou renforcés)

Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement du projet d'Eiffage Aménagement sont gérées, en qualité et en quantité, conformément aux prescriptions de l'Acte de vente entre Stellantis et Eiffage Aménagement et de la ZAC multisites qui réceptionne, partiellement et uniquement lors d'épisodes exceptionnels, les eaux du site. Le projet d'Eiffage Aménagement envisage la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales sur une partie des futurs aménagements de la zone de projet :

- Pour les Lots A, B, C et D, une gestion des eaux pluviales à la parcelle séparée selon le type de surface avec les emprises de toitures et les emprises de voiries et parkings, avec :
 - o Pour les toitures, une collecte et gestion enterrée dimensionnée sur la base d'une occurrence de pluie 30 ans et un débit de fuite spécifique de 3 l/s/ha
 - o Pour les voiries et parkings, une collecte et gestion aérienne dimensionnée sur la base d'une occurrence de pluie 30 ans et la perméabilité du sol en place, en infiltration totale
- Pour les voiries publiques et privées communes, une gestion des eaux pluviales étagée et dimensionnée pour des occurrences de 6 mois et 30 ans, un débit de fuite spécifique de 3 l/s/ha et la perméabilité du sol en place.

Mobilités

Le projet d'Eiffage Aménagement tient compte des évolutions des mobilités futures en proposant des mobilités actives : voies mixtes piétons-cycles sur les espaces publics, privés communs et privatifs jusqu'en pieds de bâtiment, connexion à la halte ferroviaire à laquelle une continuité piétonne est laissée libre conformément au PA, à l'OAP et au PLUi.

Mesures de suivi

En phase conception, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE) et des fiches de lots ont été rédigés et seront annexés aux promesses puis aux actes de vente entre Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers sur les lots.

Dervenn a également été mandaté comme AMO Développement Durable par Eiffage Aménagement sur l'aménagement des espaces privés communs et le suivi des lots immobiliers, ainsi que par les promoteurs immobiliers sur l'aménagement des espaces privatifs. En cas de non-respect des prescriptions environnementales sur les lots immobiliers en phase conception, dont le CRAUPE et les fiches de lots, Eiffage Aménagement aura la faculté, en tant qu'aménageur du site et à titre d'action coercitive, de ne pas délivrer aux promoteurs de visa et d'attestation de constructibilité nécessaire au dépôt et à la complétude des dossiers de permis de construire. Grâce à l'intervention d'un écologue (Dervenn), les mesures de suivi permettent de s'assurer que les mesures d'évitement et de réduction prévues par Eiffage Aménagement sont bien appliquées et qu'elles sont efficaces.

Trois acteurs sont les garants du respect des mesures ERC :

- Un Conseiller environnemental désigné au sein d'Eiffage Aménagement,
- Un Responsable Environnement du chantier sera désigné au sein de la MOE,
- Un écologue indépendant sera missionné, en l'occurrence Dervenn.

Une Charte de chantier à faibles nuisances a été rédigée dans le cadre du Système de Management d'Eiffage Aménagement et sera annexée aux promesses puis aux actes de vente entre Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers sur les lots. Le respect des exigences est obtenu par des mesures préventives, de contrôle et de correction. Le contrôle et le suivi de cette démarche sera réalisé par le Responsable Environnement du chantier.

En phase exploitation, une Association Syndicale Libre (ASL) commune à Eiffage Aménagement et la Foncière Magellan a déjà été créée pour coordonner et gérer les interventions éventuelles au titre des mesures ERC et de leurs effets sur les lots immobiliers.

Climat, énergie

En phase travaux, bien que les quantités de matériaux nécessaires aux lots immobiliers ne soient pas connues à ce jour pour évaluer les émissions de gaz à effet de serre, Eiffage Aménagement a déjà imaginé les mesures suivantes pour les limiter :

- Le réemploi des matériaux issus de la démolition des petits bâtiments et du décroustage des enrobés existants est recherché dans le cadre du projet et a d'ailleurs déjà été effectué pour les travaux de pré-viabilisation et de connexion des bâtiments de la

Foncière Magellan. A cet effet, le concassage de plusieurs centaines de tonnes de matériaux a été organisé pour les réutiliser sur site.

- Les extractions de terres à l'issue des terrassements des lots immobiliers sont limitées notamment grâce à la préservation d'espaces verts et l'absence de parkings souterrains sous les bâtiments industriels.
- Des mutualisations sont déjà envisagées entre les différents chantiers, à la fois d'aménagement et de promotion, grâce au portage du projet par un opérateur unique qui permet de limiter les amenées et replis de matériel.

Le projet prévoit aujourd'hui d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des toitures des bâtiments industriels au sein des lots immobiliers. La puissance crête totale prévue devrait être de 4 280 kW, qui correspond à environ 2 000 foyers alimentés en électricité. Le projet cherche donc à être autonome sur le plan énergétique.

Il vise ainsi à développer la production d'énergies renouvelables et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Les promesses de vente puis actes de vente qui lieront Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers imposeront les objectifs d'Eiffage Aménagement en termes d'énergies renouvelables au sein de chacun des lots.

Par ailleurs, les bâtiments industriels construits sur les lots immobiliers respecteront la RE 2020, dont l'objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions tout en diminuant leur impact carbone.

V - AVIS DES PERSONNES CONSULTÉES ET REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

5.1 Avis de la DREAL et Réponse du Maitre d'ouvrage

A - Avis de la DREAL

Le projet se situe en totalité dans le périmètre des anciens terrains d'installation de la société STELLANTIS, ancien exploitant du site classé sous le régime de l'autorisation au titre de la nomenclature des ICPE.

Conformément aux articles R.512-39-1 à 6 du code de l'environnement, l'exploitant doit s'assurer de la mise en sécurité du site en prenant les dispositions suivantes :

- L'évacuation des produits dangereux, et pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, la gestion des déchets présents sur le site ;
- Des interdictions ou des limitations d'accès au site ;
- La suppression des risques d'incendie et d'explosion ;
- La surveillance des effets de l'installation sur son environnement.

Or la société STELLANTIS n'a pas achevé les opérations de mise en sécurité du site. Des sources de pollution doivent être éliminées au niveau des voies ferrées. La DREAL ne pourra pas proposer la mise à l'enquête publique du projet tant que la cessation des activités de la société STELLANTIS n'aura pas été prononcée.

B- Réponse du Maître d'ouvrage à la DREAL

- **Evacuation des produits dangereux et pour les installations autres que les installations de stockage de déchets, la gestion des déchets présents sur site**

Les déchets dangereux ne pouvant être dissociés des autres déchets ; Stellantis a évacué le fuel restant dans la cuve du bâtiment 20 dans ses hydrocarbures et les déchets dangereux dans ses déchets de laboratoire sans réaliser de distinction.

- **Interdictions et limitations d'accès au site**

Des clôtures physiques entre le foncier Eiffage Aménagement et le reste du foncier Stellantis ont été réalisées en pleine propriété de Stellantis par celui-ci. Un contrôle d'accès à notre foncier a également été installé par nos soins.

- **Suppression des risques d'incendie et d'explosion**

La cuve 1234YF concernée par le risque d'incendie et d'explosion a été déplacée par Stellantis conformément aux informations indiquées dans les portés à connaissance transmis par celui-ci à la DREAL Bretagne lors des ventes à Eiffage Aménagement et Rennes Métropole.

- **Surveillances des effets de l'installation sur l'environnement**

Une étude de bruit a été réalisée par Stellantis suite aux nouvelles limites de propriétés ; les résultats sont indiqués dans le porté à connaissance transmis par celui-ci à la DREAL Bretagne lors de la vente à Eiffage Aménagement. Une étude de bruit a également été réalisée par nos soins sur notre foncier et dont les résultats sont exploités par l'étude d'impact réalisée.

De plus, le courrier émet principalement des réserves sur l'élimination de sources localisées de pollution. La société Egis mandatée par Stellantis est intervenue le mardi 11 octobre 2022 pour délimiter les deux zones de notre foncier impactées par la pollution en X, Y et Z en hydrocarbures non volatils sous voies ferrées. L'opération de dépollution sera programmée par Stellantis en fonction des disponibilités de l'entreprise retenue pour ce marché et de la voie desservant le bâtiment 01 utilisée par la SNCF dans le cadre d'une servitude de passage. L'objectif est aujourd'hui de réaliser ces travaux avant la fin de l'année 2022.

5.2 - Avis de l'ARS et réponse du Maître d'ouvrage

A – Avis de l'Agence Régional de la Santé

L'examen de ce dossier appelle les observations suivantes essentiellement en lien avec le projet de création d'une crèche sur le site :

1. Sur la gestion des eaux

a. L'eau potable

La zone d'études se trouve à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages de Fénicat, de la Pavais et de la Marionnais. Les activités ou installations susceptibles de modifier Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

les écoulements d'eaux superficielles et souterraines, ainsi que leur qualité sont soumises à l'avis des services de l'état pour la mise en œuvre éventuelle de dispositifs spécifiques.

b. Les eaux pluviales

L'installation de citernes de récupération des eaux de pluie est prévue. L'utilisation des eaux pluviales ne peut être envisagée que pour des besoins extérieurs (arrosage, lavage des véhicules...), le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Cette pratique ne vise que les eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, à l'exclusion des eaux collectées sur d'autres surfaces. Il convient de noter que le stockage de l'eau de pluie sans précaution particulière, peut également favoriser le développement de moustiques nuisants, notamment le moustique tigre.

2. Sur la création d'une crèche

a) Sols pollués

Compte-tenu de leur accessibilité et de leur faible extension horizontale et verticale, Tauw France recommande le retrait des deux pollutions en plomb supérieures à 100 mg/kg et de la pollution concentrée par les hydrocarbures.

La société EIFFAGE AMENAGEMENT projette d'aménager une crèche dans la partie nord de la zone occupée actuellement par un karting. La crèche de 20 – 25 berceaux, de 370 m², comportera un patio de 90 m² et un autre espace extérieur au nord du bâtiment.

Le projet de création d'une crèche ayant été prévu ultérieurement, une nouvelle étude a été effectuée. Le bureau d'études conclut donc à la compatibilité du site avec l'usage futur de crèche et n'émet pas de recommandation particulière. Toutefois que Tauw France recommande l'accompagnement par un bureau d'études spécialisé pour le suivi et la réception des travaux de terrassements de pollutions concentrées.

L'ARS considère que des recommandations et des points de vigilance doivent être portés à la connaissance de la société EIFFAGE AMENAGEMENT.

Considérant les changements d'usages liés à la transformation d'une zone industrielle en une zone d'activités avec présence d'au moins un établissement sensible de type crèche, l'ARS note :

- que le porteur de projets s'assure que les nouveaux usages seront bien compatibles d'un point de vue sanitaire avec la qualité des milieux (sols, eau et gaz du sol) afin de ne pas exposer les futures populations aux polluants éventuellement présents sur ce secteur ;
- que l'avis de l'ARS sera sollicité sur le projet de crèche lors de la demande de permis de construire (page 233 de l'étude d'impact). Sur ce point, il me semble important que le dossier soit présenté à l'ARS le plus tôt possible en amont de la phase d'instruction du permis pour permettre de lever les réserves et interrogations qui se posent sur ce projet et qui concernent les points suivants :

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

1) la rédaction d'une note des avantages et inconvénients des différentes options de localisation de la crèche (prévue par l'instruction ministérielle de 2007) au regard de la pollution des sols ;

2) la réalisation d'une 2ème campagne de mesures des gaz du sol. Il est important de s'assurer de l'absence de transfert de gaz du sol vers les locaux d'autant que le bâtiment est prévu de plain-pied ; cette disposition fait également partie des mesures de prévention par rapport au radon ;

3) la réalisation de prélèvements de sols et/ou gaz du sols complémentaires si les sols au droit du bâtiment nécessitent d'être excavés, auquel cas, des analyses de la qualité des flancs et fond de fouille seront nécessaires ;

4) la localisation de la crèche au regard des nuisances sonores (sujet développé dans le paragraphe c).

b) Radon

Le territoire des communes de Chartres-de-Bretagne et de Saint-Jacques-de-la-Lande est classé en zone 2 (zone à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments).

Ce gaz émanant du sol, représente un risque sanitaire lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments.

Le dossier devrait exposer les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

Des mesures de prévention seront prises pour le projet de crèche comme la ventilation et l'étanchéité de la dalle, mais sans détailler précisément ces mesures.

c) Sur les nuisances sonores

Le contexte est marqué par une ambiance sonore marquée par la présence d'axes routiers importants, par la voie de chemin de fer et l'aéroport Rennes Saint-Jacques.

Une étude acoustique initiale a été réalisée avec 5 points de mesures permettant de caractériser l'ambiance sonore pour les différents lots définis (A, B, C et D).

Concernant le lot A, le niveau sonore, influencé par les infrastructures de transport est élevé. Le niveau dépassé pendant 90% de la mesure (L90) est égal à 54 dB(A). Il existe des pics sonores liés au passage des avions ou des trains. Le lot A est en zone C (bruit modéré) du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Rennes-Saint-Jacques (arrêté préfectoral du 13 septembre 2010).

La crèche devra faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée (arrêté du 23 juillet 2013) par rapport aux infrastructures de transport terrestres. Elle est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 pour la RD 177 (catégorie 2).

d) Sur la qualité de l'air extérieur

Le développement des liaisons douces (cheminements piétons, cyclistes) sur l'ensemble du parc d'activités devrait permettre de limiter l'augmentation de trafic attendue, mais n'est pas évalué dans l'étude. Le projet sera desservi par les transports en commun.

Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

En conclusion, l'ARS émet un avis favorable sur cette demande d'autorisation environnementale concernant le projet de parc d'activités de la Janais sous réserve que, au regard des observations formulées dans ce courrier, le dossier de création et de localisation de la crèche puisse être complété et présenté à l'ARS le plus en amont possible de la phase d'instruction du permis de construire.

B. - Réponse du maître d'ouvrage

Eiffage a bien pris attache avec Messieurs Michel FICHET et Jérôme ROCHELLE de l'ARS Bretagne sur ces sujets. Nous les rencontrons le jeudi 3 novembre 2022 pour leur présenter notre projet d'aménagement, en particulier le projet de permis de construire de la crèche en amont de son dépôt, et répondre à leurs interrogations sur son dossier de création et sa localisation. Nous ne manquerons pas de prendre en compte le mieux possible les remarques de l'ARS Bretagne tout au long de l'instruction de notre projet.

5.3 - Avis du SAGE et Réponse du Maitre d'ouvrage

Le pétitionnaire précise les prescriptions du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, qui s'appliqueront aux lots. Cela concerne par exemple les toitures (végétalisées ou avec panneaux photovoltaïques), les clôtures (devant permettre le passage de la petite faune) ou l'éclairage (avec un spectre lumineux, une intensité et une orientation visant à limiter l'impact sur la faune). Cela complète les dispositions du PLUi de Rennes Métropole qui s'appliquent.

Les espèces exogènes, en particulier celles reconnues comme envahissantes, seront à bannir. Les espèces actuellement présentes sont recensées. Elles seront gérées lors des travaux, par arrachage manuel ou mécanique.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire vise l'amélioration de la situation existante (absence d'ouvrage de gestion des eaux pluviales, réseau complexe, présence d'un risque inondation en aval hydraulique). L'aménagement prévoit ainsi une gestion à la source des eaux pluviales, le respect de la qualité des eaux pluviales rejetées et la prise en compte du risque inondation. Le débit de fuite spécifique de tous les ouvrages sera de 3 l/s/ha. Les surverses pour les pluies d'occurrence supérieures à 30 ans seront dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux pluviales de Stellantis.

La méthodologie mise en place pour identifier les éventuelles zones humides est décrite. Elle conclue à l'absence de zones humides sur le site.

Le pétitionnaire indique que c'est le CEBR qui distribue l'eau sur le secteur, mais il n'est pas présenté d'estimation des volumes d'eau nécessaires pour l'implantation des activités, ni si la ressource en eau potable sera suffisante pour les accueillir.

Concernant l'assainissement, le secteur sera raccordé à la station d'épuration de Rennes Beaurade, pour une capacité d'accueil cumulée maximale de 500 personnes sur le site. La STEP semble en mesure d'assumer cette charge du fait de sa capacité nominale et du flux actuel. Cependant, il n'est pas spécifié si les activités en elles-mêmes nécessiteront un traitement spécifique et de quelle manière celui-ci sera traité (raccordement à la station ou traitement sur place, selon les emprises disponibles – ce scénario n'apparaissant pas sur les plans fournis).

Au vu des éléments transmis, le dossier d'autorisation relatif au projet de parc d'Activités de la Janais est incomplet pour que la CLE puisse se prononcer sur sa compatibilité avec le SAGE de la Vilaine. Les compléments attendus portent sur la capacité d'accueil des activités en termes d'alimentation en eau potable et l'éventuelle nécessité de traitements épuratoires des eaux de rejet (selon le type d'activités implantées).

5.4- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et réponse du maître d'ouvrage

A- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Suite à la consultation administrative des services et des organismes obligatoires dont la Commission locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine, il est nécessaire de compléter les points principaux suivants :

- a : Estimation des volumes d'eau nécessaires pour l'implantation des activités et son adéquation avec la ressource en eau potable disponible,
- b : Mesures permettant une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau,
- c : Eléments permettant de savoir si les activités futures nécessiteront des traitements spécifiques des eaux usées avant réception par la station d'épuration de Rennes Beaurade et de quelle manière ces éventuels traitements seront opérés,
- d : Compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars et le SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015,
- e : Mesures en faveur de la protection de la biodiversité,
- f : Fourniture du plan évoqué dans le justificatif de maîtrise foncière et attestation de l'administration.

B- Réponse du MOA à la DDTM

a : La consommation annuelle totale en **eau potable** est estimée à 11 960 m³/an. Eiffage ne peut s'engager sur ces estimations, ne connaissant pas les activités qui seront réalisées dans les lots. Dans le cas où les consommations estimées pour chaque local dépasseraient les estimations d'Eiffage, ces derniers devront alors se rapprocher de l'EBR.

b : Bien qu'Eiffage laisse aux futurs acquéreurs et locataires des lots la liberté sur le traitement de l'eau, des systèmes de récupération **d'eau de pluie**, enterrés ou non (citerne, etc) seront encouragés par le biais d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales pour encourager l'utilisation des eaux de pluie en remplacement de l'eau potable.

A noter également que grâce aux mesures prises pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, que ce soit au travers d'ouvrages enterrés comme les chaussées réservoirs ou aériens pour les noues, le projet s'oriente vers une amélioration de la situation actuelle. En effet, actuellement, les eaux pluviales sont en très grande partie collectées par des réseaux enterrés et rejoignent assez rapidement le cours d'eau récepteurs. Cette modification de la gestion actuelle des eaux pluviales, en permettant une plus grande capacité d'infiltration, permettra indirectement une meilleure durabilité quant à la ressource en eau (alimentation des nappes souterraines). Via les ouvrages proposés, le projet pourra également avoir un impact positif quant à la qualité des eaux rejoignant ces nappes ainsi que le milieu récepteur de manière plus générale.

c : Aucun traitement des **eaux usées** n'est réalisé entre les limites de lot et le point de raccordement au réseau existant. Un relevage des eaux via le poste de refoulement est effectué.

Dans le cas où les activités nécessiteraient l'utilisation de process polluants sur site, les entreprises concernées seraient obligées de poser une STEP. En effet, ne connaissant pas les activités qui seront réalisées dans les lots, il est impossible à ce jour de dire si des traitements préalables dans les lots seront faits.

Le traitement sera réalisé par une installation positionnée dans le lot et sous la responsabilité des preneurs des lots, dans le respect du Règlement du service public d'assainissement collectif de Rennes Métropole.

d : Le **projet pluvial** prévoit que :

« L'ensemble des ouvrages gérant les voiries et parkings seront tous des bassins paysagers enherbés à ciel ouvert de rétention/infiltration, dimensionnés sur la base d'une occurrence de pluie 30 ans, pour une perméabilité de 10 à 25 mm/h et un facteur de charge entre 1 et 14 (le facteur de charge correspond au rapport entre les surfaces imperméabilisées et les surfaces d'infiltrations).

Et l'ensemble des ouvrages gérant les toitures seront tous des ouvrages de type chaussée réservoir de rétention/régulation-infiltration, dimensionné sur la base d'une occurrence de

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

pluie 30 ans, pour une perméabilité de 10 à 25 mm/h et un débit de fuite spécifique de 3 l/s/ha. »

Comme évoqué dans cet extrait de l'autorisation environnementale, le projet pluvial est en accord avec les principes du SDAGE Loire-Bretagne et notamment les dispositions 3D-1 et 2 que vous citez. En effet, le projet met en œuvre :

- Une gestion à la parcelle des eaux pluviales ;
- Une gestion majoritairement en infiltration des eaux pluviales en accord avec les capacités du sol ;
- Des chaussées réservoirs_ou massif drainant dans la structure de voirie pour les toitures, indiqué comme techniques alternatives dans la disposition 3D-1, a. ;
- Une séparation de la gestion pluviale entre les surfaces de toitures (peu susceptible d'être polluées) et les surfaces circulables (susceptible de pollution accidentelle), ce qui permet le recours à des ouvrages enterrés de type chaussées réservoirs tout en limitant l'apport de macro déchet et/ou polluant dans ces ouvrages ;
- La déconnexion d'une majorité des surfaces imperméabilisées, du réseau d'assainissement des eaux pluviales, avec une gestion en infiltration pour une occurrence de pluie 30 ans.
- Une régulation du reste des surfaces imperméabilisées (principalement les toitures) à hauteur de 3 l/s/ha pour une occurrence de pluie 30 ans (le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 indiquant un débit de fuite spécifique maximum de 3 l/s/ha pour une occurrence de pluie 10 ans) ;
- L'ensemble des surfaces de toitures qui sont régulées à la parcelle ont une emprise supérieure à 1/3 de l'hectare.

« Le projet ne semble pas contraint du point de vue de l'espace foncier disponible ». Pour rappel, le site de la Janais est largement urbanisé depuis de nombreuses années, impliquant :

- De la pollution de sol ;
- La présence d'infrastructures lourdes (réseau ferré, réseaux autres...) ;
- La présence de bâtiments existants ;
- Des réseaux d'assainissement existants, contraignant le raccordement (localisation, profondeur, capacité...).

Les contraintes commerciales liées aux projets d'aménagements ont dû être prises en compte dans le projet pluvial (circulation poids lourd, surface de stationnement...).

Quant à la compatibilité avec le SDAGE de manière plus générale, le projet ne semble pas entrer en contradiction avec ses dispositions.

e : protection de la biodiversité

- Dispositions d'éclairage nocturne

Le projet respectera l'arrêté du 27 décembre 2008 modifié par l'arrêté du 29 mai 2019.

Pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la biodiversité, il est prévu que le CPAUPE et le règlement du permis d'aménager intègrent des prescriptions concernant l'éclairage public :

- Utilisation d'éclairage LEDs orange et jaune, moins impactant que les dispositifs bleus ou violet.
- Interdiction de souligner par un éclairage le volume des bâtiments.
- Définir des règles de densité surfacique, restreindre l'orientation des flux pour réduire les effets sur la faune, interdire les projections sur les habitats et les surfaces en eau...
- Favoriser l'usage de détecteurs sur les espaces piétonniers,
- La durée d'éclairage sera adaptée notamment avec une interruption en cœur de nuit.

- Conception des bâtiments vis-à-vis des goélands

Il existe sur le secteur de la Janais une population de goélands active, en particulier sur les bâtiments STELLANTIS, limitrophes au projet. Ces nids font l'objet de campagnes annuelles de stérilisation depuis plusieurs années.

Le projet bénéficie de prescriptions au niveau des toitures qui n'ont pas été ciblées spécifiquement pour limiter l'installation des goélands mais qui vont les rendre moins attractives. Ainsi, les toitures seront végétalisées ou équipées de panneaux photovoltaïques (à minima 60% de leur surface). Néanmoins, en cas d'installation de goélands sur les toitures, un cadrage en cours d'exploitation sera réalisé avec la DDTM pour évaluer la nécessité de réguler la population et les moyens techniques à mettre en œuvre sous réserve d'une validation administrative.

- Cohérence et continuité des corridors végétalisés avec l'opération de la ZAC multisites

Le projet s'intègre dans le futur pôle d'excellence multimodal de la Janais et est bordé en frange sud-ouest par le périmètre de la ZAC multisites portée par Territoires Publics.

Une réflexion globale est en cours sur la continuité écologique au sein et en périphérie du futur pôle d'excellence multimodal. Le projet, en préservant les fourrés présentant un enjeu moyen et un enjeu fort, va contribuer à cette trame écologique. Des prescriptions au niveau des types de plantations et la nécessité de disposer de clôtures permettant le passage de la petite faune contribueront à la continuité écologique dans le site.

- Renforcement des dispositions relatives au maintien et à la reconstitution d'habitats favorables aux reptiles, sur les parties communes, et à la parcelle

Le site n'est pas très favorable aux reptiles car il présente peu d'espaces végétalisés et le dérangement induit par l'activité du site semble également être assez peu favorable à une diversité d'espèces. Seul le lézard des murailles a été inventorié sur le site. La conservation des fourrés à enjeu pour l'espèce ainsi que la reconstitution de trames végétales dans les ilots ainsi que dans l'espace public va permettre à l'espèce de se maintenir voir à la population de se développer. ...Le CPAUPE intégrera des propositions d'aménagement en faveur de la biodiversité qui pourront être mobilisées par les aménageurs des ilots pour créer des habitats dédiés et ciblés pour les reptiles.

- Gîtes artificiels pour l'avifaune et les chiroptères sur les futurs bâtiments

Le CPAUPE intégrera des propositions d'aménagement en faveur de la biodiversité qui pourront être mobilisées par les aménageurs des ilots pour créer des habitats dédiés et ciblés pour l'avifaune et les chiroptères.

- Par exemple des nichoirs favorables aux oiseaux communs.
- Le suivi des populations de chiroptères est un objectif porté à l'échelle de la Janais. Dans ce cadre la présence de gîtes permettra d'offrir des habitats complémentaires aux espèces et de vérifier la fréquentation du site. L'implantation des gîtes sera effectuée...

Cette mesure d'accompagnement représente une mesure conservatoire des populations aviaires locales, elle permet d'augmenter la capacité d'accueil pour les espèces communes.

- Clôtures et passage à petite faune

Le CPAUPE comprendra des prescriptions concernant la perméabilité des clôtures rigides et semi-rigides : Le principe de base est de ne pas installer de clôtures si cela n'est pas indispensable.

- Suivi faune/flore

L'aménageur engagera un suivi à n+2 et n+5 sur les emprises hors ilots (temporalité distincte de l'espace public), sur les taxons suivants : avifaune, chiroptères, flore.

- Les suivis reprendront les protocoles et méthodologies employés dans le cadre du dossier d'autorisation.
- Ce suivi sera également réalisé en continuité du suivi écologique en phase travaux qui sera assuré par un écologue.
- Les données seront mises en relation avec les données des étapes précédentes, les statuts seront mis à jour et réintégrer dans l'éventuel plan de gestion écologiques des espaces préservés et créés.
- Les suivis feront l'objet chacun d'un rapport annuel qui sera transmis à la DDTM.

f : La convention temporaire de fourniture d'eau d'incendie et la station incendie avec PSA reprend le plan mentionné en page 4 du **justificatif de maîtrise foncière**, ainsi que tous les éléments relatifs à la modification des équipements de protection contre l'incendie sur le foncier d'Eiffage.

Les bâtiments existants 01, 09 et 20 situés sur le foncier propriété de la Foncière Magellan sont toujours raccordés à la bache incendie.

Les bâtiments situés sur le foncier PSA étaient initialement raccordés à cette bache et le restaient en période provisoire objet de la convention avant qu'il ne recrée un équipement privé destiné à cet usage sur le foncier dont il est resté propriétaire. Après échange avec PSA, il n'existe pas d'avis de l'administration sur cette modification dans la mesure où PSA était initialement en gestion de la protection contre l'incendie privée et disposait de ses propres pompiers.

VI - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Département d'Ille et Vilaine

Communes de CHARTRES-DE-BRETAGNE ET SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PREALABLE A LA DELIVRANCE DE L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
ET AUX PERMIS D'AMENAGER
DE LA JANAIS**

du 7 novembre 2023 au 8 décembre 2023

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté préfectoral du 19 octobre 2023
Fait le 15 décembre 2023

Ce procès-verbal porte sur la synthèse des observations écrites et orales du public. Celles-ci ont été inscrites sur les registres papier déposés en mairies de Saint-Jacques-de-la-Lande et Chartres-de-Bretagne ou transmises dans les lettres et courriels.

Le procès-verbal est destiné au responsable du projet conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Il comprend deux parties : les observations du public et les questions de la commissaire enquêtrice.

Au cours des 5 permanences tenues en mairie à la mairie de Chartres-de-Bretagne (mardi 7 novembre 2023 de 9h à 12h, lundi 20 novembre 2023 de 9h30 à 12h30 et vendredi 8 décembre 2023 de 15h à 18h) et à la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande (mercredi 15 novembre 2023 de 13h30 à 16h30 et jeudi 30 novembre 2023 de 14h30 à 17h30), la commissaire enquêtrice a reçu 5 personnes.

PARTIE 1 : LES OBSERVATIONS DU PUBLIC¹

Cette enquête publique a donné lieu à deux observations du public : une lettre reçue à la commune de Chartres-de-Bretagne (CB L1) et une observation sur le registre (SJ R1) de Saint-Jacques-de-la-Lande provenant des mêmes personnes.

CB L1 - SJ R1- Pascal et Mireille Renault (La Calvenais)

Ils sont directement concernés en tant que riverains de l'accès Nord du site de la Janais. Le projet y prévoit notamment des aménagements de voirie avec modification du carrefour sur la voirie existante.

Par ailleurs, dans l'étude d'impact «3- Méthode du diagnostic acoustique » p277 « Cas des habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site », ils apprennent « avec stupéfaction » que ces habitations seront acquises par TERRITOIRES pour le compte de Rennes Métropole. Et de conclure : « Il n'existera plus d'habitat à proximité du projet ».

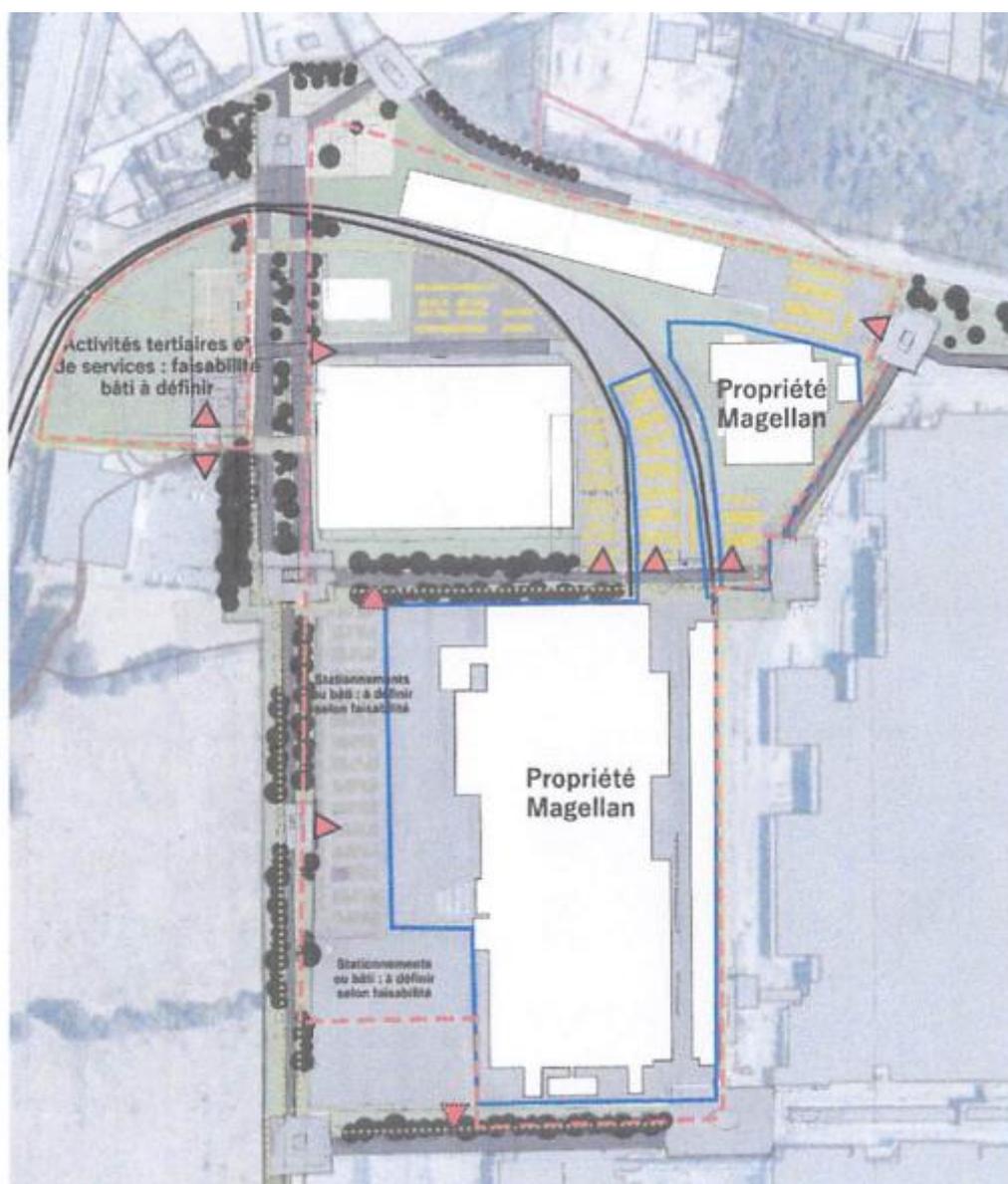
De ce fait, l'aménageur s'exonère de toute analyse acoustique puisque les habitations impactées par les nuisances générées par le projet auront été acquises (et détruites ?) par Rennes Métropole.

Qu'entend-on par proximité ? Cela n'est pas précisé. Il y a donc un manque d'information pour les riverains les plus concernés.

« C'est la raison pour laquelle, sans être hostiles au projet, nous vous demandons, en l'état actuel de celui-ci d'émettre un **avis défavorable** à son encontre ».

¹ Les observations sont présentées de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle.
Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Le document graphique 17 ci-dessous intitulé « Optimisation de la densité des constructions » apporte la preuve que les aménagements de voirie peuvent physiquement être réalisés sans impacter le bâti existant.



Au vu de ce document graphique, il semble possible d'intégrer des dispositifs afin d'atténuer les nuisances sonores générées par le projet et ce, sans le dénaturer.

La réflexion à mener permettrait d'éviter de « rayer de la carte » le village de la Calvenais et d'ainsi de préserver, notamment, 2 habitations singulières situées :

- l'une au Sud de la voie La Calvenais dont la commune de Jacques-de-la-Lande était devenue propriétaire au bénéfice d'un legs qui prévoyait un usage à destination des plus précaires (photos et description en annexe du procès-verbal) ;
- l'autre au Nord de la voie La Calvenais dont ils sont propriétaires et qui lors de la seconde guerre mondiale, avait été préservée par l'occupant allemand, tout en l'imputant d'un niveau pour ne pas gêner la D.C.A. (défense anti-aérienne).

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Lors de l'implantation des usines Citroën, les décideurs d'alors avaient pris soin de préserver ces constructions.

II - QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public)

Il est indiqué p277 de l'étude d'impact, paragraphe 3.2 « Cas des habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site » : « *ces habitations sont susceptibles d'être impactées par le réaménagement de l'entrée Nord et par le bruit d'activités s'implantant sur le secteur. Cependant ces habitations vont être acquises par Territoires pour le compte de Rennes Métropole. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le diagnostic sonore initial. Il n'existera plus d'habitat à proximité du projet* ».

De même, le plan 17 p 244 intitulé de l'étude d'impact « Optimisation de la densité des constructions » apporte la preuve que les aménagements de voirie C1 peuvent physiquement être réalisés sans impacter le bâti existant. Ainsi pourquoi les habitations seront-elles acquises par Territoires pour le compte de Rennes Métropole ?

Pourquoi des mesures de bruit n'ont-elles pas été réalisées ? Pourquoi des dispositifs permettant d'atténuer les nuisances sonores générées par le projet ne sont-ils pas étudiés afin de maintenir les habitations du hameau de La Calvenais ?

Pouvez-vous préciser les habitations concernées par l'acquisition de Territoires pour le compte de Rennes Métropole (avec plan) ? Y en a-t-il qui seront maintenues en habitations ou pour d'autres usages ? Les 2 maisons qui ont du caractère, comme indiqué dans le cadre de l'observation, seront-elles préservées ?

Gestion des eaux pluviales et cycle de l'eau

L'enjeu de l'opération « *Densifier tout en désimperméabilisant l'ancien site industriel* » est-il respecté (cf. Résumé non technique p19) ?

La **part d'imperméabilisation** étant accrue à hauteur d'environ 79%, les surfaces des espaces verts vont passer de 32 311m² à 25 510m² soit de 26% à 21%. Les apports d'eaux pluviales rejoindront rapidement le réseau hydrographique de la Vilaine. En période de crues, cette incidence négative pourra-t-elle augmenter l'importance des inondations ?

Le secteur industriel d'Eiffage Aménagement est indiqué dans le PLUI de Rennes Métropole, comme secteur obligatoire à **l'infiltration des eaux pluviales** sauf l'extrémité Nord-Est qui est interdite à l'infiltration des eaux pluviales. Comment cela sera mis en œuvre ?

Dans l'OAP, il est conseillé de **retenir au maximum l'eau** sur la parcelle pour ralentir son transit et favoriser son infiltration. Quelles sont les actions suivantes, prévues dans l'OAP, qui ont été retenues ?

- végétalisation des toitures, pour ralentir l'écoulement et améliorer l'isolation et le confort d'été ;
- création de noues (évaporation, infiltration et stockage, délimitation des espaces privatifs) ;
- plantation en évitant le compactage des sols ;
- récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage, l'entretien des espaces extérieurs, l'alimentation des WC ;
- toutes les places de stationnement du personnel et des visiteurs (à l'exception des places pour les personnes à mobilité réduite) seront réalisées avec des matériaux préservant l'infiltration des eaux de pluie (« bandes de roulement », engazonnement pavés béton avec ou sans joint gazon, mélange terre pierre, dalles alvéolaires gravillonnées, béton drainant) (OAP P135).

Est-ce que les actions retenues par Eiffage Aménagement seront inscrites comme obligatoires (et pas simplement encouragées) dans les fiches de lots et le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ?

Comment seront aménagés dans le détail les différentes **aires de stationnement** (enrobé, matériaux perméables, aménagement paysager, plantation d'arbres, bandes enherbées ...) ?

Les voies mixtes **piétons-cycles** seront traitées en enrobé. Ne peuvent-elles pas être avec des matériaux **perméables** ?

La consommation annuelle totale en **eau potable** est estimée à 11900m³/an sans connaître les activités qui seront réalisées sur les différents lots. L'eau étant une valeur rare dans la métropole rennaise notamment en période d'étiage, quelles seront les mesures demandées aux futurs acquéreurs pour limiter leurs consommations (utilisation des eaux pluviales, réutilisation de l'eau...) ?

Déplacements

Une étude de **déplacement** est en cours de réalisation sur le sud de l'agglomération rennaise. Quel en est son avancement (III-3-annexe2 p14) ? Est-elle consultable ?

Est-il possible d'avoir des précisions sur PCV1 prévu dans l'OAP? (PCV1 : une voie interne parallèle à la rue André Léo permettra de relier l'ancien secteur ferrage et le secteur de l'entrée nord-ouest, en longeant le périmètre occupé par Stellantis par le nord. Il permettra notamment de désenclaver le secteur nord-ouest, en ouvrant aux nouveaux programmes immobiliers développés par Eiffage une desserte performante par l'est, évitant également un accès VL/PL sur l'axe Nord/Sud trop proche du carrefour C1).

Est-il prévu de **prolonger les voies mixtes piéton/cycle à l'intérieur des parcelles** au moins jusqu'à l'entrée des bâtiments (OAP) ?

A partir de la halte ferroviaire, est-il prévu deux continuités **piétonnes et cyclistes** l'une directe à vers la rue P. et M. Curie à travers le lot A, et l'autre vers le carrefour Entrée Nord-

Ouest (C1) ? Le réaménagement du talus qui serait support de connexions piétonnes et cycles, ne risque-t-il pas d'être aplani et de moins isoler phoniquement et visuellement le lot A de la voie ferrée et de la RD 177 (cf. biodiversité) ?

Un **stationnement pour cycles et « modes actifs »** (abrité, sécurisé et de préférence éclairé en jour naturel) est-il prévu pour les employés et les visiteurs au plus près des entrées de lot et de l'accès aux bâtiments ? Les normes de stationnement vélos pour l'industrie (1 place pour 300m² de SP créée) et pour les entrepôts (1 place pour 1000m² de SP créée) sont-elles prévues (OAP) ?

Les **stationnements** se font exclusivement sur les parcelles privées. Dans les fiches de lots et le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, l'aménagement intégrera-t-il les aspects suivants ?

- la réalisation de parkings mutualisés favorisant le covoiturage (OAP),
- l'implantation de bornes de recharges pour véhicules électriques,
- des aménagements cyclables et un stationnement sécurisé pour cycles,
- des voies piétonnes.

L'embranchement rail/route est un atout important et rare dans l'agglomération (OAP). Comment, dans un contexte de décarbonation des transports, l'accessibilité avec l'embranchement **rail/route** va-t-elle être développée et pérennisée ?

Où se situe la station de ferroutage avec quais de débarquement/chargements pour les marchandises ?

L'OAP indique que « *les activités industrielles sont autorisées dès lors qu'elles n'obèrent pas la capacité de maintien, de modernisation et de développement des activités de ferroutage sur le secteur.* » L'aménagement du lot C maintiendra-t-il une voie ferrée pour les entreprises du lot ainsi que pour les entreprises qui se développeront à l'Est des terrains d'Eiffage Aménagement ? Comment seront choisies les entreprises du lot C ?

Des voies ferrées sont-elles réservées à l'accès aux ateliers SNCF : rames LGV et TER (III-3-annexe 6) ?

Energies renouvelables

En réponse à l'avis de la MRAe, Eiffage aménagement indique que le projet prévoit aujourd'hui d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des toitures des bâtiments industriels au sein des lots immobiliers. La puissance crête totale prévue devrait être de 4 280 kW, qui correspond à environ 2 000 foyers alimentés en électricité. Le projet cherche donc à être autonome sur le plan énergétique. Les promesses de vente puis actes de vente qui lieront Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers imposeront les objectifs d'Eiffage Aménagement en termes d'énergies renouvelables au sein de chacun des lots.

Dans le cahier des charges de cession de lot, les exigences décrites p177 de l'étude d'impact correspondent-elles au projet d'aujourd'hui ? à savoir :

- Toiture mono-pente ou plate orientée et dimensionnée (structurellement) pour accueillir des panneaux photovoltaïques ;
- Couverture d'au moins 60 % de la surface de la toiture par des panneaux photovoltaïques ;

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

- Implantation d'ombrières de parking équipé de panneaux photovoltaïques ;
- Des solutions de 1/3 financement, autoconsommation collective, financements participatifs pourraient être envisagées.

Îlots de chaleur

Quelles sont les solutions concrètes qui seront mises en œuvre pour faire face aux périodes de chaleur de plus en plus fréquentes, étendues et intenses ?

Pôle de services (lot A)

L'augmentation des utilisateurs et du nombre d'entreprises sur le site de La Janais va conduire à l'augmentation de la demande en termes de services. Pour répondre à ce besoin, la création d'un pôle de services mutualisés au niveau du secteur de La Calvenais (lot A) est à prévoir à proximité de la halte ferroviaire et de son rôle d'entrée de site. Une mixité fonctionnelle entre bureaux et services est-elle prévue ? Quels sont les services prévus ?

La création d'une crèche est-elle toujours d'actualité ? Le merlon le long de la voie ferrée est maintenu pour limiter le bruit des trains. Comment la crèche sera-elle construite pour que le bruit du passage des camions sur la voie Pierre et Marie Curie soit limité compte tenu du flux de poids lourds prévu (III-3- annexe 7-OAP) ?

Biodiversité

Du fait de son faible taux de végétalisation, le site devra poursuivre une logique de restauration écologique. Afin d'assurer la désimperméabilisation et de valoriser le maintien et la création d'espace vert à la parcelle, un coefficient de végétalisation différencié sera appliqué selon les secteurs. Comme indiqué dans le PLUI de Rennes Métropole, le lot A doit respecter un coefficient de végétalisation de 40% et les autres lots d'Eiffage 15%.

Les coefficients de végétalisation demandés par le PLUi seront-ils respectés pour chacun des lots appartenant à Eiffage ?

Le **merlon** situé en périphérie nord et ouest du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, doit être conservé au maximum. L'ajout prévu d'une bande tampon de 5 mètres de large permettra de mettre à distance les espèces potentiellement impactées par le projet. Le réaménagement du talus en support de connexions piétonnes et cycles, ne va-t-il pas remettre en question sa protection (P243 de l'étude d'impact) ?

Les 4 chênes sur le lot A et celui dans le lot B sont-ils conservés ?

Comment sera réaménagée la **prairie située** à l'Est de la bâche incendie dans le lot B ? Sera-t-elle en partie réaménagée (EI p43) ou sera-t-elle détruite (p243 EI) ? Où seront replantées les **orchidées recensées** (espèces locales à valeur patrimoniale) dans le projet ?

Dans la prolongation de l'axe Sud-Nord du **corridor** végétalisé ou écologique (secteur 1b extérieur au projet) longeant la voie ferrée, le merlon Ouest-Nord du lot A, qui est à enjeu fort, ne pourrait-il pas être prolongé à travers la prairie, à enjeu limité, jusqu'aux fossés situés entre les voies ferrées (entre le lot B et C) identifiés également à enjeux fort pour l'un, moyen pour l'autre et limité pour le 3° ?

L'aménageur engagera un suivi faune/flore à n+2 et n+5 sur les emprises hors îlots (temporalité distincte de l'espace public), sur les taxons suivants : avifaune, chiroptères, flore. Qu'appelle t'on les emprises hors îlots (II-A4) ?

Qualité architecturale et paysagère

Une attention particulière devra être portée aux façades visibles depuis les voies de circulations ainsi que celles des entrées de site. Elles constituent le reflet de son identité et doivent contribuer à son attractivité. Comment sera traitée les façades du lot C rue André Léo ainsi que l'entrée Nord (OAP) ?

Est-ce que la verticalité sera privilégiée pour rompre avec les linéaires de façades importants (OAP) ? Y aura-t-il une logique de cohérence architecturale sur l'ensemble des lots ? Y aura-t-il une charte graphique ?

Des **matériaux biosourcés** qui concourent au stockage du carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles seront-ils utilisés dans la construction des bâtiments ?

Entre le lot C et le lot B et la foncière Magellan, les voies ferrées sont séparées par des fossés profonds, entourés par de la végétation dont des saules et des bouleaux. Cet ensemble forme un **espace paysager** important visuellement avec une forte identité. Est-il prévu de le mettre en valeur ?

Effets cumulés avec le projet de ZAC multisites

Sur le site de Stellantis existent plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : chaufferies, tours aéroréfrigérantes, zones de stockage d'oxygène, d'acétylène, ou de liquides inflammables. Quels sont les risques potentiels pour les installations et occupants du futur parc d'activités ? Une analyse des risques a-t-elle été réalisée ?



la Ferme des Pauvres aujourd'hui...



Le Jacquolandin

*revue d'information
de st-jacques-de-la-lande*



N° 36
Décembre
1981

LA FERME DES PAUVRES

AU SOMMAIRE DU NUMÉRO 36

- Editorial : le Foyer-Club pour Personnes Agées
- Problème de l'eau (2^e partie)
- la Ferme des Pauvres
- l'année électorale à St-Jacques (2^e partie)

L195

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

VII - CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du 7 novembre au 8 décembre 2023.

Elle a donné lieu à 5 permanences pendant lesquelles la commissaire enquêtrice a reçu au total 5 personnes. 2 observations du public ont été enregistrées sur le registre de Saint - Jacques-de-la-Lande et par courrier.

- 15 décembre 2023 : Remise du procès-verbal des observations du public à madame MAZURIER Margaux (EIFFAGE CONSTRUCTION) et monsieur Laurent Haas (EIFFAGE IMMOBILIER).
- 2 janvier 2024 : Réception du mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement par courriel.
- 3 janvier 2024 : Demande de report pour la remise du rapport à la Préfecture le 15 janvier 2024 au plus tard
- 4 janvier 2024 : Accord de la Préfecture pour le report de délai.

Après cette première partie du rapport intitulée « rapport de la commissaire enquêtrice », la commissaire enquêtrice donnera ses appréciations par thèmes et ses conclusions sur le projet dans la partie intitulée « appréciations et conclusions de la commissaire enquêtrice ».

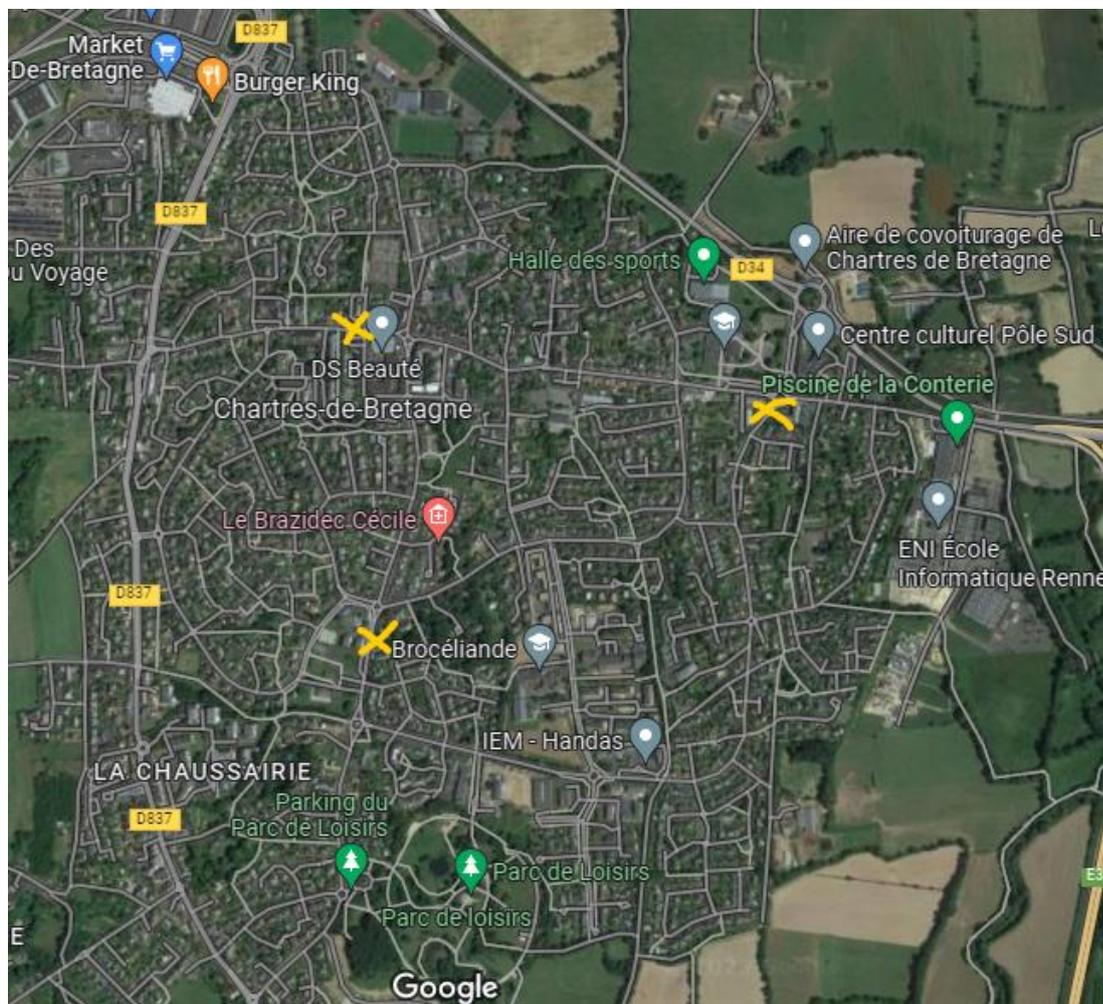
Camille HANROT-LORE

Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1-Localisation des avis d'enquête

Panneaux installés par la commune de Chartres-de-Bretagne :



1. Candélabre devant l'église, dans le sens de direction vers l'EHPAD

Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

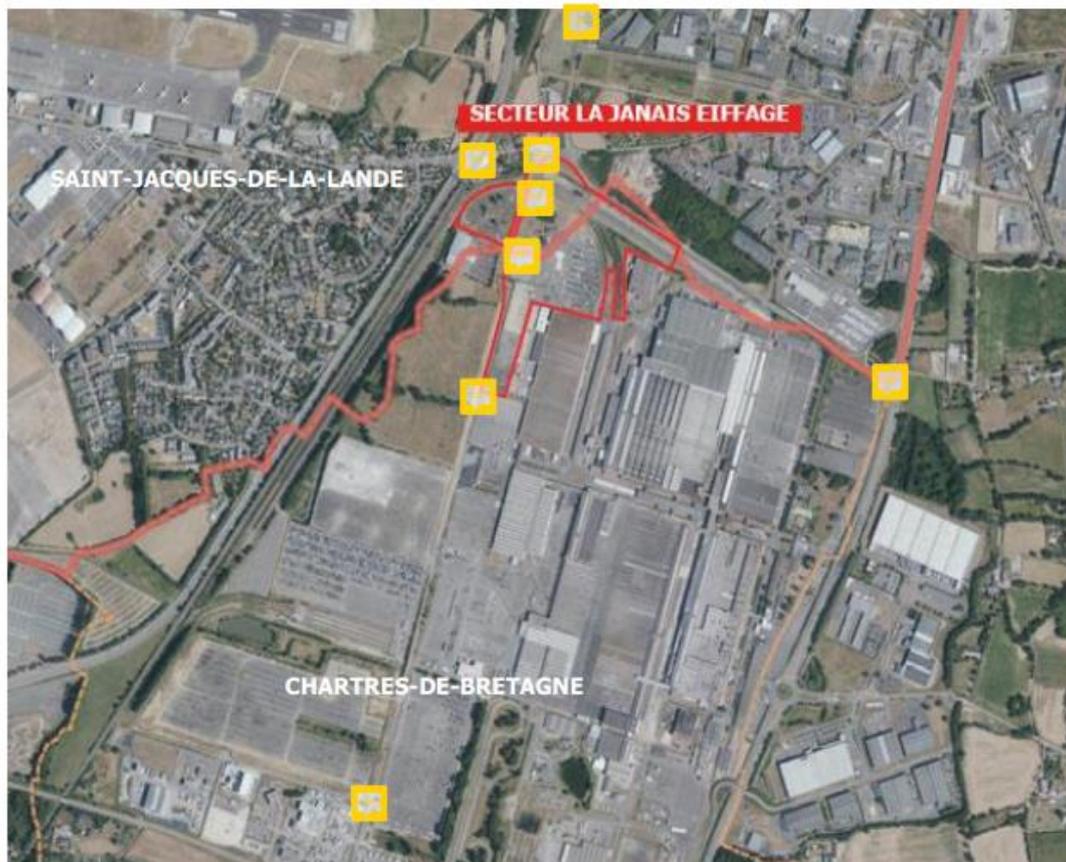


2. Rondpoint du pôle sud : Candélabre situé Bd de l'EUROPE sous le panneau « zone 30 »

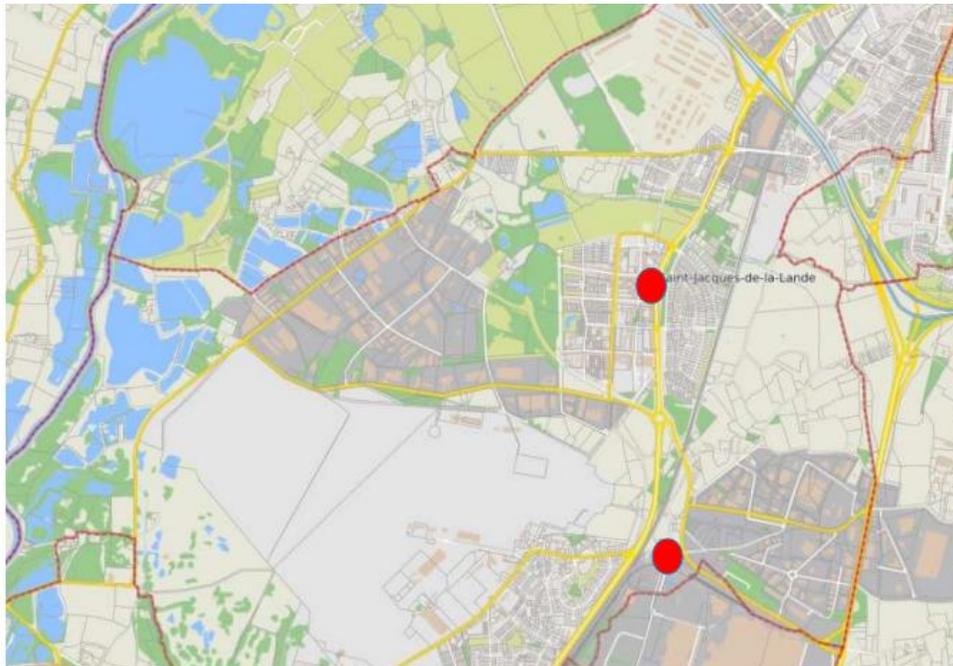


3. A proximité du rond-point de la marionnais, avenue Constante Morel : sous le candélabre, sans le sens vers le centre-ville

Panneaux installés par Eiffage Aménagement



Panneaux affichés par la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande



Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Lieux affichage enquête publique Parc d'activités de la Janais



Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. E23000145/35

Annexe 2 - Lettre demandant un report de délai et réponse

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêteur
38 rue Henri Jumelais
56000 - VANNES
06-51-79-46-38
camille.hanrot.lore@free.fr

Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
Préfecture
81 boulevard d'Armorique
35026 - Rennes Cedex 9

Réf : La Janais
Arrêté préfectoral du 19 octobre 2023

Objet : report de délai

Vannes, le 3 janvier 2024

Monsieur le Préfet,

L'enquête publique unique portant sur le projet présenté par la société Eiffage Aménagement est relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres de Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. L'enquête publique unique qui s'est déroulée du mardi 7 novembre 2023 au vendredi 8 décembre 2023 est préalable :

- à la délivrance d'une autorisation environnementale,
- et aux permis d'aménager.

La commissaire enquêtrice a tenu 5 permanences.

En raison de la réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 2 janvier 2024, la commissaire enquêtrice ne pourra pas respecter, pour la remise de son rapport et de ses conclusions, le délai habituel d'un mois.

C'est pourquoi je sollicite un report de délai, conformément aux dispositions de l'article L. 123-15 du code de l'environnement, au 15 janvier 2024 au plus tard.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération distinguée.

Camille HANROT-LORE

DCIAT
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique

Rennes, le

04 JAN. 2024

Affaire suivie par : Louis-Marie SIMON
Tél. : 02 21 88 23 29
Courriel : louis-marie.simon@ille-et-vilaine.gouv.fr

Madame,

Je fais suite à votre courrier en date du 3 janvier 2024 demandant la prolongation du délai de 30 jours pour remettre votre rapport et vos conclusions dans le cadre de l'enquête publique relative au projet présenté par la société Eiffage Aménagement relative au parc d'activité de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande.

Conformément à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, un délai supplémentaire de sept jours vous est accordé, soit jusqu'au lundi 15 janvier 2024 afin de pouvoir rendre dans des conditions optimales votre rapport et vos conclusions.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet, et par délégation,
La Directrice


Anne BARBRE

Madame Camille HANROT-LORE
38 rue Henri Jumelais
56000 VANNES

Tél : 02 21 80 28 30
www.ille-et-vilaine.gouv.fr
81 boulevard d'Ancelot, 35000 Rennes Cedex 9



Conseil municipal du 11 décembre 2023

Avis du Conseil municipal, relatif à l'enquête publique présentée par Eiffage Aménagement sur le site industriel de Chartres de Bretagne. Délibération

En application de l'article R.181-38 du code de l'environnement, le Conseil municipal est appelé à donner son avis sur la demande d'autorisation environnementale et sur le permis d'aménager pour un projet de parc d'activité porté par la société Eiffage Aménagement à La Janais.

Nous prenons connaissance que ce permis d'aménager a été déposé le 17 juillet 2022, en vue de réaliser un parc d'activités de 12,5 hectares. Les 2/3 de la surface sont localisés sur la commune de Chartres-de-Bretagne, l'autre partie est sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande. Le dossier fait état de 4 bâtiments à vocation économique, sans destination précise. Le champ d'activités serait artisanal, industriel et tertiaire.

De par la taille de l'emprise foncière, le projet est soumis à une évaluation environnementale. Il est noté dans le dossier que la zone d'étude porte sur 22,2 HA. La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis le 13 février 2023. Il ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sa prise en compte. L'appréciation est neutre et viserait à « éclairer » le public. Cet avis est intégré au dossier.

L'enquête s'est déroulée du mardi 7 novembre (9h) au vendredi 8 décembre 2023 (18h). Madame Camille Hanrot-Lore a été désignée par le Tribunal Administratif de Rennes en qualité de commissaire enquêteur. L'information relative à cette enquête a fait l'objet d'un affichage sur le territoire de la commune de Chartres-de-Bretagne, ainsi que dans la publication hebdomadaire de la collectivité.

Bien que ce projet a très certainement fait l'objet de nombreux échanges avec l'EPCI Rennes Métropole, ce dernier n'a pas souhaité relayer la

communication selon l'argument que le présent projet est privé. Nous considérons qu'il s'agit d'une situation portant atteinte à la bonne information du public.

Plus précisément, l'emprise foncière du projet d'aménagement concerne le secteur Nord-Ouest du quadrilatère industriel désigné « La Janais » jusqu'à cette date. En effet, cette dénomination ne correspond à aucune identité du territoire cadastral de Chartres-de-Bretagne. En réalité, cette appellation appartient à la société Citroën qui, après avoir rejoint la société Peugeot-Citroën Automobile est aujourd'hui fusionnée dans le groupe Stellantis.

Le caractère anthropique des lieux, et ce depuis le début des travaux de viabilisation du site de construction automobile à partir de 1958, justifie une nouvelle mise en œuvre d'aménagements inhérents à la déprise foncière opérée depuis 2016 par le groupe automobile. L'étude environnementale intègre l'ensemble des procédures demandées en termes de diagnostics et préconisations. Ils relèvent de faits consécutifs aux usages essentiellement logistiques dans ce secteur du site. Le projet reprend des préconisations habituelles, tels que la désimperméabilisation. Ce n'est pas une réponse satisfaisante, eu égard à la présence d'un réservoir hydrogéologique de faible profondeur et par conséquent sujet aux pollutions de surface. En effet, il convient de rappeler que sur le plan hydrographique, le secteur reste extrêmement sensible, s'agissant de calcaires classifiés dans la catégorie des faluns de la période Miocène. L'emprise est ainsi circonscrite dans le périmètre de l'aquifère Cénozoïque exceptionnel de la commune de Chartres-de-Bretagne. La ressource hydrique est destinée à l'alimentation en eau potable (usine de Champ Fleury à Bruz) et aux besoins industriels du site.

Nos remarques au fil du texte.

Au paragraphe 5.2, les orientations de l'EPCI Rennes Métropole n'apportent pas de support concret en corrélation avec la réalité propre au site.

Avec le paragraphe 5.2.1, Les interlocuteurs reconnaissent l'évidence de l'artificialisation. De notre point de vue, et sans développer une problématique sémantique, il serait plus approprié de parler d'anthropisation, c'est-à-dire la modification ou mutation d'un milieu dit « naturel » par les activités humaines.

Le paragraphe 5.2.5 relève d'une approche dans le contexte d'une réalité planétaire de la crise éco climatique, qui appelle bien plus de mises en cause qu'à notre modeste échelle et de débats sur les modèles technologiques qui permettront d'entrevoir des processus de production macro-économiques.

capables de retourner la situation de crise écologique et par conséquent sociale.

Alors que le site fait l'objet d'une impressionnante superposition au cours du temps d'études générales de la part de l'EPCI, ces projets ne sont pas conformes à l'accueil d'entreprises positionnées sur les enjeux stratégiques majeurs. Ce sont des enjeux qui doivent faire référence aux technologies d'avenir en mesure d'inverser les actuelles tendances au relargage massif de gaz carbonique dans l'atmosphère.

Les paragraphes 4.5, 4.6 & 4.7 sont insuffisamment adaptés à la réalité de cette portion d'aire hydrogéologique ; cette dernière étant destinée à la potabilisation et aux usages industriels. La désimperméabilisation n'est pas une solution appropriée, face au risque des lessivages de substances nocives présentes en surface.

Au-delà de cette discussion, nous saluons le travail accompli par les entreprises et bureaux d'études qui ont réalisé cet imposant document.

Enfin, le projet d'aménagement, tel que décrit dans le dossier, présente une intention d'implanter un bâtiment (Bât. C) dont la destination n'est pas encore déterminée à ce stade. Sa localisation est située sur l'emprise d'une voie ferrée.

Bien qu'une partie des voies ait été démantelée sur 50 mètres environ, la plateforme proprement dite reste intacte. La dite voie rejoint plus à l'Est des bâtiments industriels occupés pour certains, et disponibles pour d'autres. Les activités d'emboutissage de l'usine Stellantis sont localisées dans ce secteur de desserte ferroviaire qui serait de fait démantelée. En outre, la voie dessert un triangle de manœuvre pour les trains. Ce dispositif permet que les convois ferroviaires puissent ainsi repartir dans le même sens de la « marche en avant ».

Dans le contexte ainsi décrit, la commune de Chartres-de-Bretagne refusera toute autorisation de construction qui mettrait un terme définitif à l'usage de cette voie de desserte, directement embranchée au faisceau ferroviaire de la Bretagne Sud (*Saint Nazaire, 1^{er} port fret de la façade Atlantique ; Nantes, Vannes, Lorient et Quimper*).

Cette intention de neutraliser les dites voies n'est pas conforme aux enjeux d'avenir du transport décarboné. Le fret acheminé par chemin de fer est à l'heure actuelle la réponse la plus appropriée. De toute évidence, la disparition de cette infrastructure pourrait nuire à l'accueil de futures activités industrielles sur les terrains que Stellantis prévoit de libérer dans les prochains mois et années. Ce sont des espaces qui très probablement requerraient de telles infrastructures ferroviaires. Enfin, les 14 Ha dont 8 Ha bâtis de l'ex-ferrage au Nord-Est du site sont également à proximité de ces faisceaux de voies ferrées.

Nul ne peut négliger que le présent site industriel doit être parfaitement conforme à l'attente d'une politique métropolitaine volontariste, dédiée à l'accueil d'un pôle affirmé « d'excellence » pour les filières tant attendues d'une économie industrielle d'avenir bas carbone.

Confrontés à cette situation, il est du devoir de la Métropole de maîtriser ces emprises de voies dans le but de garantir leur bon usage pour les actuels et futurs opérateurs dans le site industriel de Chartres-de-Bretagne. Pour ce faire, il importe que soit procédé à un échange de foncier avec les terrains localisés au Sud de l'établissement socioculturel de Stellantis, à savoir « La Calvenais » et dont, à notre connaissance, Eiffage serait en voie de procéder à l'acquisition près de Rennes Métropole.

Considérant que le projet d'aménagement d'Eiffage prévoit la construction d'un bâtiment sur l'emprise de voies de chemin de fer existantes, qui impliquera de fait leurs destructions, Monsieur le Maire propose d'émettre un avis défavorable sur ce projet ainsi présenté.

Annexe 4 – Avis du conseil municipal de Saint-Jacques-de-la-Lande

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le
ID : 035-213502818-20231211-DCM2023_138-OE

Département d'Ille et Vilaine
Arrondissement de Rennes
Canton de Rennes Sud-Ouest

**VILLE DE
SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE**

**EXTRAIT
du registre des délibérations
du CONSEIL MUNICIPAL
du 11 décembre 2023**

Date de la convocation : 5 décembre 2023
Nombre de conseillers en exercice : 31

L'an deux mille vingt-trois, le onze décembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Ville de SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE, légalement convoqué, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-12 et L 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Madame DUCAMIN, Maire.

PRESENTS (20) : Mme DUCAMIN, Maire, Mme LECHAPLAIN, Mme BASLE, M. SIMON, Mme LECOQ, M. RAVAUDET, Mme BILLARD, adjoints, M. JAN, Mme FRIOT, Mme TRIBOULT, M. CHEMIN, Mme COSSAIS, Mme THO, M. DAVID, M. BIARD, M. SALMON, M. LLAVORI, M. LUCAS, M. DEIN, M. MACE, conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS (11) : Mme PFEIFFER, M. HAGGAN, adjoints, Mme PRIGENT, M. LEBRUN, Mme MAIGNOT, M. SAUREL, M. COLLONGE, M. CADIOU, Mme GARANDEAU, Mme RACHEDI, M. NOURRY, conseillers municipaux.

PROCURATIONS DE VOTE (6) : Mme PFEIFFER a donné procuration à Mme LECHAPLAIN.

M. HAGGAN a donné procuration à Mme THO.

M. LEBRUN a donné procuration à Mme BASLE.

Mme MAIGNOT a donné procuration à M. JAN.

M. SAUREL a donné procuration à M. CHEMIN

Mme GARANDEAU a donné procuration à M. SIMON

Mme BASLÉ a été nommée en qualité de secrétaire de séance.

2023.138 Secteur Janais - Avis préalable à la délivrance de l'autorisation environnementale du projet Eiffage – Parc d'activités – Permis d'aménager

Rapporteur : Marie DUCAMIN

- **VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
- **VU** le Code de l'environnement ;
- **VU** le Code de l'urbanisme ;
- **VU** l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2023 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la délivrance d'une autorisation environnementale relative au parc d'activités de la Janais ainsi qu'au permis d'aménager présenté par la société Eiffage ;
- **VU** l'avis favorable de la Commission Transition Urbaine et Ecologique en date du 06 décembre 2023 ;
- **VU** le rapport présenté en séance par Marie DUCAMIN, Maire ;
- **CONSIDERANT** que la Ville de Saint-Jacques-de-la-Lande doit émettre un avis préalable à la délivrance d'une autorisation environnementale (projet Eiffage).

Annexe 5- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale unique et de permis d'aménager d'Eiffage Aménagement en vue du projet de parc d'activités sur le site de La Janais à Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques- de-la-Lande (Ille-et-Vilaine)

Mémoire en réponse au PV de synthèse de la commissaire-enquêtrice

Décembre 2023

I. Préambule

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le projet d'aménagement porté par Eiffage Aménagement en vue du renouvellement industriel d'une partie du site PSA / Stellantis « La Janais », situé à Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande (Ille-et-Vilaine), est soumis à évaluation environnementale. L'enquête publique s'est tenue du mardi 7 novembre au vendredi 8 décembre 2023 dans les deux communes et a donné lieu à un procès-verbal des observations du public et des questions de la commissaire-enquêtrice. Celui-ci fait l'objet d'un mémoire en réponse, objet du présent rapport, de la part d'Eiffage Aménagement, maître d'ouvrage du projet d'aménagement, et de ses partenaires de projet. Les extraits de l'avis ont été intégrés par thème en italique et les réponses d'Eiffage Aménagement ont été développées point par point à la suite.

Compte tenu de la teneur des ajouts, modifications ou rectifications apportés au dossier, le contenu de ce mémoire en réponse n'a pas d'incidence sur la consistance même du projet d'aménagement et n'apporte pas de modification substantielle à l'étude d'impact.

II. Réponse aux observations par thème

A. Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public)

Il est indiqué p277 de l'étude d'impact, paragraphe 3.2 « Cas des habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site » : « ces habitations sont susceptibles d'être impactées par le réaménagement de l'entrée Nord et par le bruit d'activités s'implantant sur le secteur. Cependant ces habitations vont être

acquises par Territoires pour le compte de Rennes Métropole. Elles n'ont donc pas été prises en compte dans le diagnostic sonore initial. Il n'existera plus d'habitat à proximité du projet ».
De même, le plan 17 p244 intitulé de l'étude d'impact « Optimisation de la densité des constructions » apporte la preuve que les aménagements de voirie C1 peuvent physiquement être réalisés sans impacter le bâti existant. Ainsi pourquoi les habitations seront-elles acquises par Territoires pour le compte de Rennes Métropole ?

Rennes Métropole précise que les éléments de l'étude d'impact d'Eiffage Aménagement relatifs aux habitations situées à proximité de l'entrée nord du site n'ont pas été validés par ses soins. En effet, leur disparition totale ou leur acquisition par les pouvoirs publics n'a à ce jour jamais été actée. Au contraire, dans le cadre de ses réflexions en cours sur le Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, Rennes Métropole étudie l'amélioration des connexions entre la future halte de trambus, la halte TER existante « Saint-Jacques-de-la-Lande » et l'entrée nord du site de la Janais ainsi que l'implantation de services de mobilité, en prenant en compte le maintien des habitations du hameau de la Calvenais sur site, notamment celles situées au nord de l'accès vers la halte TER.

Il s'agit donc d'une incompréhension entre Eiffage Aménagement et Rennes Métropole traduite lors de la rédaction de l'étude d'impact en 2021 et début 2022, que ce mémoire en réponse a le mérite de lever pour les habitants de ce secteur.

Pourquoi des mesures de bruit n'ont-elles pas été réalisées ? Pourquoi des dispositifs permettant d'atténuer les nuisances sonores générées par le projet ne sont-ils pas étudiés afin de maintenir les habitations du hameau de La Calvenais ?

Dans le cadre de la rédaction de son étude d'impact, Eiffage Aménagement a été accompagné par le bureau d'études Acoustibel qui a effectué une étude acoustique au regard du périmètre de l'étude d'impact et du permis d'aménager. Suite aux échanges d'Eiffage Aménagement et d'Eiffage Immobiliers avec les pouvoirs publics (ARS notamment), il a également réalisé une étude complémentaire pour valider l'implantation d'une crèche sur le lot A qui est jointe en annexe du mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement à la MRAe.

Comme préconisé dans les deux études acoustiques et prévu sur la dernière faisabilité du lot A jointe au mémoire en réponse, le merlon situé en périphérie nord-est du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, sera préservé par Eiffage Aménagement, puis Eiffage Immobilier par le biais de la fiche de lot et du visa aménageur sur le projet de permis de construire du lot A. Ce merlon constitue une zone tampon entre le projet d'aménagement et les habitations du hameau de la Calvenais, en étant une barrière tant sonore que visuelle pour l'un et les autres.

De plus, comme prévu sur la dernière faisabilité du lot A, les bâtiments de services susceptibles de générer de l'animation pour le projet seront implantés à l'ouest et au sud du lot, soit le plus loin possible de ces habitations.

Dans le PV de synthèse de la commissaire-enquêtrice, il est indiqué que « Lors de l'implantation des usines Citroën, les décideurs d'alors avaient pris soin de préserver ces constructions. ». Les dispositifs mis en œuvre par PSA à l'époque pour limiter les nuisances de l'usine sur ces habitations, notamment la création d'un merlon artificiel sur l'ancien karting du CSE de PSA qui constitue aujourd'hui le lot A du projet, sont également préservés par Eiffage Aménagement. Au contraire, les bâtiments de services du lot A seront même moins susceptibles de générer du bruit pour les habitations du hameau de la Calvenais que l'état initial du site, tant en termes de fréquence (animation uniquement en journée et en semaine) que d'usage (services par rapport à un ancien karting).

Pouvez-vous préciser les habitations concernées par l'acquisition de Territoires pour le compte de Rennes Métropole (avec plan) ? Y en a-t-il qui seront maintenues en habitations ou pour d'autres usages ? Les 2 maisons qui ont du caractère, comme indiqué dans le cadre de l'observation, seront-elles préservées.

Comme indiqué dans le premier paragraphe du thème II. A. Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public) de ce mémoire en réponse, la disparition totale ou l'acquisition des habitations du hameau de la Calvenais par les pouvoirs publics n'a à ce jour jamais été actée. Ces habitations sont également intégrées aux réflexions en cours de Rennes Métropole sur les connexions du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, dans le cadre desquelles elles sont donc maintenues en tant que telles et préservées. Ce mémoire en réponse a le mérite de lever cette incompréhension pour les habitants de ce secteur.

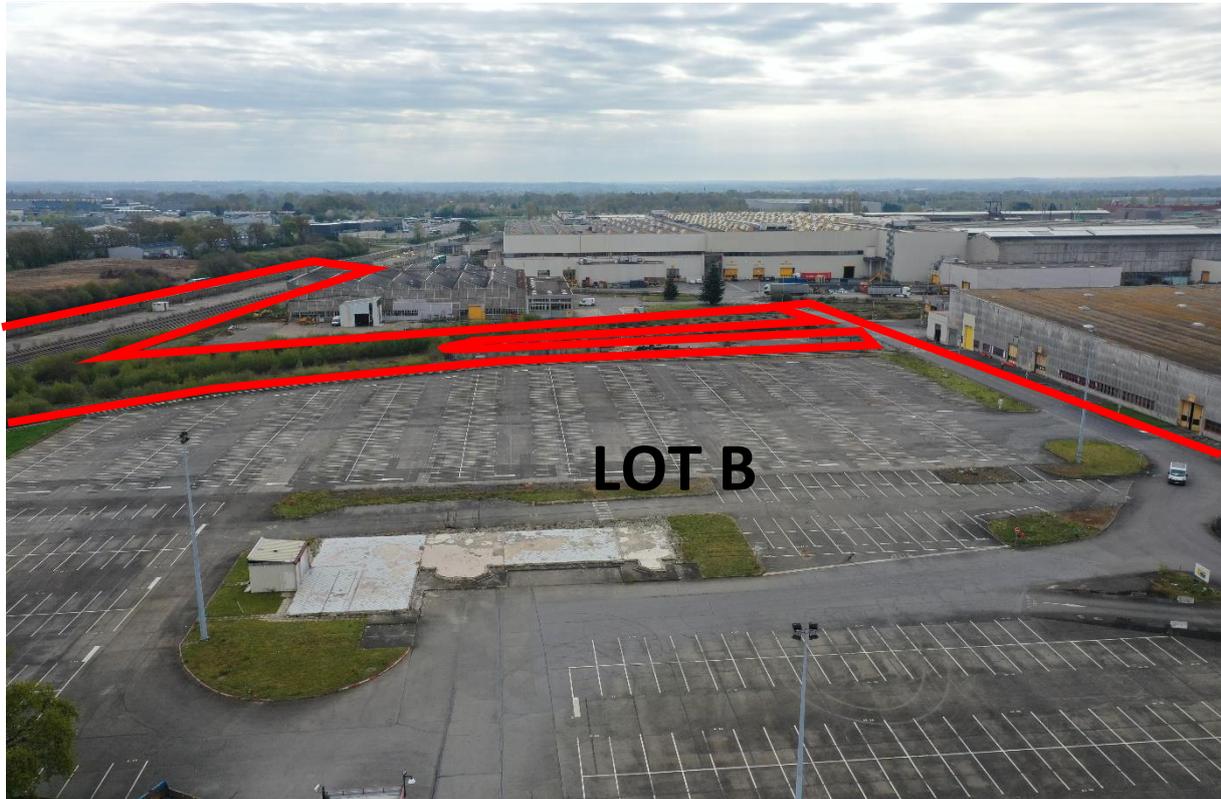
B. Gestion des eaux pluviales et cycle de l'eau

1. Rappel des dispositions du PV de synthèse du commissaire-enquêteur

L'enjeu de l'opération « Densifier tout en désimperméabilisant l'ancien site industriel » est-il respecté (cf. Résumé non technique p19) ?

Composé majoritairement de zones de stationnement pour véhicules légers en enrobé, de reliquats d'espaces verts et de constructions ponctuelles à l'état initial, le projet d'Eiffage Aménagement respecte bien l'enjeu de construire et de densifier l'ancien site industriel de La Janais en créant un parc d'activités d'environ 40 000 m² SDP sur un espace aujourd'hui vide et en portant la construction de bâtiments à plus de 30% des surfaces totales du projet.

Etat actuel du site

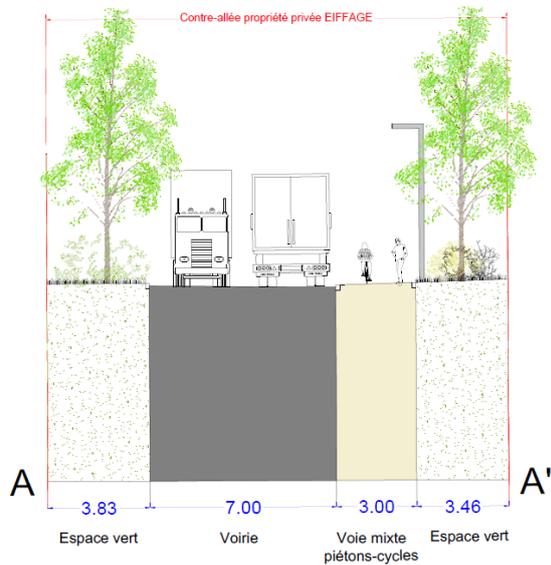




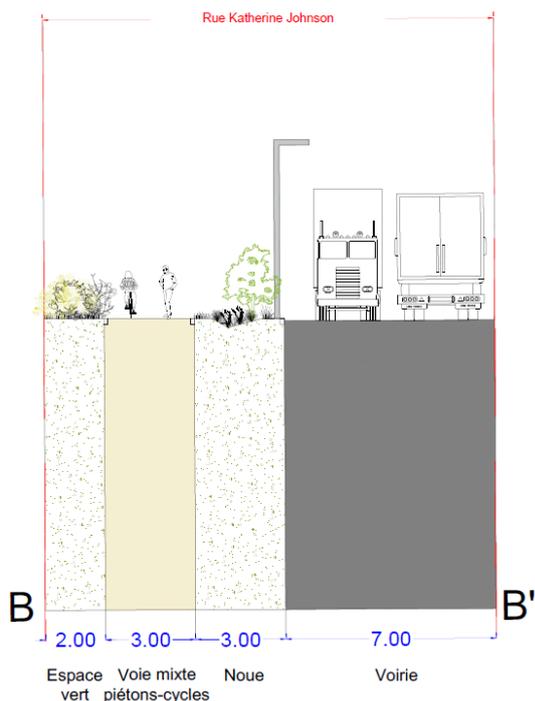
Le projet d'Eiffage Aménagement respecte également l'enjeu de désimperméabiliser et de végétaliser le site sur deux typologies d'espaces :

- Sur les espaces communs : Dans la continuité des espaces publics, les espaces communs du lotissement ont pour objectif de desservir les lots immobiliers en réseaux et en voiries. Les voiries poids lourds et véhicules légers ainsi que les voies mixtes piétons-cycles seront bordées par des massifs arborés et arbustifs et séparées entre elles par des noues paysagères plantées. En effet, le projet d'aménagement assure une gestion des eaux pluviales par infiltration qui favorise la présence du végétal. Les coupes de principe du traitement des voies du projet (contre-allée le long de la rue Pierre et Marie Curie et rue Katherine Johnson) sont présentées ci-dessous et permettent de visualiser la désimperméabilisation des anciennes zones de stationnement du site.

Coupe de principe de la contre-allée



Coupe de principe rue Katherine Johnson



- Sur les lots immobiliers : Le PLUI de Rennes Métropole et les fiches de lot d'Eiffage Aménagement fixent un coefficient de végétalisation minimum par secteur que chaque lot du projet devra atteindre. Ainsi, le lot A devra respecter un coefficient de minimum 40% et les lots B, C et D de minimum 15%.

La part d'imperméabilisation étant accrue de 74% à hauteur d'environ 79%, les surfaces des espaces verts vont passer de 32 311m² à 25 510m² soit de 26% à 21%.

Nota Bene : Attention, ce taux d'imperméabilisation doit être mis en corrélation avec le travail de densification du site exposé ci-dessus, conformément à l'enjeu de l'opération, ainsi que le calcul du coefficient de végétalisation. En effet, les modalités de calcul de Rennes Métropole prennent à la fois en compte les surfaces d'espaces verts du projet et le nombre d'arbres plantés sur ceux-ci. Ainsi, les surfaces d'espaces verts peuvent certes être moins importantes qu'à l'état initial (taux d'imperméabilisation), mais plus denses, esthétiques et qualitatives pour la biodiversité en place grâce à la végétation plantée (taux de végétalisation).

Les apports d'eaux pluviales rejoindront rapidement le réseau hydrographique de la Vilaine. En période de crues, cette incidence négative pourra-t-elle augmenter l'importance des inondations ?

En l'état actuel, aucune gestion des eaux pluviales n'est assurée sur le site du projet d'Eiffage Aménagement : celle-ci ne s'opère qu'à l'échelle du site de La Janais, notamment par le biais du réseau EP 1600 existant. Dans le cadre de la rédaction de son étude d'impact, Eiffage Aménagement a été accompagné par le bureau d'études IAO Senn qui a effectué une étude hydraulique du site au regard du périmètre de l'étude d'impact et du permis d'aménager.

En l'état futur, le projet d'Eiffage Aménagement assure une gestion des eaux pluviales de 30 ans de 3 L/s/ha, notamment en infiltration conformément au PLUI de Rennes Métropole, en complément de la gestion qui s'opère à l'échelle du site de La Janais. Ainsi, le projet améliorera la gestion des eaux pluviales par rapport à l'état initial et ne créera donc pas d'incidence négative qui pourrait augmenter la pression sur le réseau hydrographique de la Vilaine ou l'importance des inondations locales.

Le secteur industriel d'Eiffage Aménagement est indiqué dans le PLUI de Rennes Métropole, comme secteur obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales sauf l'extrémité Nord-Est qui est interdite à l'infiltration des eaux pluviales. Comment cela sera mis en œuvre ?

Dans le cadre de la rédaction de son étude d'impact, Eiffage Aménagement a été accompagné par le bureau d'études IAO Senn qui a effectué une étude hydraulique du site au regard du périmètre du permis d'aménager. En l'état futur, le projet d'Eiffage Aménagement utilisera l'infiltration des eaux pluviales sur la quasi-totalité du projet conformément au PLUI de Rennes Métropole, sur la base de la capacité du sol de 10 à 25 mm/h et par le biais de noues d'infiltration et d'ouvrages de rétention sous voirie.

Le dimensionnement de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales est expliqué en p.247 de l'étude d'impact. Le schéma de principe des ouvrages est également expliqué en p.249 de l'étude d'impact et présenté à nouveau ci-dessous :

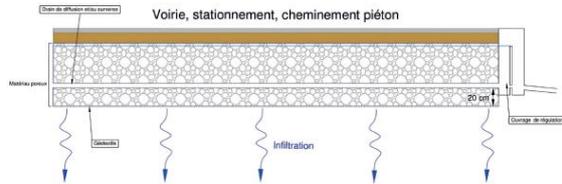


Figure 179 : Schéma de principe d'un ouvrage enterré de rétention/infiltration-régulation - IACO SENNI 2022

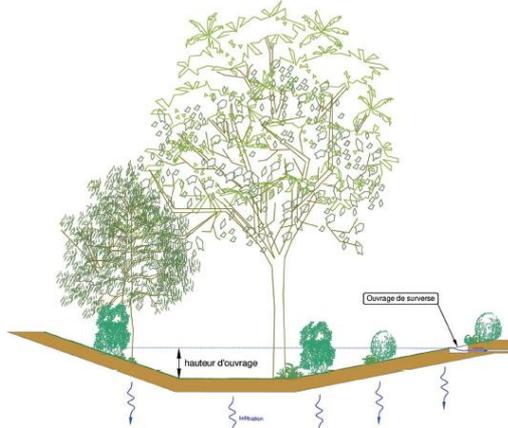


Figure 180 : Schéma de principe d'un ouvrage d'infiltration à ciel ouvert - IACO SENNI 2022

Dans l'OAP, il est conseillé de retenir au maximum l'eau sur la parcelle pour ralentir son transit et favoriser son infiltration. Quelles sont les actions suivantes, prévues dans l'OAP, qui ont été retenues ?

- végétalisation des toitures, pour ralentir l'écoulement et améliorer l'isolation et le confort d'été ;
- création de noues (évaporation, infiltration et stockage, délimitation des espaces privatifs) ;
- plantation en évitant le compactage des sols ;
- récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage, l'entretien des espaces extérieurs, l'alimentation des WC ;
- toutes les places de stationnement du personnel et des visiteurs (à l'exception des places pour les personnes à mobilité réduite) seront réalisées avec des matériaux préservant l'infiltration des eaux de pluie (« bandes de roulement », engazonnement pavés béton avec ou sans joint gazon, mélange terre pierre, dalles alvéolaires gravillonnées, béton drainant) (OAP P135).

Le projet d'Eiffage Aménagement assure une gestion des eaux pluviales à la parcelle sur l'ensemble des lots immobiliers et des espaces communs, sur la base de la mise en œuvre de noues d'infiltration ou d'ouvrages de rétention sous voirie expliquée p.247 à p.249 de l'étude d'impact.

Les toitures des bâtiments des lots ne seront pas végétalisées car des panneaux photovoltaïques y seront installés à la place pour privilégier le volet Energies Renouvelables du projet. Cependant, toutes les autres actions conseillées dans l'OAP sont prévues, notamment la plantation de végétaux en évitant le compactage des sols, la réalisation de places de stationnement avec des matériaux perméables et la possibilité de récupération des eaux pluviales de toiture, qui sera laissée à la discrétion de chaque preneur de bâtiment. Ainsi, comme prévu sur les dernières faisabilités des lots jointes au mémoire en réponse, les lots comprennent les surfaces perméables, de gestion des eaux pluviales ou de pleine terre suivantes :

LOT A :

- 1116 m² de places perméables
- Conservation de 2260 m² de pleine terre protégée
- 5237 m² de pleine terre

LOT B :

- 2362 m² de places perméables
- 634 ml de noue de récupération/infiltration des EP d'une largeur moyenne de 1,90m, soit 1200 m² de noue
- 600 m³ d'ouvrage de rétention sous voirie
- 5900 m² de pleine terre

LOT C :

- 576 m² de places perméables
- 340 ml de noue
- 430 m³ d'ouvrage de rétention sous voirie
- 4300 m² de pleine terre

Lot D :

- 180 ml de noue
- 200 m³ d'ouvrage de rétention sous voirie
- 2928 m² de pleine terre

Est-ce que les actions retenues par Eiffage Aménagement seront inscrites comme obligatoires (et pas simplement encouragées) dans les fiches de lots et le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ?

Les actions retenues par Eiffage Aménagement sont inscrites dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et les fiches de lots, mais également dans d'autres documents qui s'appliqueront de manière obligatoire par la voie réglementaire (autorisation environnementale unique, permis d'aménager avec étude d'impact) ou contractuelle (promesse puis acte de vente, cahier des charges de cession de terrain, charte chantier à faibles nuisances, etc). En fonction de la complexité de mise en œuvre financière ou technique pour Eiffage Immobilier, puis le preneur du bâtiment, certaines actions ont vocation à être rendues obligatoires tandis que d'autres à être encouragées. Eiffage Aménagement assurera le contrôle des actions obligatoires dans le cadre des visas aménageur sur les projets de permis de construire des lots immobiliers et le cas échéant un rôle de conseil sur certaines actions encouragées.

Comment seront aménagés dans le détail les différentes aires de stationnement (enrobé, matériaux perméables, aménagement paysager, plantation d'arbres, bandes enherbées...)?

Les aires de stationnement prévoient de mettre en œuvre deux solutions différentes pour intégrer des matériaux perméables :

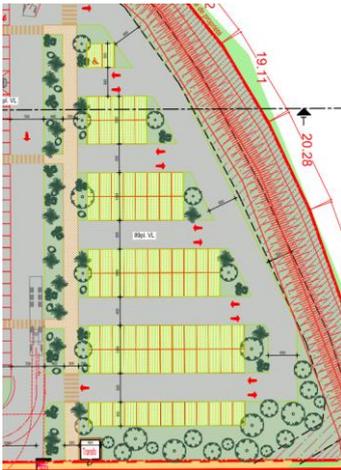
- Des places pourvues d'un système type Evergreen
- Des places en enrobé pourvues d'une bande de roulement engazonnée centrale, comme présenté sur la photo ci-dessous extraite du CRAUPE :



Exemple d'aménagement perméable avec bande de roulement

Les places seront également bordées de bandes enherbées longitudinalement ou transversalement en fonction de la configuration du lot, comme présenté sur les faisabilités des lots ci-dessous :

- LOT A



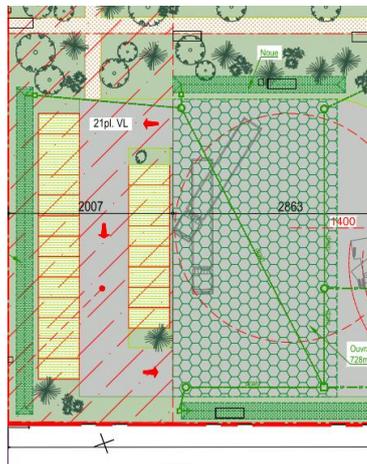
- LOT B



- LOT C



- LOT D



Les voies mixtes piétons-cycles seront traitées en enrobé. Ne peuvent-elles pas être avec des matériaux perméables ?

Les voies mixtes piétons-cycles des espaces communs seront traitées en enrobé beige à liant végétal. En effet, le projet d'Eiffage Aménagement, et plus largement le projet de Pôle d'Excellence Industrielle sur le site de la Janais est de développer les déplacements cyclables pour les migrations pendulaires. Conformément aux échanges avec Rennes Métropole et Territoires pour la ZAC multisite La Janais portée par ce dernier, ce type de revêtement a été choisi pour ces déplacements réguliers pour assurer une cohérence urbaine entre projets distincts, une bonne adhérence et évacuation des eaux pluviales, limiter la nécessaire déformation et détérioration du revêtement des continuités piétonnes et cycles et ainsi garantir une certaine pérennité dans le temps.

Les voies mixtes piétons-cycles des lots immobiliers peuvent éventuellement passer en stabilisé en périphérie, mais pas au droit des bâtiments. En effet, une prestation plus qualitative en béton érodé (et non en enrobé comme cité ci-dessus) doit être recherchée à l'usage pour notamment « laver » les pieds et les roues et ne pas emmener trop de poussière dans les bâtiments.

A défaut de matériaux perméables, les voies mixtes piétons-cycles des espaces communs comme celles des lots immobiliers seront bordées d'espaces verts voire de noues paysagères pour infiltrer les eaux pluviales et favoriser la présence du végétal sur le projet.

La consommation annuelle totale en eau potable est estimée à 11 900m³/an sans connaître les activités qui seront réalisées sur les différents lots. L'eau étant une valeur rare dans la métropole rennaise notamment en période d'étiage, quelles seront les mesures demandées aux futurs acquéreurs pour limiter leurs consommations (utilisation des eaux pluviales, réutilisation de l'eau...) ?

Conformément à l'OAP La Janais du PLUI, la possibilité de récupération des eaux pluviales de toiture sera possible mais laissée à la discrétion de chaque preneur de bâtiment en fonction des besoins liés à son activité industrielle. Il en est de même pour la réutilisation de l'eau dans le cadre du processus industriel.

C. Déplacements

Une étude de déplacement est en cours de réalisation sur le sud de l'agglomération rennaise. Quel en est son avancement (III-3-annexe2 p14) ? Est-elle consultable ?

En effet, une étude de déplacement du quadrant Sud-Ouest de l'agglomération rennaise a été engagée par les pouvoirs publics. Rennes Métropole a informé Eiffage Aménagement qu'il s'agissait à ce stade d'un document de travail interne qui n'avait pas vocation à être diffusé. Ce document n'est donc pas consultable et son niveau d'avancement n'est pas connu.

Est-il possible d'avoir des précisions sur PCV1 prévu dans l'OAP ? (PCV1 : une voie interne parallèle à la rue André Léo permettra de relier l'ancien secteur ferrage et le secteur de l'entrée nord-ouest, en longeant le périmètre occupé par Stellantis par le nord. Il permettra notamment de désenclaver le secteur nord-ouest, en ouvrant aux nouveaux programmes immobiliers développés par Eiffage une desserte performante par l'est, évitant également un accès VL/PL sur l'axe Nord/Sud trop proche du carrefour C1).

La voie interne parallèle à la rue André Léo évoqué ci-dessus est la rue Katherine Johnson créée par Eiffage Aménagement dans le cadre du projet d'aménagement. Elle est à ce jour considérée comme un espace commun au lotissement qui débouche en cul-de-sac sur le bâtiment 20 propriété de la Foncière Magellan.

Cependant, les ouvrages (réseaux, voiries, etc) de cette rue ont été conçus de manière à être transférée dans le domaine public à terme. En effet, une convention de transfert sera conclue entre l'ASL Pôle d'Activités Nord La Janais et Rennes Métropole pour en permettre la cession à la première demande de la collectivité, qui interviendra lorsque les fonciers propriété de Stellantis situés à l'est du projet d'aménagement auront muté et seront acquis par les pouvoirs publics. Cette rue permettra ainsi de prolonger la rue jusqu'à la rue André Léo où un carrefour sera créé, de former une boucle avec la rue Pierre et Marie Curie et donc de désenclaver le secteur nord-est du site de La Janais tout en reportant une partie des flux de poids lourds et de véhicules légers. Un accès à l'est sera prévu en mesure conservatoire dans la fiche de lot du lot C pour se connecter sur cette rue à terme lorsque sa dernière section jusqu'à la rue André Léo sera créée par les pouvoirs publics à la place du cul-de-sac actuel.

Est-il prévu de prolonger les voies mixtes piéton/cycle à l'intérieur des parcelles au moins jusqu'à l'entrée des bâtiments (OAP) ?

En effet, conformément à l'OAP La Janais de PLUI, les voies mixtes piétons-cycles des espaces communs du lotissement se prolongent à l'intérieur des lots immobiliers jusqu'aux différentes entrées des bâtiments industriels. Les dernières faisabilités des lots immobiliers sont jointes au mémoire en réponse et intègrent bien ces dispositifs.

A partir de la halte ferroviaire, est-il prévu deux continuités piétonnes et cyclistes l'une directe à vers la rue P. et M. Curie à travers le lot A, et l'autre vers le carrefour Entrée Nord-Ouest (C1) ? Le réaménagement du talus qui serait support de connexions piétonnes et cycles, ne risque-t-il pas d'être aplani et de moins isoler phoniquement et visuellement le lot A de la voie ferrée et de la RD 177 (cf. biodiversité) ?

Conformément à l'OAP La Janais du PLUI et aux échanges avec Rennes Métropole, le lot A a été conçu pour accueillir à terme une continuité piétonne et cycliste entre la halte TER « Saint-Jacques-de-la-Lande » et la rue Pierre et Marie Curie, qu'elle prenne la forme d'une prolongation de la passerelle existante ou d'une traversée des voies ferrées propriété de Stellantis. Un emplacement réservé à cette éventuelle arrivée de passerelle sera prévu en mesure conservatoire dans la fiche de lot du lot A pour se connecter au domaine public à terme lorsque le projet d'amélioration des connexions du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais sera finalisé par Rennes Métropole à la place du merlon existant et des voies ferrées.

Comme indiqué dans le premier paragraphe du thème II. A. Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public) de ce mémoire en réponse, dans cette attente, le merlon du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, sera préservé par Eiffage Aménagement, puis Eiffage Immobilier par le biais de la fiche de lot et du visa aménageur sur le projet de permis de construire du lot A. Le réaménagement du talus en support de connexions piétonnes et cycles est envisagé sur la bande tampon de cinq mètres qui l'accompagne plutôt que sur le talus lui-même pour se mettre à distance des espèces protégées.

Cependant, il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de créer dès à présent une telle connexion au domaine public, ni de gérer le réaménagement éventuel du talus, ni de porter les études complémentaires et les demandes de dérogations espèces protégées qu'elles impliquent pour éviter toute dégradation faune, flore, acoustique et visuelle. Il appartiendra au porteur de projet de l'éventuelle passerelle, notamment les pouvoirs publics, de porter ce sujet dans le respect des espèces protégées du merlon.

La continuité piétonne et cycliste entre la halte TER et le carrefour de l'entrée nord est situé en dehors du périmètre du projet d'Eiffage Aménagement, au sein de la ZAC multisite de la Janais portée par Territoires. Il n'est donc pas du ressort du maître d'ouvrage de créer une telle connexion au domaine public.

Un stationnement pour cycles et « modes actifs » (abrité, sécurisé et de préférence éclairé en jour naturel) est-il prévu pour les employés et les visiteurs au plus près des entrées de lot et de l'accès aux bâtiments ? Les normes de stationnement vélos pour l'industrie (1 place pour 300m² de SP créée) et pour les entrepôts (1 place pour 1000m² de SP créée) sont-elles prévues (OAP) ?

Conformément à l'OAP La Janais et au PLUI, des stationnements cycles et modes actifs sont prévus sur chacun des lots immobiliers. Ils seront intégrés aux projets de bâtiments donc parfaitement abrités,

sécurisés et situés au plus près des activités ou des services pour développer les déplacements cyclables pour les migrations pendulaires. Leur capacité d'accueil respecte les modalités de calcul fixées par le PLUI de Rennes Métropole pour l'industrie et l'entrepôt.

Les stationnements se font exclusivement sur les parcelles privées. Dans les fiches de lots et le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, l'aménagement intégrera t'il les aspects suivants ?

- *la réalisation de parkings mutualisés favorisant le covoiturage (OAP),*
- *l'implantation de bornes de recharges pour véhicules électriques,*
- *des aménagements cyclables et un stationnement sécurisé pour cycles,*
- *des voies piétonnes.*

Conformément à l'OAP La Janais et comme indiqué dans les troisième, quatrième et cinquième paragraphes du thème II. C. Déplacements de ce mémoire en réponse, les espaces communs et les lots immobiliers du projet prévoient des aménagements cyclables, un stationnement sécurisé pour cycles et des voies piétonnes jusqu'aux différentes entrées des bâtiments industriels. De plus, sur l'ensemble des lots immobiliers, les bâtiments, notamment ceux des lots A, C et D, pourront accueillir plusieurs preneurs au sein de différentes cellules et les stationnements prévus à l'extérieur seront mutualisés à l'échelle du lot pour favoriser le covoiturage. Enfin, l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électrique sera rendue possible mais laissée à la discrétion de chaque preneur de bâtiment.

L'embranchement rail/route est un atout important et rare dans l'agglomération (OAP). Comment, dans un contexte de décarbonation des transports, l'accessibilité avec l'embranchement rail/route va-t'elle- être développée et pérennisée ?

Comme indiqué dans le premier paragraphe du thème II. A. Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public) de ce mémoire en réponse, dans le cadre de ses réflexions en cours sur le Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, Rennes Métropole étudie l'amélioration des connexions entre la future halte de trambus, la halte TER existante « Saint-Jacques-de-la-Lande » et l'entrée nord du site de la Janais ainsi que l'implantation de services de mobilité. Pour le transport des salariés, il est déjà possible d'emprunter le rail pour se rendre sur le site de La Janais et cela le sera d'autant plus à terme.

Pour le transport de trains qui nécessitent des réparations, les bâtiments 01 et 09 propriété de la Foncière Magellan, qui ne font pas l'objet du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement, accueillent à ce jour un technicentre SNCF. Les voies ferrées qui vont de la propriété de Stellantis jusqu'à ces bâtiments, en passant par les espaces communs du lotissement, sont maintenues pour permettre le maintien des ateliers SNCF.

Pour le transport des marchandises, les rails existantes sur le lot C n'ont pas vocation à être conservées. En effet, elles sont connectées à d'anciennes voies ferrées de Stellantis situées à l'ouest le long du lot A et les plus éloignées du lot, qui sont aujourd'hui déconnectées ou à l'est qui sont séparées par une clôture. Aucun accord contractuel au moment de l'acte de vente n'a été conclu entre Eiffage Aménagement et Stellantis pour remettre en service et utiliser ces voies. Pour des raisons techniques, il est également difficile de stopper et redémarrer un train dans une courbe : au regard de la longueur d'un train de fret et de la morphologie du site, il est visible que cela ne peut pas fonctionner comme présenté sur le plan de l'état existant du permis d'aménager ci-dessous.

L'OAP indique que « les activités industrielles sont autorisées dès lors qu'elles n'obèrent pas la capacité de maintien, de modernisation et de développement des activités de ferroutage sur le secteur. » L'aménagement du lot C maintiendra-t-il une voie ferrée pour les entreprises du lot ainsi que pour les entreprises qui se développeront à l'Est des terrains d'Eiffage Aménagement ? Comment seront choisies les entreprises du lot C ?

Comme indiqué dans le septième paragraphe du thème II. C. Déplacements de ce mémoire en réponse, les rails existantes sur le lot C n'ont pas vocation à être conservées. En effet, elles sont connectées à d'anciennes voies ferrées de Stellantis situées à l'ouest le long du lot A et les plus éloignées du lot, qui sont aujourd'hui déconnectées ou à l'est qui sont séparées par une clôture. Aucun accord contractuel au moment de l'acte de vente n'a été conclu entre Eiffage Aménagement et Stellantis pour remettre en service et utiliser ces voies. De plus, celles-ci sont en très mauvais état, pas aux normes actuelles et donc inutilisables comme présenté sur les photos jointes à ce mémoire en réponse. De nombreux tronçons sont manquants et ceux encore en place sont hors d'usage et interdits à la circulation par la SNCF elle-même. Il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de porter ce sujet mais aux pouvoirs publics de manifester leur volonté éventuelle de reconnecter le secteur de ferroutage par le rail. Eiffage Aménagement et Eiffage Immobilier ne connaissent pas encore l'identité des preneurs des bâtiments industriels et donc leur type d'activité, mais la commercialisation des cellules du lot C a déjà été lancée, autour d'artisans ou d'industriels type village d'entreprises.

Des voies ferrées sont-elles réservées à l'accès aux ateliers SNCF : rames LGV et TER (III-3-annexe 6) ?

Comme indiqué dans le septième paragraphe du thème II. C. Déplacements de ce mémoire en réponse, les bâtiments 01 et 09 propriété de la Foncière Magellan, qui ne font pas l'objet du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement, accueillent à ce jour un technicentre SNCF. Les voies ferrées qui vont de la propriété de Stellantis jusqu'à ces bâtiments, en passant par les espaces communs du lotissement, sont maintenues pour permettre le maintien des ateliers SNCF.

D. Energies renouvelables

En réponse à l'avis de la MRAe, Eiffage aménagement indique que le projet prévoit aujourd'hui d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des toitures des bâtiments industriels au sein des lots immobiliers. La puissance crête totale prévue devrait être de 4 280 kW, qui correspond à environ 2 000 foyers alimentés en électricité. Le projet cherche donc à être autonome sur le plan énergétique. Les promesses de vente puis actes de vente qui lieront Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers imposeront les objectifs d'Eiffage Aménagement en termes d'énergies renouvelables au sein de chacun des lots.

Dans le cahier des charges de cession de lot, les exigences décrites p177 de l'étude d'impact correspondent-elles au projet d'aujourd'hui ? À savoir :

- *Toiture mono-pente ou plate orientée et dimensionnée (structurellement) pour accueillir des panneaux photovoltaïques ;*
- *Couverture d'au moins 60 % de la surface de la toiture par des panneaux photovoltaïques ;*
- *Implantation d'ombrières de parking équipé de panneaux photovoltaïques ;*
- *Des solutions de 1/3 financement, autoconsommation collective, financements participatifs pourraient être envisagées. « J'interroge les décideurs sur l'impact en ce qui concerne la capacité des égouts ou autres voies d'évacuation des eaux pluviales. Augmenter la densité de population doit aussi*

s'accompagner d'une réflexion à ce niveau. Pour exemple, en cas de fortes pluies, nos caves sont inondées à de multiples reprises car les réseaux ne sont pas adaptés à une saturation »

Eiffage Immobilier a privilégié le volet Energies Renouvelables du projet, notamment par la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Celles-ci seront situées sur l'ensemble des bâtiments industriels et de services du projet, dimensionnées en conséquence et couvertes à plus de 60% de la surface de la toiture pour alimenter l'équivalent de 2000 foyers en électricité. Au regard de cette puissance suffisante, les ombrières ne seront pas installées sur les espaces de stationnement car il est plus vertueux d'utiliser une structure de bâtiment construit pour poser des panneaux plutôt que de créer une structure propre pour poser des panneaux en ombrière et leur mise en œuvre est incompatible avec le maintien de places perméables, notamment sur la prairie du lot B.

E. Ilots de chaleur

Quelles sont les solutions concrètes qui seront mises en œuvre pour faire face aux périodes de chaleur de plus en plus fréquentes, étendues et intenses ?

Le projet d'Eiffage Aménagement prévoit de créer des noues paysagères et des espaces verts sur les espaces communs du lotissement. Ainsi, plus de 8000 m² d'espaces verts de pleine terre seront aménagés à terme sur les espaces communs. Le projet paysager s'est attaché à planter des végétaux, notamment des massifs multi-strates (couvre-sols, vivaces ou graminées, arbustes, arbres), en cohérence avec les aménagements paysagers de la ZAC multisite de la Janais portée par Territoires et des lots immobiliers portés par Eiffage Immobilier, pour permettre d'apporter de l'ombrage. Dans le cadre de ce travail de végétalisation, une attention particulière est portée à la plantation de végétaux locaux.

En parallèle, les cheminements piétons-cycles des espaces communs sont réalisés en enrobé à liant végétal de couleur clair. De plus en plus utilisé pour l'aménagement de voies vertes, le revêtement de couleur claire a en partie été choisi pour sa capacité de réflexion de l'insolation pour ainsi limiter l'effet de chaleur urbain.

Les projets d'Eiffage Immobilier prévoient également de créer des noues paysagères et des espaces verts sur les lots immobiliers et maintenir les zones de pleine terre, notamment sur le merlon du lot A et la prairie du lot B. Comme indiqué dans le premier paragraphe du thème II. B. Gestion des eaux pluviales et cycle de l'eau de ce mémoire en réponse, le PLUI de Rennes Métropole et les fiches de lot d'Eiffage Aménagement fixent un coefficient de végétalisation minimum par secteur que chaque lot du projet devra atteindre. Ainsi, le lot A devra respecter un coefficient de minimum 40% et les lots B, C et D de minimum 15%.

F. Pôles de services (lot A)

L'augmentation des utilisateurs et du nombre d'entreprises sur le site de La Janais va conduire à l'augmentation de la demande en termes de services. Pour répondre à ce besoin, la création d'un pôle de services mutualisés au niveau du secteur de La Calvenais (lot A) est à prévoir à proximité de la halte ferroviaire et de son rôle d'entrée de site. Une mixité fonctionnelle entre bureaux et services est-elle prévue ? Quels sont les services prévus ?

Comme prévu sur la dernière faisabilité du lot A, Eiffage Immobilier ne prévoit pas la création de bureaux, mais de services. Eiffage Aménagement et Eiffage Immobilier ne connaissent pas encore l'identité des preneurs des bâtiments industriels et donc leur type d'activité, mais la commercialisation des cellules du lot A a déjà été lancée, autour de services bénéficiant aux salariés des bâtiments industriels du projet et de La Janais tels que : services de restauration, loisirs, commerces de proximité, salle d'escalade ou de sport, centre de formation, services médicaux, service de nettoyage à sec ou de blanchisserie...

La mixité fonctionnelle du projet entre les activités-bureaux et les services s'opère donc à l'échelle du permis d'aménager d'Eiffage Aménagement plutôt qu'à celle du permis de construire d'Eiffage Immobilier sur le lot A.

La création d'une crèche est-elle toujours d'actualité ? Le merlon le long de la voie ferrée est maintenu pour limiter le bruit des trains. Comment la crèche sera-elle construite pour que le bruit du passage des camions sur la voie Pierre et Marie Curie soit limité compte tenu du flux de poids lourds prévu (III-3-annexe 7-OAP) ?

Suite aux échanges d'Eiffage Aménagement et d'Eiffage Immobiliers avec les pouvoirs publics (ARS, Rennes Métropole notamment), les dernières faisabilités du pôle de services (lot A) ne prévoient plus la création d'une crèche sur ce lot. Cependant, le merlon situé le long des voies ferrées est préservé pour limiter les nuisances sonores du passage des trains et des véhicules sur la route départementale RD 177 sur les bâtiments de services.

G. Biodiversité

Du fait de son faible taux de végétalisation, le site devra poursuivre une logique de restauration écologique. Afin d'assurer la désimperméabilisation et de valoriser le maintien et la création d'espace vert à la parcelle, un coefficient de végétalisation différencié sera appliqué selon les secteurs. Comme indiqué dans le PLUI de Rennes Métropole, le lot A doit respecter un coefficient de végétalisation de 40% et les autres lots d'Eiffage 15%.

Les coefficients de végétalisation demandés par le PLUI seront-ils respectés pour chacun des lots appartenant à Eiffage ?

Conformément au PLUI de Rennes Métropole, Eiffage Immobilier respectera les coefficients de végétalisation et Eiffage Aménagement en assurera le contrôle dans le cadre des visas aménageur sur les projets de permis de construire des lots immobiliers.

Le merlon situé en périphérie nord et ouest du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, doit être conservé au maximum. L'ajout prévu d'une bande tampon de 5 mètres de large permettra de mettre à distance les espèces potentiellement impactées par le projet. Le réaménagement du talus en support de connexions piétonnes et cycles, ne va-t-il pas remettre en question sa protection (P243 de l'étude d'impact) ?

Comme indiqué dans le premier paragraphe du thème II. A. Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public) et le quatrième paragraphe du thème II. C. Déplacements de ce mémoire en réponse, le merlon du lot A, lieu de refuge d'espèces protégées, sera préservé par Eiffage Aménagement, puis Eiffage Immobilier par le biais de la fiche de lot et du visa aménageur sur le projet

de permis de construire du lot A. Le réaménagement du talus en support de connexions piétonnes et cycles est envisagé sur la bande tampon de cinq mètres qui l'accompagne plutôt que sur le talus lui-même pour se mettre à distance des espèces protégées.

Cependant, il n'est pas du ressort du maître d'ouvrage de créer dès à présent une telle connexion au domaine public, ni de gérer le réaménagement éventuel du talus, ni de porter les études complémentaires et les demandes de dérogations espèces protégées qu'elles impliquent pour éviter toute dégradation faune, flore, acoustique et visuelle. Il appartiendra au porteur de projet de l'éventuelle passerelle, notamment les pouvoirs publics, de porter ce sujet dans le respect des espèces protégées du merlon.

Les 4 chênes sur le lot A et celui dans le lot B sont-ils conservés ?

En raison de leur implantation en cœur de parcelle, les chênes existants qui sont situés sur les lots A et B n'ont pas vocation à être conservés. Les projets des lots immobiliers prévoient certes leur suppression, mais également la plantation de nouveaux arbres pour compenser cette perte nécessaire et atteindre le coefficient de végétalisation attendu sur chacun des lots.

Comment sera réaménagée la prairie située à l'Est de la bâche incendie dans le lot B ? Sera-t-elle en partie réaménagée (EI p43) ou sera-t-elle détruite (p243 EI) ? Où seront replantées les orchidées recensées (espèces locales à valeur patrimoniale) dans le projet ?

La prairie présente sur le lot B sera en partie réaménagée avec une partie laissée en pleine terre et une autre adaptée avec du stationnement perméable et ses circulations associées. Ainsi, sur les 5550 m² de prairie existants, le projet du lot B prévoit de conserver 70 % de la zone en espace perméable, dont 2220 m² de pleine terre, soit 40% de la prairie existante. L'ensemble sera également bordé par des noues paysagères. Le plan masse du lot B est joint en annexe du mémoire en réponse et présenté ci-dessous :



Les orchidées présentes sur le lot B seront déplacées et replantées à côté de la bâche incendie par Eiffage Aménagement avant la vente du lot B à Eiffage Immobilier. Comme préconisé par l'AMO Développement Durable Dervenn, leur transfert est prévu au printemps 2024 conformément à leur période de floraison pour favoriser leur plantation et repousse.

Dans la prolongation de l'axe Sud-Nord du corridor végétalisé ou écologique (secteur 1b extérieur au projet) longeant la voie ferrée, le merlon Ouest-Nord du lot A, qui est à enjeu fort, ne pourrait-il pas être prolongé à travers la prairie, à enjeu limité, jusqu'aux fossés situés entre les voies ferrées (entre le lot B et C) identifiés également à enjeux fort pour l'un, moyen pour l'autre et limité pour le 3° ?

Deux voies à double sens, la rue Pierre et Marie Curie, objet de la ZAC multisite portée par Territoires, et la contre-allée qui mène aux lots B et C, objet du projet d'Eiffage Aménagement, séparent le merlon du lot A des espaces verts entre les lots B et C. En suivant les préconisations de l'AMO Développement Durable Dervenn, il n'a donc pas forcément semblé pertinent de prolonger le corridor écologique sur plan, mais à l'usage il est tout-à-fait possible que les espèces animales circulent d'un espace vert à l'autre.

L'aménageur engagera un suivi faune/flore à n+2 et n+5 sur les emprises hors îlots (temporalité distincte de l'espace public), sur les taxons suivants : avifaune, chiroptères, flore. Qu'appelle t'on les emprises hors îlots (II-A4) ?

Les « emprises hors îlots » sont les espaces communs du projet qui n'ont pas vocation à devenir publics dans l'immédiat mais à être gérés par l'ASL Pôle d'Activités Nord La Janais, à savoir :

- La contre-allée le long de la rue Pierre et Marie Curie qui mène aux lots B et C
- La rue Katherine Johnson qui mène aux lots B et D et aux trois bâtiments de la Foncière Magellan
- Les délaissés ferroviaires et les espaces verts

A ce titre, Eiffage Aménagement est accompagnée par son service Qualité et Environnement et le bureau d'études Dervenn qu'il a mandaté en tant qu'AMO Développement Durable pour le suivi des mesures ERC de l'étude d'impact dans le temps, notamment sur le volet biodiversité : avifaune, chiroptères, flore.

H. Qualité architecturale et paysagère

Une attention particulière devra être portée aux façades visibles depuis les voies de circulations ainsi que celles des entrées de site. Elles constituent le reflet de son identité et doivent contribuer à son attractivité. Comment sera traitée les façades du lot C rue André Léo ainsi que l'entrée Nord (OAP) ?

Conformément à l'OAP La Janais du PLUI, aux échanges avec les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande, Rennes Métropole et son urbaniste-conseil SCE, ainsi qu'aux fiches de lots d'Eiffage Aménagement, Eiffage Immobilier mettra en œuvre l'effet vitrine attendu sur la rue André Léo et Eiffage Aménagement en assurera le contrôle dans le cadre des visas aménageur sur le projet de permis de construire du lot C. Ainsi, la façade nord du lot bénéficiera de deux décrochés pour venir rompre le linéaire de façade important sur ce type de bâtiment. Il sera revêtu d'un bardage métallique qui sera interrompu par des excroissances contrastées où se situeront les logos des enseignes des preneurs. Les perspectives du lot C sont présentées ci-dessous :

- Angle nord-ouest :



- Façade nord :



Est-ce que la verticalité sera privilégiée pour rompre avec les linéaires de façades importants (OAP) ? Y aura-t-il une logique de cohérence architecturale sur l'ensemble des lots ? Y aura-t-il une charte graphique ?

Conformément à l'OAP La Janais et aux échanges avec les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande, Rennes Métropole et son urbaniste-conseil SCE, Eiffage Immobilier a fait le choix d'implanter sur les bâtiments industriels des châssis vitrés de forme verticale et des excroissances contrastées qui viendront rompre les linéaires de façades importants sur ce type de bâtiments. Sans pour autant avoir de charte graphique, les projets des lots immobiliers ont été travaillés par le même architecte dans une logique de cohérence architecturale, notamment pour les lots B, C et D qui accueilleront tous des activités.

Des matériaux biosourcés qui concourent au stockage du carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles seront-ils utilisés dans la construction des bâtiments ?

A ce jour, Eiffage Immobilier n'a pas prévu d'intégrer des matériaux biosourcés dans la construction de bâtiments industriels et Eiffage Aménagement d'imposer des contraintes constructives de ce type dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ou les fiches de lots. En effet, bien que vertueux, ces matériaux ne se prêtent pas toujours à la construction de bâtiments industriels et n'ont donc pas vocation à être rendus obligatoires. Eiffage Immobilier a préféré privilégier le volet Energies Renouvelables du projet, notamment par la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

Entre le lot C et le lot B et la foncière Magellan, les voies ferrées sont séparées par des fossés profonds, entourés par de la végétation dont des saules et des bouleaux. Cet ensemble forme un espace paysager important visuellement avec une forte identité. Est-il prévu de le mettre en valeur ?

Les espaces verts situés entre les voies ferrées, les lots immobiliers et les bâtiments de la Foncière Magellan ont vocation à être préservés. En effet, ils accueillent des espèces protégées qui sont référencées dans l'étude d'impact. Ils seront entretenus en suivant les préconisations de l'AMO Développement Durable Dervenn mais ne seront pas réaménagés pour préserver la biodiversité en place.

I. Effets cumulés avec le projet de ZAC multisites

Sur le site de Stellantis existent plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : chaufferies, tours aéroréfrigérantes, zones de stockage d'oxygène, d'acétylène, ou de liquides inflammables. Quels sont les risques potentiels pour les installations et occupants du futur parc d'activités ? Une analyse des risques a-t'elle été réalisée ?

Les pouvoirs publics, notamment la DREAL, établissent une cartographie des installations classées pour la protection de l'environnement et instruisent les dossiers de demandes des preneurs industriels en fonction des risques potentiels de leur activité et des effets cumulés avec les autres ICPE sur un même secteur. Il appartient à chaque preneur de bâtiment de se rapprocher des services de l'Etat compétents pour savoir si son activité rentre dans le cadre de la nomenclature ICPE et le cas échéant, déposer une demande d'autorisation ou de déclaration ICPE.

Dans la mesure où Eiffage Aménagement et Eiffage Immobilier ne connaissent pas encore l'identité des preneurs des bâtiments industriels et donc leur type d'activité, une analyse des risques n'a pas pu être réalisée. Il n'est d'ailleurs pas du ressort du maître d'ouvrage de fournir une telle étude.

Annexes : photos des rails (lotC) et plans