

LA JANNAIS

L'excellence
industrielle
bas carbone

ZAC LA JANNAIS MODIFICATION N°1 DU DOSSIER DE CRÉATION

DOSSIER DE CONCERTATION

08/04/24



sce
ateliersup+

TETRARC



SOMMAIRE

01 / LE CONTEXTE DU SITE DE LA JANAIS	5
02 / LES OBJECTIFS DU PROJET	13
03 / UNE TRANSFORMATION EN COURS POUR CONFORTER LE PÔLE D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE	23



01 / LE CONTEXTE DU SITE DE LA JANAIS

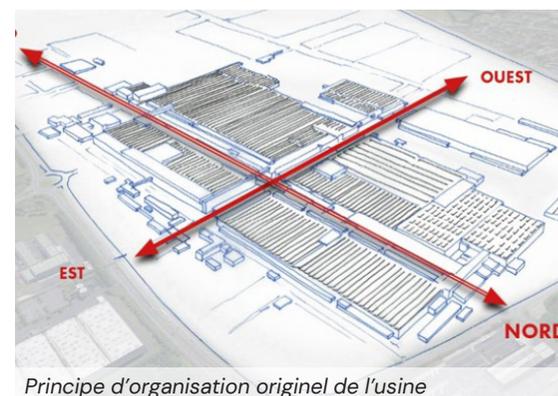
DU SITE HISTORIQUE DE LA JANAIS ...

L'IMPLANTATION HISTORIQUE DE CITROËN

L'installation de l'usine Citroën en 1961 marque la création du site industriel de la Janais, secteur de 250 hectares dédié exclusivement à la production automobile. Ce secteur situé sur les communes de Chartres-de-Bretagne, Saint-Jacques-de-la-Lande et Noyal-Chatillon-sur-Seiche, s'implante à l'intersection de plusieurs axes routiers, facilitant les accès. L'organisation très structurée de la production industrielle se fait alors sur la base d'une trame orthogonale de laquelle découle, encore aujourd'hui, l'implantation des bâtiments et les axes de voirie. Cette disposition se retrouve jusqu'à l'échelle des bâtiments avec une architecture de qualité. Les bâtiments de production industrielle répondent à des enjeux de rationalité avec de grands volumes et l'utilisation de toitures «sheds» (formes de toiture en dents de scie) pour l'apport de lumière et la ventilation.

UN SITE À L'IDENTITÉ BOCAGÈRE

Le site de La Janais, originellement à vocation agricole, révèle encore aujourd'hui des reliquats bocagers. Les haies préservées s'inscrivent dans la trame orthogonale du quartier. Cette trame verte participe à la biodiversité et s'appuie sur les corridors écologiques notamment le long des voies ferrées ainsi que sur des prairies calcicoles, caractéristiques du site. Cependant, le site de la Janais, aujourd'hui largement imperméabilisé, ne répond pas aux enjeux climatiques actuels (résilience au changement climatique, îlots de chaleur ...).





Un site aujourd'hui largement imperméabilisé



Le bâtiment 34 : un patrimoine bâti remarquable



Des prairies calcicoles caractéristiques du site



L'utilisation des sheds, un marqueur du quartier



Une architecture qui valorise les axes de composition



Des haies bocagères qui trament le quartier

... AU PÔLE D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE DE LA JANAIS

LE RECENTRAGE DES ACTIVITÉS DE STELLANTIS

Les usines Stellantis ont occupé l'ensemble du site de la Janais, jusqu'à ce que l'entreprise recentre ses unités de production sur le cœur industriel du site, pour améliorer sa compétitivité industrielle, et faire de cette usine l'une des plus performantes du groupe. La Région Bretagne, en partenariat avec Rennes Métropole et le Département d'Ille et Vilaine, a ainsi saisi cette opportunité pour entamer la transformation du site de La Janais, dans un contexte de sobriété foncière et de souveraineté industrielle.

LA ZAC «LA JANAIS»

En 2018, la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) La Janais est créée par Rennes Métropole pour y déployer le Pôle d'Excellence Industrielle, qui a pour ambition d'être un site exemplaire de «l'industrie de demain», sobre en carbone et

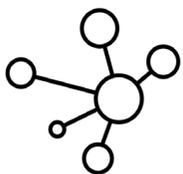
riche en emplois, à destination d'entreprises industrielles engagées dans les transitions, prioritairement orientées vers la construction durable et les mobilités décarbonées.

UN RENOUVELLEMENT EN COURS

Aujourd'hui, le renouvellement de La Janais est engagé avec la poursuite de l'activité de Stellantis (production d'un nouveau véhicule envisagée pour 2025), l'accueil de nouvelles entreprises industrielles, le réaménagement des espaces publics, et la réhabilitation en cours du bâtiment 78, futur poumon du projet, en tant qu'incubateur-pépinière-hôtel d'entreprises mettant à disposition des bureaux, des ateliers industriels, des lieux de vie et d'échanges partagés. Ces évolutions ont nécessité une lecture urbaine plus large à l'échelle des 250 ha du site initial. Cette réflexion a permis un diagnostic renouvelé et l'identification de nouveaux enjeux.



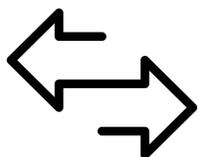
DE NOUVEAUX ENJEUX IDENTIFIÉS



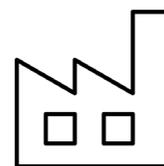
**DE NOUVEAUX FONCIERS
PERMETTANT LE
DÉVELOPPEMENT DU PÔLE
D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE**



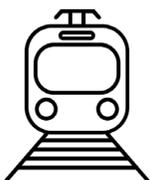
**UNE OFFRE DE SERVICES
À PROPOSER POUR UN
QUARTIER INDUSTRIEL
ATTRACTIF**



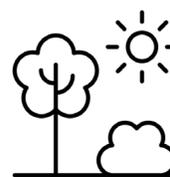
**DES CONNEXIONS URBAINES
A DÉVELOPPER POUR
PERMETTRE DE RENDRE LE
SITE PLUS PERMÉABLE**



**UNE IDENTITÉ
ARCHITECTURALE FORTE
ET UN HÉRITAGE DE TRAME
PAYSAGÈRE**

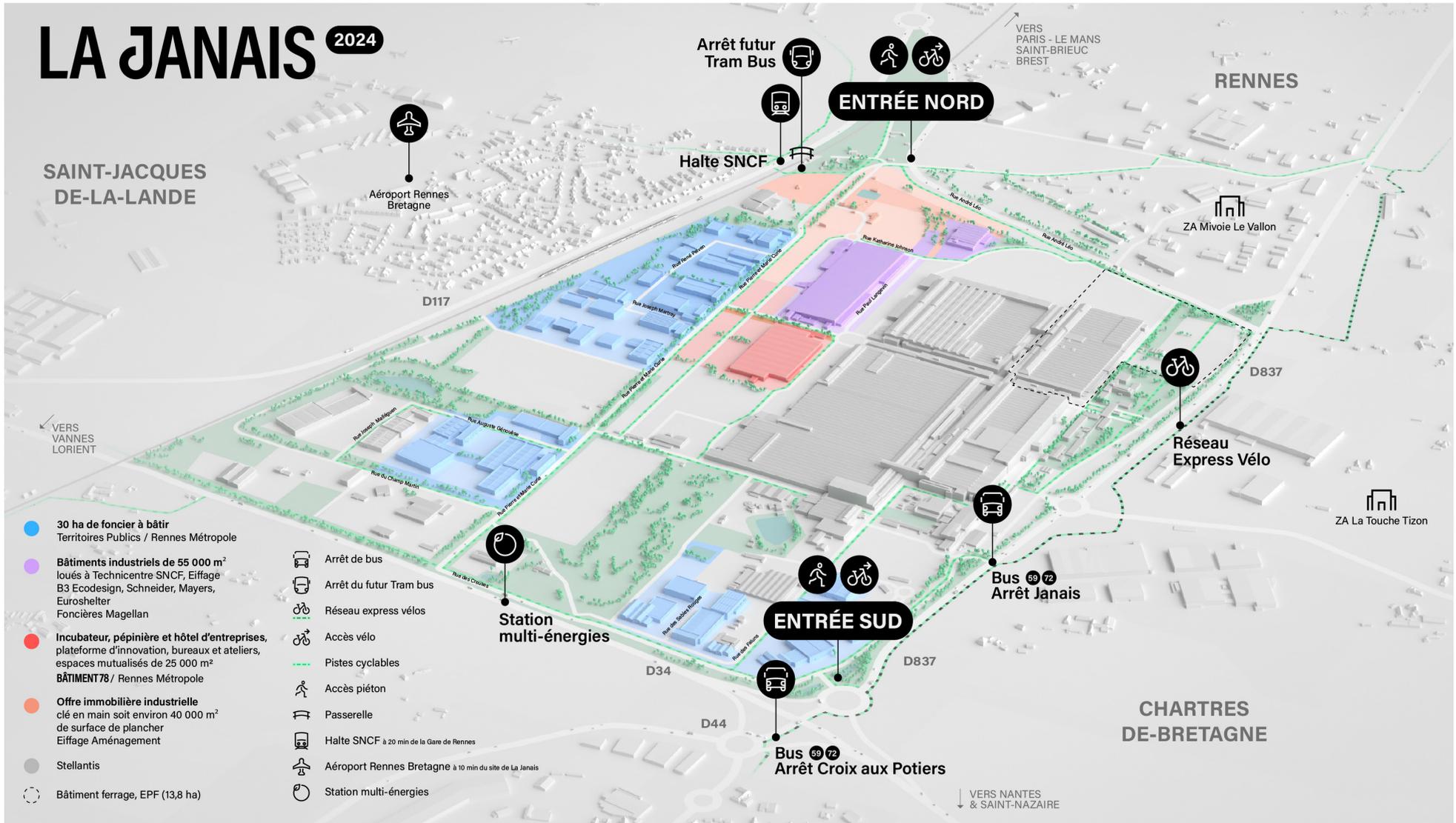


**UNE ACCESSIBILITÉ REPENSÉE
POUR PERMETTRE DE
DIVERSIFIER LES MOBILITÉS**



**UN SITE À
DÉSIMPÉRMEABILISER POUR
LIMITER LES EFFETS D'ÎLOT DE
CHALEUR URBAIN**

LA JANAIS 2024



SAINT-JACQUES DE-LA-LANDE

Aéroport Rennes Bretagne

Arrêt futur Tram Bus
Halte SNCF

ENTRÉE NORD

VERS PARIS - LE MANS SAINT-BRIEUC BREST

RENNES

ZA Mivoie Le Vallon

D117

D837

Réseau Express Vélo

VERS VANNES LORIENT

ZA La Touche Tizon

30 ha de foncier à bâtir
Territoires Publics / Rennes Métropole

Bâtiments industriels de 55 000 m²
loués à Technicentre SNCF, Eiffage B3 Ecodesign, Schneider, Mayers, Euroshelter Foncières Magellan

Incubateur, pépinière et hôtel d'entreprises, plateforme d'innovation, bureaux et ateliers, espaces mutualisés de 25 000 m²
BÂTIMENT 78 / Rennes Métropole

Offre immobilière industrielle clé en main soit environ 40 000 m² de surface de plancher
Eiffage Aménagement

Stellantis

Bâtiment ferrage, EPF (13,8 ha)

- Arrêt de bus
- Arrêt du futur Tram bus
- Réseau express vélos
- Accès vélo
- Pistes cyclables
- Accès piéton
- Passerelle
- Halte SNCF à 20 min de la Gare de Rennes
- Aéroport Rennes Bretagne à 10 min du site de La Janais
- Station multi-énergies

Station multi-énergies

ENTRÉE SUD

Bus 69 72
Arrêt Janais

Bus 69 72
Arrêt Croix aux Potiers

D34

D837

D44

CHARTRES DE-BRETAGNE

VERS NANTES & SAINT-NAZAIRE

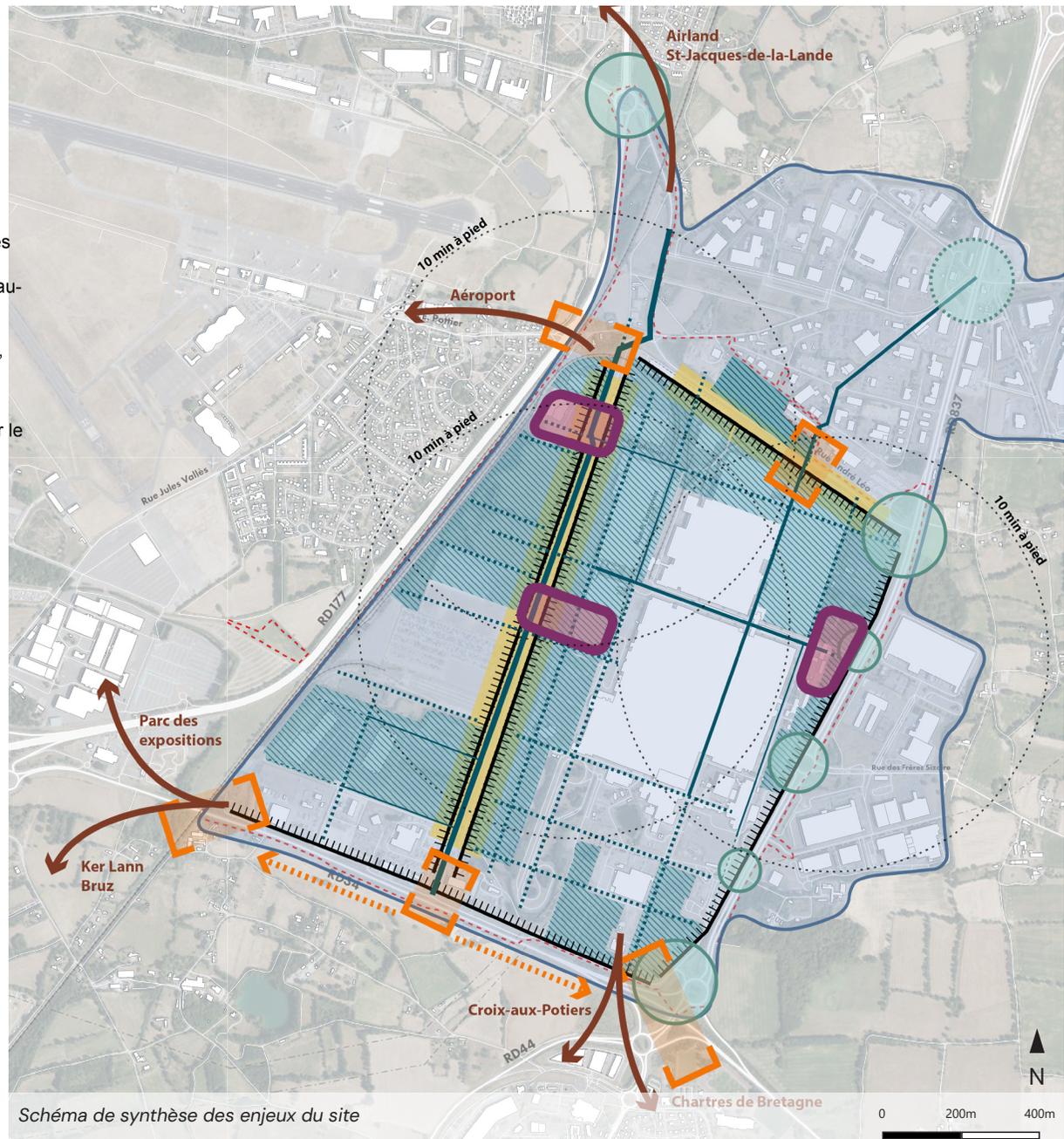


02 / LES OBJECTIFS DU PROJET

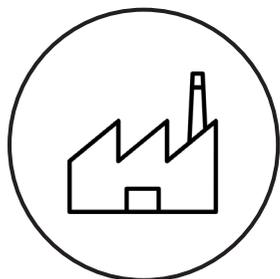
«FAIRE QUARTIER» POUR LA JANAIS

L'un des objectifs du projet est d'accompagner la transition d'un site privé et mono fonctionnel, vers un quartier vivant et ouvert sur les secteurs alentours et sur le reste du territoire. Le projet propose de s'appuyer sur le potentiel de transformation du site, pour «faire quartier» autour de valeurs partagées, de lieux d'échanges et d'une identité commune, qui renforcera le rôle du Pôle d'Excellence Industrielle. L'objectif est d'imaginer le quartier industriel de demain en proposant de nouveaux terrains pour les entreprises, un cadre de vie qualitatif support de nouvelles pratiques, une programmation au service des salariés et des entreprises, et des réponses aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

- 1 ou 2 Artères structurantes à affirmer
- Une composition « vitrine » à valoriser
- Un potentiel de transformation
- Une trame pressentie pour développer les maillages (viaires, modes actifs, écologiques, hydrauliques ...)
- Des entrées à définir (confirmer, qualifier, hiérarchiser)
- Des connexions à interroger pour agraffer le quartier à son environnement
- Des polarités potentielles pressenties



«FAIRE QUARTIER» POUR LA JANAIS



POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE

Le projet conforte la dynamique du Pôle d'Excellence Industrielle en permettant l'implantation de nouvelles industries engagées dans les transitions prioritairement orientées vers la construction durable et les mobilités décarbonées. Il encourage la mutation ou la densification des activités existantes. L'objectif : optimiser l'un des derniers fonciers à vocation industrielle de la Métropole.

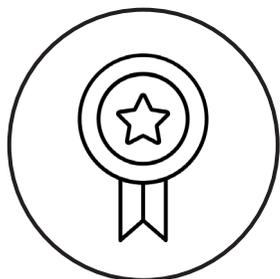
Le Pôle d'Excellence Industrielle doit permettre de proposer des terrains dédiés à la production industrielle, de compacter les constructions et de mutualiser certaines fonctions.



AMÉLIORER ET DIVERSIFIER L'ACCESSIBILITÉ DU SITE

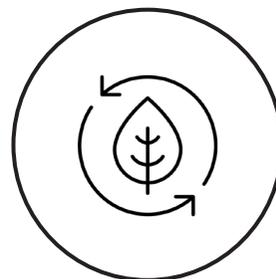
Le projet, en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains de Rennes Métropole, vise à limiter l'utilisation de la voiture individuelle en proposant des offres de déplacements alternatives (modes actifs, covoiturages, transports en commun ...) pour accéder au quartier et pour parcourir le site.

Une valorisation des entrées sur site et le développement de pistes cyclables et cheminements piétons permettent de relier les Réseaux Express Vélo du territoire et les différents arrêts de transports existants ou en projet, aux accès des entreprises.



CONSTRUIRE UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET RENFORCER L'IDENTITÉ DU SITE

Le projet répond aux enjeux d'attractivité pour les entreprises. Les aménagements des espaces publics et les espaces dédiés à l'installation de services offrent un cadre de vie agréable pour les salariés. Le projet permet aussi de renforcer l'identité du site, en s'appuyant sur des éléments de patrimoine et sur sa forme urbaine d'origine.



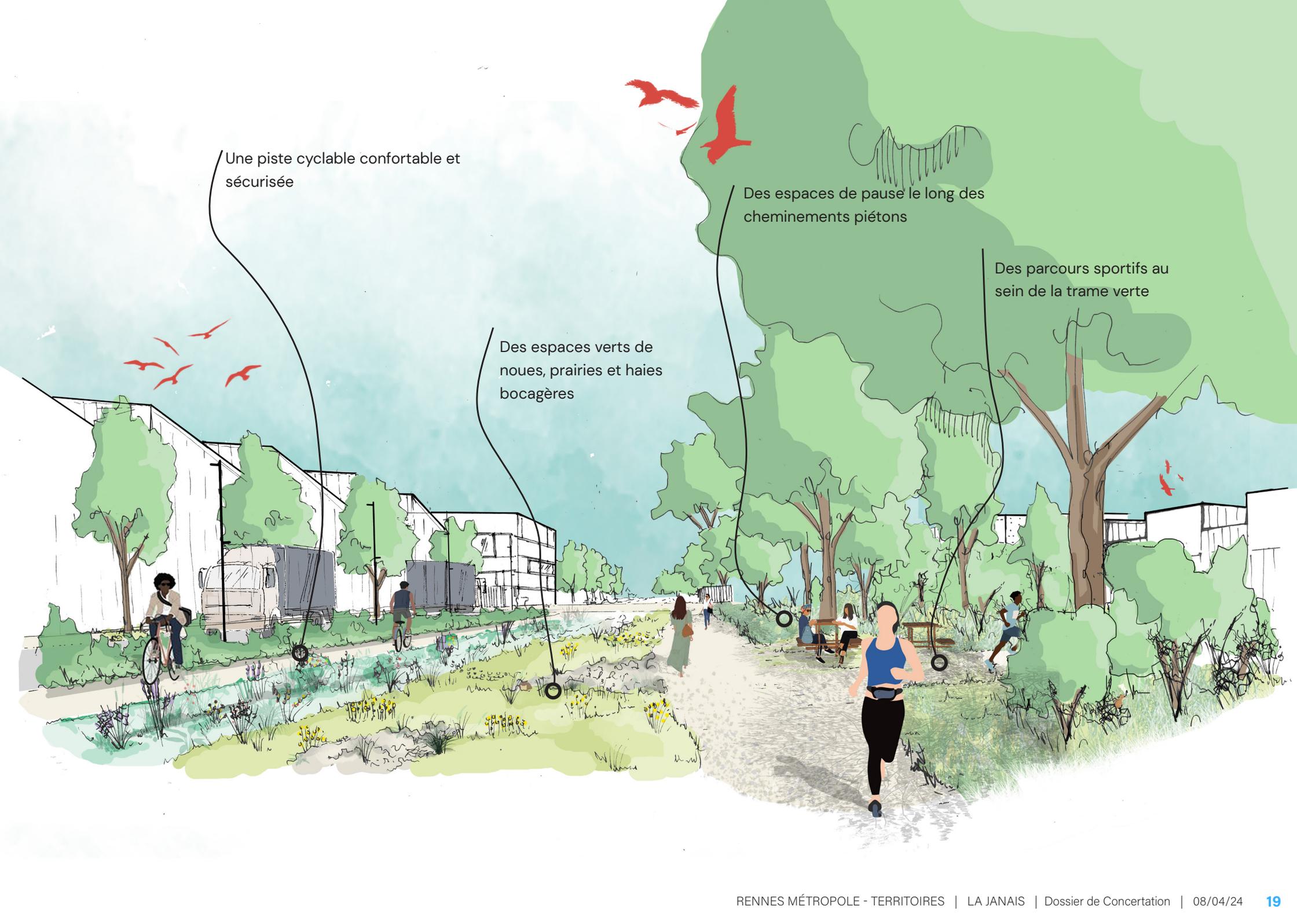
ACCOMPAGNER LA RÉSILIENCE DU PÔLE D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE

Le projet vise à répondre aux exigences des stratégies métropolitaines liées à l'Eau, la biodiversité, ainsi qu'au Plan Climat Air Energie Territorial et à sa déclinaison opérationnelle, le Référentiel Énergie Bas Carbone. Il prend en compte la protection et le renforcement de la biodiversité, l'amélioration du cadre de vie, la gestion responsable de l'eau et des ressources ainsi que le traitement des déchets et sols pollués. L'application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette oblige à répondre aux enjeux de sobriété foncière de préservation des espaces naturels et agricoles en favorisant le renouvellement urbain et en optimisant l'existant.

DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS DE NOUVELLES PRATIQUES

LA RUE PIERRE & MARIE CURIE : PLUS DE LARGEUR POUR DE NOUVEAUX USAGES

L'aménagement de la rue Pierre et Marie Curie est représentatif du travail sur les espaces publics du projet. Cet axe structurant du quartier est élargi pour améliorer le confort d'usage des salariés, encourager les déplacements à vélo ou piétons. Ces nouveaux aménagements permettront de nouveaux usages : espaces de pique-nique, parcours de santé, agrès sportifs ... Les espaces publics sont aussi le support de la trame verte du quartier. Ils renforcent les espaces verts déjà présents : milieux humides, prairie calcicole, fourrés et haies bocagères et complètent les continuités écologiques du territoire pour la biodiversité.



Une piste cyclable confortable et sécurisée

Des espaces de pause le long des cheminements piétons

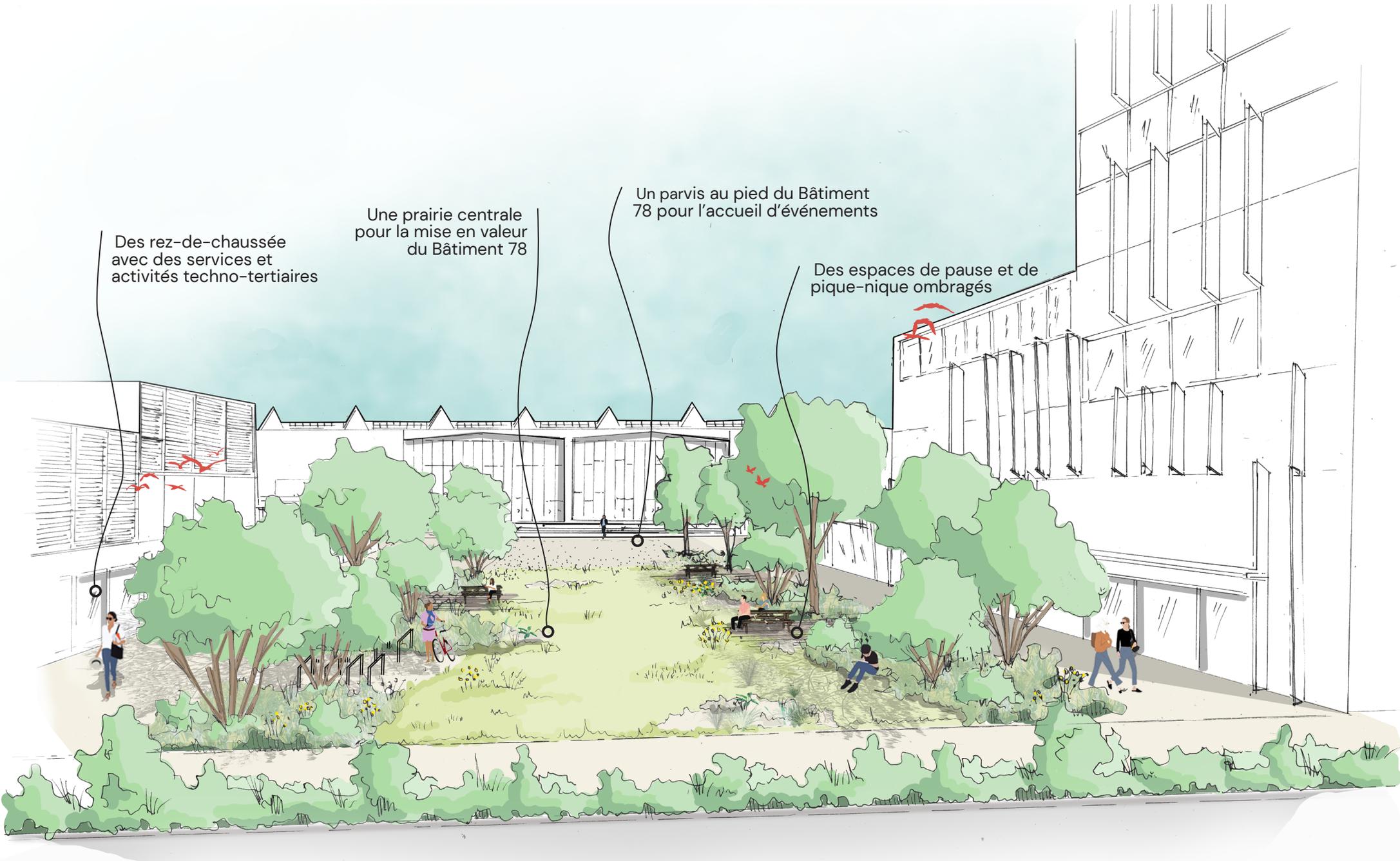
Des parcours sportifs au sein de la trame verte

Des espaces verts de noues, prairies et haies bocagères

DES ESPACES PUBLICS SUPPORTS DE NOUVELLES PRATIQUES

LE PARVIS DU BÂTIMENT 78, LIEU DE VIE DU QUARTIER ET ACCUEIL D'ÉVÈNEMENTS POUR LES ENTREPRISES

Le parvis du Bâtiment 78, ci-dessous, met en valeur l'incubateur, véritable symbole du renouveau de La Janais, en le rattachant à la rue Pierre & Marie Curie. Il pourra accueillir des événements divers (showroom, exposition, forum ...) mais aussi des usages du quotidien (foodtrucks, espaces de pause, hub de mobilité ...) Une polarité se structure autour d'un équipement majeur, d'espaces publics agréables et facilement identifiables, et d'autres entreprises privées, tournées vers le tertiaire, au service des industries du site.



Des rez-de-chaussée
avec des services et
activités techno-tertiaires

Une prairie centrale
pour la mise en valeur
du Bâtiment 78

Un parvis au pied du Bâtiment
78 pour l'accueil d'événements

Des espaces de pause et de
pique-nique ombragés



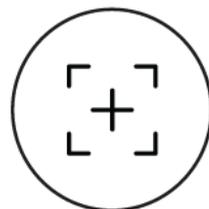
03 / UNE TRANSFORMATION EN COURS POUR CONFORTER LE PÔLE D'EXCELLENCE INDUSTRIELLE

PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL & PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

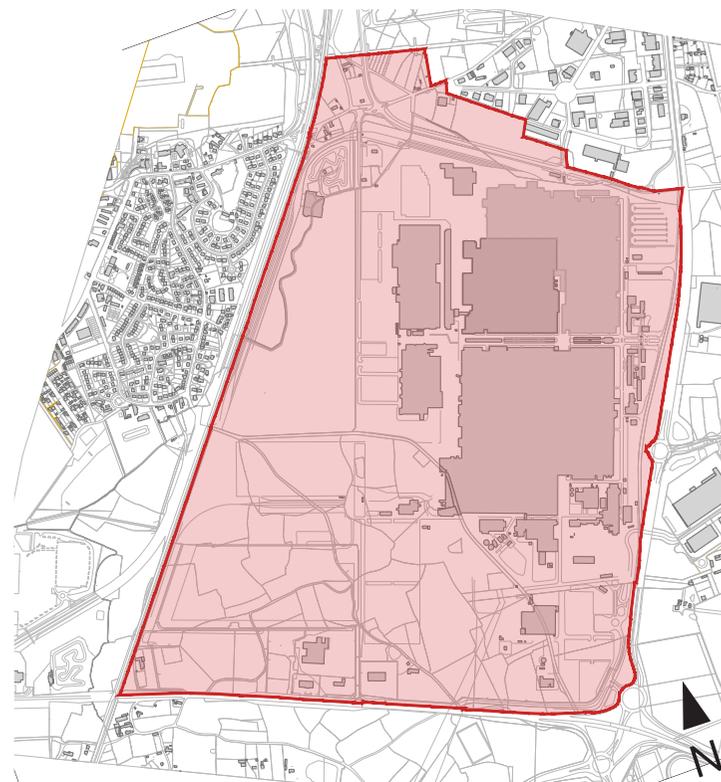
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

La ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Afin d'élargir le périmètre et de revoir le programme des constructions, il convient de modifier la ZAC de La Janais, créée en 2018. Cette modification fait l'objet d'une procédure d'urbanisme opérationnel qui reprend les éléments présentés dans ce dossier.



UN PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT DE
254 HECTARES
EN COURS DE TRANSFORMATION





208 HECTARES
À VOCATION INDUSTRIELLE

> 44 HECTARES

D'ESPACES À BÂTIR POUR ACCUEILLIR DES
CONSTRUCTIONS

> 164 HECTARES

DE MUTATIONS POTENTIELLES EN CAS
D'INITIATIVES PRIVÉES (ET DE DENSIFICATIONS)



UN POTENTIEL DE
465 000 M²

DE SURFACE DE PLANCHER
(ORDRE DE GRANDEUR À L'HORIZON 2035)



D'UN SITE 100% IMPERMÉABILISÉ À UN
QUARTIER AVEC UNE TRAME VERTE RENFORCÉE

10% D'ESPACES DE NATURE



D'UN SITE MONO-FONCTIONNEL 100%
PRIVÉ À UN QUARTIER PUBLIC COMPOSÉ DE

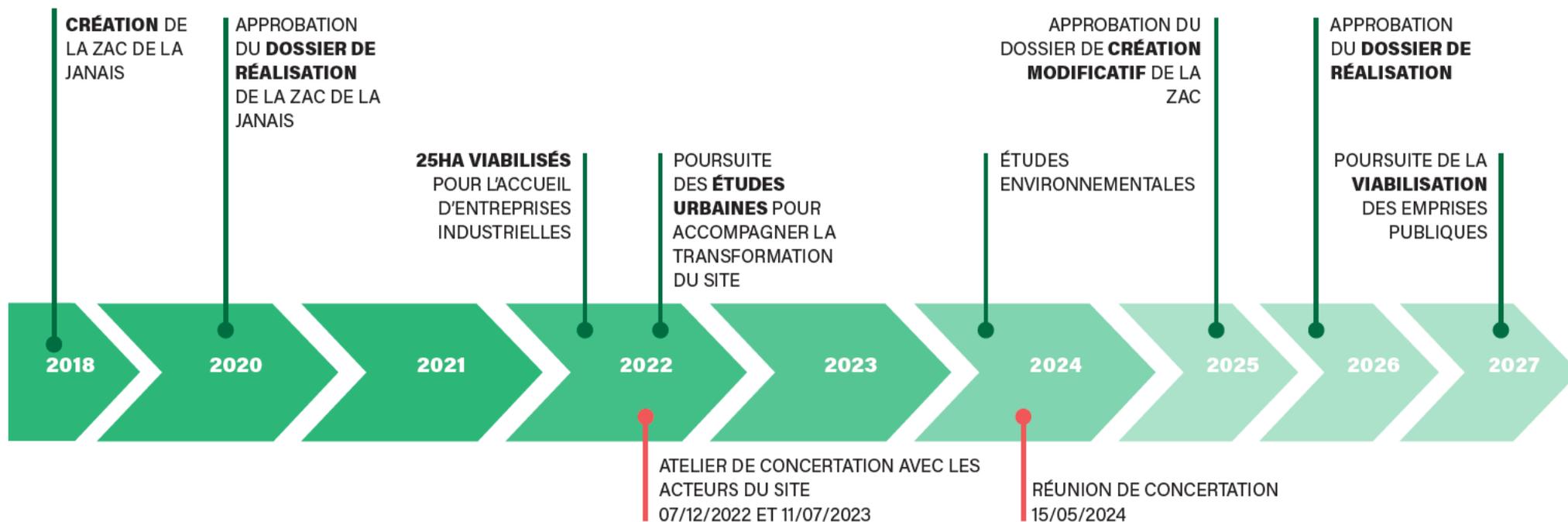
18% D'ESPACES PUBLICS



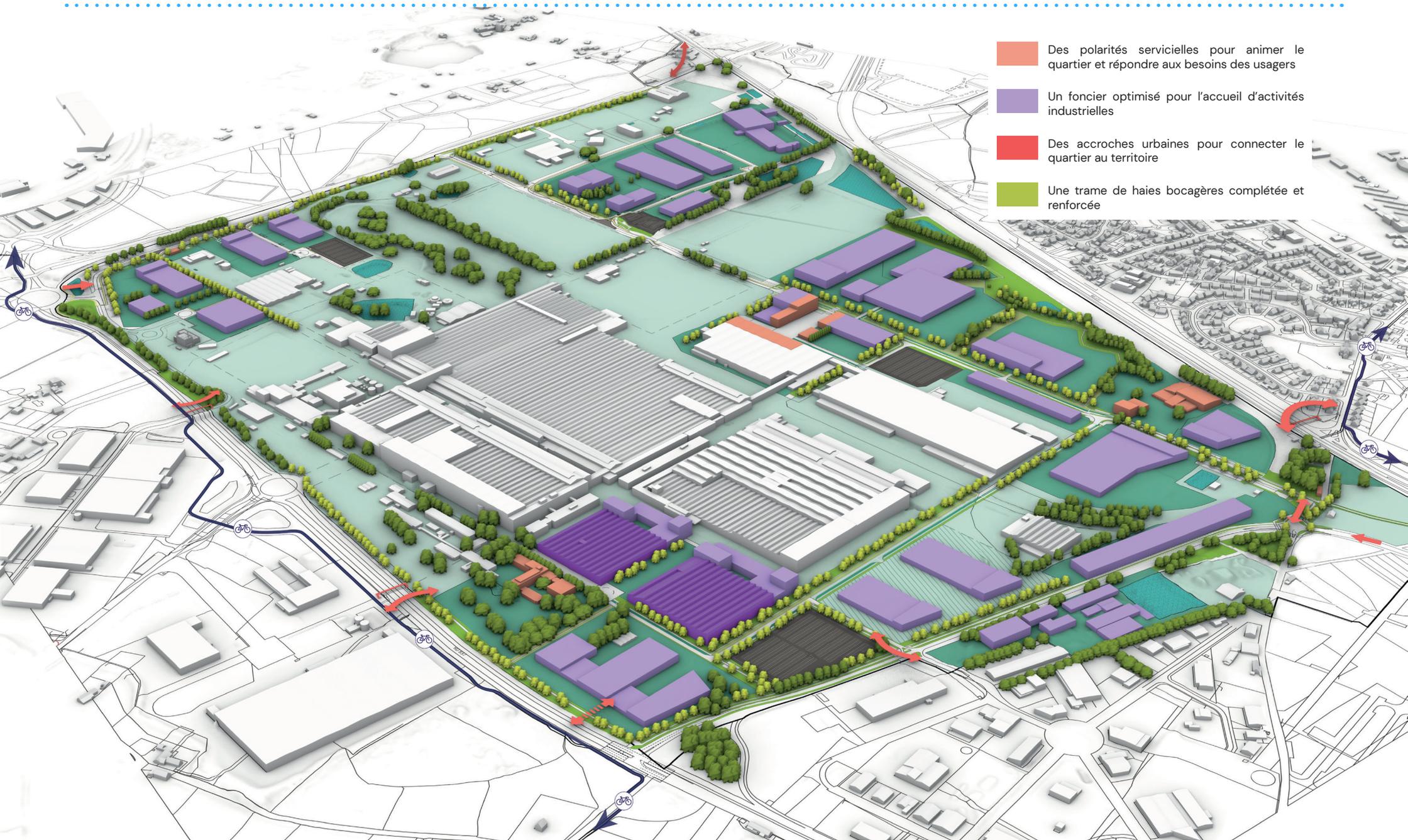
4 POLARITÉS

DE SERVICES POUR ACTIVER
LE QUARTIER DE LA JANAIS

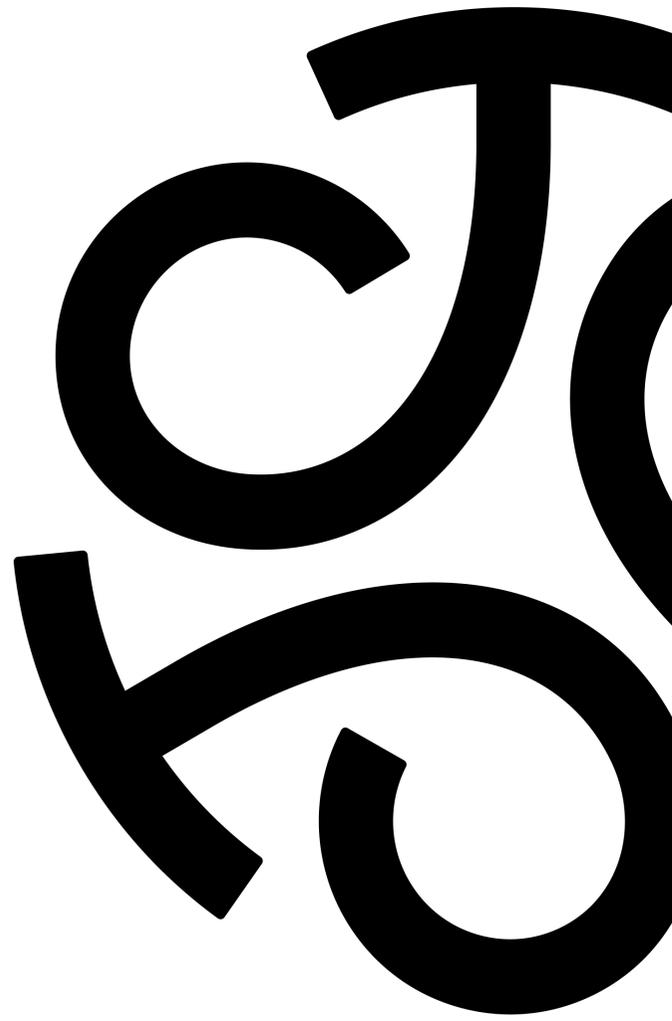
CALENDRIER



UNE NOUVELLE FAÇON DE FAIRE QUARTIER



-  Des polarités servicielles pour animer le quartier et répondre aux besoins des usagers
-  Un foncier optimisé pour l'accueil d'activités industrielles
-  Des accroches urbaines pour connecter le quartier au territoire
-  Une trame de haies bocagères complétée et renforcée



Région
BRETAGNE

RENNES
MÉTROPOLE



TERRITOIRES
PUBLICS



CHARTRES
DE BRETAGNE

St-Jacques
DE LA LANDE



Noyal
Châtillon
sur Seiche

sce
ateliersup+

TETRARC



LÉSTRA & ASSOCIÉS



DERVENN
GÉNIE ÉCOLOGIQUE