

DIRECTION DE L'URBANISME [S. Gentil]**Rapport n°15 : F. Billard****Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Janais – Modification n°1
du dossier de création – Avis sur l'étude d'impact****CONSEIL MUNICIPAL DU 30 JUIN 2025**

- **VU le Code de l'environnement et notamment son article R.122-7 ;**
- **VU l'avis de la Commission Transition Urbaine et Ecologique en date du 24 juin 2025 ;**
- **VU le dossier de modification n°1 de la ZAC Janais, comprenant notamment une étude d'impact joint au rapport,**
- **VU le rapport présenté par Fabienne Billard, Adjointe à l'urbanisme ;**
- **CONSIDERANT que cette modification intervient sur la ZAC Janais, implantée en partie sur le territoire de la Ville de Saint-Jacques de la Lande.**

Depuis 2015, Rennes Métropole, en lien avec la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine et les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande, développent le Pôle d'Excellence Industrielle (PEI) de la Janais qui a pour ambition de devenir 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.

Il combine aujourd'hui :

- Un tissu industriel vivant avec plusieurs entreprises : Stellantis, Joncoux, Schneider Electric, technicentre SNCF, Les Routiers Bretons, Safran, Sweetch Energy... ;
- Une offre foncière immédiatement disponible dans la ZAC de la Janais. Le site est labellisé "site industriel clé en main" par l'État ;
- Le bâtiment 78, poumon du site de la Janais (incubateur / pépinière d'entreprises, plateforme d'innovation, espaces de services aux entreprises...) inauguré le 28 mai dernier, et qui accueille d'ores et déjà des entreprises ;
- Un écosystème favorable à la rencontre entre les compétences et les emplois, ainsi qu'une offre multi-services d'accompagnement (plateforme dédiée à l'innovation industrielle Excelcar, formations aux métiers de l'industrie, accompagnement des projets...).

Le PEI s'appuie sur un projet urbain ambitieux visant le renouvellement d'un site industriel existant, dans un souci d'accessibilité, de sobriété foncière et d'exemplarité environnementale.

Rennes Métropole a ainsi créé, dès 2018, la ZAC de la Janais, dont l'aménagement est confié à la Société Publique Locale d'Aménagement "Territoires Publics", et qui vise à terme une offre cession globale d'environ 40 hectares, pour permettre la construction de 200 000 m² de surface de plancher.

A large, stylized, light-colored outline logo of the name 'St. Jacques de la Lande' is centered at the bottom of the page.

À ce jour, environ 20 hectares sont aménagés et disponibles. Les travaux d'aménagement sur le reste de la ZAC débuteront au deuxième semestre 2025. Plusieurs lots sont commercialisés ou en cours et les premiers bâtiments industriels sont livrés depuis fin 2024.

En parallèle, le site de la Janais a connu de multiples évolutions à travers la poursuite par Stellantis du compactage de son outil industriel. Dans ce contexte de transformations urbaines, fonctionnelles et environnementales, et afin de garantir la pérennité du site industriel et d'organiser sa transformation en un site pluri-utilisateurs, il est apparu indispensable d'anticiper les évolutions du site, en préparant un nouveau projet d'aménagement global sur ce site. Un plan-guide a été validé début 2024, et constitue désormais le cadre de référence pour les différentes transformations du site à moyen et long termes.

Afin de concrétiser ce plan-guide, des études pré-opérationnelles ont été engagées, en vue d'une modification n°1 du dossier de création de la ZAC La Janais afin de faire évoluer son contenu (principalement le programme et le périmètre).

- Le projet d'évolution de la ZAC La Janais

Le périmètre envisagé dans le cadre de la modification n°1 du dossier de création de la ZAC La Janais s'étend sur une surface d'environ 160 ha, avec un potentiel estimé de 450 000m² de surface de plancher et 98 ha de foncier disponible pour des activités industrielles et 9 hectares pour des activités techno-tertiaires et de services.

Les objectifs actualisés de l'opération sont les suivants :

- Poursuivre le développement du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais en proposant de nouveaux fonciers économiques permettant l'accueil d'entreprises industrielles tournées prioritairement vers la construction durable et les mobilités décarbonées ;
- Accompagner l'évolution de la zone économique de la Janais en "quartier" en l'inscrivant dans une armature multiscalair et en renforçant les interactions avec les quartiers voisins ;
- Construire un cadre de vie de qualité et renforcer l'identité du Pôle d'Excellence industrielle (développer des espaces publics support d'usages, conserver les éléments patrimoniaux...);
- Optimiser l'accueil des activités industrielles dans un souci de sobriété foncière et d'économies pour les entreprises (mutualisation, compactage des bâtiments...);
- Améliorer et diversifier l'accessibilité du site (garantir les flux industriels, développer les modes alternatifs à la voiture solo, développer les modes doux...);
- Accompagner la résilience du Pôle d'Excellence Industrielle dans un souci d'exigence environnementale et dans le respect du référentiel Énergie-Bas Carbone de Rennes Métropole (Lutte contre l'îlot de chaleur, désimperméabilisation des sols, production énergétique, maîtrise des émissions de gaz à effet de serre...).

Le projet d'aménagement vise à développer un foncier optimisé et adapté aux besoins des entreprises à travers la création de grandes parcelles permettant de répondre aux besoins industriels. Il s'appuie sur la trame orthogonale préexistante du site pour développer un système de bouclage au sein du quartier.

Les mobilités alternatives seront renforcées à travers un report modal vers les transports en commun (TER, bus, futur Trambus), une valorisation des modes actifs au sein du quartier et de la pratique du covoiturage. Les accroches du quartier seront également réaménagées et de nouvelles entrées sont créées. De plus, une mutualisation des stationnements à l'échelle de macro-lots sera proposée dans le cadre du projet.

Pour activer et faire vivre le quartier, le projet propose de mettre en place des polarités servicielles réparties en plusieurs points du site.

Enfin, le projet prévoit de conserver la trame verte existante et de la développer pour permettre la désimperméabilisation du site et lutter ainsi contre les îlots de chaleur. Cette trame verte offrira également un cadre agréable pour les modes actifs et les usages des salariés, et permettra de créer des réservoirs de biodiversité.

- L'évaluation environnementale et l'étude d'impact

Dans le cadre de cette modification n°1 du dossier de création de la ZAC La Janais, une nouvelle évaluation environnementale du projet a été engagée.

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Dans ce cadre et conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, Rennes Métropole a transmis, pour avis, le dossier d'étude d'impact et le projet de dossier de création modificatif à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, mais également aux communes d'implantation du projet : Chartres-de-Bretagne, Saint-Jacques-de-la-Lande et Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

La commune est amenée à donner son avis sur le projet d'étude d'impact.

L'étude d'impact, aboutissement du processus d'évaluation environnementale, permet d'éclairer l'administration et le public sur les enjeux environnementaux du site et du territoire, les enjeux liés à la santé humaine, les incidences et les mesures portées par le projet et permet d'informer et garantir la participation du public.

Elle contient notamment :

- Une description du projet et de l'état initial de l'environnement ;
- Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage) ;
- Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement ;
- Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour appliquer la démarche "Éviter Réduire Compenser" aux effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025

Reçu en préfecture le 03/07/2025

Publié le

ID : 035-213502818-20250630-DCM2025064-DE

Le projet d'étude d'impact n'appelle pas d'observations particulières et ~~démontre une bonne prise en~~ compte de l'environnement, de la santé humaine et de la séquence "Eviter-Réduire-Compenser" dans le projet d'évolution de la ZAC La Janais.

Au vu de ces éléments, et après en avoir débattu, je vous invite, mes chers collègues, à émettre un avis favorable au projet d'étude d'impact relatif à la modification n°1 du dossier de création de la ZAC La Janais.