

Bureau métropolitain du 27 février 2025

Décision

PSDA/DAUH/SAM

Rapporteur : M. Sémeril S.

B 2025-044 - Aménagement opérationnel - Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais -
Création ou extension d'une opération d'aménagement - Bilan de la concertation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18h04.

Présents : Mme Appéré N. Présidente, M. Crocq A., Mme Besserve L., M. Theurier M., M. Sémeril S., Mme Ducamin M., M. Dehaese O., Mme Pellerin I., M. Puil H., Mme Vincent S., M. Hamon L., M. Thébault P., Mme Rousset E., M. Salmon P., Mme Schoumacker E., M. Huaumé Y., M. Pollet M., M. Guéret S., M. Goater J., M. Du Mottay E., M. Prigent A., M. Le Bihan T., M. Savignac J., M. Rouault J., M. Lefeuvre G., Mme Parmentier M., M. Labbé S..

Ont donné procuration : M. Hervé P. à M. Dehaese O., Mme Zamord P. à M. Hamon L., M. Legagneur J. à M. Pollet M., M. Hervé M. à Mme Rousset E., M. Nadesan Y. à M. Sémeril S., M. Yvanoff D. à M. Thébault P..

Absents/Excusés : Mme Andro R., M. Depouez H., M. Bonnin P..

Le quorum s'élève à 19 et est atteint.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 21 février 2025 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 16 janvier 2025 est lu et arrêté.

La séance est levée à 18h51.

Vu la délibération n° C 18.077 du 5 avril 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC de La Janais ;

Vu la délibération n° C 20.029 du 30 janvier 2020 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de La Janais et le programme des équipements publics ;

Vu la délibération n° C 2024-017 du 1^{er} février 2024 portant délégation de pouvoirs au Bureau ;

Vu la décision n° B 23.311 du 14 septembre 2023 approuvant, dans le cadre du projet de création ou d'extension d'une opération d'aménagement sur le site du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, les objectifs et modalités de la concertation préalable.

EXPOSÉ

La présente décision a pour objet de tirer le bilan de la concertation préalable, mise en œuvre au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, en vue de la création ou de l'extension d'une opération d'aménagement sur le secteur du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, d'approuver ce bilan et de valider la poursuite de la procédure.

Le Pôle d'Excellence Industrielle (PEI) de La Janais 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, et bientôt Safran ;
- 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 qui sera le poumon du site de La Janais (incubateur / pépinière d'entreprises, plateforme d'innovation, espaces de services aux entreprises...). Il accueille d'ores et déjà des entreprises et les travaux de réhabilitation de la première phase s'achèveront au printemps 2025 ;
- 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 cessible globale d'environ 40 hectares, permettant la construction de 200 000 m² de surface de plancher.

À ce jour, environ 20 hectares sont aménagés et disponibles. Les travaux d'aménagement sur le reste de la ZAC débuteront mi 2025. Plusieurs lots sont commercialisés ou en cours et le premier bâtiment industriel a été livré 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, et notamment :

- L'acquisition par le groupe Eiffage d'environ 20 hectares, comprenant un bâtiment de plus de 50 000 m² bâtis ;
- L'acquisition par Rennes Métropole et l'Établissement Public Foncier de Bretagne de plus de 20 hectares comprenant deux bâtiments de plus de 20 000 m² bâtis chacun (bâtiments "78" et "ferrage").

D'autres mutations sont également envisagées à court et moyen terme par Stellantis.

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 mandat d'études a ainsi été confié à Territoires Publics par délibération du Conseil en date du 23 septembre 2021, en vue d'établir un plan-guide d'aménagement global du secteur, dont le périmètre d'environ 250 ha est compris entre la voie ferrée Rennes – Redon à l'ouest, la rue André Léo au nord, la

RD 837 à l'est et la RD 34 au sud. Il intègre le périmètre de la ZAC de La Janais.

Ce plan-guide, validé début 2024 par le groupe de travail ad hoc conformément au pacte de gouvernance de Rennes Métropole, constitue désormais le cadre de référence pour les différentes transformations du site à moyen et long termes.

En parallèle, des études pré-opérationnelles ont été engagées afin d'élaborer les dispositifs opérationnels adéquats à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à l'échelle du Pôle d'Excellence Industrielle.

Il était envisagé que cette opération puisse être réalisée dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), soit via la création d'une opération à part entière, soit via l'extension de la ZAC La Janais (dans ce dernier cas, le Code de l'Urbanisme (article R 311-12) prévoit que la procédure est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone, y compris en termes de concertation).

À ce titre et conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation a donc été engagée par décision du Bureau n° B 23.311 du 14 septembre 2023.

Rappel des objectifs généraux de l'opération d'aménagement approuvées par décision n° B 23.311 du 14 septembre 2023 :

À ce stade de la réflexion, les grands enjeux et objectifs identifiés pour l'aménagement du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais 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 ;
- Rendre lisible l'organisation et l'identité du Pôle d'Excellence industrielle :
 - Optimiser l'accueil des activités industrielles dans un souci de sobriété foncière et d'économies pour les entreprises : mutualisation d'espaces bâtis et non bâtis ;
 - compactage de l'architecture (adossement des programmes, verticalisation...)
- Rendre accessible le site :
 - 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.

Rappel des modalités de concertation préalable retenues approuvées par décision n° B 23.311 du 14 septembre 2023 :

En vue d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les entreprises, les associations locales et toutes autres personnes publiques et privées concernées, le Bureau de Rennes Métropole a validé les modalités de concertation minimales suivantes :

- Au moins une réunion publique sera organisée pour présenter les principaux enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement du secteur, et fera l'objet d'une information préalable (étant précisé que deux ateliers de concertation avec les acteurs du projet ont déjà été organisés dans le cadre de l'élaboration du plan-guide précité) ;
- Une exposition publique sera organisée avec mise à disposition du public d'un registre d'observations. Ce registre sera également mis en ligne sur le site internet de Rennes Métropole ;

- Pendant toute la durée de la concertation, le public pourra adresser ses observations et propositions selon des modalités précisées dans l'avis d'information du public ;
- Une information sera faite à l'intention de la presse locale, ainsi que des articles dans "Ici Rennes Métropole" et sur le site internet de Rennes Métropole.

Il a également été validé qu'un avis d'information du public publié et affiché 15 jours avant l'ouverture de la concertation à l'Hôtel de Rennes Métropole, en Mairie de Chartres-de-Bretagne, de Saint-Jacques-de-la-Lande et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, et sur le site internet de Rennes Métropole, viendrait préciser les modalités.

Déroulement de la concertation préalable

Les dispositions arrêtées pour la mise en œuvre de la concertation ont été respectées et mises en œuvre au travers des éléments suivants :

- L'affichage d'un avis d'information à l'Hôtel de Rennes Métropole du 22 mars au 2 septembre 2024 ; à l'accueil de l'urbanisme de la mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche du 20 mars au 4 septembre 2024 ; à l'accueil de la mairie de Chartres-de-Bretagne du 25 mars au 9 septembre 2024 et à l'accueil de la mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande du 25 mars au 2 septembre 2024. Des affichages à deux emplacements sur le site de La Janais, ont également été réalisés à partir du 23 mars 2024.
- L'avis d'information était également disponible sur le site Internet de Rennes Métropole à compter du 25 mars 2024.

Pendant toute la durée de la concertation qui a officiellement débuté le 8 avril 2024 et s'est clôturée le 2 septembre 2024 :

- Le dossier de concertation préalable a pu être consulté par le public :
 - Sur un site Internet dédié : le site "Registre Dématérialisé" (<https://www.registre-dematerialise.fr/5311/>).

Les sites Internet de Rennes Métropole, des communes de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de Saint-Jacques-de-la-Lande, et celui de Territoires Publics renvoyaient vers le site "Registre Dématérialisé".

 - Sur support papier, à l'accueil de l'Hôtel de Rennes Métropole et des mairies de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et de de Saint-Jacques-de-la-Lande aux jours et heures d'ouverture de ces lieux.

La commune de Chartres-de-Bretagne n'a pas souhaité participer à la concertation. Elle n'a pas mis à disposition le dossier de concertation et le registre, et n'a pas participé aux diverses actions visées ci-dessous.
- Une exposition publique s'est tenue du 8 avril au 1er juillet 2024 à l'Hôtel de Rennes Métropole et en mairies de Saint-Jacques-de-la-Lande et Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Cette exposition présentait trois panneaux détaillant les enjeux, les objectifs et les orientations du projet d'aménagement.
- Une réunion publique a eu lieu le 15 mai 2024 au sein du bâtiment de la Calvenais sur le site de La Janais à Chartres-de-Bretagne. 19 personnes représentant les riverains, habitants et entreprises étaient présentes. Cette réunion a fait l'objet d'une information préalable dans la presse, sur internet et dans les journaux municipaux.
- Les observations et propositions du public relatives au projet ont pu être transmises ou consignées :
 - Par voie numérique : sur un registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5311> ;

- Par écrit, sur les registres de concertation accessibles au public au point info de l'Hôtel de Rennes Métropole ; à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie de Noyal-Châtillon-sur-Seiche et à l'accueil de la Mairie de Saint-Jacques-de-la-Lande.

De multiples mesures de publicité pour annoncer la concertation ont été réalisées: Publication d'un article dans le magazine "Ici Rennes Métropole" (Avril 2024) et dans les magazines communaux de Saint-Jacques-de-la-Lande (Juillet/Aout 2024) et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche (Mai/Juin 2024); annonce dans la "Lettre Métropole" (3 avril 2024) ; annonce dans la newsletter d'information du Pôle d'Excellence Industrielle (28 mars 2024), publication sur le réseau "X" (8 avril 2024), information à la presse en amont la réunion publique (14 mai 2024), article sur la réunion publique publié par Le Télégramme (Site Web, 15 mai 2024).

Les remarques et questions du public sur le projet d'aménagement ont principalement été exprimées :

- sur le registre numérique qui a fait l'objet de 2 607 visites uniques, 607 visites avec téléchargement d'au moins un document, et ayant reçu 6 contributions.
- au cours de la réunion publique du 15 mai 2024.

Les registres papier n'ont reçu aucune contribution.

Le bilan de la concertation

Les remarques et observations exprimées par le public ont porté sur les thématiques suivantes :

- Le périmètre de l'opération et ses effets sur les propriétés privées :

Plusieurs contributions ont porté sur le périmètre d'opération proposé dans la concertation. Ces contributions avaient pour objet d'interroger sur les effets du périmètre de ZAC sur des propriétés privées (impact sur les ICPE, sur les évolutions fiscales), de pointer les difficultés d'articulations réglementaires, fiscales et administratives avec des procédures en cours (permis d'aménager) et de demander l'exclusion de certains terrains du périmètre d'extension.

Pour rappel, le périmètre actuel de la ZAC La Janais est de 53 hectares.

Ce périmètre est apparu trop restreint au regard des transformations urbaines, fonctionnelles et environnementales du site de La Janais depuis la création de la ZAC, et au regard du souhait de garantir la pérennité du site industriel.

C'est en ce sens que de nouvelles études ont été lancées sur un périmètre élargi au site historique de Citroën (environ 253 hectares) et ont abouti au plan-guide d'aménagement.

C'est donc sur la base du périmètre du plan-guide que la concertation pour l'opération d'aménagement a été engagée. La ZAC apparaît en effet comme l'outil adéquat pour la mise en œuvre opérationnelle du plan-guide.

Ce périmètre de 250 hectares s'étend sur des terrains maîtrisés par la collectivité ou l'aménageur de la ZAC actuelle "La Janais", mais également sur des terrains privés.

Afin de répondre aux questions des entreprises qui ont contribué sur ce sujet, des rencontres ont été organisées en vue d'expliquer les effets du périmètre de ZAC sur les parcelles privées.

Il a notamment été indiqué que :

- Le périmètre d'une ZAC pouvait porter sur des propriétés publiques comme privées, et que ce périmètre n'entraînait pas d'acquisition foncière systématique.
- L'intégration d'un terrain dans un périmètre de ZAC n'avait pas d'impact sur les différentes autorisations environnementales auxquelles pouvaient être soumises certaines entreprises (ex : ICPE).
- Les projets développés sur des propriétés privées au sein d'un ZAC, faisaient l'objet d'une participation conventionnelle aux équipements publics de l'opération (Article L 311-4 du Code de l'Urbanisme) et pouvaient faire l'objet d'une convention d'association permettant de définir les ambitions urbaines communes et les éventuelles interactions techniques (Article L 311-5 du Code de l'Urbanisme).

Au regard de ces échanges et des contributions sur ce sujet, Rennes Métropole étudiera une réduction ciblée du périmètre d'opération envisagé, conciliant l'ambition de développer une opération d'aménagement d'ampleur permettant de remplir les objectifs généraux visés ci-dessus, et les attentes et points de vigilance exprimés par les acteurs historiques du site.

➤ Programme prévisionnel des constructions :

Une contribution a émis le souhait de ne pas figer la destination des futures activités sur la base des éléments indiqués dans la concertation, et notamment la répartition entre activités industrielles d'une part et tertiaires, de services et de restauration d'autre part.

Pour rappel, le Code de l'Urbanisme prévoit que la programmation des constructions est présentée dans le dossier de création d'une ZAC (qui contient un programme prévisionnel des constructions) mais n'est définitivement figée qu'à travers le dossier de réalisation.

Le dossier de concertation évoque un potentiel de 465 000 m² de surface de plancher et réaffirme la vocation industrielle du site de La Janais en prévoyant la poursuite du développement du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais et l'aménagement de nouveaux fonciers économiques permettant l'accueil d'entreprises industrielles.

En outre, il est également prévu d'intégrer de faibles surfaces tertiaires, de services ou de restauration. En effet, dans le cadre des études pré-opérationnelles, il a été identifié l'intérêt d'ajouter ces surfaces au sein du site de La Janais afin de construire un cadre de vie, de renforcer l'identité du quartier, et de répondre aux besoins des salariés et usagers du site de La Janais.

➤ Aménagement de l'entrée Nord et devenir des logements :

Un participant a exprimé ses inquiétudes concernant l'aménagement et le devenir de l'entrée Nord du site de La Janais.

Il a été rappelé que le projet d'aménagement n'avait pas vocation à supprimer les logements présents dans le secteur de la Calvenais, et qu'il visait notamment à requalifier le passage entre la halte ferroviaire et l'entrée Nord de la rue Pierre et Marie Curie, afin d'améliorer l'accessibilité pour les piétons et cycles au site de La Janais et la connexion avec les transports en commun.

➤ Sécurité piétons / cycles sur la rue Pierre et Marie Curie :

Des participants ont évoqué leur préoccupation concernant la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment à la sortie du bâtiment 78 et sur la rue Pierre et Marie Curie.

Ce sujet a été identifié par Rennes Métropole et la réalisation de la dernière partie des travaux d'aménagement de la rue Pierre et Marie Curie (au titre de la ZAC La Janais actuelle) dont le démarrage est envisagé mi 2025 permettra d'y répondre, en partie. Cet

aménagement prévoit un cheminement piéton et une voie vélo séparés des flux routiers (à l'image de la portion sud de la zone) qui permettra de sécuriser ces trajets.

Le sujet de la sécurisation des traversées de la rue Pierre et Marie Curie sera également pris en compte pour le futur projet d'aménagement.

➤ Circulation Poids Lourds :

Un participant a attiré l'attention sur les difficultés rencontrées par les camions sur la partie sud du site, où les espaces de virage et de chicane sont jugés inadaptés. Il a été indiqué que les camions de diverses entreprises ont du mal à se croiser, ce qui pose des problèmes de sécurité.

Le projet d'aménagement prendra en compte cette remarque, en prévoyant des largeurs suffisantes permettant le passage des poids lourds mais permettant également des traversées sécurisées pour les piétons et cycles, dans un souci de sobriété foncière.

➤ Mobilités / Transports en commun :

Un participant a évoqué les problématiques de transport en commun, en particulier pour les intérimaires, et a demandé si des passages de bus au sein du site étaient prévus.

Cette hypothèse est à l'étude mais ne dépend pas uniquement du projet d'aménagement. Toutefois, des réserves foncières seront prévues sur la rue Pierre et Marie Curie notamment, en vue d'implanter des quais bus, le cas échéant.

Il est également rappelé qu'une étude est en cours sur un plan de déplacements inter-entreprises avec Rennes Métropole.

➤ Énergie :

Des participants ont interrogé Rennes Métropole sur les solutions énergétiques du futur quartier (électricité, chauffage...). Il est rappelé que la ZAC La Janais prévoit d'ores et déjà des prescriptions ambitieuses en terme de production photovoltaïque en toiture. Dans le cadre du futur projet d'aménagement, une étude globale sur l'énergie et les potentiels de développement des énergies renouvelable est en cours. Cette étude permettra de définir une stratégie pour le site, en lien avec les objectifs du référentiel Énergie - Bas Carbone de Rennes Métropole qui s'applique sur les opérations métropolitaines depuis le 1^{er} janvier 2023.

➤ Gestion des stationnements :

Une participante a interrogé Rennes Métropole sur la gestion du stationnement au sein de l'opération.

Des études pré-opérationnelles ont été menées sur les thèmes de la mobilité et du stationnement. Ce sujet apparaît comme un levier important pour optimiser le foncier des zones d'activités économiques dans un but de sobriété foncière.

Il est envisagé de réaliser des parkings mutualisés dans la future opération. Les modalités de gestion de ces parkings restent à définir, mais ils seraient destinés prioritairement aux entreprises présentes sur le site.

➤ Accès pour un projet privé depuis la rue Pierre et Marie Curie :

Une contribution a été déposée pour interroger la possibilité de réaliser un accès depuis la rue Pierre et Marie Curie.

Après échange, il s'avère que le propriétaire de ce terrain ne souhaite pas créer un nouvel

accès.

➤ Milieux aquatiques :

Une contribution a pointé les potentiels impacts du projet sur les zones humides d'une part, et sur la nappe phréatique d'autre part.

Il est rappelé que le projet d'aménagement sera soumis aux mêmes obligations réglementaires que la création d'une nouvelle ZAC. Aussi, le process d'évaluation environnementale s'applique au projet, dans une démarche "Éviter Réduire Compenser". Le projet fait l'objet d'une étude d'impact qui sera soumise à différents avis et participation du public. Le cas échéant, un dossier d'autorisation environnementale ("Loi sur l'Eau") sera déposé et instruit dans le respect de la réglementation en vigueur.

➤ Modalités de la concertation :

Une contribution évoque la possibilité de réaliser un "référendum local" en lieu et place de la procédure de concertation détaillée dans cette décision. Il est rappelé que les modalités de participation du public sont définies à l'article L103-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et que la concertation identifiée à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme est la procédure obligatoire pour ce projet.

Poursuite des procédures

Afin de prendre en compte le présent bilan, et au regard des études pré-opérationnelles, il est proposé que la mise en œuvre du projet d'aménagement développé sur le Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais se fasse à travers une procédure d'extension de l'actuelle ZAC "La Janais". Aussi, une modification du dossier de création sera nécessaire.

Après en avoir délibéré, le Bureau décide :

A l'unanimité,

- de prendre acte du déroulement de la concertation relative à la création ou l'extension d'une opération d'aménagement sur le site du Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, sur les communes de Chartres-de-Bretagne, Saint-Jacques-de-la-Lande et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche ;
- d'approuver le bilan de la concertation ;
- de décider que l'opération d'aménagement sera réalisée à travers une procédure d'extension de l'actuelle ZAC "La Janais", sur un périmètre à préciser, et de poursuivre la procédure en ce sens.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Olivier Dehaese

Laurence QUINAUT