

---

# PIÈCE 2

## Éléments graphiques, plans et cartes

Article R.181-13 du code de l'environnement fixant le contenu du dossier d'Autorisation environnementale :

*7° Les éléments graphiques, plans ou cartes utiles à la compréhension des pièces du dossier, notamment de celles prévues par les 4° et 5° ;*

## 2 La Janais, un site multiple

De nombreux acteurs sont présents sur la Janais.

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

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

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

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

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

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

## 3 Périmètres et dimensions du projet

### 3.1 Périmètre de projet

La Figure 3 présente le périmètre de projet.

Ce périmètre est scindé en deux zones principales positionnées de part et d'autre de la voirie « voie nord/sud », récemment baptisée « rue Pierre et Marie Curie » (Figure 4). La partie située à l'ouest de cette voirie correspond au site de l'ancien karting (piste de la Calvenais - site récemment abandonné). La partie située à l'est correspond à une emprise qui appartenait jadis à

PSA (maintenant Stellantis) et qu'elle a revendu à Eiffage Aménagement en décembre 2020.

Initialement, l'emprise acquise par Eiffage Aménagement était plus étendue que celle correspondant au périmètre projet. En effet, en juin 2021, Eiffage Aménagement a revendu une partie du site à la Foncière Magellan. La Figure 4 illustre la répartition entre Eiffage Aménagement et la Foncière Magellan des emprises vendues par Stellantis. Les premières esquisses du projet prévoyaient le réaménagement des emprises désormais cédées à la Foncière Magellan.

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

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

### 3.2 Périmètre d'étude

Le périmètre d'étude, délimitant la zone d'étude (Figure 5), correspond essentiellement à l'emprise initialement acquise par Eiffage Aménagement. La zone d'étude est donc constituée par la zone de projet à laquelle s'ajoute une partie de la rue Pierre et Marie Curie ainsi que les emprises de la Foncière Magellan.

Les termes « périmètre d'étude », « zone d'étude » et « aire d'étude » pourront être employés au fil de ce dossier. Ils font tous, sauf mention contraire, référence à ce qui est repris à la Figure 5.

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

### 3.3 Projet

Le plan masse du projet tel qu'arrêté au moment de la rédaction de cette étude d'impact (mars 2022) est présenté à la Figure 6.

Des agrandissements avec annotations sont présentés en Figure 7 et Figure 8.



Figure 3 : Périmètre de projet - Orthophotoplan 2020

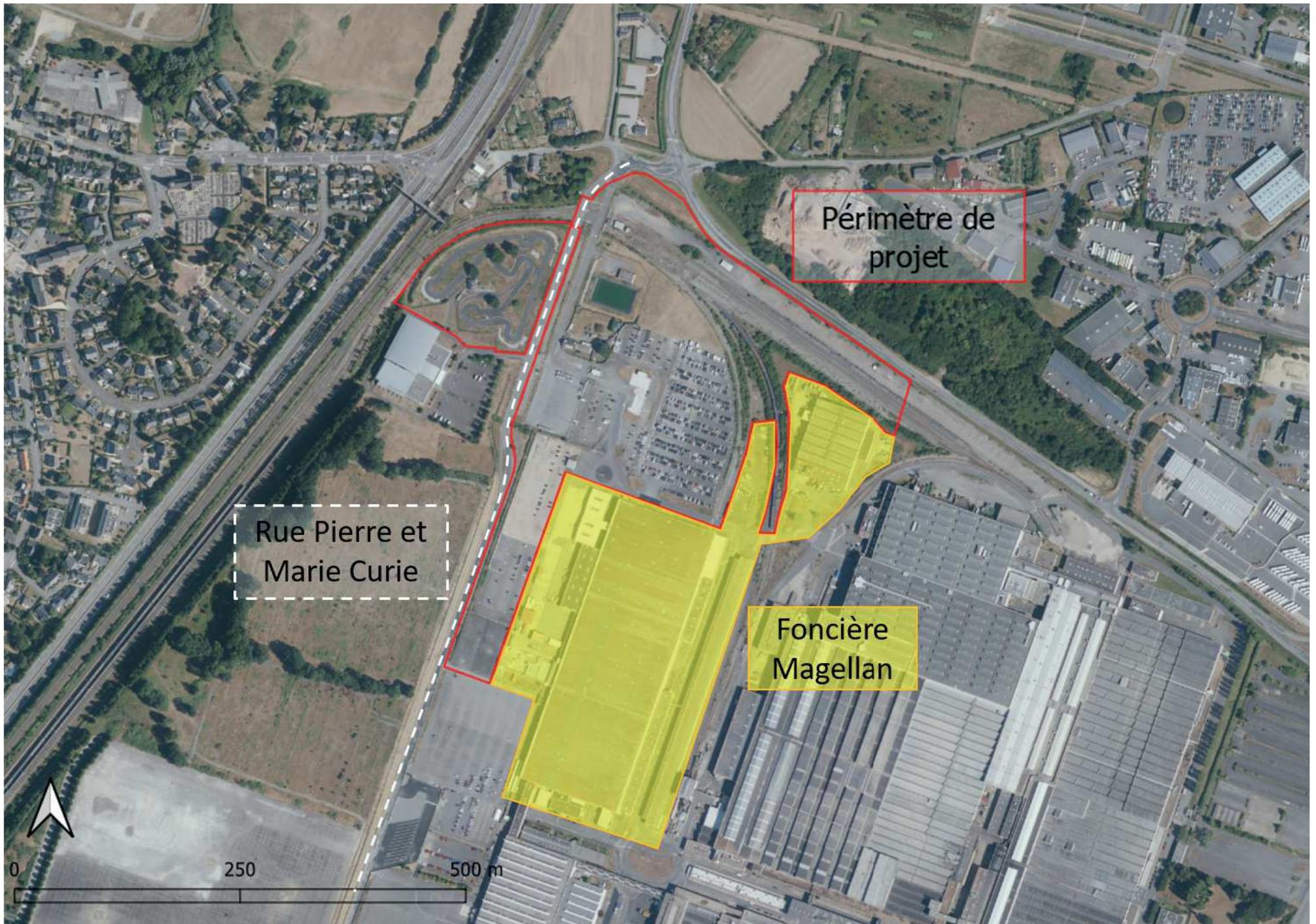
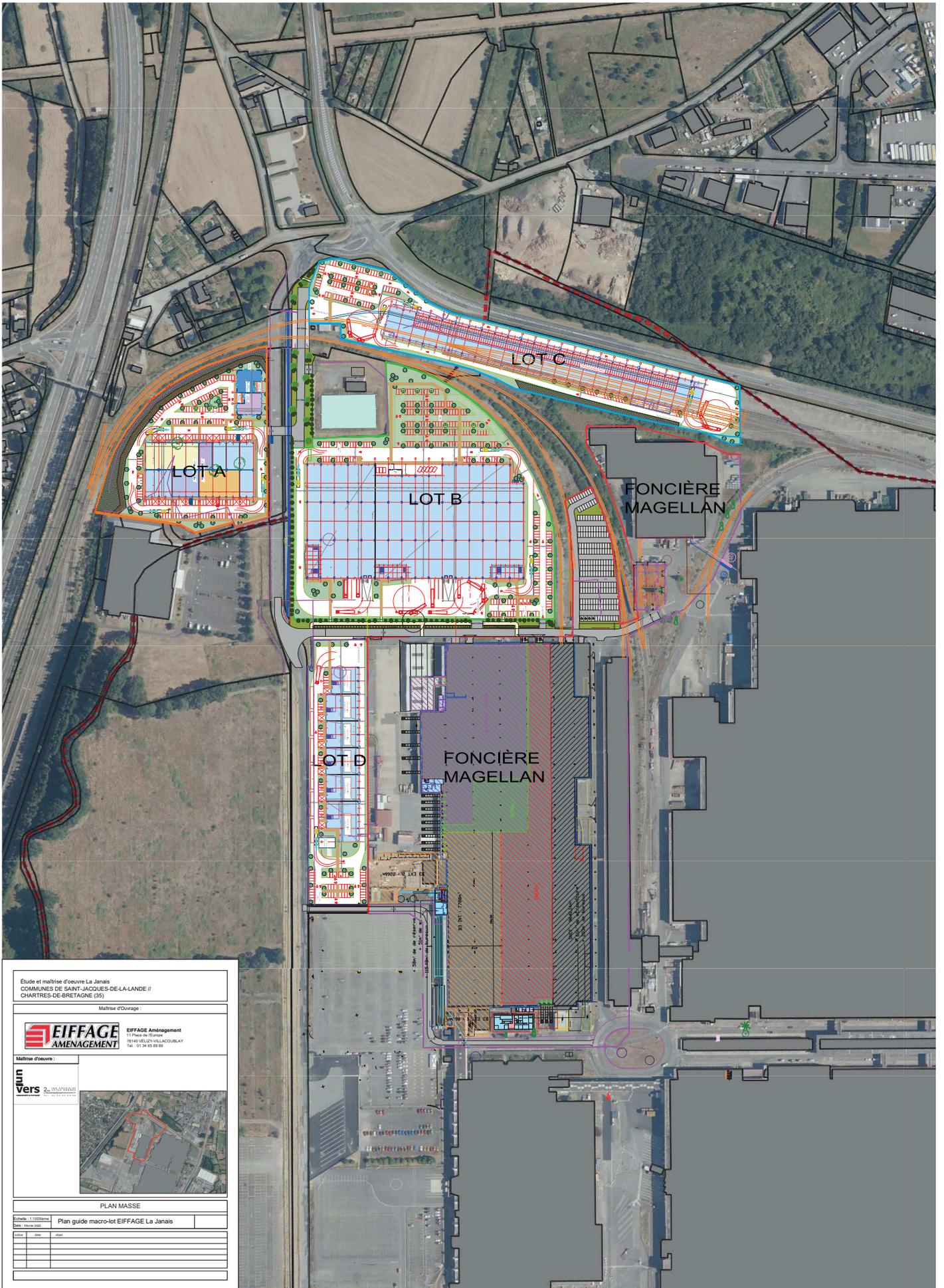


Figure 4 : Rue Pierre et Marie Curie et emprise Magellan



Figure 5 : Zone d'étude - Orthophotoplan 2020



Étude et maîtrise d'œuvre La Janais  
COMMUNES DE SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE //  
CHARTRES-DE-BRETAGNE (35)

Maîtrise d'ouvrage :

**EIFFAGE AMÉNAGEMENT** EIFFAGE Aménagement  
11 Rue de l'Europe  
79140 VILLEY-VILLACOURLAY  
Tel. 01 38 65 99 89

Maîtrise d'œuvre :

**univers** 2, rue de l'Europe  
79140 VILLEY-VILLACOURLAY  
Tel. 01 38 65 99 89

PLAN MASSE

Échelle : 1/2000ème  
Date : février 2022  
Plan guide macro-lot EIFFAGE La Janais

N°	Libellé	État

Figure 6 : Plan guide - Eiffage - 24.03.2022 masse

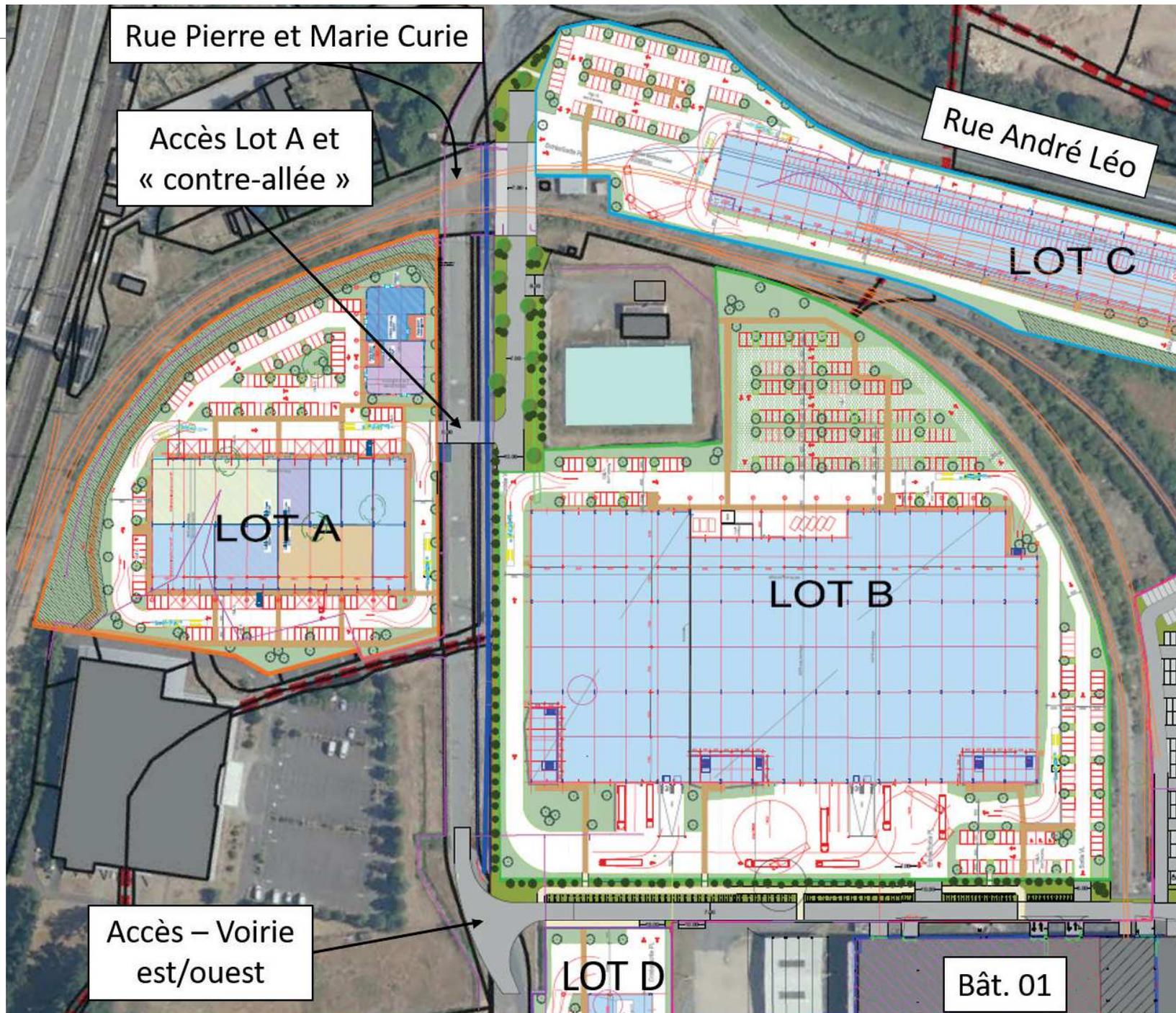


Figure 7 : Plan masse du projet - Zoom sur les accès

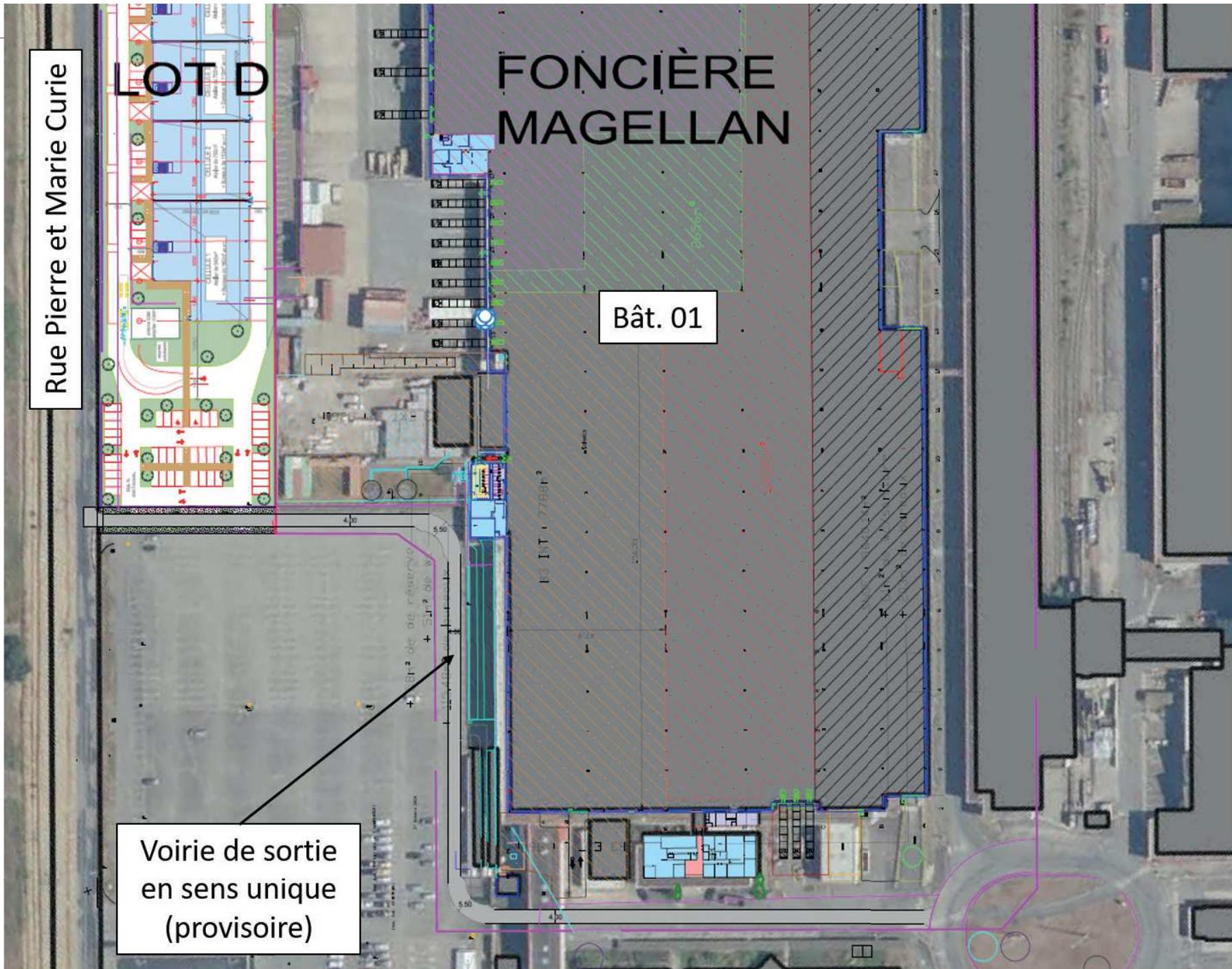


Figure 8 : Plan masse du projet - Zoom sur la sortie sud