

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

II - APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté préfectoral du 19 octobre 2023
Fait le 12 décembre 2024

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

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	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
2.1 - Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site	6
2.2 - Urbanisme	8
2.3 - Gestion des eaux pluviales et cycle de l'eau	11
2.4 - Biodiversité	21
2.5 - Qualité architectural et paysagère	26
2.6 - Déplacements	30
2.7 - Energies renouvelables	38
2.8 - Îlots de chaleur	39
2.9 - Effets cumulés avec le projet de ZAC multisites	40
III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LE PROJET	41

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique unique est 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 Eiffage Aménagement. L'arrêté préfectoral pris le 19 octobre 2023 ouvre l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 7 novembre 9h au vendredi 8 décembre 2023 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

Le rapport de la commissaire enquêtrice présente, outre la présentation du projet et le déroulement de l'enquête publique, la synthèse des avis de la MRAe, de la DREAL, de l'ARS, du SAGE et de la DDTM ainsi que les mémoires en réponse du maître d'ouvrage pour chacun d'eux.

Au cours des 5 permanences tenues 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. Un procès-verbal destiné au responsable du projet porte sur la synthèse des observations écrites et orales du public et sur les questions de la commissaire enquêtrice.

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.

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICICE

Les appréciations de la commissaire enquêtrice porteront sur les thèmes suivants :

- 2.1 - Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site (observations du public) (p6)
- 2.2 - Urbanisme (p8)
- 2.3 - Gestion des eaux pluviales et cycle de l'eau (p11)
- 2.4 - Biodiversité (p21)
- 2.5 - Qualité architecturale et paysagère (p26)
- 2.6 - Déplacements (p30)
- 2.7 - Energies renouvelables (p38)
- 2.8 - Îlots de chaleur (p39)
- 2.9 - Effets cumulés avec le projet de ZAC multisites (p40)

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

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site)

En réponse à l'observation d'un riverain lors de l'enquête publique, Eiffage Aménagement écrit : « *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* ».

En conséquence, la commissaire-enquêtrice **demande** de supprimer la partie du paragraphe de l'étude d'impact p277, paragraphe 3.2 « Cas des habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site » : de « *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 initiale. Il n'existera plus d'habitat à proximité du projet* » car Rennes Métropole n'envisage actuellement ni d'acquérir ces habitations et ni de les supprimer.

Par ailleurs, la présence d'axes routiers importants, de la voie de chemin de fer et l'aéroport Rennes Saint-Jacques ont un impact sonore sur le projet et sur ces habitations. Les pics sonores dus aux passages des trains sont très importants au niveau du lot A (87 dB(A)).

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

Comme indiqué ci-dessus par Eiffage Aménagement, deux études acoustiques ont été réalisées, dont l'une concerne l'implantation d'une crèche sur le lot A juste au Sud des habitations et du merlon (entre les habitations et la crèche). Ce merlon, lieu de refuge d'espèces protégées, sera préservé par Eiffage. Il 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. Les bâtiments de services susceptibles de générer de l'animation prévus au projet seront implantés à l'ouest et au sud du lot, soit le plus loin possible de ces habitations.

Ainsi la commissaire enquêtrice estime que le bruit pour les riverains devrait être acceptable.

2.2 – Urbanisme

Question de la commissaire enquêtrice

L'augmentation des utilisateurs et du nombre d'entreprises sur le site de La Janais va conduire à l'augmentation de la demande en terme 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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (urbanisme)

Dans l'optique de la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), le site industriel de la Janais constitue une opportunité majeure pour refaire la ville sur elle-même. A l'échelle de la métropole, il constitue la plus importante réserve foncière déjà urbanisée à vocation économique.

Le projet porté par Eiffage Aménagement se situe en zone UI1 du PLUI de Rennes-Métropole, zone regroupant les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et pouvant accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous-zone UI1f (périmètre de l'ancien karting au Nord-Ouest de la rue Pierre et Marie Curie) autorise la programmation de commerces et activités de service, bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics. Des destinations et sous-destinations sont autorisées.
- Sous-zone UI1j (reliquat du secteur à l'Est de la rue Pierre et Marie Curie) autorise le développement d'activités économiques et industrielles. Les bureaux sont autorisés sous conditions et selon le type d'activité.

Il n'y a pas de réglementation en matière de hauteurs de bâtiments à l'exception d'une servitude aéronautique.

Par ailleurs, en matière d'eaux pluviales (voir carte ci-dessous), le PLUI prévoit, à l'Est, une partie interdite à l'infiltration et, à l'Ouest, une partie obligatoire à l'infiltration (en blanc sur la carte). Enfin, l'aménagement du site industriel est précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la Janais (250 ha).

Le projet d'Eiffage Aménagement a une surface totale d'environ 12,15 ha et se compose de 4 lots :

N° de l'ilot	Surfaces (environ)
Lot n°A – pôle services	17 804 m ²
Lot n°B	40 314 m ²
Lot n°C	20 840 m ²
Lot n°D	12 431 m ²
Total surfaces des îlots	91 839 m²

La surface de plancher maximale sera d'environ 50 000 m².

Le Lot A (secteur Calvenais) situé au Nord-Ouest, bénéficie d'une position stratégique pour accueillir des activités de services, du fait de sa proximité avec la halte ferroviaire et de son rôle d'entrée de site. L'OAP y prévoit « la création d'un pôle de services mutualisés. Ce site sera

donc destiné à accueillir des programmes immobiliers favorisant une mixité fonctionnelle entre bureaux et services. L'objectif est d'y développer un espace servant à l'ensemble des salariés et des utilisateurs de la Janais et des zones d'activités voisines : restauration, salles de sport ou offre de loisirs, et services divers ».

Ainsi Eiffage Immobilier y prévoit la création de services mais pas de bureaux. La commercialisation des cellules a déjà été lancée autour de services bénéficiant à l'ensemble des usagers de La Janais : restauration, loisirs, commerces de proximité, salle d'escalade ou de sport, centre de formation, services médicaux, service de nettoyage à sec ou de blanchisserie... Les dernières faisabilités du pôle de services (lot A) ne prévoient plus la création d'une crèche sur ce lot. Dans les autres lots (B, C, D), des bâtiments industriels et artisanaux y seront construits.

2.3 - Gestion des eaux pluviales et cycle de l'eau

Question de la commissaire enquêtrice

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

Point de vue du maître d'ouvrage

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



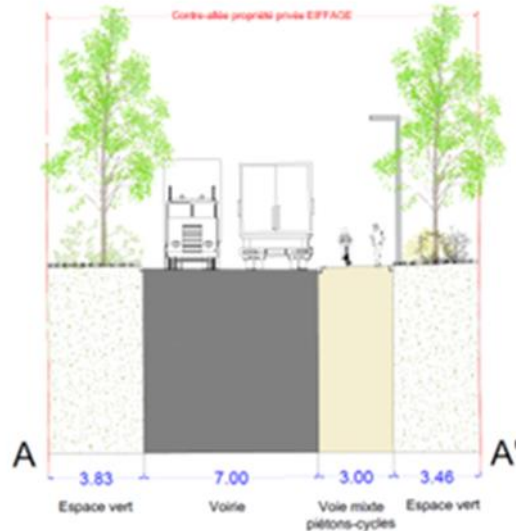
Le projet d'Eiffage Aménagement respecte également l'enjeu de désimperméabiliser et de végétaliser le site sur deux typologies d'espaces :

- 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

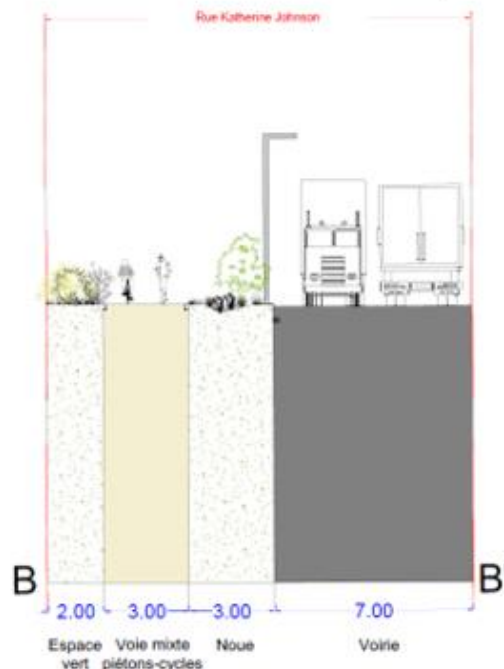
Enquête publique unique préalable : à la délivrance d'une autorisation environnementale et aux permis d'aménager relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres de Bretagne et Saint-Jacques de la Lande. E23000145/35

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 : 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

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

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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%.

Point de vue du maître d'ouvrage

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).

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

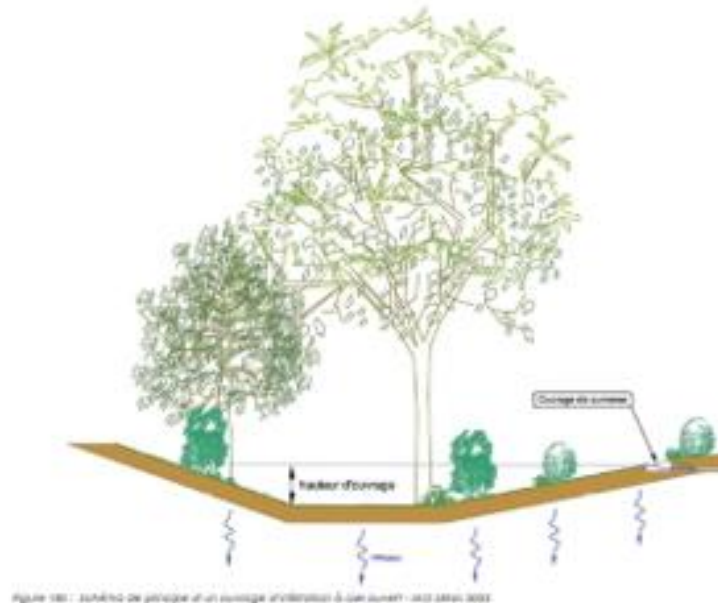
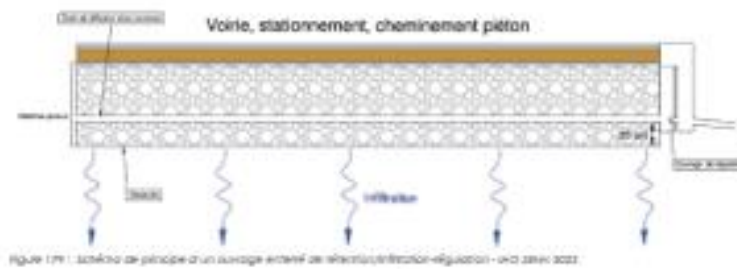
*Le secteur industriel d'Eiffage Aménagement est indiqué dans le PLUI de Rennes Métropole, comme secteur obligatoire à l'**infiltration des eaux pluviales** sauf l'extrémité Nord-Est qui est interdite à l'infiltration des eaux pluviales. Comment cela sera mis en œuvre ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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 :



Question de la commissaire enquêteur

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 réduites) 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).

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

Point de vue du maître d'ouvrage

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

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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 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.

Question de la commissaire enquêteur

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

Point de vue du maître d'ouvrage

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

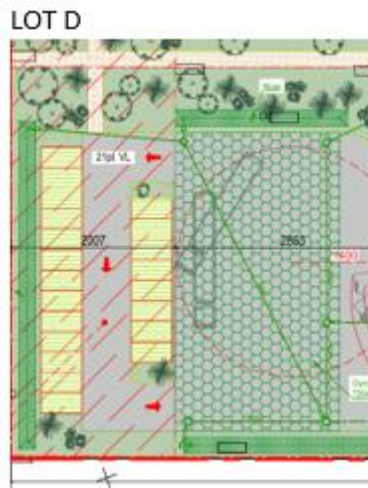


LOT B



LOT C





Question de la commissaire enquêtrice

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

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*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...) ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Gestion des eaux et cycle de l'eau)

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 Eaux Pluviales 1600 existant.

En l'état futur, dans les espaces communs du lotissement, et sur les lots immobiliers, 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. Le projet d'aménagement assure une gestion des eaux pluviales par infiltration qui favorise la présence du végétal.

La part d'imperméabilisation est accrue à hauteur d'environ 79% ; les surfaces des espaces verts vont passer de 32 311m² à 25 510m² soit de 26% à 21%. Eiffage Aménagement indique que 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. 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 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).

Eiffage Aménagement 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 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.

Les toitures des bâtiments ne seront pas végétalisées car des panneaux photovoltaïques y seront installés 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.

Les aires de stationnement, également bordées de bandes enherbées longitudinalement ou transversalement en fonction de la configuration du lot, 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.

De façon générale, les orientations prévues dans l'OAP sont respectées. Toutefois, il existe actuellement une tension importante sur l'alimentation en eau potable dans la métropole rennaise avec des périodes d'étiage sévères.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **demande** la réduction de la consommation d'eau potable par tous les moyens disponibles incluant notamment l'adoption de la récupération des eaux pluviales des toitures par les preneurs des bâtiments (arrosage, toilettes, ..) et la réalisation et le suivi d'un bilan annuel des consommations.

2.4 - Biodiversité

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*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) ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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

Point de vue du maître d'ouvrage

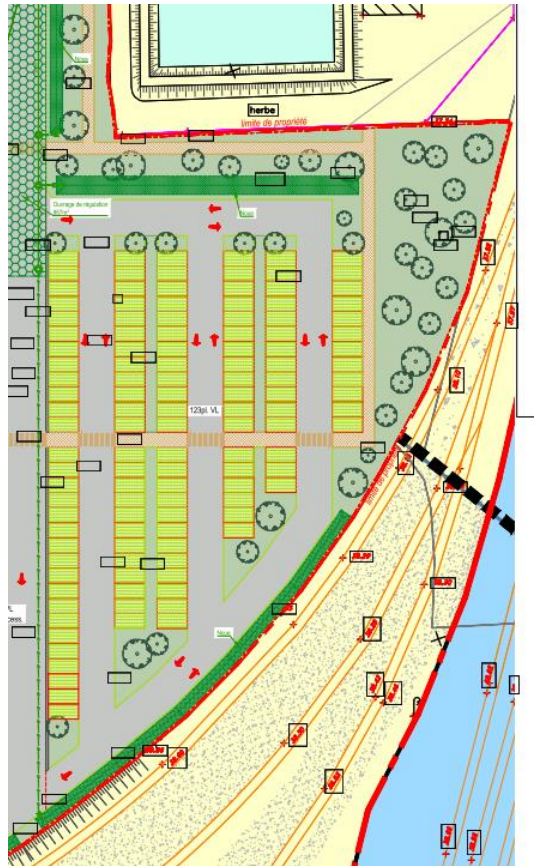
En raison de leur implantation en cœur de parcelle, les chênes existants qui sont situés sur les lots A et B n'ont pas vocation à être conservés. Les projets des lots immobiliers prévoient certes leur suppression, mais également la plantation de nouveaux arbres pour compenser cette perte nécessaire et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

Question de la commissaire enquêtrice

*Comment sera réaménagée la **prairie située** à l'Est de la bêche 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 ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*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° ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Biodiversité)

Les projets des lots immobiliers prévoient notamment la suppression de 5 chênes et de prairie, mais la plantation de nouveaux arbres sera réalisée pour compenser cette perte et atteindre le coefficient de végétalisation attendu sur chacun des lots.

Conformément au PLUI de Rennes Métropole et à l'Orientation 3 « Retrouver la place de la nature », Eiffage Immobilier indique qu'il respectera les coefficients de végétalisation *de 40% pour le lot A et de 15% pour les autres lots*. Eiffage Aménagement en assurera le contrôle dans le cadre des visas aménageur sur les projets de permis de construire des lots immobiliers.

De nouveaux sujets seront plantés en accompagnement du stationnement.

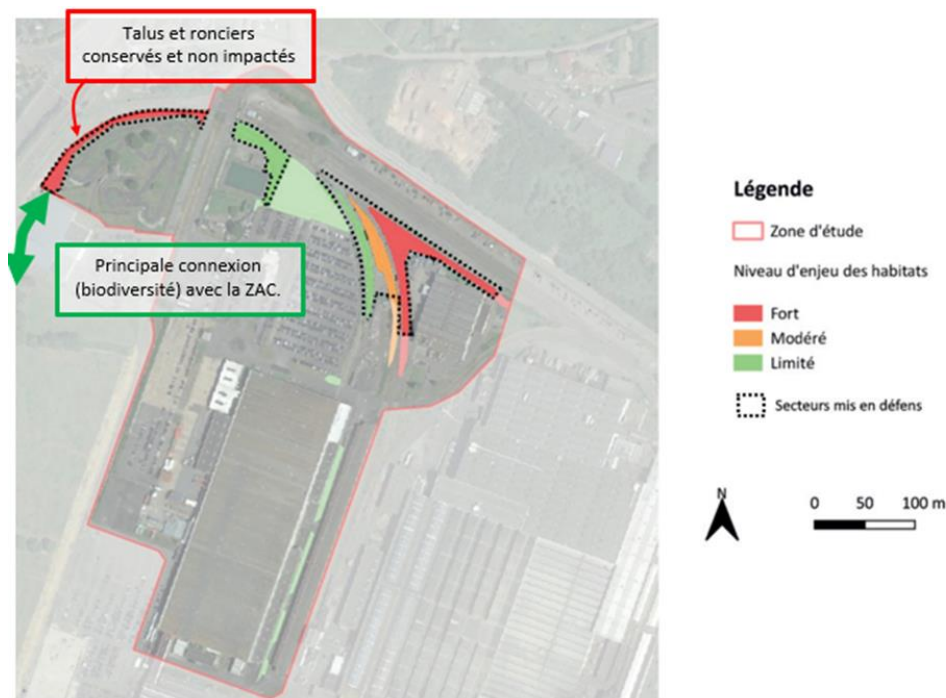


Figure 9. Extrait annoté de l'étude d'impact d'Eiffage Aménagement – Carte de synthèse des enjeux de biodiversité (éléments conservés et/ou renforcés)

1 - Les espaces verts

Les espaces verts qui préexistaient au projet sont partiellement maintenus, afin de protéger les espèces existantes ; cela concerne :

- Lot A : les espèces protégées au niveau du merlon bordant les voies ferrées de Stellantis. Le merlon sera préservé pour des raisons environnementale et acoustique. Les connexions piétonnes et cycles sont envisagées sur la bande tampon de cinq mètres le long du merlon. Le projet de l'éventuelle passerelle sur la voie ferrée sera réalisé dans le respect des espèces protégées du merlon.
- Lot B : 40% de la prairie existante sur les 5550 m² ; le projet prévoit de conserver 70 % de la zone en espace perméable, dont 2220 m² de pleine terre. L'ensemble sera également bordé par des noues paysagères. Les orchidées présentes sur le lot B seront déplacées et replantées par Eiffage Aménagement au printemps 2024 à côté de la bâche incendie.
- lot C : les espèces protégées dans les délaissés du site, le long des voies ferrées et du bâtiment 20 de la Foncière Magellan qui seront affectés aux espaces communs du futur lotissement.

Par ailleurs, des plantations et espaces verts sont prévus le long de la voie de circulation Est-Ouest et de la contre-allée (cf. paysage)

L'aménageur engagera un suivi faune/flore à n+2 et n+5 sur les emprises hors îlots sur les taxons suivants : avifaune, chiroptères, flore.

Ainsi, le bureau d'études 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.

2- Le lotissement de la Gautrais

Il est situé au nord-ouest du projet d'Eiffage Aménagement est séparé de la Janais par différents ouvrages existants qui constituent autant de barrières aux éventuelles nuisances : trois voies ferrées, une haie végétale assez dense, la RD 177, et une autre haie située le long du lotissement également assez fournie.

3 - Pollution des sols

Des risques sanitaires liés à l'exploitation ancienne du site existent mais sont estimés très inférieurs aux seuils de référence du ministère de l'environnement selon les études réalisées. Ils 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. Par ailleurs, Stellantis a évacué le fuel restant dans la cuve du bâtiment 20 dans ses hydrocarbures et les déchets dangereux dans ses déchets de laboratoire.

2.5 - Qualité architecturale et paysagère

Question de la commissaire enquêtrice

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) ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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 :



- Angle nord



Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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

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

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*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 ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*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 ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Qualité architecturale et paysagère)

La qualité architecturale et paysagère du site prend en compte les différents aménagements suivants.

La voie de circulation Est-Ouest, d'une largeur de 15m, reprend la structure de la chaussée existante ; elle comprend une voie principale en enrobé (7m de large), une noue végétalisée (3m de large), une voie mixte piétons-cycles en enrobé à liant végétal (3m) et un espace vert de recul par rapport au lot B avec des arbustes. Les noues permettront l'infiltration des eaux pluviales, participeront à la désimperméabilisation des sols. Un traitement paysager et qualitatif avec des prairies de milieux humides et des arbustes permettra de créer de la hauteur. Les noues feront l'objet de passerelles piétonnes en bois permettant des traversées depuis la voie vers la voie mixte piéton-cycles.

La contre-allée d'une largeur de 17,29m reprend la structure de la chaussée et comprend une voie principale en enrobé (7m de large), une voie mixte piétons-cycles en enrobé à liant végétal (3 m) et des espaces verts paysagers.

Chaque entrée de lot fait l'objet d'un aménagement comprenant un muret d'une hauteur maximale de 2m intégrant les équipements techniques. Les aménagements paysagers prévoient la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et couvre-sol ; des percées visuelles seront créées vers les bâtiments et les enseignes. Le talus le long du lot A sera élargi et fera l'objet de plantations complémentaires afin de densifier la masse végétale et limiter les vues vers les voies ferrées. Les plantations seront résistantes notamment à la chaleur et à la pollution et demanderont peu d'entretien. Le fleurissement sera présent tout au long de l'année.

Les branchements des eaux usées et pluviales des lots sont existants. Sur la voie Est/Ouest, la collecte des eaux pluviales se fera via une noue (régulation des pluies à 30 ans) dont la surverse se rejettera dans le réseau ; de même, celle de la contre-allée se fera via des grilles. Les lots auront une gestion intégrée des eaux pluviales dont les surverses seront collectées via un branchement au réseau.

Les branchements des lots des réseaux AEP, TELECOM, MT-BT (travaux Enedis), Gaz (travaux GRDF) seront réalisés à partir de la rue Pierre et Marie Curie et la voie Est- Ouest ; l'éclairage des voies privées sera réalisé par Eiffage Aménagement (pose d'une armoire d'éclairage).

Le mobilier urbain aura des lignes épurées et de couleur gris clair. L'éclairage public est bidirectionnel pour les voies de circulation et les espaces piétons et cycles. Il sera exclusivement en LED. Des points de vigilance au carrefour avec la rue Pierre et Marie Curie sont signalés d'une part, entre les lots A et B avec la contre allée et d'autre part, entre les lots B et D avec la voie Est-Ouest.

Comme indiqué dans l'OAP, les façades visibles depuis les voies de circulations ainsi que celles des entrées de site, feront l'objet d'une attention particulière.

Ainsi, 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.

Sur les espaces privés, les promesses de vente puis actes de vente qui lieront Eiffage Aménagement et les promoteurs immobiliers compléteront 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 Immobilier n'a pas prévu d'intégrer des matériaux biosourcés dans la construction de bâtiments industriels et ni Eiffage Aménagement d'imposer des contraintes constructives de ce type.

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 commissaire enquêtrice **recommande** d'utiliser de matériaux biosourcés et géosourcés sur ces nouveaux programmes qui concourent au stockage du carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles.

Entre le lot C et le lot B et la foncière Magellan, la commissaire enquêtrice indique que 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 (cf. photo ci-dessous) ; il accueille des espèces protégées qui sont référencées dans l'étude d'impact. Ils seront entretenus en suivant les préconisations de l'AMO Développement Durable Dervenn.



Photo prise le 20/11/23 par CHL

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** une approche écologique de l'entretien des espaces verts et des espaces collectifs en particulier des fossés des voies ferrées.

2.6 - Déplacements

Question de la commissaire enquêtrice

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

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

Point de vue du maître d'ouvrage

En effet, une étude de déplacement du quadrant Sud-Ouest de l'agglomération rennais 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.

Question de la commissaire enquêteur

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).

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêteur

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

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*A partir de la halte ferroviaire, est-il prévu deux continuités **piétonnes et cyclistes** l'une directe 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) ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

***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) ?*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

*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.*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

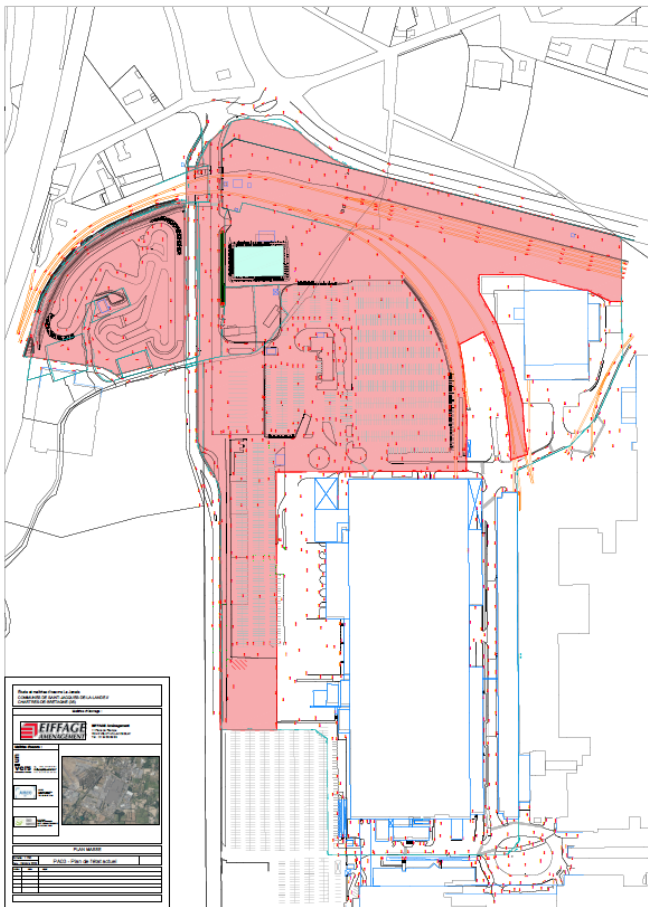
Point de vue du maître d'ouvrage

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 existants sur le lot C n'ont pas vocation à être conservés. 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.



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 et le cas échéant, de racheter le lot C à Eiffage Aménagement pour compenser la perte de charges foncières qu'il générerait.

Nota Bene : Il est difficile d'argumenter en faveur de la décarbonation des transports en favorisant l'ajout d'un arrêt de fret ferroviaire alors qu'il existe une gare de fret à moins 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

10km. En effet, un arrêt et redémarrage d'un train de fret ferroviaire 30 000 T est environ 10 fois plus énergivore qu'un aller-retour en semi 20 T de la Janais à la gare de fret de Rennes.

Question de la commissaire enquêtrice

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

Point de vue du maître d'ouvrage

La station de ferroutage est située à l'est du projet d'Eiffage Aménagement sur la propriété de Stellantis, mais n'est à ce jour pas utilisée. Elle ne servait à l'époque qu'à acheminer les matériaux nécessaires et les véhicules produits Stellantis mais n'a jamais été une station importante avec des quais de chargement et de débarquement communes à d'autres utilisateurs. Comme indiqué dans le septième paragraphe du thème II. C. Déplacements de ce mémoire en réponse, il n'est donc pas du ressort du maître d'ouvrage de créer une telle connexion sur le lot C avec une station de ferroutage aujourd'hui inutilisée sans vocation à l'être.

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Question de la commissaire enquêtrice

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

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

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Déplacements)

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 comme à celle du soir. Les trafics générés renforceront les congestions au niveau des carrefours avec la RD 634 et la RD 177.

Comme indiqué dans l'OAP de la Janais, le plan de déplacement urbain prévoit un certain nombre de projets qui permettront à l'horizon 2030 de rejoindre plus facilement la ville centre : le projet Trambus Rennes/Saint-Jacques/Bruz, le Réseau Express Vélo, la création de couloirs bus sur la RD 837, le développement du covoiturage sur la RD 177.

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.

Deux orientations de l'OAP de la Janais concernent les déplacements :

• l'orientation 1 « valorisation et restructuration du maillage »

Les axes structurants sur le site de la Janais sont la rue Pierre et Marie Curie et la rue André Léo, Le projet est compatible avec le maillage présenté dans l'orientation, notamment au niveau des accès aux lots immobiliers et aux voies privées au niveau de la rue Pierre et Marie Curie.

• l'orientation 2 « favoriser les mobilités décarbonées » et voies piétons-cycles

La cession à Rennes Métropole d'une bande de foncier, propriété d'Eiffage Aménagement, le long du lot A (largeur de 2 mètres) permettra d'augmenter la largeur de la rue Pierre et Marie Curie, 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 projet intègre aussi des voies piétons-cycles à la fois sur les espaces privés communs et privatifs jusqu'en pied de bâtiments. Le principe de continuités piétonnes et/ou cycles est aussi à respecter sur le lot A vers la rue Pierre et Marie Curie.

Ainsi, Eiffage Aménagement précise dans son mémoire en réponse que : « 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.

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 ... »

La commissaire enquêtrice n'a pas tous les éléments pour juger de la nécessité du passage dans le lot A de la liaison piétonne et cycle entre la halte TER « Saint-Jacques-de-la-Lande » et la rue Pierre et Marie Curie, notamment au regard des espèces protégées sur le merlon.

Toutefois, la commissaire enquêtrice prend note qu'un emplacement réservé sera installé dans le prolongement de la passerelle en mesure conservatoire dans la fiche de lot du lot A, mais **recommande** d'ajouter un emplacement réservé au niveau du PLUI de Rennes Métropole dans le lot A.

Des stationnements cycles et modes actifs sont prévus :

- sur chacun des lots immobiliers conformément à l'OAP La Janais et au PLUI. 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.

.. dans les espaces communs et les lots immobiliers du projet 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.

Etant donné, la part croissante des véhicules électriques, et les problèmes de circulation aux heures de pointe (perte de temps, pollution atmosphérique et sonore...), la commissaire enquêtrice **recommande** l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électrique et la mise en place de plans de déplacements interentreprises (par exemple par lot) à développer pour inciter les salariés à utiliser les modes alternatifs à la voiture solo.

Voie ferrée lot C

Dans la vocation par secteur de l'OAP : « Logistiques mutualisées et ferroutage au niveau du secteur ferroutage », il est indiqué 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* ». Dans la « valorisation des différents modes de transport », il est indiqué qu'« *un des enjeux majeurs du site sera de maintenir et de valoriser l'usage du fer* ».

Eiffage Aménagement indique que « *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.... De plus, les rails sont en très mauvais état, pas aux normes actuelles et donc inutilisables (cf. photos jointes au 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* ».

Le conseil municipal de Chartres-de-Bretagne ne partage pas ce point de vue et, le 11 décembre 2023, a pris la délibération suivante : « ...considérant que le projet d'aménagement d'Eiffage prévoit la construction d'un bâtiment sur l'emprise des 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 » (cf. annexe du rapport de la commissaire enquêtrice : délibération du conseil municipal).

Comme indiqué par Eiffage Aménagement, « *La station de ferroutage est située à l'est du projet d'Eiffage Aménagement sur la propriété de Stellantis, mais n'est à ce jour pas utilisée* ». Par ailleurs, la construction du bâtiment sur le lot C empêche toute réhabilitation de la voie ferrée

et accès aux bâtiments à l'Est du projet dont certains sont occupés et d'autres disponibles et sont de ce fait non compatibles avec l'OAP.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **demande** que soit défini si cette voie ferrée doit être maintenue en étudiant techniquement, économiquement et financièrement, sa remise en état et **recommande**, si celle-ci doit être réhabilitée, de ne pas la maintenir dans le périmètre d'Eiffage Aménagement.

2.7 - Energies renouvelables

Question de la commissaire enquêtrice

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.*

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Energies renouvelables)

Eiffage Immobilier a privilégié le volet Energies Renouvelables du projet par la pose de panneaux photovoltaïques sur plus de 60% de la surface de toiture de l'ensemble des bâtiments industriels et de services prévus. Cela permettra d'alimenter l'équivalent de 2000

foyers en électricité. Ce choix est compatible avec l'OAP « Orientation 3 : Retrouver la place de la nature » en valorisant la toiture « active » par des panneaux photovoltaïques.

2.8 - Îlots de chaleur

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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%.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (ilot de chaleur)

Le site de la Janais est potentiellement sujet au phénomène d'ilot de chaleur urbain compte tenu de l'importance des surfaces imperméabilisées.

Différentes mesures sont prises par le projet : plus de 8000 m² d'espaces verts de pleine terre, la plantation de végétaux notamment de massifs multi-strates (couvre-sols, vivaces ou

graminées, arbustes, arbres), les cheminements piétons-cycles des espaces communs réalisés en enrobé à liant végétal de couleur claire et choisi pour sa capacité de réflexion de l'insolation.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** de développer le plus possible la végétalisation des espaces par des massifs végétaux multi-strates adaptés aux conditions locales (sol, climat, ..) actuelles et futures.

2.9 - Effets cumulés avec le projet de ZAC multisites

Question de la commissaire enquêtrice

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 ?

Point de vue du maître d'ouvrage

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.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Effets cumulés avec le projet de ZAC multisites)

Comme indiqué par Eiffage Aménagement, 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, de 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.

III - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX SUR LE PROJET

Objet de l'enquête

L'enquête publique unique est 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 Eiffage Aménagement.

Déroulement

Au terme de cette enquête qui s'est déroulée du 7 novembre 2023 au 8 décembre 2023, soit pendant 32 jours consécutifs, la commissaire enquêtrice estime que le public :

- a été informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés aux mairies de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande et sur le terrain, et publiés sur le site internet des deux communes et dans la feuille municipale hebdomadaire « Chartres Hebdo » n°2147 de la commune de Chartres-de-Bretagne ;
- a pu consulter le dossier d'enquête aux deux mairies, sur le site préfectoral, et a pu recevoir les explications nécessaires de la part de la commissaire enquêtrice lors des 5 permanences ;
- a pu exprimer son opinion oralement, par écrit sur le registre d'enquête, par courrier postal ou électronique.

Elle a examiné le dossier d'enquête publique y compris les avis des personnes publiques consultées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, les observations du public récapitulées dans le procès-verbal ainsi que les mémoires en réponse d'Eiffage Aménagement à la MRAe, aux personnes publiques et à la commissaire enquêtrice. Elle a par ailleurs rencontré le public, le maître d'ouvrage, visité les lieux et donné ses appréciations sur chaque thématique.

Présentation succincte du projet

Eiffage Aménagement porte le projet d'aménagement d'un parc d'activités de 12,5ha au sud de Rennes, sur les communes de Chartres-de-Bretagne (8ha) et Saint-Jacques-de-la-Lande (4,5 ha). C'est une opération d'ensemble (terrassement, voiries, stationnement, réseaux d'eaux...) sur 4 lots qui sont destinés à accueillir des activités artisanales et industrielles. Eiffage immobilier réalisera la viabilisation des lots et assurera la promotion immobilière auprès des futurs acquéreurs. Un pôle d'excellence industrielle portant sur l'écoconstruction et les mobilités décarbonées y sera créé. La surface maximale de plancher sera de 50 000m². Le site a été racheté à Stellantis (ex PSA) et comprend des parkings, des emprises d'anciens

bâtiments industriels, routes, voies ferrées et un ancien karting. Il fait partie de la vaste entité foncière de la Janais d'environ 250 ha.

Cette conclusion présente successivement les deux objets de l'enquête publique.

1 - DELIVRANCE D'UNE AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet est situé sur une ancienne zone industrielle à proximité notamment de l'aéroport de Rennes-Saint-Jacques, de la RD177, des voies ferrées Rennes-Redon. Quelques habitations sont situées au Nord du projet à proximité de la halte du TER.

Dans le mémoire en réponse d'Eiffage Aménagement, « *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* ».

Ainsi, la commissaire-enquêtrice **demande** de supprimer la partie du paragraphe de l'étude d'impact p277, paragraphe 3.2 « *Cas des habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site* » : de « *Cependant, ces habitations ... à proximité du projet* » car Rennes Métropole n'envisage actuellement ni d'acquérir ses habitations et ni de les supprimer.

Deux études acoustiques ont été réalisées sur le site, dont une pour l'implantation d'une crèche sur le lot A dont le projet a été depuis abandonné. Le merlon situé en périphérie Nord-Est de ce lot, lieu de refuge d'espèces protégées, sera préservé par Eiffage ; il constitue également une barrière sonore et visuelle entre le projet d'aménagement et les habitations du hameau de la Calvenais. Les bâtiments de services susceptibles de générer de l'animation seront par ailleurs implantés à l'ouest et au sud du lot, soit le plus loin possible de ces habitations.

Ainsi, la commissaire enquêtrice estime que le niveau sonore perçu par les riverains devrait être acceptable.

En l'état actuel, aucune **gestion des eaux pluviales** n'est assurée sur le site du projet ; celle-ci ne s'opère qu'à l'échelle du site de La Janais, notamment par le biais du réseau Eaux Pluviales 1600 existant.

En l'état futur, dans les espaces communs du lotissement et sur les lots immobiliers, les voiries poids lourds et véhicules légers ainsi que les voies mixtes piétons-cycles seront bordées par des massifs arborés et arbustifs ; elles seront séparées par des noues paysagères plantées. Le projet

d'aménagement assure une gestion des eaux pluviales par infiltration qui favorise la présence du végétal.

La part d'imperméabilisation est 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 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 être moins importantes qu'à l'état initial (taux d'imperméabilisation).

Eiffage Aménagement a effectué une étude hydraulique du site, le projet 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.

Les toitures des bâtiments des lots ne seront pas végétalisées car des panneaux photovoltaïques y seront installés. 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. Toutefois, il existe actuellement une tension importante sur l'alimentation en eau potable dans la métropole rennaise avec des périodes d'étiage sévères. La commissaire enquêtrice **demande** la réduction de la consommation d'eau potable par tous les moyens disponibles incluant notamment l'adoption de la récupération des eaux pluviales des toitures par les preneurs des bâtiments (arrosage, toilettes,...) et la réalisation et le suivi d'un bilan annuel des consommations. Une réserve sera émise.

Au niveau de la **biodiversité**, les projets des lots immobiliers prévoient la suppression des 5 chênes, mais de nouveaux arbres seront plantés pour compenser cette perte et atteindre le coefficient de végétalisation attendu sur chacun des lots, 40% pour le lot A et 15% pour les autres lots. Le projet est conforme au PLUI de Rennes Métropole et à l'Orientatation 3 « retrouver la place de la nature » ; Eiffage Aménagement en assurera le contrôle.

Des espaces verts existants sont préservés à des fins de protection ; ils concernent :

- Lot A : les espèces protégées au niveau du merlon bordant les voies ferrées de Stellantis pour des raisons environnementales et acoustiques.
- Lot B : 40% de la prairie existante sur les 5550 m² : 70 % de la zone en espace perméable, dont 2220 m² de pleine terre. L'ensemble sera également bordé par des noues paysagères. Les orchidées présentes sur le lot B seront déplacées et replantées à côté de la bâche incendie.
- lot C : les espèces protégées dans les fossés bordant les voies ferrées et le bâtiment 20 de la Foncière Magellan.

Eiffage Aménagement en assurera le suivi écologique sur l'aménagement des espaces privés communs et le suivi des lots immobiliers.

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

Par ailleurs, des plantations et espaces verts sont prévus le long de la voie de circulation Est-Ouest, de la contre-allée et en accompagnement des poches de stationnement.

L'aménageur engagera un suivi faune/flore à n+2 et n+5 sur les emprises hors îlots sur les taxons suivants : avifaune, chiroptères, flore.

Les risques sanitaires de pollution des sols restent acceptables.

La qualité paysagère du site en dehors des futurs bâtiments, prend en compte les différents aménagements suivants :

La voie de circulation Est-Ouest d'une largeur de 15m reprend la structure de la chaussée existante ; elle comprend une voie principale en enrobé, une noue végétalisée, une voie mixte piétons-cycles et un espace vert de recul par rapport au lot B avec des arbustes. Les noues participeront à un traitement paysager et qualitatif avec des prairies de milieux humides et des arbustes permettant de créer de la hauteur. Des passerelles piétonnes en bois seront aménagées pour traverser les noues depuis la voirie vers la voie mixte piéton-cycles.

La contre-allée reprend la structure de la chaussée existante et comprend une voie principale, une voie mixte piétons-cycles, et des espaces verts paysagers.

Chaque entrée de lot fait l'objet d'un aménagement d'un muret d'une hauteur maximale de 2m et intégrant les équipements techniques. Les aménagements paysagers prévoient la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et de couvre-sol ; des percées visuelles seront créées vers les bâtiments et les enseignes.

Le talus, le long du lot A, sera élargi et fera l'objet de plantations complémentaires afin de densifier la masse végétale et limiter les vues vers les voies ferrées.

Les plantations seront résistantes notamment à la chaleur et à la pollution et demanderont peu d'entretien. Le fleurissement sera tout au long de l'année.

Les voies ferrées situées entre le lot C et le lot B et la foncière Magellan, 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 ; il accueille des espèces protégées qui sont référencées dans l'étude d'impact. Ainsi, dans le cadre du suivi réalisé par Eiffage aménagement, la commissaire enquêtrice **recommande** une approche écologique de l'entretien des espaces verts et des espaces collectifs.

Dans le cadre de ses réflexions en cours sur le Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais concernant les **déplacements**, 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.

Deux orientations de l'OAP de la Janais concernent les déplacements :

- l'orientation 1 « valorisation et restructuration du maillage »

Les axes structurants sur le site de la Janais sont la rue Pierre et Marie Curie et la rue André Léo, Le projet est compatible avec le maillage présenté dans l'orientation, notamment au niveau des accès aux lots immobiliers et aux voies privées au niveau de la rue Pierre et Marie Curie.

- l'orientation 2 « favoriser les mobilités décarbonées » et voies actives

La cession à Rennes Métropole par Eiffage Aménagement d'une bande de foncier, située le long du lot A et d'une largeur de 2 mètres, permettra d'augmenter la largeur de la rue Pierre et Marie Curie, 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 projet intègre des voies piétons-cycles à la fois sur les espaces privés communs et privatifs jusqu'en pieds de bâtiments.

Le principe de continuités piétonnes et/ou cycles est aussi à respecter sur le lot A vers la rue Pierre et Marie Curie. Ainsi, Eiffage Aménagement précise dans son mémoire en réponse que : *« 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.*

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... »

La commissaire enquêtrice prend note qu'un emplacement réservé sera prévu dans le prolongement de la passerelle dans la fiche de lot du lot A, mais **recommande** d'ajouter un emplacement réservé au niveau du PLUI de Rennes Métropole dans le lot A pour permettre cette liaison.

Conformément à l'OAP La Janais et au PLUI, des stationnements cycles et modes actifs sont prévus sur chacun des lots immobiliers intégrés aux projets de bâtiments. Leur capacité d'accueil

respectera les modalités de calcul fixées par le PLUI de Rennes Métropole notamment pour l'industrie.

Enfin, l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électrique sera rendue possible mais laissée à la discrétion de chaque preneur de bâtiment.

Eiffage Immobilier a privilégié le volet **Energies Renouvelables** du projet, par la pose de panneaux photovoltaïques sur plus de 60% de la surface de toiture de l'ensemble des bâtiments industriels et de services. Il permettra d'alimenter l'équivalent de 2000 foyers en électricité. Ce choix est compatible avec l'OAP « Orientation 3 : Retrouver la place de la nature » en valorisant la toiture « active » par des panneaux photovoltaïques.

Ainsi, compte tenu des problèmes de circulation aux heures de pointe (temps perdu, pollution sonore et atmosphérique...) et de la part croissante des véhicules électriques, la commissaire enquêtrice **recommande** la mise en place de plans de déplacements interentreprises à développer pour inciter les salariés à utiliser les modes alternatifs à la voiture solo et l'implantation systématique de bornes de recharge pour véhicules électrique.

Le site de la Janais est potentiellement sujet au phénomène d'**îlot de chaleur** urbain compte tenu de l'importance des surfaces imperméabilisées. Différentes mesures sont prises par le projet : plus de 8000 m² d'espaces verts de pleine terre, la plantation de végétaux notamment de massifs multi-strates, les cheminements piétons-cycles des espaces communs réalisés en enrobé à liant végétal de couleur claire. Ainsi, la commissaire enquêtrice **recommande** de développer le plus possible la végétalisation des espaces par des massifs végétaux multi-strates adaptés aux conditions locales (sol, climat, ..) actuelles et futures.

Par rapport aux **effets cumulés avec le projet de ZAC multisites** il appartiendra 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, de 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.

En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable à la délivrance d'une autorisation environnementale relative au parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande,

sous réserve d'inscrire dans l'arrêté préfectoral :

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 suppression de la partie du paragraphe de l'étude d'impact p277, paragraphe 3.2 « *Cas des habitations situées à proximité de l'entrée Nord du site* » : de « *Cependant, ces habitations ... à proximité du projet* » ;
- la réduction de la consommation d'eau potable par tous les moyens disponibles comme la récupération des eaux pluviales des toitures et le suivi annuel des consommations par l'organisme concerné ;

recommande d'inscrire dans l'arrêté préfectoral :

- l'approche écologique de l'entretien des espaces verts et des espaces collectifs,
- la mise en place de plans de déplacements interentreprises ;
- l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- le développement le plus possible de la végétalisation par des massifs multi-strates.

recommande d'inscrire dans du PLUI de Rennes Métropole :

- un emplacement réservé dans le lot A pour permettre la liaison piétons/cyclistes entre la halte TER « Saint-Jacques-de-la-Lande » et la rue Pierre et Marie Curie.

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêteur

3.2 - PERMIS D'AMENAGER

En matière d'**urbanisme**, deux permis d'aménager sont déposés, l'un sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande et l'autre sur la commune de Chartres-de-Bretagne. Le site industriel de la Janais constitue la réserve foncière la plus importante déjà urbanisée à vocation économique à l'échelle de la métropole.

Le projet se situe en zone UI1 du PLUI de Rennes-Métropole, zone regroupant les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et pouvant accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Zonage UI1f (qui correspond au lot A : ancien karting au Nord-Ouest de la rue Pierre et Marie Curie) ; il autorise la programmation de commerces et activités de service, bureaux et équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Zonage UI1j (qui correspond au lot B, C, D : secteur situé à l'Est de la rue Pierre et Marie Curie) ; il autorise le développement d'activités économiques et industrielles, ainsi que des bureaux sous conditions et selon le type d'activité.

Eiffage ne prévoit pas la création de bureaux mais accueillera des services bénéficiant aux salariés de l'ensemble du site de La Janais dans le lot A et des activités artisanales et industrielles dans les lots B, C, D.

Au niveau de la **biodiversité**, les projets des lots immobiliers prévoient la suppression des 5 chênes, mais de nouveaux arbres seront plantés pour compenser cette perte et atteindre le coefficient de végétalisation attendu sur chacun des lots ; 40% pour le lot A et 15% pour les autres lots. Le projet est conforme au PLUI de Rennes Métropole et à l'Orientation 3 « retrouver la place de la nature » ; Eiffage Aménagement en assurera le contrôle.

Des espaces verts existants sont préservés à des fins de protection ; ils concernent :

- Lot A : les espèces protégées au niveau du merlon bordant les voies ferrées de Stellantis pour des raisons environnementale et acoustique.
- Lot B : 40% de la prairie existante sur les 5550 m² : 70 % de la zone en espace perméable, dont 2220 m² de pleine terre. L'ensemble sera également bordé par des noues paysagères. Les orchidées présentes sur le lot B seront déplacées et replantées à côté de la bêche incendie.
- lot C : les espèces protégées dans les fossés bordant les voies ferrées et le bâtiment 20 de la Foncière Magellan.

Eiffage Aménagement en assurera le suivi écologique sur l'aménagement des espaces privés communs et le suivi des lots immobiliers.

Par ailleurs, des plantations et espaces verts sont prévus le long de la voie de circulation Est-Ouest, de la contre-allée et en accompagnement des poches de stationnement.

L'aménageur engagera un suivi faune/flore à n+2 et n+5 sur les emprises hors îlots sur les taxons suivants : avifaune, chiroptères, flore. Les risques sanitaires de pollution des sols restent acceptables.

La qualité architecturale et paysagère du site est composée de différents aménagements :

La voie de circulation Est-Ouest d'une largeur de 15m reprend la structure de la chaussée existante ; elle comprend une voie principale en enrobé, une noue végétalisée, une voie mixte piétons-cycles et un espace vert de recul par rapport au lot B avec des arbustes. Les noues participeront à un traitement paysager et qualitatif avec des prairies de milieux humides et

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

des arbustes permettant de créer de la hauteur. Des passerelles piétonnes en bois seront aménagées pour traverser les noues depuis la voirie vers la voie mixte piéton-cycles.

La contre-allée reprend la structure de la chaussée existante et comprend une voie principale, une voie mixte piétons-cycles, et des espaces verts paysagers.

Chaque entrée de lot fait l'objet d'un aménagement d'un muret d'une hauteur maximale de 2m et intégrant les équipements techniques. Les aménagements paysagers prévoient la mise en place de massifs composés d'une strate arborée, d'une strate arbustive et de couvre-sol ; des percées visuelles seront créées vers les bâtiments et les enseignes.

Le talus, le long du lot A, sera élargi et fera l'objet de plantations complémentaires afin de densifier la masse végétale et limiter les vues vers les voies ferrées. Les plantations seront résistantes notamment à la chaleur et à la pollution et demanderont peu d'entretien. Le fleurissement sera tout au long de l'année.

Le mobilier urbain aura des lignes épurées et de couleur gris clair. L'éclairage public est bidirectionnel pour les voies de circulation et les espaces piétons et cycles. Comme indiqué dans l'OAP, une attention particulière sera portée aux façades visibles depuis les voies de circulations ainsi que celles des entrées de site. Ainsi, 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.

La commissaire enquêtrice **recommande** d'utiliser de matériaux biosourcés et géosourcés qui concourent au stockage du carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles.

Les voies ferrées situées entre le lot C et le lot B et la foncière Magellan, 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 ; il accueille des espèces protégées qui sont référencées dans l'étude d'impact. Ainsi, dans le cadre du suivi réalisé par Eiffage aménagement, la commissaire enquêtrice **recommande** une approche écologique de l'entretien des espaces verts et collectifs.

Dans l'OAP, les **voies ferrées** sont protégées : « *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* » et qu'« *un des enjeux majeurs du site sera de maintenir et de valoriser l'usage du fer* ».

Le projet d'aménagement d'Eiffage Aménagement prévoit la construction du bâtiment C sur la voie ferrée et empêche de ce fait sa réhabilitation et l'accès aux bâtiments à l'Est du projet par voie ferrée. Certains de ces bâtiments appartenant à Stellantis sont occupés et d'autres

disponibles. Cette voie n'est pas utilisée actuellement. L'aménagement du lot C impliquera leurs destructions et de ce fait, n'est pas compatible avec l'OAP.

Toutefois, Eiffage Aménagement indique que « 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.... De plus, les rails sont en très mauvais état, pas aux normes actuelles et donc inutilisables. De nombreux tronçons sont manquants et ceux encore en place sont hors d'usage et interdits à la circulation par la SNCF elle-même ».

Ainsi dans un contexte de décarbonation des transports, la commissaire enquêtrice fera une **réserve** quant au permis d'aménager sur la commune de Chartres-de-Bretagne par rapport au lot C. Si l'étude indique que la voie ferrée n'est pas à réhabiliter, le lot C pourra être aménagé.

Eiffage Immobilier a privilégié le volet **Energies Renouvelables** du projet, par la pose de panneaux photovoltaïques sur plus de 60% de la surface de toiture de l'ensemble des bâtiments industriels et de services. Il permettra d'alimenter l'équivalent de 2000 foyers en électricité. Ce choix est compatible avec l'OAP « Orientation 3 : Retrouver la place de la nature » en valorisant la toiture « active » par des panneaux photovoltaïques.

En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable aux deux permis d'aménager relatifs au du parc d'activités de la Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande,

Sous réserve que préalablement soit étudiée, techniquement, économiquement et financièrement la remise en état de la voie ferrée de desserte passant dans le lot C,

et recommande :

- si la voie ferrée doit être réhabilitée, de ne pas maintenir le lot C dans le périmètre d'Eiffage Aménagement ;
- d'utiliser des matériaux biosourcés et géosourcés pour les bâtiments.
- une approche écologique de l'entretien des espaces verts et des espaces collectifs.

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêteur

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

