

DECLARATION D'INTENTION AU TITRE DES ARTICLES L.121-18 ET R. 121-25 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PROJET DE DEMOLITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER BATI A USAGE INDUSTRIEL SITE FERRAGE - LA JANAIS

Maître d'ouvrage : Etablissement Public Foncier de Bretagne – 14 Avenue Henri FREVILLE CS 90721
– 35207 RENNES cedex 2



En application des articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement, l'établissement public foncier de Bretagne publie la déclaration d'intention du projet de travaux de déconstruction d'un ensemble immobilier bâti anciennement à usage industriel situé sur les communes de Chartres-de-Bretagne, Saint-Jacques-de-la-Lande et Noyal-Chatillon sur Seiche . Cependant, les bâtiments à démolir ne se situent que sur les communes de Chartres et de Saint-Jacques-de-la-Lande.

1. Motivations du projet

Contexte du projet

A partir de 2008, l'usine de La Janais a vu ses effectifs et sa production significativement réduits. Une action de réindustrialisation du site a été engagée, dès 2012, sous la responsabilité de PSA (Peugeot Société Anonyme), en concertation avec les pouvoirs publics. Elle s'est traduite par des implantations sur le site même de la Janais dans des bâtiments restant propriété du groupe PSA (devenu Stellantis depuis sa fusion avec Chrysler), ou en marge de celui-ci. La réorganisation spatiale de l'activité s'est poursuivie en 2015, du fait notamment d'une évolution de l'organisation logistique constatée dans toute l'industrie automobile, reposant sur des flux tendus et des productions sur commandes, qui conduit par exemple à une réduction des emprises dédiées au stockage des véhicules avant expédition. Ce changement permet, sur le site de La Janais, la libération d'un foncier très vaste, qui devient un enjeu de renouvellement à la fois économique et écologique.

La Région Bretagne et Rennes Métropole ont alors souhaité donner une nouvelle énergie au site en y développant un Pôle d'Excellence Industrielle (PEI), tirant parti de cette opportunité foncière. Les emprises libérées en 2015 ont donc été acquises par Rennes Métropole. La Janais sera ainsi le nouveau phare de l'industrie bretonne. Un site moderne qui offre de nombreux services pour accompagner les projets d'implantation et la création de nouvelles entreprises. L'offre globale sera articulée en 4 piliers : innovation & développement, multiservices & écologie, emplois & compétences, implantation & accompagnement. Radicalement tourné vers l'avenir, le Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais, labellisé par l'État « site industriel clés en main » veut rassembler des entreprises qui façonnent le futur de l'industrie et répondent aux enjeux des transitions.

Une opération d'aménagement est ainsi mise en œuvre sur les emprises acquises en 2015 (53ha) : la ZAC de la Janais est créée le 05 avril 2018 et son dossier de réalisation approuvé le 30 janvier 2020. Le PEI prendra d'abord place dans la moitié Ouest du site Ex-Stellantis, s'articulant autour d'un axe Nord-Sud, ancienne voie interne de l'usine Citroën qui deviendra l'artère principale de distribution.

Le secteur ferrage, récemment libéré par Stellantis, ne relève pas de cette logique fonctionnelle autour de l'axe nord-sud, et constitue plutôt une réserve foncière. En effet son aménagement s'inscrit davantage dans la valorisation d'une façade sur la RD 837. Pour ces raisons, en parallèle de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, Rennes Métropole a choisi de porter sur ce site, dans les prochaines années, une action de maîtrise foncière et de proto-aménagement, confiée à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB). L'EPFB a ainsi acquis le site Ferrage le 1^{er} décembre 2021.

Face à ces libérations foncières complémentaires et afin d'accompagner la mise en place d'un cadre opérationnel approprié au développement du pôle d'excellence industriel à l'échelle du site de la Janais, une phase d'études techniques ainsi que des procédures administratives seront nécessaires pour créer une opération d'aménagement sur les fonciers libérés précédant l'ouverture de ce secteur à de nouvelles implantations industrielles

Périmètre d'études et du projet (site ferrage)

- ◆ Surface totale acquise : 138 326 m²
- ◆ Dont surface bâtie (emprise au sol) existante : environ 80 000 m²
- ◆ Surface de plancher du bâtiment conservé : néant



Photo aérienne du site concerné par la présente déclaration d'intention :



Le foncier cédé par Stellantis à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, d'une superficie de 13,8 ha, comprend, dans sa partie Est un vaste parking et dans sa partie ouest une vaste halle industrielle et des bâtiments annexes. Le bâtiment dispose d'une structure métallique sur une trame 20 m x 10 m ou 20 m x 20 m. La charpente en treillis métallique porte une toiture à shed en simple verre armé faiblement isolée. L'ensemble est sans valeur patrimoniale et très difficilement réutilisable en raison des limites de portance de la structure.

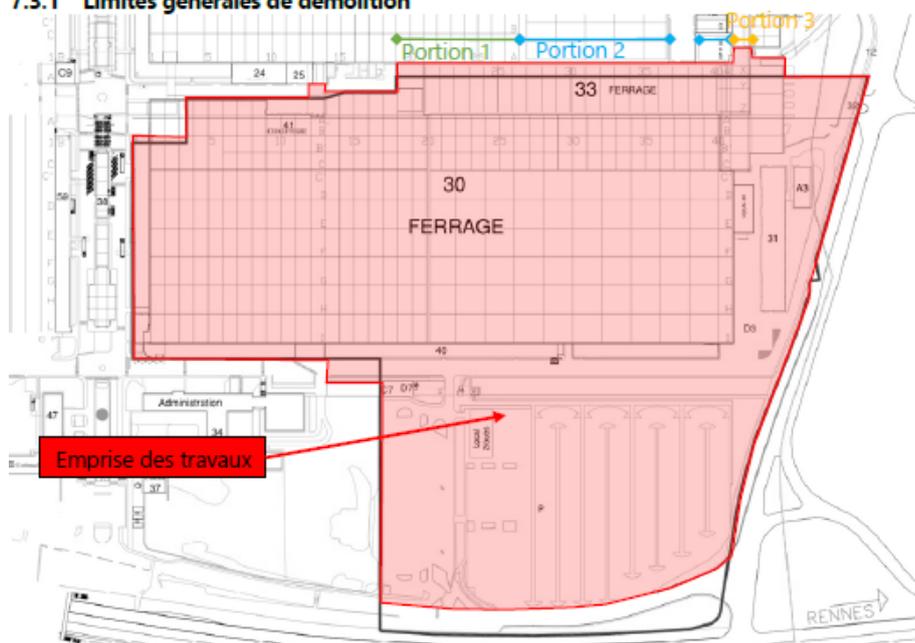
Objectifs

La déconstruction du bâtiment s'impose et doit être engagée rapidement, au moins sur les trames en limite ouest des bâtiments acquis. En effet, postérieurement à cette démolition, Stellantis doit intervenir pour reconstituer la façade des bâtiments voisins conservés (bâtiments E1 et 27), à la fois pour en assurer l'isolation thermique et physique (risques d'intrusion).





7.3.1 Limites générales de démolition



Programme de travaux

Un diagnostic avant travaux conduit par Dekra fait apparaître une présence significative d'amiante qui renchérit le coût de déconstruction (plus de 3 M€ de désamiantage).

L'analyse de la pollution fait apparaître la présence d'hydrocarbures ainsi que de métaux (principalement plomb et zinc) dans les sols aussi bien sous dallage que dans la structure du parking. Le dallage est également en partie impacté par une pollution. Le niveau de cette pollution ne s'oppose pas au maintien en place des sols, l'état de cette pollution étant compatible avec un usage industriel du site. Il imposera toutefois, lors de la réalisation de constructions nouvelles et d'aménagement, (soit lors de l'aménagement du site qui suivra la phase de portage et proto-aménagement par l'EPF Bretagne) d'évacuer les terres excavées aux hydrocarbures dans des décharges adaptées au niveau de pollution. Les terres excavées impactées aux métaux peuvent être confinées sur site. Ceci conduit à exclure a priori la réalisation de sous-sols (qui entraînerait des surcoûts de construction des bâtiments inacceptables), ce qui n'est pas contradictoire avec la vocation industrielle du site.



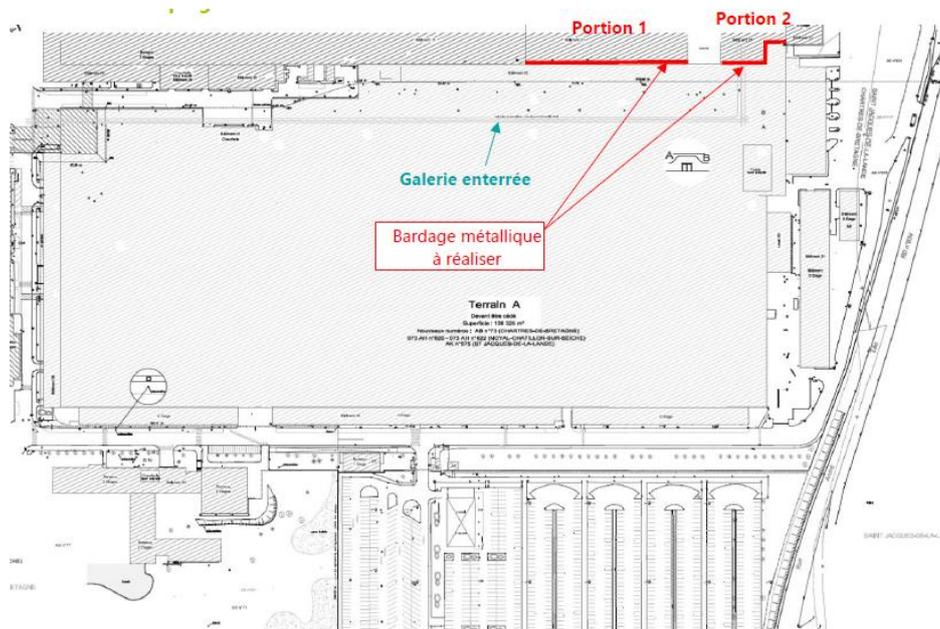
Ne connaissant pas encore le projet d'aménagement, celui-ci n'étant pas défini, ni les acquéreurs potentiels, l'EPF se doit de proposer un état de rendu du site cohérent avec un plus large choix d'activités économiques potentielles.

Quoi qu'il en soit, le projet induit à ce stade une destruction complète des bâtiments désaffectés, non réutilisables en l'état.

Par ailleurs, différents scénarii de gestion des eaux pluviales ont été étudiées afin d'ajuster les types d'ouvrages de rétention, régulation et filtration en fonction des résultats du diagnostic environnemental (sondages pollution), des normes de rejet des eaux pluviales s'imposant à l'EPF Bretagne. L'EPF Bretagne rejettera en effet ses eaux de pluie dans le réseau d'évacuation de Stellantis, sous réserve que les rejets respectent les normes de l'arrêté préfectoral s'appliquant à l'usine. Pour cela, il est envisagé un ensemble de mesures détaillées au point 4, partie « gestion de l'eau » de la présente déclaration.

La partie bâtie à déconstruire et les parkings cédés par Stellantis constitueront, à l'issue de ce processus de proto- aménagement, une réserve de foncier pour le développement à terme du pôle d'excellence industrielle.

Septembre 2022 : Pose de bardage pour fermeture physique de l'usine Stellantis préalable aux travaux de démolition de la zone ferrage par l'EPF



1^{er} trimestre 2023 : Dépollution de la dalle

Mi- 2023 : Désamiantage et déconstruction de la zone ferrage

2. Plan ou programme dont le projet découle

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est l'outil majeur de l'aménagement et du développement des 43 communes de la Métropole rennais. Approuvé en décembre 2019, le PLUi fixe les règles d'urbanisme à l'horizon 2035. Il définit la destination des sols, la constructibilité des terrains. Il est la base sur laquelle les autorisations d'urbanisme sont délivrées par chaque Maire sur son territoire.



Le PLUi nécessite des adaptations régulières pour être en adéquation avec la mise en œuvre des projets urbains portés par les communes.

Ainsi, afin de permettre la réalisation ou les ajustements de certains projets sur les 43 communes de la Métropole et d'améliorer l'écriture réglementaire de certaines dispositions, une 1ère modification générale du PLUi s'est engagée. L'enquête publique s'est déroulée du 25 mai au 23 juin 2022.

Ce projet de modification concerne toutes les communes.

- Les fondamentaux du PLUi approuvé en 2019 ne seront pas modifiés.
- Les orientations du projet global, le PADD, ne sont pas modifiées.
- Les adaptations intégrées à cette procédure ne remettront donc pas en cause l'économie générale du PLUi et ne réduiront aucune protection (ex : patrimoine bâti d'intérêt local, protections paysagères, ...).
- Par ailleurs, les évolutions proposées doivent rester également compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.
- L'évaluation environnementale du PLUi sera actualisée et complétée en tant que de besoin.

3. Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet

Les communes susceptibles d'être affectées par le projet sont les suivantes :

- Chartres de Bretagne (35131)
- Saint-Jacques-de-la-Lande (35136) : pour quelques m² de bâti seulement
- Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35230) : à noter que si le tènement foncier global concerne cette commune, aucun bâti ne se trouve sur cette commune.

4. Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

La faune et la flore

Le site est localisé dans le quart Nord-Est du site de production Stellantis La Janais. L'environnement immédiat de la zone d'étude est composé de :

- Tout le quart Sud-Ouest sur environ 1 km : les autres installations du site de production de PSA La Janais ;
- A l'Est : la route départementale D837 puis des parcelles agricoles et une société de transport / logistique ;
- Au Nord : la zone d'activités industrielles/tertiaires de la Mi Voie / le Vallon.

Les plus proches habitations sont situées à environ 300 mètres à l'Est après la route D837. Un quartier résidentiel est également présent à environ 1 km à l'Ouest de la zone d'étude.

L'établissement public foncier de Bretagne prendra en considération les éléments développés dans le diagnostic environnemental réalisé par le bureau d'étude GES dans le cadre d'une demande de dérogation espèces protégées.

Des inventaires écologiques ont été réalisés :

- Habitats naturels
- Zones humides
- Flore
- Faune



Ces inventaires portent sur une année complète (4 saisons) et ont plusieurs objectifs :

- Établir un état des lieux de la biodiversité sur le site du projet afin d'identifier les espèces fréquentant le site d'étude, et mieux appréhender son fonctionnement écologique.
- Vérifier la présence ou l'absence d'espèces protégées sur la zone d'étude
- Dégager des enjeux environnementaux
- Prendre en compte les entités à préserver
- Évaluer les incidences du projet au regard des enjeux identifiés
- Mettre en œuvre la séquence « ERC » : éviter, réduire, compenser, afin de ne pas nuire à l'état de conservation des espèces protégées et de leurs habitats.

En complément des inventaires, une veille bibliographique est également réalisée, permettant d'intégrer d'autres enjeux présents sur le site, mais non relevés lors des prospections.

Les principaux points de vigilance qui ressortent du diagnostic écologique sont :

- Seuls les laridés, le Rougequeue noir, le chardonneret élégant, la bergeronnette grise et le lézard des murailles présentent un enjeu et seront impactés par le projet de démolition du bâti.
- Les autres espaces d'intérêt (haie, zone humide, pierrier) et leurs espèces associées ne seront pas impactés par la démolition des bâtiments, et seront à prendre en compte ultérieurement dans la phase d'aménagement de l'emprise.

L'inventaire d'avril 2022 a montré la présence de deux nouvelles espèces en nidification sur le bâtiment : la bergeronnette grise dans le bâti et sur les toitures et le chardonneret élégant dans le massif arbustif à l'angle sud-ouest du bâtiment.

Le projet générant des impacts sur des habitats pour des espèces protégées, des compensations prenant la forme de création d'habitats sont nécessaires.

Du fait que l'EPFB ne connaisse pas encore les futurs acquéreurs du site, ni leurs métiers, des engagements pertinents sur le futur bâti ou sur le contexte paysager du site ne peuvent être pris à ce stade. Dans un souci de réalisation des mesures compensatoire au plus près des zones impactées, il a été convenu que les mesures compensatoires seront mises en œuvre sur les parcelles avoisinantes, notamment celles appartenant au groupe Stellantis.

Zone humide

Malgré la présence de quelques espèces listées par l'annexe II, de l'arrêté du 24/06/2008 caractérisant les espèces indicatrices de zones humides un peu partout sur le site, l'analyse du cortège floristique ne met en avant la présence que d'un seul patch marqué par ce type de végétation. Cette zone humide de petite taille (24m²), largement dominée par des Joncs agglomérés, ne présente que peu de fonctions de zone humide, car elle découle de mauvais écoulements très localisés des eaux pluviales. Malgré tout, si sa conservation n'est pas possible, un projet de compensation est à prévoir. Cette compensation peut très bien s'articuler autour de la gestion des eaux pluviales des futurs acquéreurs du site (noues d'infiltration, etc.).

L'EPF Bretagne veillera à rappeler cette possible obligation à l'acquéreur du site au moment de sa revente.

Gestion de l'eau

Les principaux ouvrages de captage des eaux souterraines, ainsi que les prises d'eaux superficielles situées dans un rayon de 2 et 5 km autour du site, ont été répertoriés à la Banque de Données du Sous-Sol (BSS) du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M.) et complétés par les informations collectées auprès des services de l'Agence Régionale de Santé (ARS) – Service Santé Environnement.



Dans la base de données du sous-sol du BRGM consultée sur le site internet Infoterre, 7 captages à usage non sensible (usage industriel ou agricole), dont 3 non exploités, sont répertoriés dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude (zone ferrage du site Stellantis). Tous les captages à usage industriel sont localisés sur l'emprise du site Stellantis La Janais. A noter la présence de plus de 103 captages à usage non référencé dans un rayon de 5 km, dont plusieurs au droit de la zone d'étude. 6 captages à usage sensible (captages AEP / eau collective) sont référencés dans un rayon de 5 km de la zone d'étude, dont 1 dans un rayon de 2 km sur l'emprise du site Stellantis La Janais. 4 de ces captages sont localisés en aval hydraulique direct ou latéral de la zone d'étude.

Le projet n'induit aucune modification de rejet direct dans les eaux superficielles et souterraines.

En effet, une convention temporaire de rejet des eaux pluviales a été établie entre l'EPFB et STELLANTIS (propriétaire de l'usine) lors de l'acquisition du site, sachant que les eaux pluviales provenant du site ferrage seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'usine et devront respecter plusieurs critères, notamment en termes de qualité chimique.

Pour assurer une gestion des eaux pluviales cohérente avec le site une fois la dalle découverte, les aménagements suivants seront mis en œuvre (*étude hydrologique Burgeap du 11/04/2022*) :

- remplacer l'ensemble des regards fermés par des grilles avaloirs ;
- réaliser des micro-tranchées pour assurer un écoulement des eaux pluviales et éviter la stagnation des eaux ;
- équiper les avaloirs de systèmes de filtration type filtre MT-4FILT5 (MT environnement) ou mettre en place un ou plusieurs séparateurs à hydrocarbures ;
- assurer des visites périodiques sur avaloirs et tranchées pour pérenniser la gestion des eaux pluviales.

Milieu physique (sol)

D'après la consultation de la base de données BASOL, six sites BASOL sont recensés dans un rayon de 5 km autour du site ferrage.

D'après la consultation de la base de données BASIAS, 14 sites industriels BASIAS sont recensés dans un rayon de 2 km autour de la zone d'étude.

Le paysage

Le site est localisé dans une emprise industrielle déjà marquée par la présence de nombreux bâtiments industriels. Le projet n'est pas de nature à remodeler le paysage local.

L'air

Le site est localisé dans l'agglomération rennaise, à proximité d'une infrastructure routière, et dans l'emprise du site du futur pôle d'excellence industrielle. Le projet n'est pas de nature à émettre des odeurs.

Les biens matériels et le patrimoine culturel

Aucun périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques n'est situé dans l'aire d'étude rapprochée

Le projet ne paraît pas avoir d'incidences notables sur les biens matériels et le patrimoine culturel.



5. Les solutions alternatives envisagées

Les collectivités locales, Région et Métropole, ont accompagné ce double mouvement (logistique et industriel) de compactage du site Stellantis, conscientes qu'il constituait une condition de son regain de compétitivité dans un contexte toujours plus concurrentiel.

Elles y ont vu complémentarément un double intérêt :

- Celui de disposer d'une réserve de foncier parfaitement desservi, rapidement disponible, pouvant répondre aux besoins d'implantation d'activités industrielles nouvelles, avec un bilan écologique positif. Cela permet en effet, dans la perspective « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette), d'empêcher l'artificialisation de nouveaux secteurs de la métropole, L'implantation du site aux portes de Rennes, parfaitement desservi par les transports en commun, permet de conforter la stratégie d'une ville dense et écologique.
- Celui de créer les conditions de développement d'un parc industriel pluri-utilisateurs majeur à La Janais, avec un fort effet d'entraînement sur l'ensemble des filières industrielles bretonnes, en s'appuyant sur deux filières prioritaires : la mobilité décarbonnée et le bâtiment durable.

6. Modalités de concertation avec le public

La démolition du site ferrage constitue une intervention impérative pour des motifs de sécurité publique et de restructuration du site de La Janais dans le cadre du développement du pôle d'excellence industrielle.

Elle constitue l'étape préparatoire d'une opération d'aménagement (PEI) dont les objectifs et les caractéristiques feront l'objet d'une procédure de concertation postérieurement à l'élaboration du plan guide.

Dès lors, l'EPF n'envisage pas de concertation préalable au titre des dispositions de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement pour la démolition du bâtiment ferrage. En conséquence, aucune modalité de concertation préalable du public n'est envisagée.

7. Modalités de publicité

Conformément aux articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement, la déclaration d'intention est publiée sur le site internet du maître d'ouvrage et sur le site internet des services de l'Etat dans le département.

Il sera également procédé à un affichage dans les mairies des communes concernées par le projet.

La présente déclaration d'intention est ainsi consultable :

- Sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, à l'adresse suivante : <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Publications/Consultations-publiques-et-concertations-prealables/Concertations-prealables>
- Au siège et sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à l'adresse suivante : <https://www.epfbretagne.fr/enquetes-publiques.php>
- Dans les mairies des communes concernées :
 - **Chartres-de-Bretagne,**
 - **Saint-Jacques-de-la-Lande**
 - **Noyal-Chatillon sur Seiche**



8. Exercice du droit d'initiative

Conformément aux dispositions des articles L. 121-17-1 et suivants du code de l'environnement, le droit d'initiative peut être exercé auprès du préfet, en vue de l'organisation d'une concertation dans les conditions prévues aux articles L. 121-19 et R. 121-26 et suivants du code de l'environnement.

Le droit d'initiative peut être exercé dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication de la présente déclaration d'intention.

Le représentant de l'État décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du code de l'environnement et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus.

Sa décision est motivée et rendue publique dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande.

En l'absence de décision explicite dans ce délai, le représentant de l'Etat est réputé avoir rejeté la demande.

