

DEPARTEMENT DE L'ILLE ET VILAINE



## ZAC multi-sites - Secteur de La Janais

**Maître d'ouvrage : Rennes Métropole**

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE :

- DOCUMENTS D'INCIDENCES AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 A L.214-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
- DEMANDE DE DEROGATIONS A L'INTERDICTION D'ATTEINTE AUX ESPECES ET HABITATS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.411-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



**VILLE & TRANSPORT**  
**DIRECTION REGIONALE OUEST**  
Espace bureaux Sillon de Bretagne  
8 avenue des Thébaudières  
CS 20232  
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

Tel. : 02 28 09 18 00  
Fax : 02 40 94 80 99



Ville & Transport  
Direction Régionale Ouest  
Espace bureaux Sillon de Bretagne  
8 avenue des Thébaudières – CS 20232  
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX  
Tél. : 02 28 09 18 00  
Fax : 02 40 94 80 99

N° Affaire	4-53-2281			Etabli et vérifié par	
Date	JUILLET 2019			J.M. MURTIN	
Indice	A	B			

## **PIECE 3 : DESCRIPTION DU PROJET**

## SOMMAIRE

<b>1. OBJECTIFS DU PROJET</b>	<b>1</b>
<b>2. LE SCHEMA D'ENSEMBLE</b>	<b>2</b>
<b>3. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 1B</b>	<b>3</b>
<b>4. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 5B</b>	<b>4</b>
<b>5. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 2</b>	<b>5</b>
<b>6. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 4</b>	<b>6</b>
<b>7. LES PRINCIPES D'ACCESSIBILITE RETENUS ET MODES DE DEPLACEMENTS</b>	<b>7</b>
<b>8. LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS</b>	<b>10</b>
<b>9. LES TRAVAUX AVANT L'AMENAGEMENT DE LA ZAC</b>	<b>11</b>
9.1. TRAVAUX DE DECONSTRUCTION ET DE REMISE EN ETAT DU SITE	11
9.2. TRAVAUX DE DEPOLLUTION	11

## 1. OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Mettre en œuvre une logique de renouvellement économique et faire émerger et structurer un pôle d'excellence, d'envergure métropolitaine, voire régionale, autour des industries de la mobilité et de la construction durable, de transition énergétique et écologique et de l'économie circulaire.
- Par la création d'un site pilote exemplaire pour l'industrie du futur, favoriser des bonnes pratiques en matière d'écologie industrielle.
- Réussir la reconversion et la réindustrialisation du site de la Janais, en optimisant des potentiels existants et ceci dans une approche territoriale ambitieuse et cohérente.
- Produire du parcellaire adapté pour l'accueil d'entreprises nécessitant de grands fonciers et un accès immédiat à des infrastructures rapides.
- Créer des emplois industriels qualifiés accessibles notamment aux salariés touchés par les mutations économiques dans les secteurs traditionnels.

## 2. LE SCHEMA D'ENSEMBLE

Le parti d'aménagement s'appuie sur une approche pragmatique et économe :

- amélioration des accès de véhicules et notamment de leur lisibilité,
- réutilisation optimale des infrastructures viaires existantes (voie Nord-Sud),
- production de foncier à vocation économique permettant une cohérence d'ensemble, urbaine et paysagère, et intégrant une grande modularité dans le découpage parcellaire et la desserte tertiaire.

Au-delà de la simple création d'un foncier à vocation économique, on vise une intégration des sites dans un projet urbain d'ensemble avec notamment :

- L'aménagement en « boulevard » de l'axe principal Nord-Sud et de la rue des Creuses
  - multimodalité (voie verte, anticipation desserte bus,...),
  - accompagnement paysager,
  - maîtrise de la vitesse,
  - signalétique.
- La qualification des « vitrines »
  - sur la deuxième ceinture (D34),
  - sur la rue André Léo.
- Intervention autour :
  - de la halte SNCF et
  - du carrefour André Léo X axe Nord-Sud
    - Clarification fonctionnelle
    - Vocations des espaces

À l'échelle territoriale, une cohérence a été recherchée :

- en termes d'occupation des sols par rapport aux zones d'activités adjacentes,
- en termes de desserte par rapport aux connexions pour la nouvelle voie nord-sud,
- en termes paysagers avec une recherche de continuités (cf. § « Les aménagements paysagers »).

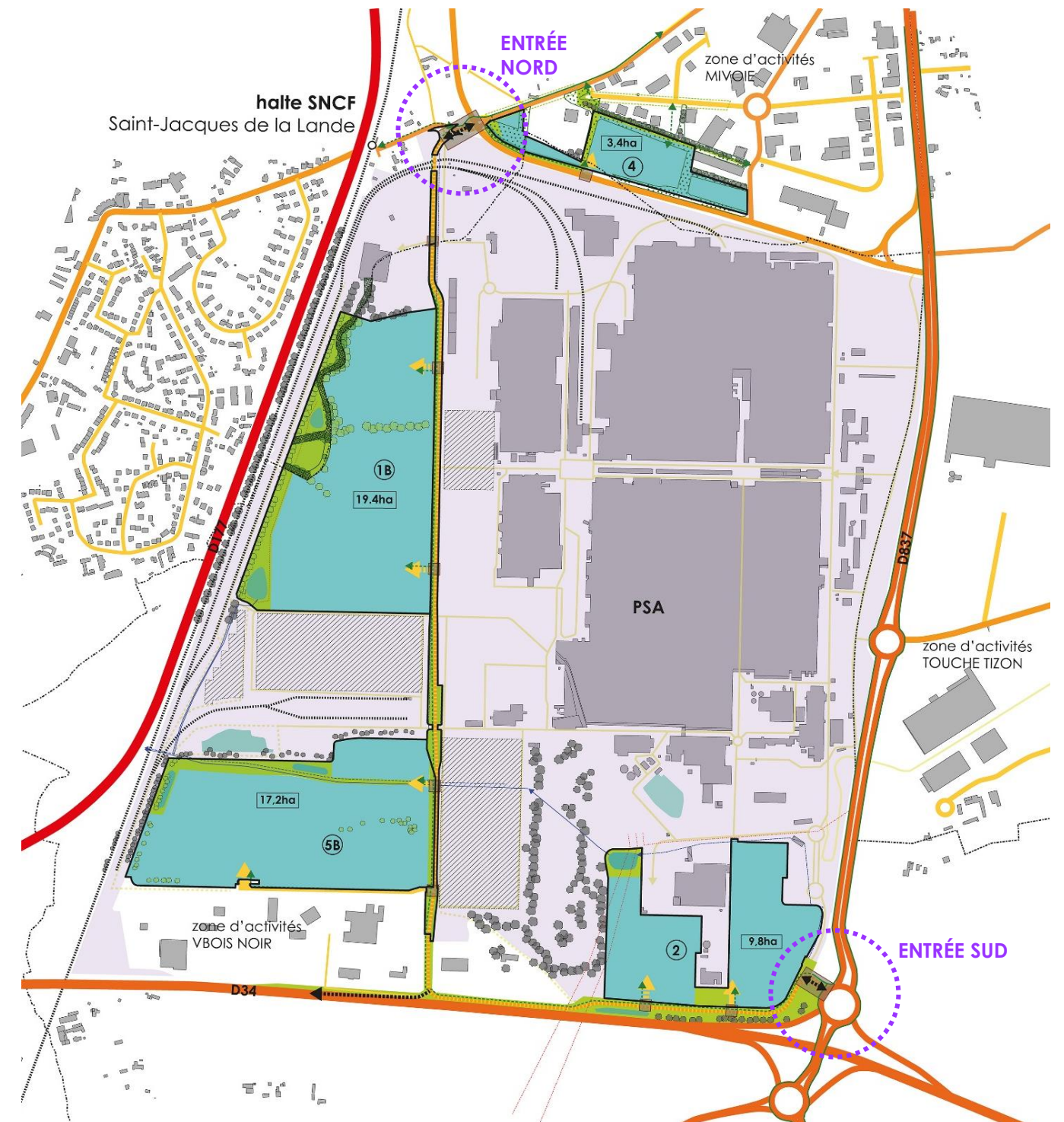


Fig. 1. Schéma d'aménagement (source : Enet-Dolowy)

### 3. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 1B

#### VOCATION POLE D'EXCELLENCE

- Pôle d'excellence dédié à l'accueil d'entreprises exerçant dans les domaines de la construction et de la mobilité durable, services aux entreprises avec des usages mutualisés.
- Entreprises industrielles majoritairement, elles se répartiront sur des parcelles de 7 à 8000 m<sup>2</sup> minimum et pourront pour certaines se déployer sur des surfaces de plusieurs hectares.
- Le découpage de ce secteur offre une très grande souplesse.
- Espace vert public à l'ouest : maintien d'une frange arborée existante et intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales (un bassin remanié et un nouveau bassin).
- Préservation des milieux naturels dont un espace boisé classé inscrit au PLU et la haie transversale en limite parcellaire accueillant des habitats d'espèces protégés.

#### BILAN DES SURFACES

- Surface des parcelles : 19,34 ha
- Surface des espaces naturels dont bassins paysagers : 2,9 ha
- Surface cessible : 15,1 ha



**Fig. 2. Schéma d'aménagement du site 1B (source : Enet-Dolowy)**

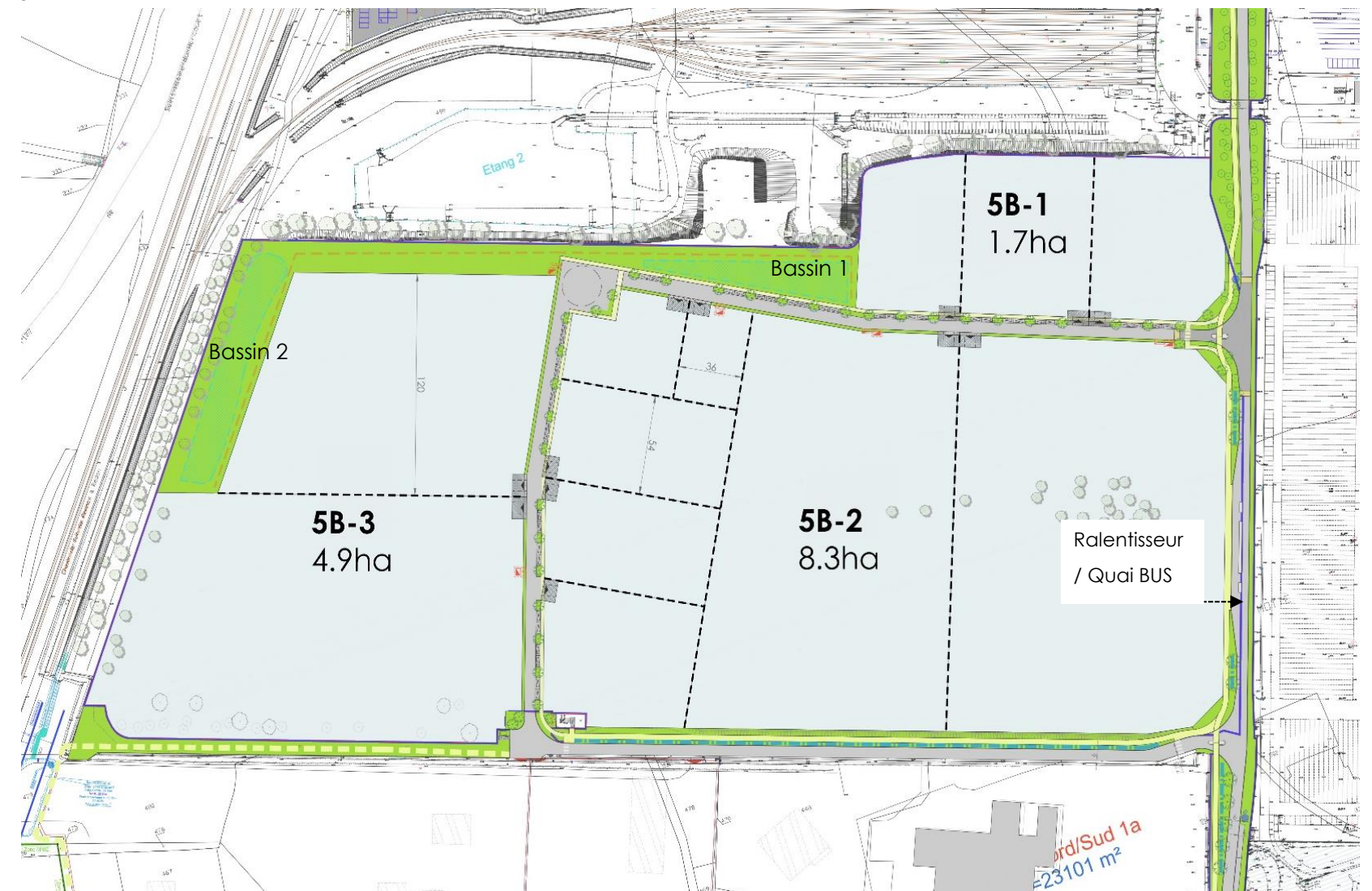
## 4. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 5B

### VOCATION LOGISTIQUE

- Pôle logistique : les caractéristiques du site permettent l'implantation de grandes parcelles dédiées à des activités logistiques ou industrielles ; possibilité de plus petites parcelles par redécoupage.
- Des bassins sont localisés en point bas, dans le prolongement de la voie de desserte à créer.
- Les arbres existants sur les merlons situés au nord sont conservés ; ils permettent de maintenir un filtre entre les activités de PSA et la future zone d'activités.
- Vocation de la voie de desserte du Bois Noir : domaine public si desserte ou connexion voirie.
- Continuité voie verte vers Ker Lann le long du Bois Noir.

### BILAN DES SURFACES

- Surface des parcelles : 16,67 ha
- Surface des espaces verts public y compris des bassins de rétention : 1,05 ha
- Surface cessible : 14,8 ha



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du site 5B (source : Enet-Dolowy)**



## 5. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 2

### VOCATION COMMERCE DE GROS / TECHNO-TERTIAIRE

- Surfaces moyennes (5 000 m<sup>2</sup> à 1ha), possibilité de plus petites parcelles par redécoupage
- Sur cette zone deux aires peuvent être distinguées et accueillir des projets également distincts :
- Zone est du bâtiment 63 et de la caserne des pompiers : Cette unité foncière pourra accueillir des entreprises de type petite industrie, notamment en complément du secteur 1B, ou techno-tertiaire (bâtiments combinant une part tertiaire et une part de locaux techniques / ateliers). L'implantation de locaux techno-tertiaires sur ce site devra répondre à l'ambition de développer un pôle dédié à la construction et à la mobilité durable. D'une façon générale, les entreprises techno-tertiaires ont vocation à se localiser préférentiellement sur le site de Kerlann situé à proximité et qui offre des potentiels importants. Les parcelles découpées devront donc avoir des surfaces comprises entre 3 et 5 000 m<sup>2</sup> et jusqu'à 1ha. En effet, l'accueil d'entreprises techno-tertiaires requiert des emprises de plus petite taille (à partir de 2 000 m<sup>2</sup>).
  - Zone ouest du bâtiment 63 et de la caserne : ce secteur pourra être dédié à l'implantation d'une seule voire de deux entreprises tout en maintenant l'accès au bassin.
  - Site de covoiturage proposé au sud du bâtiment des pompiers.
  - Aménagement de la rue des Creuses pour assurer une continuité de la voie verte vers la Croix aux Potiers et pistes cyclables existantes (RD 837 Rennes-Chartres de Bretagne).

### BILAN DES SURFACES

- Surface des parcelles : 9,84 ha
- Surface des espaces verts publics y compris le bassin de rétention: 0,66 ha
- Surface cessible : 7,8 ha



**Fig. 4. Schéma d'aménagement du site 2 (source : Enet-Dolowy)**

## 6. LES ORIENTATIONS DE PROJET DU SECTEUR 4

### VOCATION PME / PMI

- Petites parcelles ( $2\,000\text{ m}^2 > 5\,000\text{ m}^2$ ) : taille de parcellaire dans la continuité des entreprises existantes de la zone d'activités de Mivoie Sud orientée vers l'artisanat et les PME-PMI.
- Nouvelles continuités douces permettant la desserte piétonne et cycle du secteur 4, étendu à la halte SNCF et à la liaison vers le centre technique de la SNCF.
- Maîtrise de la vitrine sur la rue Andrée Léo : séquences paysagères accompagnées de bassins en long et du cheminement doux.
- Maintien des haies périphériques à conserver au PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande.
- Continuités piétonnes vers la halte SNCF / voie communale : aménagement du carrefour André Léo et continuité piétonne au nord, le long de la haie remarquable (PLU Saint-Jacques).
- Présence d'une zone de pollution intégrée dans un espace vert au nord.

### BILAN DES SURFACES

- Surface des parcelles : 3,3 ha
- Surface des espaces verts publics y compris la zone de pollution : 0,53 ha
- Surface cessible : 2,4 ha



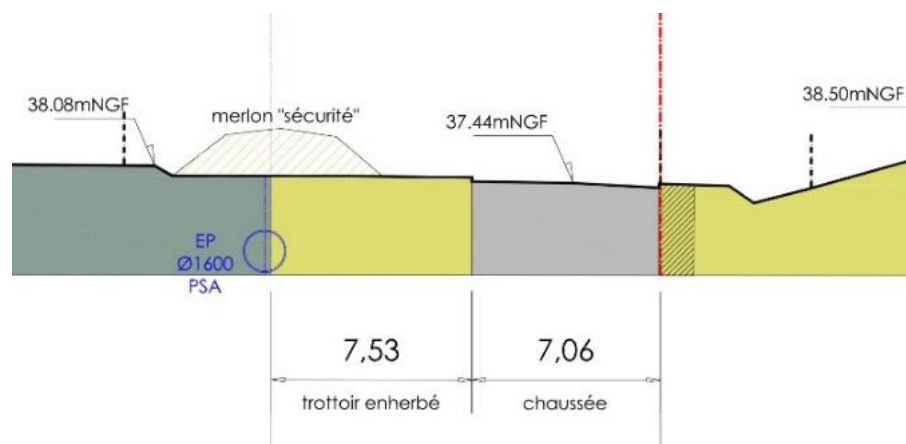
**Fig. 5. Schéma d'aménagement du site 4 (source : Enet-Dolowy)**

## 7. LES PRINCIPES D'ACCESSIBILITE RETENUS ET MODES DE DEPLACEMENTS

### ENJEUX : Améliorer l'accessibilité multimodale, la sécurité et la lisibilité

- Une approche pragmatique et économe basée sur une réutilisation optimale des infrastructures existantes (voiries, réseaux) Amélioration des conditions d'accès des véhicules en termes de connexion avec des voies primaires, de sécurité et de lisibilité.
- 3 points de connexion :
  - 2 entrées-sorties (carrefour voie Nord-Sud x rue André Léo et giratoire de la Croix au Potiers)
  - Eventuellement une nouvelle sortie sur la D34, vers l'Ouest, au niveau de la voie Nord-Sud (suivant accord de la Préfecture et selon les besoins liés au trafic)
- Création de continuités douces sécurisées, connectées à la halte SNCF
- Création d'une voie verte - bouclage d'une voie verte à travers le site par la voie Nord-Sud et la rue des Creuses, puis liaison avec la halte SNCF (cf. page suivante)
- Voie Nord/Sud : Préservation stricte des emprises actuelles avec réutilisation des structures de chaussées et création d'un cheminement mixte piétons-cycles, unilatéral coté Ouest (VOIE VERTE) d'une largeur de 3m

ÉTAT ACTUEL  
Section courante



PROPOSITION  
Section courante

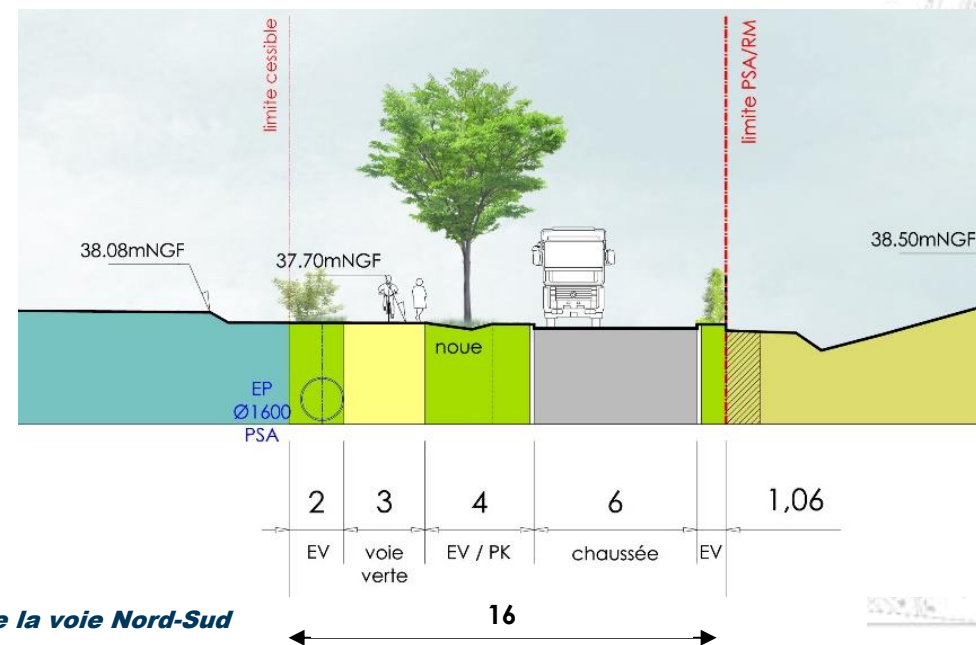


Fig. 6. Profils actuel et futur de la voie Nord-Sud

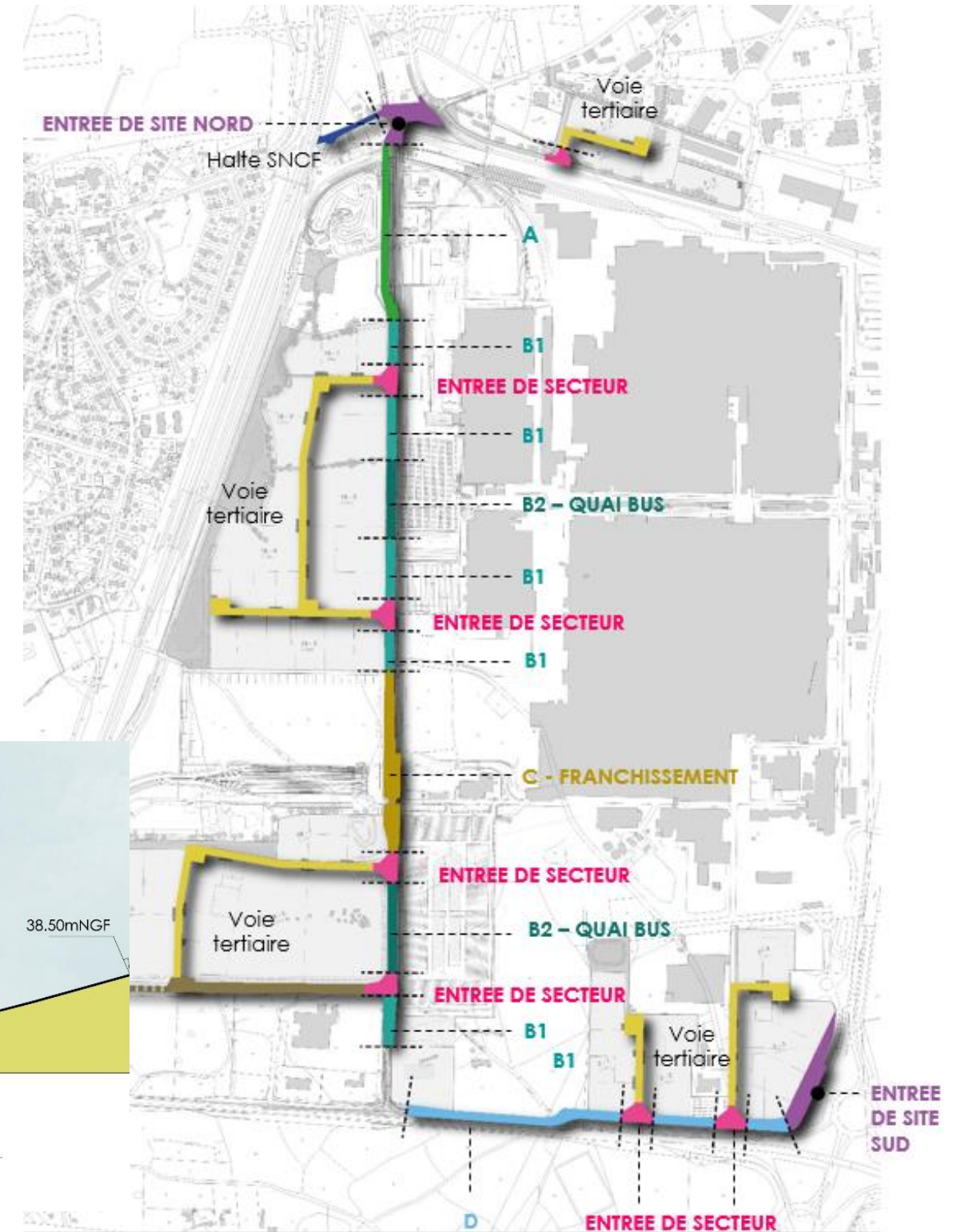


Schéma des principes d'accessibilité (source : Enet-Dolowy)

**LES MODES DOUX**

**Enjeux :**

- Développer et favoriser les déplacements alternatifs/nouvelles mobilités à l'échelle du grand territoire
- Sécuriser les mobilités douces
- Permettre et anticiper le développement d'une desserte en transport en commun (bus)

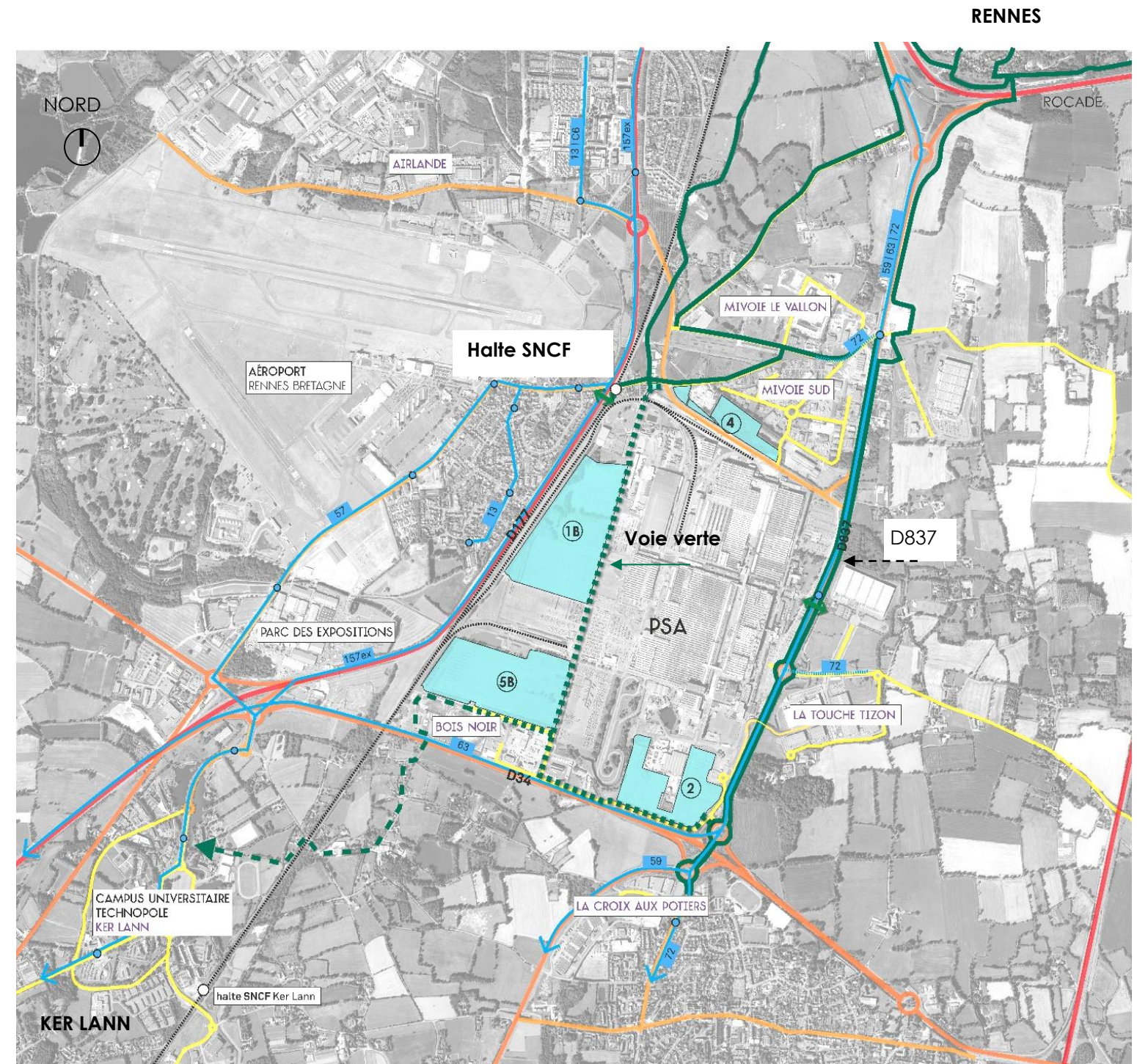
**Orientations/Actions :**

- Assurer une continuité des aménagements à l'échelle du territoire (Mivoie, halte SNCF,...)
- Amorcer des liaisons à l'échelle métropolitaine (Rennes, campus et technopole de Ker Lann, Chartes de Bretagne,...)
- Intégrer des futurs aménagements de transports en commun

**Aménagements retenus :**

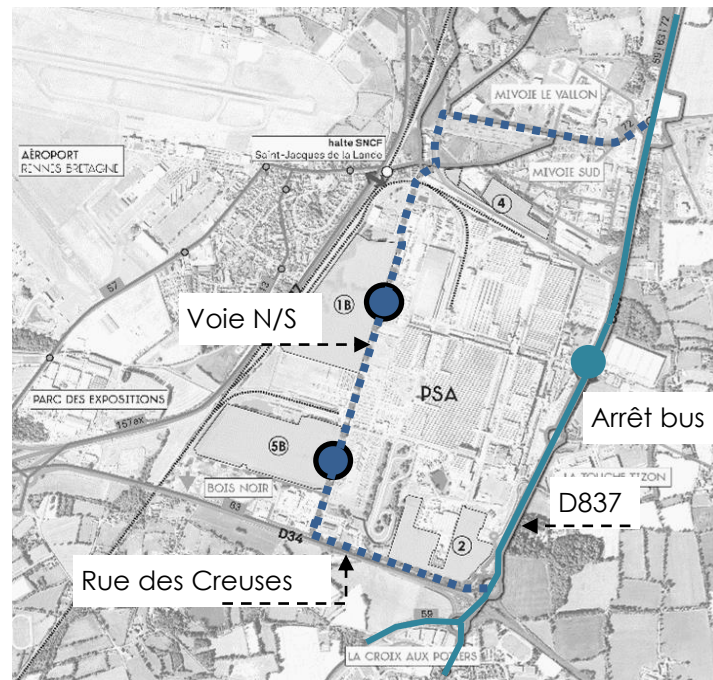
- Le choix s'est porté sur la réalisation d'une voie verte qui double la voie Nord-Sud, ainsi qu'une partie de la RD34.
- Une voie verte semble plus adaptée qu'une piste cyclable séparée, cela permet d'optimiser les emprises publiques, adaptées au trafic piétons-cycles au sein d'une zone d'activité.
- Regrouper les accès PL, VL et cheminements doux améliore la lisibilité des sites et optimise les équipements et aménagements.
- La voie verte est séparée de la chaussée par un espace paysager : une bande d'espace vert de largeur variable sécurisant les parcours piétons et cycles.
- Ponctuellement, la voie verte est adjacente à la chaussée (séquence d'entrée, passage sur l'ouvrage) : des aménagements pour réduire la vitesse des véhicules seront mis en œuvre pour sécuriser ses séquences.
- La voie verte présentera une amorce vers Ker Lann au sud-ouest, avec une problématique de franchissement de la RD34 (2<sup>ème</sup> ceinture) (à l'étude).

- Itinéraire cyclable existant
- ⋯ Voie verte projetée
- - - Voie verte à prolonger (connexion future)



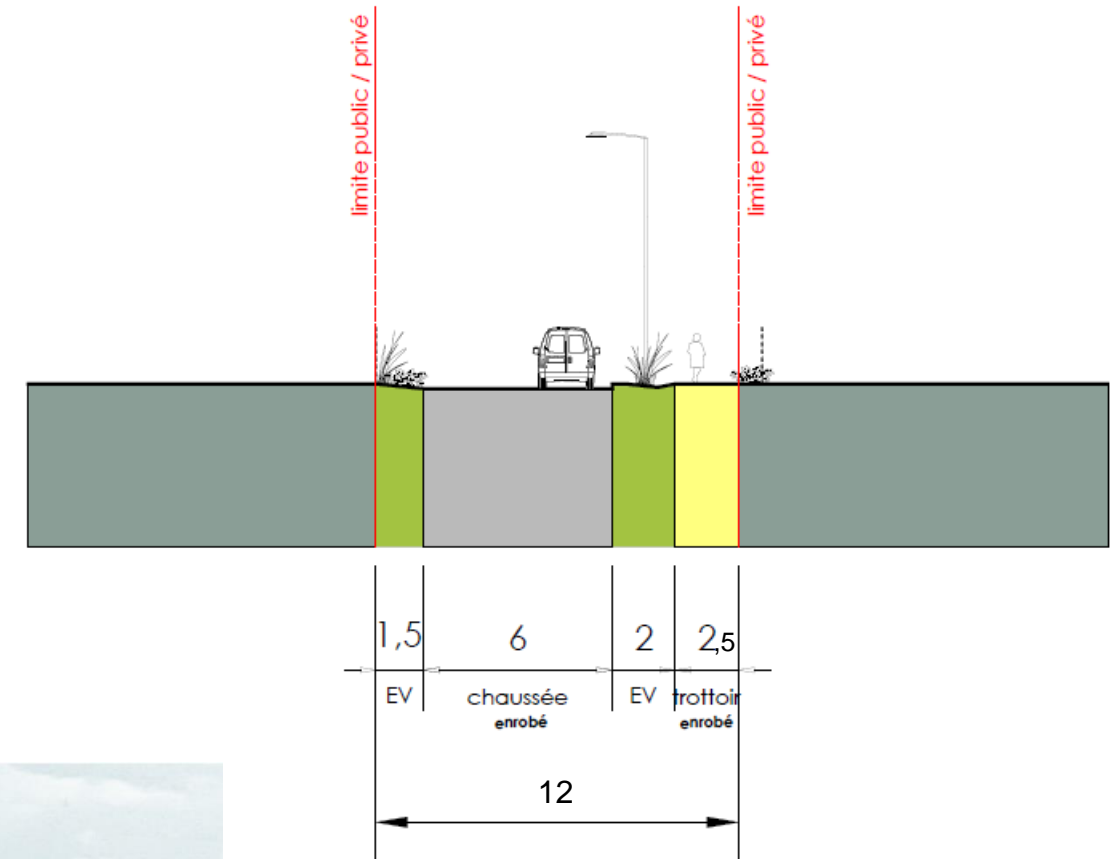
**Fig. 7. Les modes doux (source : Enet-Dolowy)**

**Profils des voies avec circulation de transports en commun (quai bus) :**

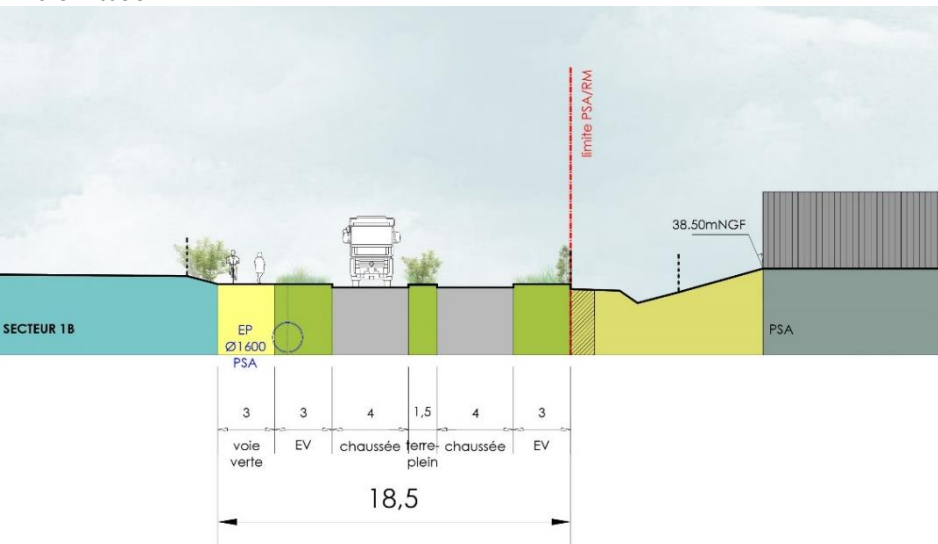


**Profil des voies de desserte des parcelles :**

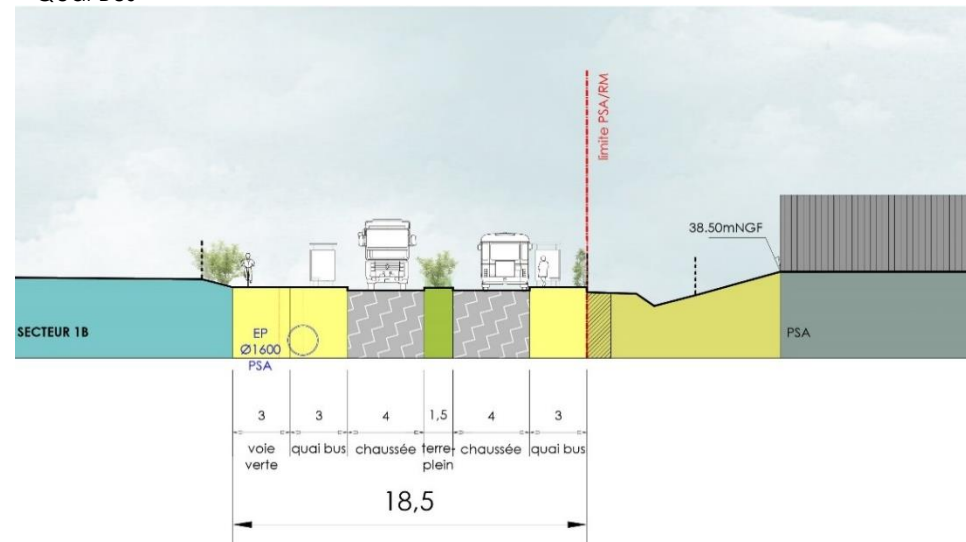
**Profil voie desserte**



**PREMIER TEMPS**  
Ralentisseur



**SECOND TEMPS**  
Quai Bus



**Fig. 9. Profil des voies de desserte**

**Fig. 8. Profils futurs des voies accueillant les transports en commun (principes d'évolution possible)**

## 8. LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

### ENJEUX

- ANCRER LE PROJET DU SITE DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL
- AFFIRMER UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE À L'ENSEMBLE DES SITES
- MAÎTRISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE / TRAVAIL

### ORIENTATIONS / ACTIONS

- Valoriser les éléments en présence :
  - *Préservation / nettoyage des boisements Ouest et haies bocagères*
- Prolonger le paysage bocager péri-urbain vers le paysage bocager agricole au sud :
  - *Utilisation d'essences d'arbres locales / champêtres de préférence*
- Structurer la voie principale :
  - *Plantation d'arbres d'alignements*
- Qualifier les entrées de site et les entrées de secteur :
  - *Propositions d'aménagements et de signalétique spécifiques*
- Accompagner les cheminements doux (voie verte, cheminement piéton) :
  - *Végétalisation des abords des cheminements, proposition de signalétique spécifique*



Proposition de l'image d'entrée du site Sud



Proposition de l'image d'entrée des secteurs

- Biodiversité
- Gestion des eaux pluviales (bassins, noues)
- Voie verte
- Potentiel énergies renouvelables

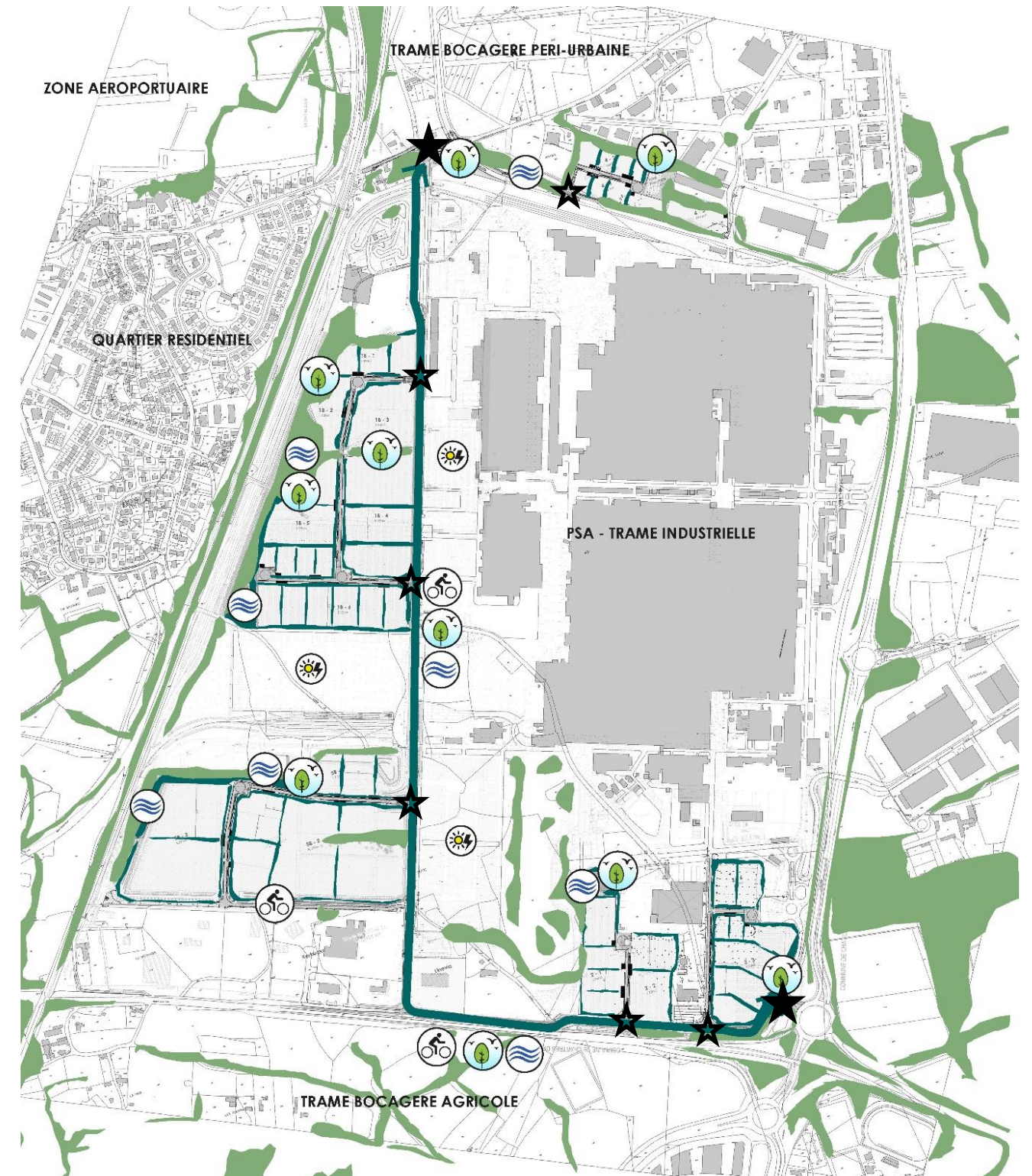


Fig. 10. Les aménagements paysagers (source : Enet-Dolowy)

## 9. LES TRAVAUX AVANT L'AMENAGEMENT DE LA ZAC

### 9.1. TRAVAUX DE DECONSTRUCTION ET DE REMISE EN ETAT DU SITE

Des travaux de déconstruction - remise en état du site seront nécessaires dans un premier temps.

Ces travaux sont les suivants :

- Clôtures métalliques / clôtures béton (plaques)/ glissières de sécurité intérieures et périphériques des parkings à supprimer (environ 4 230 ml de clôtures et glissières) ;
- Candélabres (12 à 20 m de haut) et massifs bétons en pied à déposer et à évacuer (environ 60 candélabres)
- Plots de comptage véhicule « parking » à évacuer (plus de 2600 plots)
- Modules d'entrée parking et gardiennage à déconstruire (2 modules) et dalles de fondations à enlever (volume estimé environ 45 m<sup>3</sup>).

Plus spécifiquement sur le secteur 2 :

- Déconstruction du bâtiment « bunker », et évacuation du merlon et de la clôture périphérique (environ 80 m<sup>3</sup>)



- Cuve béton remplie d'eau à déconstruire et à combler



- Démolition des regards carrés en béton (une vingtaine de regards).

Les travaux spécifiques au secteur 5 b :

- Merlons Nord, Sud et Ouest à évacuer (95 110 m<sup>3</sup> dont 2 150 m<sup>3</sup> en place à évacuer en décharge classe 2),
- Tronçon du réseau de surpression en Ø200mm en Amiante Ciment à extraire et évacuer en filière agréée suivant protocole spécifique (longueur d'environ 200m).
- Séparateur à hydrocarbures à extraire et évacuer.

**Un Porté à Connaissance va être rédigé par Rennes Métropole afin d'informer la DDTM des travaux de déconstruction et des mesures appliquées pour préserver les espèces et habitats d'espèces protégées.**

### 9.2. TRAVAUX DE DEPOLLUTION

Des diagnostics de pollution ont été réalisés dans le périmètre de ZAC en 2013 (diagnostic initial), 2015 et 2017 (diagnostics complémentaires). Un plan de gestion a été réalisé par HPC Envirotec en 2017 dans le but de définir les modalités de gestion des terres et des eaux polluées et les préconisations à appliquer lors de leur manipulation.

Bien que les teneurs mesurées n'apparaissent pas problématiques d'un point de vue sanitaire au regard de l'usage futur envisagé de type industriel, Rennes Métropole a souhaité **une gestion des principales pollutions et de l'ensemble des matériaux non inertes.**

L'étude de HPC conclue qu'au regard de la nature des polluants présents, la seule option consistant en le retrait par excavations et l'acheminement hors site des matériaux concernés apparaît pertinente.

Ainsi, le Plan de Gestion a été menée en vue de définir une ou plusieurs solutions techniques permettant d'assurer une **gestion appropriée des principales pollutions** identifiées et de l'ensemble des matériaux non inertes au droit des secteurs à l'étude et **facilement accessibles** par :

- excavations et acheminement hors site en centre(s) de traitement agréé(s),
- remblaiement des fouilles selon les besoins de l'aménagement par des matériaux d'apport extérieur.

L'ensemble des travaux sera réalisé dans le cadre d'un marché de travaux hormis l'évacuation des terres jugées non inertes sur le secteur 4. Ces dernières représentent environ 1 700 m<sup>2</sup> et 450 m<sup>3</sup> de terres non admises en ISDND pour un coût d'évacuation estimé aujourd'hui à 750 K€ HT. Aussi, dans un premier temps, ces terres seront conservées et intégrées aux espaces verts (cf. schéma d'aménagement ci-contre).

**Les travaux de dépollution seront suivis par un environnementaliste qui vérifiera la bonne application des mesures au regard de la préservation de la ressource en eau, des espèces protégées et de leurs habitats.**



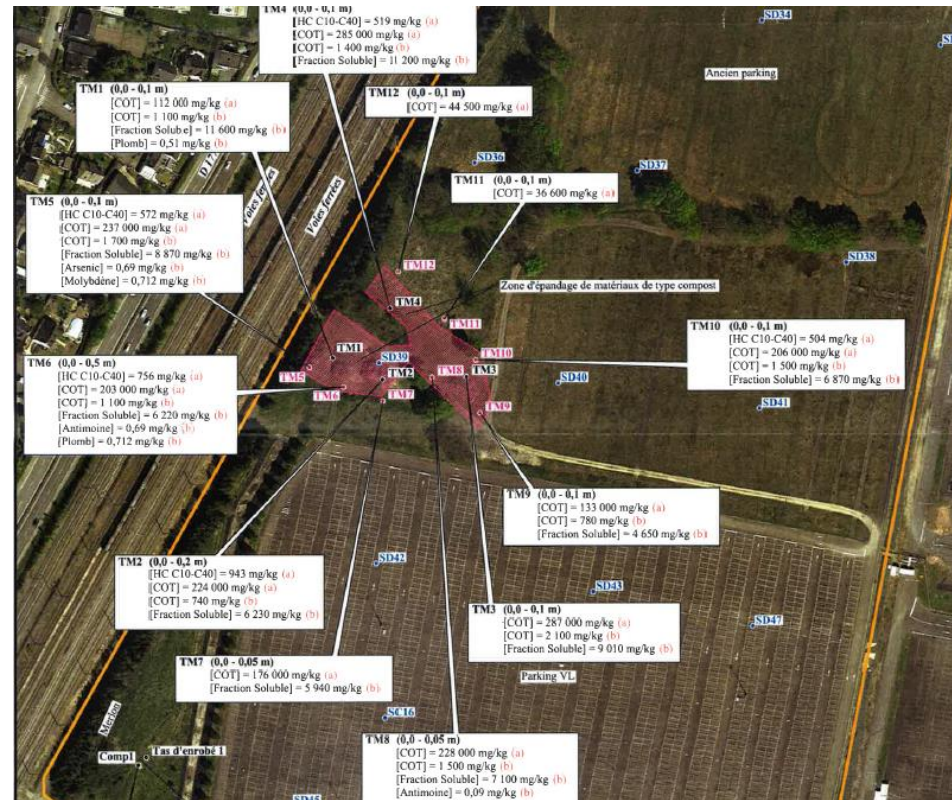


Fig. 11. Cartographie de la pollution sur le secteur 1B (étude de pollution, HPC Envirotec)



Fig. 13. Cartographie de la pollution sur le secteur 4 (étude de pollution, HPC Envirotec)



Fig. 12. Cartographie de la pollution sur le secteur 2 (étude de pollution, HPC Envirotec)



Fig. 14. Cartographie de la pollution sur le secteur 5b (étude de pollution, HPC Envirotec)