

**ZAC de la JANAIS****MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS PORTEES****DANS****L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE BRETAGNE SUR LE PROJET DE  
CREATION DE LA ZONE DAMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) AU LIEU-DIT LA JANAIS  
SUR LES COMMUNES DE CHARTRES-DE-BRETAGNE ET SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35)****AVIS MRae 2018-005863 EN DATE DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2019**

## INTRODUCTION – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Afin de faciliter la lecture croisée des différents documents, le présent mémoire en réponse suivra le même plan que l'avis auquel il fait référence, au risque de certaines redondances.

A noter que la ZAC de la Janais a été créée par Rennes Métropole en avril 2018 et non avril 2017 comme il est indiqué par erreur.

Faisant suite aux observations de la MRae :

- Conformément aux demandes des services de l'Etat, un dossier refondu, intégrant les compléments apportés au fur et à mesure de l'instruction, est joint à ce présent mémoire pour mise à l'enquête publique.  
Ce document réintègre les différents compléments dans le « fil » du dossier pour en faciliter la lecture.
- Les engagements sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont listés dans le dossier d'Autorisation Environnementale Unique refondu, ainsi que dans certains chapitres du présent mémoire.
- L'exposé des arguments environnementaux ayant conduit aux choix d'aménagement retenus sont également présentés dans le résumé non technique de l'évaluation environnementale, ainsi que dans certains chapitres du présent mémoire.

## AVIS DETAILLE

### I – Présentation du projet et de son contexte

#### I.1 – Présentation du projet

Comme l'indique l'avis de la MRAe, les 53 Ha qui composent la ZAC de la Janais sont issus du recyclage d'anciens fonciers industriels ayant appartenu à PSA : Voiries de desserte de l'usine, anciens parkings de stockage imperméabilisés, zones de remblais liés à l'histoire de la construction de l'usine PSA...

Ces emprises, historiquement intégrées au site industriel de PSA, ont été délaissées lors des phases de compactage de l'outil industriel et pourront, grâce à la mise en place de la ZAC, connaître un nouvel usage industriel.

#### I.2 – Procédures et documents de cadrages

Comme l'indique le préambule de l'avis de la MRAe, le site d'implantation de la ZAC de la Janais est couvert par l'ensemble des documents de cadrages usuels : SDAGE, SAGE, SCOT, PLU actuel et PLUi à venir (fin 2019).

L'ampleur du site industriel au sens large (53 Ha pour la ZAC de la Janais en tant que telle, mais plus de 200 Ha pour le site PSA) et la nouveauté que constitue le recyclage de fonciers industriels à cette échelle font de ce site un enjeu majeur pour la collectivité qui ambitionne d'y développer un pôle industriel d'envergure.

Mais il est important d'observer que rien ne permet pour autant d'en faire un « site stratégique sensible » du point de vue de la sensibilité écologique comme semble l'indiquer l'avis (pas de désignation particulière ou d'OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation – au niveau du SCOT que du futur PLUi).

#### I.3 – Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Les solutions envisagées pour prendre en compte les principaux enjeux identifiés par l'Autorité Environnementale sont détaillées chapitre par chapitre, en tenant compte de la structure de l'avis de la MRAe pour faciliter la lecture.

Concernant les déplacements urbains liés au projet de ZAC, ceux-ci sont à considérer dans une approche métropolitaine globale (PDU) ; Sur ce point, la ZAC de la Janais peut être considérée comme vertueuse :

- En permettant aux sites industriels d'être en connexion immédiate avec le tissu urbain environnant, elle participe de la diminution des temps de transport entre sites de production et sites de consommation ;
- En permettant l'implantation d'industries à proximité immédiate des transports en communs existants (halte SNCF de Saint Jacques de La Lande, arrêts de bus STAR) et, à terme, en permettant le développement de ces derniers ;
- En favorisant les modes doux par la mise en place d'une connexion piéton/cycles le long de la voie nord/sud vers Ker Lann ;

A noter que la desserte depuis la ZAC vers la rocade de 2<sup>ème</sup> ceinture permettrait d'améliorer les connexions, et ce notamment pour les transports en communs. S'il a été étudié en phase pré-opérationnelle, cet accès direct sur la RD34 ne fait à ce jour pas partie du programme des équipements de la ZAC.

Enfin, la collectivité métropolitaine se réserve la possibilité, une fois les entreprises installées sur la ZAC, de les accompagner dans l'établissement de plans de déplacement d'entreprise à l'échelle du pôle économique que représente ce site industriel.

Enfin, les objectifs en termes de parts modales sur la ZAC sont alignés sur les objectifs fixés à l'échelle métropolitaine (PDU, SCOT...), un raisonnement à la seule échelle de l'opération d'aménagement ayant peu de sens sur un sujet comme celui des parts modales dans les transports.

Ainsi, la ZAC de la Janais participera d'une reconnexion de ce site industriel au tissu urbain et périurbain présent au-delà de son périmètre (chapitre III.1 du présent mémoire).

Pour ce qui est de la préservation des sols (prairies calcaires et végétation spécifique à conserver), des risques d'effondrement minier et de la présence de sols pollués, les éléments de réponse se trouvent au chapitre III.2 du présent mémoire qui détaille notamment les orientations données aux acquéreurs dans le CRAPE (Cahier des Recommandations Architecturales Paysagères et Environnementales).

En ce qui concerne la prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats naturels et de la faune locale, bien que « le site ne présente pas une richesse particulière », les réponses se trouvent au chapitre III.5 du présent mémoire.

Enfin, le traitement des enjeux liés à la gestion des eaux dans un contexte très artificialisé (réutilisation d'anciens parkings) et les engagements en matière de maîtrise de l'énergie sont développés aux chapitres III.4 et III.6 du présent mémoire.

## II – Qualité de l'évaluation environnementale

### II.1 – Qualité formelle du dossier

Comme précisé en introduction du présent mémoire, la création de la ZAC de la Janais date d'avril 2018, et non de 2017 comme peut le laisser entendre l'avis de la MRAe.

Conformément aux demandes des services de l'Etat, un dossier d'Autorisation Environnementale Unique intégralement refondu est transmis en même temps que le présent mémoire en réponse pour mise à disposition du public. Ce dossier réintègre les études complémentaires menées et leurs résultats dans le corps du dossier afin d'en rendre la lecture plus intuitive pour le public.

A noter que les éléments relatifs aux zones humides et à la biodiversité sont présentés dans les dossiers CNPN et IOTA, et non pas dans une « étude d'impact » comme évoqué dans l'avis de la MRAe (le code de l'environnement parle d'évaluation environnementale), et qu'il serait plus juste, concernant ces zones humides, de parler de « restauration » plutôt que de « préservation », tant les sols calcaires d'origines ont été bouleversés par les occupations antérieures (construction de l'usine de la Janais, déblais et mouvements de terres...).

Concernant les engagements du porteur de projet, ceux-ci sont de 2 ordres :

- D'une part, les engagements que le porteur de projet (Territoires Publics) tiendra sur les travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage sur les espaces et ouvrages ayant vocation, in fine, à être intégrés aux espaces publics des collectivités ;
- D'autre part les engagements que le porteur de projet imposera aux acquéreurs sur leurs projets d'implantation en domaine privé (parcelles cessibles).

Pour ce qui est des engagements que Territoires Publics s'appliquera sur les travaux qu'il réalisera, ces derniers sont détaillés dans le dossier d'Autorisation Environnementale Unique.

D'une manière générale, les travaux envisagés seront mélioratifs par rapport à la situation actuelle : Réutilisation et réaménagement de voiries pour la plupart existantes, création de voies de communication pour les modes doux, préservation et renforcement des espaces boisés classés ou remarquables, préservation et renforcement des bassins de gestion des eaux pluviales...

Pour ce qui est des engagements que Territoires Publics entend imposer aux futurs acquéreurs des parcelles cessibles, ceux-ci seront détaillés dans le CCCT (Cahier des Charges de Cessions de Terrains), document régissant les règles s'appliquant aux cessions réalisées dans le cadre de la ZAC, et notamment dans son annexe intitulée CRAPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales).

L'équipe de maîtrise d'œuvre qui accompagne Territoires dans l'aménagement du site de la Janais (ID UP urbanisme et paysage, Artélia MOE VRD) travaille actuellement à la rédaction de ce cahier des prescriptions, dont un exemplaire de travail est ici communiqué en annexe.

Ce CRAPE type sera accompagné, pour chaque cession, d'une fiche de lot spécifique à chaque projet, l'accompagnement de visa sur les permis de construire étant individualisé et adapté aux spécificités de chaque dossier. Le document finalisé comprenant la fiche de lot spécifique à chaque projet devra être validé par les services de Rennes Métropole à chaque cession foncière

L'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC sera en charge de la délivrance des visas sur PC, préalable indispensable à son enregistrement auprès des services instructeurs. Cette phase de visa permettra de valider les projets des preneurs sur l'ensemble des aspects : Qualité architecturale, respect des prescriptions paysagères, vérification des calculs de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales...

Ce cahier, dont les prescriptions viendront s'ajouter aux règles du futur PLUi de Rennes Métropole, s'inscrit dans la continuité des engagements pris dans les dossiers environnementaux. Il vient réaffirmer les enjeux et les engagements du futur parc d'activités de la Janais : Inscription dans un site déjà urbanisé et industrialisé qui offre la proximité (et même la réutilisation) des infrastructures existantes, tout en préservant et développant la qualité paysagère et environnementale du site.

Ainsi, le cahier des prescriptions en cours de rédaction s'articulera autour de 4 thématiques : Implantation des activités, écriture architecturale, intégration paysagère et gestion des ressources (eau, énergies, déchets...) :

- Sur la thématique de l'implantation, il sera demandé de limiter les déblais/remblais sur les espaces cessibles afin de conserver le plus possible le terrain naturel et de dénaturer le moins possible les continuités écologiques (écoulement des eaux, passage de la petite faune) ;
- Sur la thématique architecturale, il sera demandé de travailler sur des matériaux et des couleurs sobres et pérennes qui s'intégreront le mieux possible dans le paysage, qui tendra à devenir plus bocager. Une sensibilisation sera menée pour abriter des petites faunes (types abris à chiroptères), limiter l'éclairage en dehors des heures d'ouverture et laisser des zones non éclairées ; Les enseignes lumineuses seront également proscrites ;
- La thématique de l'intégration paysagère reprendra les prescriptions intégrées aux dossiers environnementaux. Notamment, la palette végétale locale, les modes de gestion des strates arborées, arbustives et herbacées, les précautions à prendre pendant les phases travaux... Les clôtures seront définies pour éviter les obstacles au développement des continuités écologiques (grilles ou grillages sans soubassement) ;
- Enfin, la thématique sur la gestion des ressources abordera la gestion des eaux pluviales à la parcelle nécessitant la réalisation de bassins visant à favoriser l'infiltration des eaux de toiture et le stockage et l'infiltration des eaux superficielles, avec possibilité de confinement en cas de pollution accidentelle. Les porteurs de projet seront tenus, au stade du permis de construire, de fournir une note hydraulique démontrant que le coefficient maximal d'imperméabilisation de 70% est bien respecté.

Cette note déterminera également le volume de bassin nécessaire à la régulation d'une pluie d'occurrence trentennale d'une part, et comment la qualité des eaux sera assurée avant rejet au milieu naturel d'autre part. Le projet de PC sera refusé en cas de non-conformité et devra alors être repris jusqu'à obtention d'un visa favorable avant dépôt auprès des services instructeurs.

Une sensibilisation sera menée avec les acquéreurs sur la gestion des ressources au sens large, dont l'utilisation de l'énergie primaire et de l'énergie grise, ainsi que sur la gestion des déchets générés par l'activité.

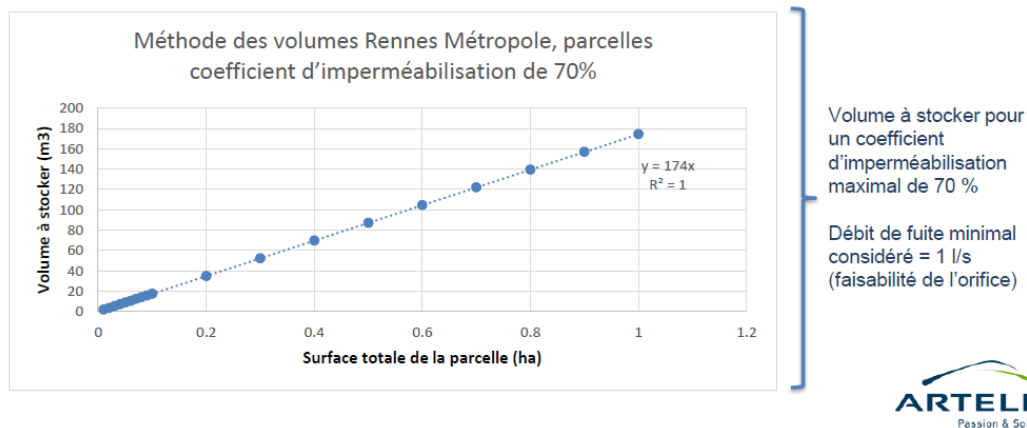
### Gestion à la parcelle :

Un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70 % est imposé

Des ouvrages de rétention/régulation devront être mis en place sur chacune des parcelles. Les ouvrages devront respecter un débit de fuite maximal de rejet de 19l/s/ha pour une pluie trentennale.

En appliquant la méthode des volumes (pluie Rennaise) on obtient la régression linéaire suivante :

$$\text{Volume à stocker} = \text{Surface totale de la parcelle} \times 174$$



A ces 4 thématiques s'ajoutera, en transversalité, l'enjeu environnemental au sens large.

Un suivi des projets sera assuré par l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC (urbaniste, paysagiste et ingénieur VRD), depuis la phase esquisse jusqu'au permis de construire. Les éventuels permis de construire modificatifs feront également l'objet d'un visa afin de garantir la bonne tenue des prescriptions, et de sensibiliser les porteurs de projets sur les enjeux de ce site. Des réunions de travail sont prévues avec les équipes de maîtrise d'œuvre et les maîtres d'ouvrage des projets souhaitant s'implanter sur la ZAC de la Janais.

Enfin, comme indiqué dans le dossier d'Autorisation Environnementale Unique, il sera demandé aux entreprises souhaitant s'installer sur la ZAC de s'adjoindre les compétences d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète (architecte, paysagiste, maître d'œuvre VRD) qui devra être complétée par la présence :

- D'un écologue qui orientera les choix d'aménagements paysagers en vue de favoriser la diversité biologique et la réapparition des milieux calcicoles ;
- D'un bureau d'étude énergétique qui guidera les choix des maîtres d'ouvrages sur les choix constructifs permettant le développement du photovoltaïque en toiture (obligation d'implanter des toitures photovoltaïques soit directement, soit via un tiers investisseur).

## II.2 – Qualité de l'analyse

Les arguments environnementaux ayant permis de choisir les scénarios d'implantation et d'aménagement retenus pour le site sont exposés en page 15 de la note de présentation du projet (pièces n°8 du dossier AEU) ainsi qu'en page 27 du résumé non technique de l'évaluation environnementale rédigée par le bureau d'études Egis.

Il convient de rappeler que les grands tènements fonciers disponibles pour l'accueil d'activités économiques sur la métropole rennaise sont aujourd'hui une denrée rare ; Ce point a été souligné par le Schéma d'Aménagement Économique 2017-2035 annexé au SCOT.

Aussi, la libération de ces 53 Ha par les activités de PSA a représenté une opportunité que les collectivités se devaient de saisir, offrant un site déjà connecté à la trame viaire métropolitaine, déjà équipé en voirie et ayant d'ores et déjà une vocation industrielle, vocation confirmée par le PLUi (lui-même soumis à évaluation environnementale).

Ce site, de par ses caractéristiques intrinsèques (nature des sols, niveau de pollution, localisation...), de par son voisinage et son zonage industriel... Ne permettait de toute façon pas le développement d'autres types d'urbanisations (logements, équipements...).

Enfin, pour ce qui est des choix d'aménagements retenus, il convient de rappeler que ces derniers ont été tributaires des ouvrages et voiries préexistants, l'aménagement de la ZAC de la Janais étant une 1<sup>ère</sup> du point de vue du « renouvellement urbain industriel ».

Ainsi les voies principales (axe nord/sud, rue des Creuses) et nombreux équipements préexistants (bassin du secteur 2, nombreuses servitudes orientant le plan d'aménagement...) n'ont laissé que peu de latitude quant à la composition du plan masse de l'opération.

### III – Prise en compte de l'environnement

#### III.1 – Gestion des mobilités

Bien que le site actuel soit d'ores et déjà significativement marqué par le trafic routier des poids lourds (livraisons/expéditions PSA, lotissement du bois noir...), les modifications qui seront apportées au site et à ses accès seront globalement amélioratives :

- Amélioration du traitement du carrefour nord-ouest vers la ZAC et la halte ferroviaire,
- Retraitement de la voie nord/sud et de la rue des Creuses,
- Création de circulations piétonnes et modes doux, et connexion au schéma directeur vélo métropolitain,
- Traitement et sécurisation des carrefours...

Il convient de préciser que la note de bas de page n°2 fait référence à un aménagement qui ne fait pas partie du projet de ZAC, et a fortiori de l'AEU (point d'échange entre le RD34 et la ZAC).

Concernant la desserte en transports en communs, celle-ci est d'ores et déjà effective grâce aux arrêts bus de la STAR et à la présence de la halte ferroviaire de Saint Jacques de la Lande.

Cette desserte pourra être améliorée par les services métropolitains en fonction du rythme de commercialisation réellement constaté sur la ZAC et, surtout, en fonction de la nature des activités qui viendront s'y implanter (fonctionnement 2/8 ou 3/8, nombre et typologies d'emplois...).



*Extrait du schéma directeur vélo métropolitain 2018 figurant la connexion nord/sud qui sera mise en place via la ZAC de la Janais en direction de Ker Lann*



Pour ce qui est des déplacements en phase travaux, il est important de rappeler :

- Que les travaux de dépollution/déconstruction du site ont d'ores et déjà été menés par Rennes Métropole dans le cadre d'un mandat pour le compte de la Région ; Ces travaux, qui ont fait l'objet d'une autorisation spécifique, ont été réceptionnés le 21 juin 2019.
- Qu'il n'y a pas de déblais prévus dans le cadre des travaux de l'aménagement de la ZAC, la plupart des voiries étant réimplantées sur des voiries préexistantes. Des précisions éventuelles seront apportées en phase PRO/DCE pour les voiries nouvellement créées, et la consultation des entreprises tiendra compte des propositions de réutilisation des déblais s'il devait y en avoir (ou acceptation des variantes évitant de générer des déblais).
- Enfin les travaux de remblais/déblais sur les zones cessibles ne seront pas sous maîtrise d'ouvrage du porteur de projet, mais des preneurs. Dans le cadre des cessions, le CRAPE exigera de ces derniers que l'équilibre déblai/remblai soit ciblé.

### **III.2 – Qualités des sols**

#### *III.2.1 – Risque d'effondrement*

Des études de sol ont été menées dans le cadre des études d'AVP de la ZAC (G11/G12), et d'autres études plus poussées sont actuellement en cours de réalisation dans le cadre de la mise au point des phases PRO/DCE d'études de voiries (G2 PRO).

Ces études sont nécessaires au bon dimensionnement des sous-couches des voiries et seront bien entendu communiquées aux acquéreurs à titre informatif, ces dernières ne les dédouanant pas, pour des questions d'assurances, de la réalisation de leurs propres études au droit des bâtiments. Seules ces études seront en droit d'indiquer des préconisations de dimensionnement des fondations sur les parcelles privatives.

À noter que l'aléas « effondrement » s'est renforcé en cours d'études, notamment durant les études menées pour la mise en place du PLUi.

#### *III.2.2 – Pollution des sols*

L'ensemble des pollutions identifiées dans le cadre des études préalables aux ventes successives (de PSA à la Région Bretagne, puis de la Région Bretagne vers Rennes Métropole/Territoires Publics) ont été traitées.

Les travaux de dépollution/déconstruction du site ont été menés par Rennes Métropole dans le cadre d'un mandat pour le compte de la Région Bretagne et ont été réceptionnés le 21 juin 2019, faisant du site une zone compatible avec le développement d'activités, notamment industrielles.

Territoires Publics communiquera bien entendu à titre d'information les études en sa possession à tous les acquéreurs dans le cadre de leurs études préalables.

#### *III.2.3 – Sols calcaires*

Comme le note très justement l'avis de la MRAe, la destruction des anciennes prairies calcaires date de l'implantation de l'usine de la Janais dans les années 1960 : Cette situation qui s'impose aujourd'hui n'est pas de la responsabilité du porteur de projet actuel.

Malgré tout, le porteur de projet est favorable à ce que les prescriptions permettant le retour des pelouses calcaires au droit des espaces verts publics ou privés soient intégrées dans le CCCT et ses annexes (dont le CRAPE en cours de rédaction, en annexe du présent document) et que les aménagements induits par le CRAPE soient contrôlés au stade du visa sur PC.

À noter cependant qu'il paraît difficile au porteur de projet de prévoir des plans de gestion menés par l'aménageur ou, à terme, la collectivité sur les parcelles privatives.

### **III.3 – Insertion paysagère**

Le paysage péri-urbain évoqué par l'avis de la MRAe concerne très certainement le paysage lointain, mais en aucun cas le site de la ZAC de la Janais. Pour mémoire, ce dernier est un site entièrement dédié à l'industrie ceinturé par la voie ferrée Rennes/Quimper à l'ouest, la RD34 au sud, la RD837 à l'est et la zone d'activité de Mivoie le Vallon au nord.

Les voiries principales seront constituées de voiries préexistantes réaménagées, et l'ensemble des éléments marquant du paysage existant sur site ont été conservés.

L'ensemble des prescriptions architecturales et paysagères qui s'appliqueront aux futurs acquéreurs sont détaillées dans le chapitre II.1 du présent mémoire et figurent en annexe dans le projet de CRAPE en cours de rédaction.

### **III.4 – Gestion des eaux**

#### *III.4.1 – Eaux pluviales*

L'avis de la MRAe concernant la gestion des eaux pluviales indique que le projet de la ZAC de la Janais « *a pour conséquence d'augmenter la surface imperméabilisée des sols* ». Il convient de préciser ici que l'étude hydraulique (chapitre 4.1.3 du dossier IOTA de l'Autorisation Environnementale Unique) montre que le projet améliorera la situation du point de vue hydraulique (pour mémoire, le site actuel est imperméabilisé à 80% des surfaces et présente un débit de fuite de 19 L/S/Ha) : S'il est vrai que la surface imperméabilisée augmentera très légèrement, le débit de fuite ne sera pas dégradé grâce aux mesures qui seront mises en place sur les parcelles privées (toitures végétalisées, tamponnement, coefficient minimum de 30% de végétalisation...).

Pour mémoire, les travaux de l'aménageur concernant la gestion des eaux pluviales, à savoir tamponnement des volumes et respect d'un débit de fuite réglementaire dans le milieu naturel concernent les pluies décennales et centennales des espaces publics.

Reste ainsi à la charge des acquéreurs la gestion du tamponnement et du débit de fuite pour les pluies décennales et centennales sur les surfaces privées.

Ce tamponnement doit être géré à la parcelle, et de préférence par des ouvrages aériens participant à la mise en valeur de la biodiversité lorsque la solution est techniquement envisageable.

Les choix techniques et les calculs mis au point par les équipes de maîtrise d'œuvre des acquéreurs (volumes de rétention, dimensionnement des ouvrages, débit de fuite envisagé...) sont vérifiés et validés par la maîtrise d'œuvre VRD de l'aménageur qui est titulaire d'une mission spécifique de visa sur les permis de construire.

C'est lors de la mise au point de ces visas que la maîtrise d'œuvre de l'aménageur peut être force de proposition pour orienter les acquéreurs vers des solutions conformes aux orientations du développement durable, notamment pour ce qui est de la récupération et de la réutilisation des eaux de pluie.

Par ailleurs, le CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) et ses annexes dont le CRAPE (Cahier des Recommandations Architecturales, Paysagère et Environnementales) orientent l'aménagement des parcelles privées vers un respect des problématiques liées aux eaux pluviales (cf chapitre II.1 de la présente note) : Limitation du coefficient d'imperméabilisation, pourcentage minimum d'espaces verts par parcelle, fiches obligatoires de gestion des eaux pluviales...

#### *III.4.2 – Zones humides*

Il convient de préciser que la zone humide identifiée sur le secteur 4 de la ZAC de la Janais est notamment due aux mouvements de terres et déblais stockés sur cette emprise qui sont venus créer des dépressions ponctuelles sur ce site non pas boisé, mais composé de taillis et friches.

Compte tenu des besoins en foncier à destination d'activité économique, il n'a pas été possible d'envisager l'évitement de ce secteur, aussi un travail de fond a été mené par le bureau d'étude pour trouver un site de compensation qui soit le plus adapté possible. Le site de compensation retenu, ainsi que le programme des travaux de compensation, ont été élaborés et choisis en partenariat avec la commune de Pont Péan et le bassin versant de la Seiche (pour notamment assurer une cohérence dans les programmes de travaux).



Le travail avec le prospect identifié sur le secteur 4 ayant d'ores et déjà commencé, il sera possible d'établir une fiche de lot permettant de préserver un maximum de la zone humide identifiée et d'apporter une attention particulière durant la phase de faisabilité de l'implantation du preneur.

#### **III.4.3 – Ressource en eau potable**

Il est important de souligner que la pollution aux COHV (Composés Organiques Halogénés Volatils) évoquée dans l'avis de la MRAe :

- Est une pollution préexistante à la création et au développement de la ZAC de la Janais, vraisemblablement liée aux activités d'ores et déjà en place et soumises à autorisation ICPE ;
- A été relevée à l'état de traces représentant des niveaux largement inférieurs aux seuils d'alerte, notamment pour les seuils dédiés aux captages d'eau potable ;
- Est compatible avec la mise en place de nouvelles activités industrielles ;
- Ne concerne pas le dossier d'AEU de la ZAC de la Janais car cette dernière semble issue de fonciers adjacents aux fonciers de la ZAC situés en amont.

Conformément aux échanges entre la Préfecture, les services de l'Etat et l'aménageur de la ZAC, des relevés réguliers des traces de COHV seront réalisés, en fonction des suites de la réunion qui s'est tenue en Préfecture en juillet 2018 et en fonction des études à mener par les porteurs d'activités riveraines.

Les activités qui s'implanteront dans le futur sur la ZAC de la Janais auront des contraintes de mise en place d'ouvrages de protections des milieux et de confinements des éventuelles pollutions accidentelles.

De même, les espaces publics seront équipés d'ouvrages de régulation permettant de limiter la propagation de pollutions éventuelles (cf en annexe modèle type de notice d'intervention lors des pollutions chimiques sur réseaux mis au point par la direction de l'assainissement de Rennes Métropole. Une procédure spécifique aux bassins de la Janais sera mise au point en phase PRO/EXE).

#### **III.5 – Préservation de la biodiversité**

Notons tout d'abord que les merlons végétalisés en partie sud du secteur 5B évoqués par l'avis de la MRAe (note n°9, page 11) n'existent plus, et ce dès avant l'acquisition de ces fonciers par la Région Bretagne auprès du propriétaire précédent.

Par ailleurs, il convient de préciser :

- Que tous les EBC (Espaces boisés Classés) et toutes les haies répertoriées aux PLU ont été préservées dans le cadre du projet de la ZAC,
- Que l'organisation des travaux a tenu compte (travaux de dépollution d'ores et déjà menés) ou tiendra compte des habitats des espèces protégées et patrimoniales et de leurs cycles biologiques,
- Que le bassin de rétention du secteur 2 sera préservé et même valorisé afin de favoriser les batraciens.

Enfin, des mesures d'accompagnement des prospects souhaitant s'installer sur la ZAC seront intégrées au CRAPE et aux fiches de lot (cf chapitre II.1 de la présente note).

#### **III.6 – Energies renouvelables**

Pour mémoire, l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (dite étude EnR) a été menée dans le cadre de la mise au point du dossier de création de la ZAC.

L'ensemble des bâtiments à construire sur la ZAC de la Janais se devra *a minima* de respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date de dépôt des permis de construire, mais le CRAPE établira des préconisations pour aller au-delà.

Par ailleurs, deux études sont actuellement en cours de lancement :

- L'une rendra obligatoire pour tout prospect souhaitant s'installer sur la ZAC de la Janais la valorisation de sa toiture (végétalisation et gestion des eaux pluviales, installation photovoltaïque en nom propre ou via tiers investisseur),
- La seconde a vocation d'envisager l'ensemble des potentialités de mutualisation des équipements, et notamment des équipements de production d'énergie avec le site de PSA voisin.

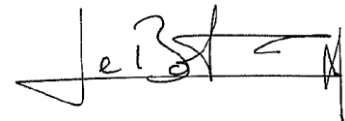
Ces études attestent de la détermination du porteur de projet et de la métropole rennaise à poursuivre un objectif d'exemplarité sur toutes les thématiques impactant l'aménagement des sites dédiés à l'activité économique en général et celui de la ZAC de la Janais en particulier.

## CONCLUSION

A la demande des services de l'Etat, un dossier AEU refondu est transmis en parallèle du présent mémoire afin d'offrir au public une lecture simplifiée durant l'enquête publique, en intégrant directement dans le corps des documents l'ensemble des compléments produits au cours de l'instruction.

Enfin, nous tenons ici à souligner que l'ensemble des remarques émises par l'Autorité Environnementale ont été intégrées aux réflexions menées par la collectivité, son aménageur, et transmises aux différents bureaux d'études qui travaillent actuellement à la mise au point des PRO/DCE travaux.

A Rennes, le 29 Juillet 2019



François Le Boterff  
Responsable d'opérations  
Territoires Publics

### Pièces jointes :

- Dossier AEU refondu,
- Copie du projet d'annexe 2 au Cahier des Charges de Cessions de Terrains, à savoir le Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères (document de travail),
- Exemple de fiche de lot,
- Modèle type de notice d'intervention lors des pollutions chimiques sur réseaux mis au point par la direction de l'assainissement de Rennes Métropole.