

Bureau Métropolitain du 14 septembre 2023

Décision

PSDA/DAUH/SAM/DV

Rapporteur : M. Sémeril

N° B 23.311 – Aménagement Opérationnel – Chartres-de-Bretagne – Saint-Jacques-de-la-Lande – Noyal-Châtillon-sur-Seiche – Pôle d'Excellence Industrielle de La Janais – Projet de création ou d'extension d'une opération d'aménagement – Objectifs et modalités de la concertation préalable

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

La séance est ouverte à 18h01.

Présents : Mme APPÉRÉ Présidente, M. CROCQ, Mme BESSERVE, M. SÉMERIL, Mme DUCAMIN, M. DEHAESE, Mme PELLERIN, MM. PUIL, HERVÉ Pascal, Mme ZAMORD, MM. HAMON, THEBAULT, Mme ROUSSET, M. SALMON, Mme SCHOUMACKER, MM. LAHAIS (jusqu'à 18h05), HUAUMÉ, LEGAGNEUR, POLLET, HERVÉ Marc (à partir de 18h05), NADESAN (à partir de 18h03), GUÉRET (à partir de 18h44 et jusqu'à 18h58), GOATER (à partir de 18h06), PRIGENT, LE BIHAN (à partir de 18h07), SAVIGNAC (à partir de 18h14 et jusqu'à 19h00), BONNIN (à partir de 18h10 et jusqu'à 18h39), DEPOUEZ, ROUAULT, LEFEUVRE, Mme PARMENTIER (à partir de 18h05).

Ont donné procuration : M. THEURIER à M. HAMON, Mme VINCENT à M. PUIL, M. YVANOFF à M. HERVÉ Pascal, M. GUÉRET à M. DEHAESE (jusqu'à 18h44 et à partir de 18h58).

Absents/Excusés : MM. BRETEAU, LABBÉ.

Le quorum s'élève à 19 et est atteint pour l'ensemble des décisions examinées.

M. DEHAESE est nommé secrétaire de séance.

Le Bureau constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 8 septembre 2023 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies, et le procès-verbal de la séance du 6 juillet 2023 est lu et arrêté.

Les décisions sont examinées de 18h01 à 19h02.

La séance est levée à 19h09.

Vu la délibération n° C 20.047 du 9 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs au Bureau ;

Vu la délibération n° C21.126 du 23 septembre 2021 approuvant les termes de la convention de mandat d'études sur le secteur du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais.

EXPOSÉ

Le Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais (PEI) a pour ambition de devenir un site exemplaire de "l'industrie de demain", sobre en carbone et riche en emplois, à destination d'entreprises industrielles engagées dans les transitions, prioritairement orientées vers la construction durable et les mobilités décarbonées.

Il combine aujourd'hui :

- Un tissu industriel déjà présent sur le site avec plusieurs entreprises : Stellantis, Mayers, Horizon Bois, B3 Eco Design, technicentre SNCF... ;
- Une offre foncière immédiatement disponible dans la ZAC de la Janais. Le site est labellisé "site industriel clé en main" par l'État ;
- Le bâtiment 78 qui sera le poumon du site de la Janais (incubateur / pépinière d'entreprises, plateforme d'innovation, espaces de services aux entreprises...). Il accueille d'ores et déjà des entreprises et les travaux de réhabilitation ont débuté ;
- Un écosystème favorable à la rencontre entre les compétences et les emplois, ainsi qu'une offre multi-services d'accompagnement (plateforme dédiée à l'innovation industrielle Excelcar, formations aux métiers de l'industrie, accompagnement des projets...).

Le PEI s'appuie sur un projet urbain ambitieux visant le renouvellement d'un site industriel existant, dans un souci d'accessibilité, de sobriété foncière et d'exemplarité environnementale.

Rennes Métropole a ainsi créé, dès 2018, la ZAC de la Janais, dont l'aménagement est confié à la Société Publique Locale d'Aménagement "Territoires Publics", et qui vise à terme une offre cessionnelle globale d'environ 40 hectares, pour permettre la construction de 200 000 m² de surface de plancher.

À ce jour, environ 20 hectares sont aménagés et disponibles. Des lots sont en cours de commercialisation et les premiers chantiers devraient démarrer début 2024.

En parallèle, le site de la Janais a connu de multiples évolutions à travers la poursuite par Stellantis du compactage de son outil industriel, et notamment :

- L'acquisition par le groupe Eiffage d'environ 20 hectares, comprenant un bâtiment de plus de 50 000 m² bâtis ;
- L'acquisition par Rennes Métropole et l'Établissement Public Foncier de Bretagne de plus de 20 hectares comprenant deux bâtiments de plus de 20 000 m² bâtis chacun (bâtiments "78" et "ferrage").

D'autres mutations sont également envisagées à court et moyen terme par Stellantis.

Dans ce contexte de transformations urbaines, fonctionnelles et environnementales, et afin de garantir la pérennité du site industriel et d'organiser sa transformation en un site pluri-utilisateurs, Rennes Métropole a mis en œuvre, dans le cadre de la première modification du PLUi, des ajustements du règlement littéral et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer le devenir du site.

Par la suite, il est apparu indispensable d'anticiper les évolutions du site, en préparant un nouveau projet d'aménagement global sur ce site. Un mandat d'études a ainsi été confié à Territoires Publics par délibération du Conseil en date du 21 septembre 2021.

Ce mandat a vocation à établir un plan guide d'aménagement global du secteur, dont le périmètre d'environ 250 ha est compris entre la voie ferrée Rennes – Redon à l'ouest, la rue André Léo au nord, la RD 837 à l'est et la RD 34 au sud. Il intègre le périmètre de la ZAC de la Janais.

Dans le prolongement de l'OAP, le plan-guide partagé avec l'ensemble des parties prenantes constituera un cadre de référence pour la mise en cohérence des différentes transformations du site à moyen et long termes.

Ce plan-guide sera formalisé d'ici fin 2023. Les études se poursuivront ensuite en vue d'élaborer les dispositifs opérationnels adéquats à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à l'échelle du Pôle d'Excellence Industrielle.

Cette opération d'aménagement est susceptible d'être réalisée dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), soit via la création d'une opération à part entière, soit via l'extension de la ZAC La Janais (dans ce dernier cas, le Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure, notamment en terme de concertation, doit être identique à celle d'une création de ZAC).

Il convient donc d'anticiper cette mise en œuvre opérationnelle et, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Les objectifs généraux

À ce stade de la réflexion, les grands enjeux et objectifs identifiés pour l'aménagement du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais sont les suivants :

- **Poursuivre le développement du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais** en proposant de nouveaux fonciers économiques permettant l'accueil d'entreprises industrielles tournées prioritairement vers la construction durable et les mobilités décarbonées ;
- **Rendre lisible l'organisation et l'identité du Pôle d'Excellence industrielle :**
 - o "Faire quartier" en structurant des polarités (vecteurs d'attractivité et de qualité de vie) ;
 - o Développer la trame orthonormée ;
 - o Renforcer une trame verte support d'usages ;
 - o Conserver la qualité bâtie patrimoniale ;
 - o Développer des écritures architecturales communes et sobres.
- **Optimiser l'accueil des activités industrielles** dans un souci de sobriété foncière et d'économies pour les entreprises : mutualisation d'espaces bâtis et non bâtis ; compactage de l'architecture (adossement des programmes, verticalisation...) ;
- **Rendre accessible le site :**
 - o En développant une trame et une organisation logistique efficace
 - o En développant les modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme : développement des modes actifs et des transports publics, connexion aux infrastructures existantes (Réseaux Express vélo, halte SNCF...), réflexion sur de nouveaux franchissements, mutualisation du stationnement...

- **Accompagner la résilience du Pôle d'Excellence Industrielle** dans un souci d'exigence environnementale et dans le respect du référentiel Énergie-Bas Carbone de Rennes Métropole :
 - o Renforcer une trame verte support de qualités écologiques ;
 - o Développer une stratégie hydraulique propre au site ;
 - o Anticiper le traitement de la pollution des sols et la préservation des nappes phréatiques ;
 - o Développer la sobriété énergétique, et un mix énergétique favorisant les énergies renouvelables ;
 - o Développer l'économie circulaire dans la transformation du site : limitation des déchets, réemploi, approche bas carbone.

Les modalités de concertation préalable

L'opération d'aménagement envisagée sur le secteur du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais devra, si elle est mise en œuvre sous forme d'une ZAC, faire l'objet, en application de l'article L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, d'une concertation préalable.

Celle-ci a pour but d'associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les entreprises, les associations locales et toutes autres personnes publiques et privées concernées.

Il est proposé au Conseil d'en arrêter les modalités minimales, figurant ci-dessous, qui seront ensuite précisées dans un avis d'information du public publié et affiché 15 jours avant l'ouverture de la concertation à l'Hôtel de Rennes Métropole, en Mairie de Chartres-de-Bretagne, de Saint-Jacques-de-la-Lande et de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, et sur le site internet de Rennes Métropole :

- Au moins une réunion publique sera organisée pour présenter les principaux enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement du secteur, et fera l'objet d'une information préalable (étant précisé que deux ateliers de concertation avec les acteurs du projet ont déjà été organisés dans le cadre de l'élaboration du plan-guide précité) ;
- Une exposition publique sera organisée avec mise à disposition du public d'un registre d'observations. Ce registre sera également mis en ligne sur le site internet de Rennes Métropole ;
- Pendant toute la durée de la concertation, le public pourra adresser ses observations et propositions selon des modalités précisées dans l'avis d'information du public ;
- Une information sera faite à l'intention de la presse locale, ainsi que des articles dans "Ici Rennes Métropole" et sur le site internet de Rennes Métropole.

Après en avoir délibéré, le Bureau :

Par 30 voix pour, 1 abstention : M. Lefeuvre, et 2 conseillers ne prenant pas part au vote : Mme Besserve et M. Bonnin,

- approuve, dans le cadre du projet de création ou d'extension d'une opération d'aménagement sur le site du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais, les objectifs détaillés dans la décision ;
- approuve les modalités minimales de la concertation préalable suivantes :
 - au moins une réunion publique sera organisée pour présenter les principaux enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement du secteur, et fera l'objet d'une information préalable (étant précisé que deux ateliers de concertation avec les acteurs du projet ont déjà été organisés dans le cadre de l'élaboration du plan-guide précité) ;
 - une exposition publique sera mise en place avec mise à disposition du public d'un registre d'observations. Ce registre sera également mis en ligne sur le site internet de Rennes Métropole ;
 - pendant toute la durée de la concertation, le public pourra adresser ses observations et propositions selon des modalités précisées dans l'avis d'information du public ;
 - une information à l'intention de la presse locale, l'édition d'articles dans "Ici Rennes Métropole" et une information sur le site internet de Rennes Métropole.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Pour la Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Olivier DEHAESE

Laurence QUINAUT