

AMENAGEMENT DU SITE DE LA JANAIS

# LE OFF 2026

« OSEZ FAIRE FRUGAL »

mars 2025

sce  
ateliersup+

  
sce  
Aménagement  
& environnement



# Compléments apportés au formulaire:

- **Fonction/programme**

Le projet a pour but de permettre le développement du Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais. Au global, 53 hectares maîtrisés par la collectivité seront commercialisés et plus de 45 hectares supplémentaires pourraient faire l'objet d'une mutation ou d'une densification. L'objectif est de permettre l'accueil de plus de 400 000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des activités industrielles prioritairement tournées vers la mobilité décarbonée et la construction durable. En complément, il est envisagé d'accueillir 39 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des activités tertiaires ou de services (salle d'escalade, hub mobilités, restaurants, espaces Food truck...). De plus, le projet accueille également le "bâtiment 78", futur poumon du quartier. Ce bâtiment réhabilité accueille un incubateur et une pépinière d'entreprises.

Enfin, les espaces publics du quartier accueilleront également une programmation servicielle nouvelle, adaptée aux besoins des futurs usagers de la zone, et répondant à une évolution des profils (facilitation du quotidien, loisirs, détente, ...)

**Objectifs et prescriptions bâtiment :** le projet propose de travailler autour de trois axes majeurs : la préservation du patrimoine existant, la recherche de sobriété pour l'écriture architecturale des futures constructions, et la construction bas-carbone.

Le projet propose de protéger quelques éléments de patrimoine à valoriser sur le quartier, pour conserver un héritage industrielle (bâtiments patrimoniaux en façade Est du site de la Janais, l'axe de composition historique Est-Ouest, réflexions sur la halle industrielle anciennement dédiée à l'activité de Ferrage). Ces éléments de patrimoine présentent des qualités architecturales remarquables (composition, matériaux, façades ...) qu'il est important de préserver et de mettre en valeur. Dans une logique d'économie de matériaux et de réemploi, la conservation des constructions existantes doit être étudiée pour tous les bâtiments du site. La réhabilitation du bâtiment 78 en incubateur d'entreprise en est un bon exemple.

L'identité architecturale du site est aussi caractérisée par la densité des bâtiments de production (hauteur importante, stockage sur plusieurs niveaux ...) et par l'utilisation de toitures shed « minangoy » qu'il serait intéressant de retrouver dans les futures constructions du quartier, pour reproduire et réinterpréter cet héritage architectural.

Le projet propose aussi de garantir, à travers un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères, une certaine uniformité et une cohérence dans les futurs projets architecturaux proposés, en s'inscrivant dans une démarche de sobriété et de simplicité des volumes, de l'usage des matériaux, de la colorimétrie, pour gagner en cohérence et en lisibilité à l'échelle du quartier.

Enfin, le référentiel Énergie Bas Carbone de Rennes Métropole s'appliquera à toutes les constructions neuves au sein du périmètre de projet. Ce document est une des traductions opérationnelles des orientations de Rennes Métropole Métropole pour engager la transition vers un territoire "post-carbone". Il constitue un document de référence qui définit des critères de performance à travers cinq thématiques (démarche globale, matériaux, énergie, mobilité et nature des sols), s'appliquant à chaque opération publique d'aménagement et projet de construction intégré dans ces opérations. Il vise à mettre en œuvre des leviers méthodologiques et des obligations de résultats pour réduire les émissions de carbone, les consommations d'énergie et pour développer les énergies renouvelables.

- **Rapport au territoire :** Le site de la Janais s'inscrit pleinement au sein du territoire communal (il représente quasiment un quart du territoire de Chartres-de-Bretagne) et métropolitain de par sa proximité avec la ville centre et le quartier St-Jacques-de-la-Lande "aéroport", et par sa proximité avec des équipements majeurs du territoire

(Aéroport de Rennes, parc des expositions ...). Toutefois, les pénétrantes structurantes du territoire isolent le site de son contexte et le contraignent tant pour les déplacements modes actifs que pour les continuités écologiques. Ces axes de circulation permettent toutefois d'offrir une desserte de qualité pour le quartier. Le projet vise à compléter le maillage viaire, travailler la lisibilité et l'organisation du quartier, et renforcer les connexions avec ses abords pour plus de synergies inter-quartiers. Le plan guide du quartier propose de réintégrer La Janais dans une armature multi-scalaire, en le connectant aux quartiers alentours. Il s'agit tout d'abord de valoriser et renforcer les accroches urbaines du quartier existantes qu'elles soient des ouvrages d'art (passerelles SNCF et sur la RD837) ou des carrefours à réaménager (entrée Nord-Ouest de La Janais, rue André Léo, rue Emile Souvestre). Cette stratégie permet de voir La Janais comme faisant partie d'un grand quartier industriel avec Mivoie et Touche Tizon. « Faire quartier » à une plus grande échelle renforce l'intérêt des polarités mises en place dans le quartier, qui peuvent servir aux salariés et entreprises hors de La Janais et participer à l'attractivité du secteur.

- **Densité** : Le schéma classique d'implantation des entreprises au sein du quartier doit être repensé pour offrir un foncier optimisé et 100% capable, dans une logique de raréfaction des potentiels fonciers sur le territoire. Ainsi, d'une logique de gestion individuelle, « à la parcelle » de chacune des entreprises, le projet amène à une mutualisation des fonctions, productives ou non, entre les différentes entreprises. La gestion des eaux pluviales, les espaces verts de la trame verte, et les besoins en stationnements de chacune des entreprises sont regroupées sur les emprises publiques. Cette stratégie permet de proposer aux entreprises des parcelles libérées de contrainte, avec une surface utile maximisée, pour se concentrer sur les organes de production industrielle. La réorganisation des fonctions passe aussi par une mutualisation entre les entreprises de certaines activités au sein des parcelles, comme la livraison, les espaces tertiaires, certains services, le stockage, les aires de retournement, de stationnement des poids lourds ... Même si cette mutualisation pose plus de questions pour les entreprises (assurance, montage, portage ...), elle permet d'optimiser le foncier, en encourageant la mitoyenneté de certains bâtiments, la verticalisation des fonctions, le compactage de l'architecture, **pour une densité plus importante sur le quartier.**
- **Biodiversité** : Les différentes strates de plantations du site seront développées en accompagnement des trames viaires et bâties. Le choix de la composition paysagère et de son mode de gestion sera en harmonie avec le site environnant permettant d'accueillir et préserver la faune et la flore locale. La traduction de ces enjeux dans le projet d'aménagement est principalement portée par les espaces publics qui pourront renforcer les continuités écologiques existantes et être support d'usages et de gestion des eaux pluviales. Les réservoirs de biodiversité créés s'appuieront sur la trame existante pour assurer la communication avec ces espaces (Le Golf à l'ouest, Teillais au nord, Les Guittais et Fontenay à l'est, Les Quéniaux au sud). Par le développement d'une gestion hydraulique de surface, les milieux humides seront connectés et permettront le déplacement des habitants entre ces sites. Le développement des réseaux de fourrés et haies bocagères permettra aux insectes et petite faune de s'abriter et se déplacer au travers du site. Le développement des prairies calcicoles participera à cet écosystème en abritant des insectes et en alimentant ainsi la faune environnante. L'entretien du site représente aussi un enjeu écologique majeur. Les méthodes de gestion différenciées seront intégrées à l'usage du site. Elles permettent d'être en accord avec les exigences de fonctionnement par une gestion soignée le long des voies douces, mais aussi en accord avec l'âme naturelle dont sera emprunt le site par des fauches tardives sur les espaces prairiaux, favorisant les semis naturels pour le renouvellement de la strate herbacée, mais aussi la conservation de la petite faune qui habite au milieu de ces prairies.

- **Végétalisation :** Le site s'appuie sur une trame verte existante composée de reliquats de la trame bocagère initiale, aujourd'hui renforcée par le développement d'une végétation spontanée dans les espaces délaissés de l'usage industriel. L'enjeu de renaturation du site est majeur dans la transformation des espaces et la résilience du quartier. L'aménagement du site doit permettre de renforcer la trame verte existante par un travail de composition.

L'accompagnement végétal des constructions et voiries permettra de créer des espaces ombragés par la plantation d'arbres. Les couvertures végétales seront développées et traitées de façon différenciées pour conserver une approche naturelle garante de l'équilibre des températures.

Les espaces réservés pour le développement de la trame verte pourront aussi servir comme support des usages connexes aux activités du site. Ils pourront servir pour la restauration sur la pause méridienne avec le développement d'espaces de pique-nique, de food-trucks, mais aussi des espaces de détente ou d'usages sportifs.

Les espaces privés pourront compléter la trame verte publique avec des espaces verts dans les lots privés, renforcer l'intérêt écologique et paysager avec des espaces verts en « pas japonais », et améliorer le confort d'usage et visuel au sein des lots avec des espaces verts de proximité.

Les végétaux seront choisis pour renforcer la trame végétale du site dans une gamme végétale locale, qui pourra aussi être renforcée d'essences bocagères non présentes sur le site. Il pourra être fait appel à des pépinières travaillant avec des sujets issus de graines récoltées dans un périmètre réduit pour une meilleure adaptation de la végétation aux conditions pédologiques et climatiques locales.

#### Gestion de la ressource eau :

Le projet propose un principe hybride entre gestion à la parcelle et gestion sur emprise publique.

- Emprises publiques : infiltrations maximisées pour favoriser une alimentation des espaces verts et un abondement de la nappe.
- Emprises privées : Gestion par régulation (à la parcelle) permettant de limiter le risque de pollution et de s'appuyer sur les infrastructures existantes (maintien de l'alimentation du ruisseau du Reynel)
- Emprise privées Est (secteur Ferrage particulièrement) Gestion à la parcelle par infiltration avec un objectif de zéro rejet .

#### Gestion des sols :

Une grande partie des sols sont imperméabilisés avec des surfaces en enrobé, de stationnements en bicouche. La transformation du site passe par l'usage de revêtements perméables pour favoriser les infiltrations.

Pour renaturer des sols à court ou moyen terme, un travail dans leur épaisseur et leur structure sera le plus souvent nécessaire de telle sorte que sol et surface puissent refaire un écosystème vivant et interconnecté. Il peut ne pas être suffisant d'enlever la couche imperméable, de dépolluer et de végétaliser ; il faudra le plus souvent reconstituer les différents horizons du sol.

Plusieurs processus peuvent dès lors être menés de façon cumulative ou alternative :

- **Désimperméabilisation** : suppression du revêtement imperméable situé sur tout type de surface afin de rétablir le fonctionnement hydraulique du site.
- **Reconstitution ou réhabilitation des sols fertiles** : par horizons différenciés (technosols) à partir des ressources pédologiques du site et de compost de déchets verts ou par réutilisation de terres décapées ou excavées in situ ou à une échelle territoriale de proximité, apport de matière organique en surface (compost de déchets verts provenant de l'économie circulaire territoriale) et décompaction du sous-sol pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et pour améliorer en profondeur la porosité des sols et l'enracinement des arbres.

- Ce processus de revitalisation des différents horizons du sol sera généralement accéléré en ayant recours à la végétalisation ou à des micro-organismes.
  - **Reconnexion fonctionnelle aux écosystèmes naturels environnants** : un site désartificialisé mais complètement enclavé sur son territoire, sans aucune connexion aux autres écosystèmes, n'aura qu'un intérêt limité comme support de biodiversité et ne retrouvera pas l'ensemble de ses fonctionnalités.
- **Santé, bien-être** : Le renforcement de la trame verte du quartier permet aussi de répondre aux enjeux d'îlots de chaleur urbains. La canopée développée ainsi qu'un fin travail sur les matériaux, perméables ou à faible albédo, permettent de réduire les températures au sol de presque 3°C, améliorant considérablement le confort thermique des usagers. L'offre d'espaces publics de qualité, avec des lieux de pauses ombragés et protégés des nuisances sonores et de pollution, et avec des lieux de pratiques sportives, améliore aussi le sentiment de bien-être des usagers
  - **Implication des parties prenantes** : La conception du projet de La Janais s'inscrit dans un processus de participation et de collaboration bienveillante entre tous les acteurs du site et du territoire. Plusieurs ateliers de co-construction du projet ont été tenus, permettant de regrouper des acteurs institutionnels, des entreprises du site ou extérieures, et des « impulseurs » pour encourager les évolutions de pratiques et de mentalités sur les sites industriels, tout en s'inscrivant dans une vision réaliste et opérationnelle des solutions proposées. Cette démarche de co-construction a permis de mobiliser l'intelligence collective au service du développement d'un projet partagé et porté par tous.  
De plus des ateliers réguliers sont organisés avec les entreprises afin de développer des coopérations en matière de ressources humaines, de mobilité ou de restauration.
  - **Déplacement, mobilité** : Le projet valorise l'accessibilité au quartier pour tous les modes et accompagne l'évolution des parts modales vers des mobilités décarbonées, adaptées à la production industrielle (covoiturage, transport en commun, vélo, piéton, micromobilités ...), en s'appuyant sur une offre de déplacements alternatifs qui se structurent (tram bus, halte ferroviaire, réseaux express vélo ...).

L'avant-projet des espaces publics de l'extension de la ZAC actuelle, en interface avec les aménagements déjà réalisés, permet d'intégrer de nouveaux espaces pour anticiper les évolutions à venir des pratiques. Ainsi, les espaces publics sont le support des mobilités actives, avec des parcours sécurisés, agréables et confortables, en connexion avec les polarités et avec les hubs de mobilités.

Le plan guide a établi une stratégie de mutualisation et d'externalisation de la parcelle privée de certaines fonctions, dont celle du stationnement des salariés. Cela se traduit par des réserves d'emprise sur le quartier accueillant des parkings groupés. Ces poches sont réparties équitablement sur le quartier et sont situées à moins de 10 minutes à pied des entreprises qu'elles desservent. Des aménagements seront prévus pour la continuité piétonne entre ces parkings et les unités de production, et pour garantir une accessibilité rapide, directe et agréable. Elles sont dimensionnées pour répondre aux besoins des entreprises, évalués en fonction du nombre d'emplois estimé par parcelle. Les stationnements des entreprises seront donc séparés de leurs parcelles, dédiées à la production industrielle, mais le montage de ces parkings mutualisés reste à définir, entre une gestion publique ou un opérateur privé. Des stationnements dédiés aux Personnes à Mobilité Réduite ou au covoiturage pourront toutefois être réalisés au plus proche des entreprises, afin de favoriser cette mobilité alternative.

- **Exploitation des énergies renouvelables locales** : La ZAC actuelle vise des objectifs ambitieux à travers une valorisation de la totalité de la surface de la toiture des bâtiments, en tant que toiture «active» qui pourra être, par exemple être le support de panneaux solaires ou photovoltaïques ...

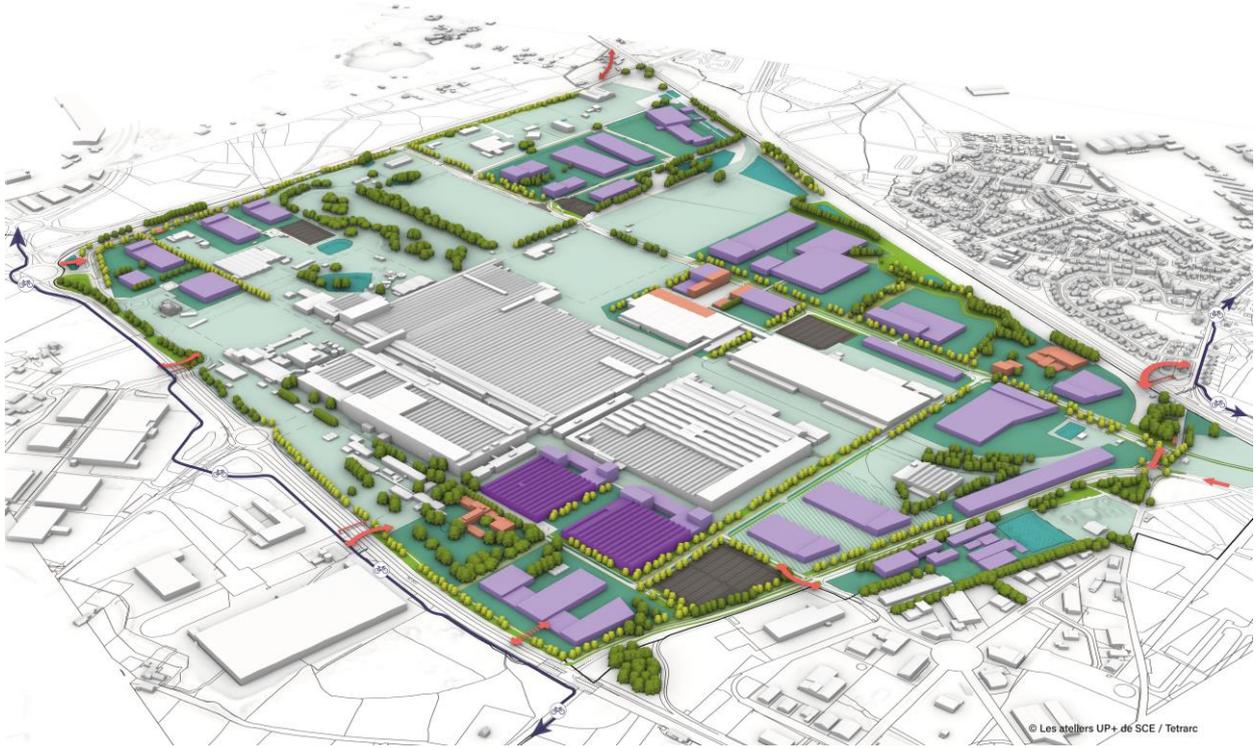
Ces ambitions sont donc supérieures aux objectifs visés par le référentiel Energie Bas Carbone.

Elles seront développées et renforcées dans le cadre de l'extension la ZAC, en s'appuyant sur les résultats d'une étude ENR, en cours.

De plus, Stellantis développe un projet de réseau chaleur avec une chaufferie située au sud-est de son site. La création de cette chaufferie privée et l'éventuelle réserve de puissance est une opportunité pour le quartier industriel de la Janais. Une extension du réseau de chaleur pourrait être envisagée pour desservir l'ensemble du site.

**Collectivités associées au projet** : Rennes Métropole, communes de Chartres-de-Bretagne et St-Jacques-de-la-Lande, Région Bretagne, Département d'Ille et Vilaine, Etat

# Autre visuel pouvant être utilisé :



© Les Ateliers UP+ de SCE / Tetraarc