

AMENAGEMENT DU SITE DE LA JANAIS

LE OFF 2026

« OSEZ FAIRE FRUGAL »

mars 2025

sce
ateliersup+


sce
Aménagement
& environnement



Situé au Sud de l'agglomération rennaise, sur les communes de St-Jacques-de-la-Lande, Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Chartres-de-Bretagne et d'une surface de **250ha** au total, le site de La Janais a été aménagé dans les années 1960 pour accueillir l'usine Citroën qui deviendra successivement l'usine PSA puis **Stellantis**. Ce site de production automobile est depuis 2015 engagé dans un **processus de transition** et d'optimisation foncière (réorganisation logistique et productive).

Dans ce contexte, Rennes Métropole, en lien avec la Région Bretagne et le Département d'Ille et Vilaine a acquis des terrains cédés par PSA afin de développer le "Pôle d'Excellence Industrielle de la Janais", qui 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.

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". À ce jour, environ 20 hectares sont aménagés et plusieurs lots sont commercialisés ou en cours et le premier bâtiment industriel a été livré fin 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. 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, 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 en 2021 à Territoires Publics pour **transformer ce site d'une mono-activité industrielle privée vers un quartier d'activités économiques** dédiées aux entreprises industrielles bas carbone. Pour cela, Territoires Publics a confié une mission d'élaboration d'un **plan-guide** aux Ateliers UP+ de SCE, accompagné par Tetrarc architecte, dans le but d'apporter une vision d'ensemble et de définir un document de référence. Ce plan-guide se décline de façon **opérationnelle** sur l'ensemble du site, notamment à travers les projets d'**aménagement des espaces publics** actuellement mis en œuvre par les Ateliers UP+ de SCE et ID-UP/Artelia, mais aussi via l'**incubateur** mis en place par Rennes Métropole dans le Bâtiment 78 et les récentes implantations de **nouvelles entreprises privées** sur le site. Une extension du périmètre de la ZAC "La Janais" est également à l'étude et pourrait se formaliser d'ici fin 2025/début 2026.

Le projet de La Janais témoigne d'une conception en **coordination** avec une multitude d'acteurs, publics ou privés, et à toutes les échelles, depuis les principes globaux du plan-guide, jusqu'à l'exploitation et la mise en vie du quartier.

« FAIRE QUARTIER » POUR LA JANAIS : RENOUVELLEMENT URBAIN POUR UN SITE INDUSTRIEL FRUGAL

Le **positionnement** du site de La Janais, au cœur du quadrant Sud-Ouest de la métropole, et son **accessibilité** privilégiée depuis les grands axes routiers et de transport en commun (halte ferroviaire, lignes de bus, futur tram-bus), font de ce quartier déjà urbanisé un site aux atouts majeurs pour l'**accueil de nouvelles entreprises**, dans un contexte de **réindustrialisation nationale**.

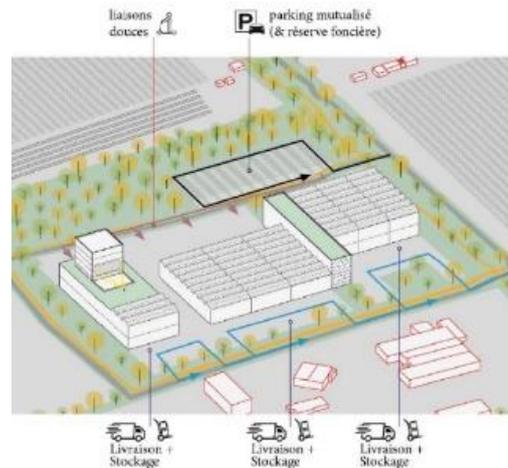
En intégrant les enjeux du **Zéro Artificialisation Nette**, le renouvellement urbain de ce site industriel déjà artificialisé, avec un potentiel immense de foncier productif, s'inscrit pleinement dans la démarche de sobriété foncière portée par Rennes Métropole. La **reconquête** de ce site déjà urbanisé et pourvu d'infrastructures existantes se fait donc au profit des **terres agricoles et naturelles**, qui auraient été impactées par la création d'une nouvelle zone d'activité industrielle en extension urbaine.

Cette démarche de **renouvellement urbain** est aussi l'occasion de **revoir les modèles** de production industrielle au prisme des limites planétaires et du réchauffement climatique, pour **allier réindustrialisation du territoire national et démarche de frugalité**. Rennes Métropole a aussi choisi de cibler la programmation des futures entreprises autour des thématiques de mobilités décarbonées et de construction décarbonée, afin de répondre aux **besoins constatés** du territoire, au plus proche de la demande.

Le projet de La Janais prévoit par ailleurs d'ouvrir ce site initialement privé et enclavé au grand territoire en travailler les **accroches du quartier** avec ses abords (zones activités voisines, polarités urbaines alentours, arrêts de transports en commun), en « **faisant quartier** » au sein d'une armature urbaine multiscalaire et en valorisant les **synergies** à l'échelle du territoire.

POUR UNE FRUGALITÉ FONCIÈRE : UNE NOUVELLE ORGANISATION DES FONCTIONS INDUSTRIELLES

Le site de La Janais est l'un des derniers gisements de foncier à vocation industrielle à l'échelle de Rennes Métropole dans un contexte de **Zéro Artificialisation Nette**. Ce constat oblige à travailler à l'**optimisation foncière** du site pour accueillir un maximum d'entreprises sur des emprises **déjà artificialisées**. Aussi, le schéma classique d'implantation des entreprises au sein du quartier est repensé pour offrir un foncier **optimisé et 100% capable**, en passant d'une logique de gestion à la parcelle à une **mutualisation** des fonctions, productives ou non, entre les différentes entreprises. La gestion des eaux pluviales, les espaces verts de la trame verte, les voies d'accès et de desserte et les stationnements seront donc regroupés et mutualisés entre les entreprises.



Cette stratégie permet de proposer aux entreprises des parcelles libérées de contraintes, avec une **surface utile maximisée**, tout en **augmentant la valeur** des espaces proposés (trame verte à l'échelle du site, parkings mutualisés encourageant le report modal ...).

La réorganisation des fonctions passe aussi par une volonté de **mutualisation** entre les entreprises des activités comme la livraison, les espaces tertiaires, certains services, le stockage ... Bien que limitée par des contraintes d'assurance et de montage, cette mutualisation est à développer par les entreprises s'implantant sur La Janais.

Dans une démarche de frugalité foncière, les entreprises sont aussi encouragées à renforcer la **compacité** de leurs projets, pour **optimiser** le foncier disponible, par exemple en s'implantant en **mitoyenneté** ou en **verticalisant** certaines fonctions.

POUR UNE APPROCHE BAS CARBONE : UNE DÉMARCHÉ GLOBALE POUR LE QUARTIER

Rennes Métropole a développé depuis 2023 un **référentiel « Energie Bas Carbone »** dans lequel s'inscrit pleinement la démarche de construction du projet de La Janais, en complémentarité de la Stratégie Nationale Bas Carbone. En travaillant de manière **transversale**, depuis l'échelle du quartier, jusqu'à l'échelle du bâtiment et de son exploitation, le projet de La Janais anticipe et accompagne la **résilience du quartier** sur différentes thématiques :

Valorisation et optimisation de l'existant : Dans un site totalement imperméabilisé, le projet **s'appuie sur des infrastructures existantes** pour structurer l'armature viaire du quartier, limitant ainsi la création de nouvelles voies ou de nouveaux parkings. Il encourage la **réhabilitation des bâtiments existants**, avec notamment le projet exemplaire du Bâtiment 78, ancienne unité de production de Stellantis transformée en pépinière d'entreprises tournée vers l'innovation. Au total, la réhabilitation du bâtiment 78 permet de développer une surface de 24 018 m² dont 12 571 m² d'ateliers et 5 508 m² de surfaces tertiaires/espaces communs.

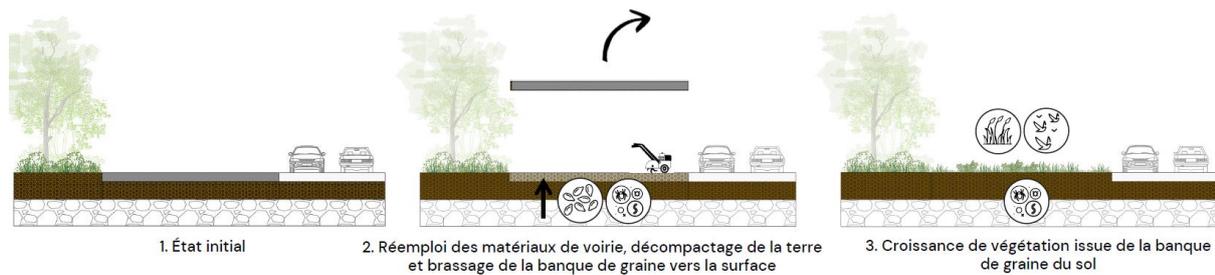
Anticipation et adaptation au changement climatique : La **désimperméabilisation** des sols non-utilisés par les activités industrielles, couplée au **renforcement de la trame verte** et à une réflexion sur la **matérialité des espaces publics** permet une importante amélioration de l'état existant, tout en accueillant de nouvelles entreprises. Le bureau d'étude Altostep a calculé les **impacts du projet d'aménagement** sur les effets d'**îlots de chaleur urbain**, et les résultats sont positifs car le projet permettrait une baisse de presque 3°C des températures du sol (pour une journée type de grande chaleur) par rapport à l'état existant.

Maîtrise des ressources : Le projet de La Janais développe le **réemploi des matériaux sur site**, aussi bien pour les aménagements des espaces publics que pour les bâtiments, à travers une réflexion autour de la réutilisation et du recyclage, notamment pour les importants gisements d'asphaltes qui peuvent être intégrés dans des **filières d'économie circulaire à l'échelle du territoire**. Chaque projet est pensé pour limiter la consommation de ressources, aussi bien dans la réalisation que dans l'exploitation.

Les entreprises s'implantant sur La Janais doivent s'inscrire dans une démarche de **sobriété et d'efficacité énergétique**, avec une **conception bioclimatique** adaptée aux contraintes industrielles

(sheds pour la ventilation et l'éclairage naturel par exemple). L'utilisation de **matériaux bio-sourcés** est aussi recherchée, à l'image du projet développé par la société Safran qui réussit à allier une programmation industrielle dense et des objectifs ambitieux en termes de matériaux biosourcés (recours à une charpente bois notamment).

Développement de la biodiversité et requalification des sols : Avec le **renforcement de la trame verte et de la trame brune** du quartier, portée par les espaces publics, le projet de paysage amène à une **desimpermeabilisation** du site, à la création de **réservoirs de biodiversité** en s'inspirant de la végétation existante, et au prolongement de trames bocagères préexistantes. La stratégie de **décompactage du sol en place** et de brassage de la **banque de graine existante**, couplée à une recherche de végétaux adaptés à leur habitat écologique, avec la mise en place de « **pépinières** » **sur site**, permettra de développer une palette végétale adaptée aux conditions du site, qui résistera plus facilement au **changement climatique** et demandera moins **d'entretien** et de gestion à terme. Le sol devient alors une ressource au service du vivant.



POUR UNE MISE EN VIE DU QUARTIER : UNE PROGRAMMATION QUI INCITE À CO-OPÉRER

La conception du projet de La Janais s'inscrit dans un processus de **participation** et de **co-opération 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.

Au-delà de la démarche de projet, la programmation bâtie et non-bâtie a été développée pour **donner vie** à un quartier industriel productif, grâce à des **services & espaces publics** dédiés aux salariés et aux entreprises. Plusieurs **polarités servicielles** ont été proposées à l'échelle du quartier pour **mutualiser** les offres de services du quotidien, de mobilités ou aux entreprises, et surtout pour **faire communauté** autour d'espaces communs, renforçant ainsi l'appropriation du quartier par ses usagers. En ce sens, des ateliers réguliers sont organisés avec les entreprises afin de développer des coopérations en matière de ressources humaines, de mobilité ou de restauration.

La réhabilitation du bâtiment 78 témoigne de cette volonté **d'évolution des usages**, en mettant à disposition des entreprises des bureaux, ateliers industriels, lieux de vie et d'échanges partagés. Le bâtiment 78 et les espaces publics qui lui sont associés deviennent une **polarité** qui fait **battre le cœur du quartier** et un **repère** pour tous les usagers.



POUR UNE MEILLEURE ACCESSIBILITÉ DU QUARTIER : UN RENFORCEMENT DES MOBILITÉS ALTERNATIVES

Le projet propose de s'appuyer sur une offre de transport en commun et un réseau cyclable **déjà structurés** et en développement pour encourager le **report modal et les alternatives à la voiture solo**. L'aménagement d'un **maillage** de parcours **piétons et cyclistes** lisibles, directs, sécurisés et confortables, doublé d'un travail fin sur les **accès et les accroches** aux arrêts de transports et aux réseaux express vélo de la Métropole, permet de rendre plus **attractif** les mobilités actives et les intermodalités. Pour répondre aux contraintes liées aux rythmes des salariés (horaires décalés, de nuit, en 3*8), la pratique du **covoiturage** est aussi renforcée au sein de La Janais.

Pour encourager au report modal et optimiser le foncier disponible, le projet prévoit aussi la **mutualisation des stationnements**, dans un premier temps à l'échelle de macro-lots, sous formes de poches de stationnements mutualisés réparties équitablement sur le quartier et à proximité des entreprises. Dans un second temps, avec le développement du site, l'évolution des profils d'actifs et les changements de pratiques engagés, on peut imaginer un plus grand report modal vers les transports en commun ou d'autres mobilités alternatives. Le projet **préfigure** ainsi la **mutation** de ces parkings mutualisés (dimensionnement, frugalité des aménagements ...) pour devenir des **emprises foncières** capables d'accueillir de nouvelles entreprises.

POUR UNE AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE : UNE TRAME VERTE AUGMENTÉE, SUPPORT DE NOUVEAUX USAGES

Le quartier de La Janais doit offrir des espaces publics et privés de **qualité** pour **améliorer le cadre de vie** et ainsi répondre aux enjeux de recrutement et **d'attractivité** des emplois industriels. Le projet de La Janais propose de s'appuyer sur une trame verte qui répond non seulement aux enjeux environnementaux et de biodiversité, mais est aussi le **support de nouvelles pratiques** pour les usagers du quartier. Elle garantit des **itinéraires piétons et cyclistes** sécurisés, agréables et confortables pour rendre plus attractives ces mobilités actives, elle accueille des **pratiques sportives**, (course/ marche à pied, yoga ou street workout), elle propose des **lieux de pause et de détente** au sein du quartier et elle offre des **espaces de restauration extérieurs** de qualité, ombragés et à l'échelle du piéton. Le renforcement de la trame et l'offre d'espaces publics améliorent ainsi le **bien-être des usagers** du quartier.

