



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur le projet
d'aménagement d'un parc d'activités sur le site
de la Janais à Chartres-de-Bretagne
et Saint-Jacques-de-la-Lande (35)**

n° MRAe : 2022-010322 / 10337 / 10358

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 13 février 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet d'aménagement d'un parc d'activités sur le site de la Janais à Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande (35).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Florence Castel, Alain Even, Chantal Gascuel, Sylvie Pastol, Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Rennes Métropole et par le préfet d'Ille-et-Vilaine pour avis de la MRAe, dans le cadre respectivement des procédures de permis d'aménager et d'autorisation environnementale, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçues les 12 et 15 décembre 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.

Synthèse de l'avis

Eiffage Aménagement porte le projet d'aménagement d'un parc d'activités de 12,5 ha sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Il comporte quatre lots, dont les surfaces varient de 1,2 à 4,1 ha, destinés à accueillir des activités artisanales et industrielles, des bureaux et des services (crèches, restaurants). Un « pôle d'excellence industriel » portant sur l'écoconstruction et les mobilités décarbonées y sera créé. Le projet s'articule avec celui de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Janais, qui porte sur le réaménagement de quatre secteurs disjoints d'une surface cumulée d'environ 50 hectares. Le projet s'inscrit plus largement dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée en 2022 au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole et couvrant l'ensemble des 250 hectares du site de la Janais.

L'emprise du projet comprend encore des bâtiments industriels, des routes, des parkings, des voies ferrées, ainsi qu'un ancien karting dans le secteur de la Calvenais. Plusieurs secteurs sont en cours d'enfrichement.

Pour l'Autorité environnementale, les enjeux environnementaux relatifs au projet sont :

- la limitation de l'exposition des personnes, en particulier des publics sensibles tels que les enfants, à des nuisances sonores (RD 177, voie ferrée Rennes-Redon, RD 634, aéroport Rennes Bretagne, site Stellantis), ainsi qu'à des pollutions (pollution atmosphérique, sols pollués aux hydrocarbures et au plomb) ;
- la gestion des mobilités dans un secteur très fréquenté et sujet à des situations de congestion automobile (carrefours avec la route départementale (RD) 837 et la RD 177) ;
- la gestion des eaux pluviales, dans une perspective de limitation du risque d'inondation en aval et de préservation de la qualité des milieux aquatiques récepteurs, ainsi que le maintien de la qualité des eaux des trois captages d'eau situés à proximité ;
- la préservation de la biodiversité, dont le site n'est pas exempt (faune, flore et habitat remarquable) ;
- la qualité paysagère du projet, et le cadre de vie pour les riverains situés à l'ouest du projet et les personnes fréquentant le site ;
- la production d'énergie renouvelable et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Malgré une description de l'état initial de l'environnement généralement fournie et proportionnée à l'importance des enjeux, ceux-ci sont globalement insuffisamment pris en compte. Ainsi, la compatibilité de l'accueil d'enfants avec la pollution des sols n'est pas démontrée. Pour les mobilités, le projet contribuera à augmenter les situations de congestion sans qu'aucune disposition soit prévue pour favoriser une alternative à l'usage de la voiture particulière. La compatibilité, avec les futurs usages, des niveaux sonores obtenus après réalisation des mesures d'isolation acoustique, devrait être étudiée, a fortiori dans un contexte de cumul des sources de nuisances. Plusieurs mesures sont prévues pour préserver la biodiversité du site, dont l'efficacité sur le long terme devrait être démontrée. Il conviendrait d'étendre aux constructions au sein du site le travail ayant conduit à l'établissement de règles paysagères pour la partie nord du projet, et d'étudier les perceptions du site depuis le lotissement de la Gautrais. Aucune mesure en faveur du développement des énergies renouvelables n'est présentée dans l'étude d'impact

Il est donc nécessaire d'améliorer globalement la qualité de l'étude d'impact. **Une analyse des solutions alternatives aux partis pris d'aménagement retenus doit être présentée. Au regard des différents enjeux évoqués ci-dessus, les mesures prévues en faveur de l'environnement sont trop peu développées, ou leur efficacité n'est pas démontrée. Les impacts cumulés doivent être mieux étudiés, notamment avec le projet de ZAC multisites, sur les mobilités, la gestion des eaux pluviales, l'évolution des besoins en eau potable. Aucun dispositif de suivi n'est prévu par le porteur de projet au-delà de la phase travaux.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

Sommaire

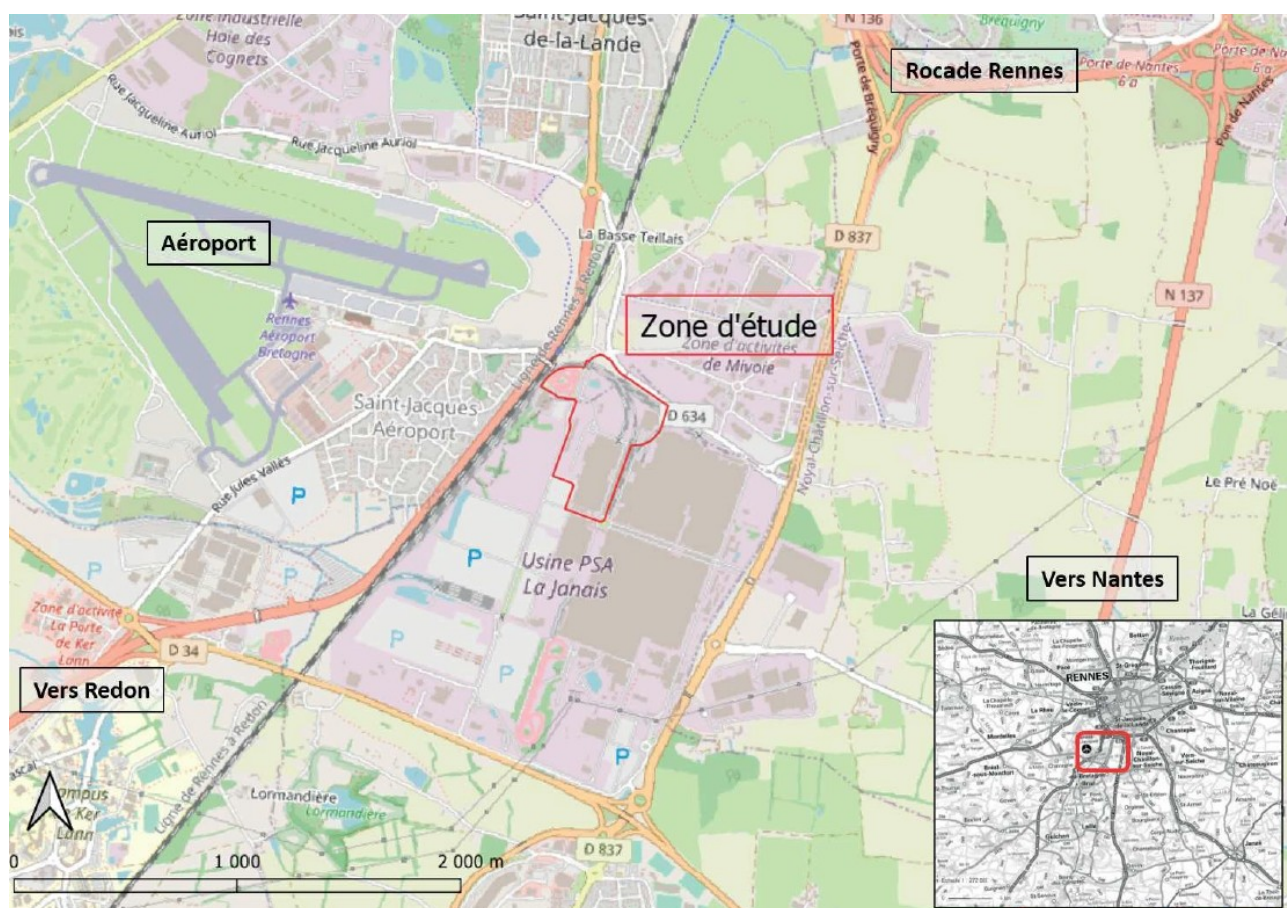
1. Présentation du projet et de son contexte.....	5
1.1. Présentation du projet.....	5
1.2. Contexte environnemental.....	8
1.3. Procédures et documents de cadrage.....	8
1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité formelle du dossier.....	9
2.2. Qualité de l'analyse.....	9
3. Prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. Risques.....	10
3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air.....	10
3.3. Mobilités.....	11
3.4. Climat, énergie.....	12
3.5. Milieux aquatiques.....	12
3.6. Biodiversité.....	12
3.7. Paysage.....	13

Avis détaillé

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1. Présentation du projet

Eiffage Aménagement porte le projet d'aménagement d'un parc d'activités de 12,5 ha au sud de Rennes, à cheval sur les communes de Chartres-de-Bretagne (8 ha) et Saint-Jacques-de-la-Lande (4,5 ha). Il consiste en une opération d'ensemble (terrassément, voiries, stationnement, réseaux d'eaux, etc.) en vue de la vente de quatre lots, dont les surfaces varient de 1,2 à 4,1 ha et qui sont destinés à accueillir des activités artisanales et industrielles, des bureaux, et pour le lot A des services (crèches, restaurants). Un « pôle d'excellence industrielle » portant sur l'écoconstruction et les mobilités décarbonées y sera créé. La surface de plancher maximale créée sera de 50 000 m² d'après le dossier.



Situation du projet (source dossier)

Le site a été racheté en 2020 à Stellantis (ex-PSA) et comprend encore des bâtiments industriels, routes, parkings, voies ferrées, ainsi qu'un ancien karting dans le secteur de la Calvenais. Plusieurs zones sont en cours d'enfrichement. Il s'insère dans la vaste entité foncière de la Janais d'environ 250 ha au sein de laquelle Stellantis a conservé la propriété de surfaces importantes.

Les parties nord et sud-ouest du projet s'articulent avec un projet de ZAC multisites porté par Rennes Métropole. Celui-ci comprend quatre secteurs disjoints d'environ 50 hectares au total, situés au sein du secteur de La Janais où s'était historiquement développé l'usine PSA ou à proximité immédiate. L'enjeu économique de cette ZAC est le passage d'un site mono-utilisateur à un parc industriel pluri-occupants. L'Ae a produit un avis sur ce projet en 2019¹ dans lequel elle souligne globalement la qualité de l'étude d'impact. De nombreuses données de l'étude d'impact de la ZAC sont utilisées pour l'étude d'impact du parc d'activités.

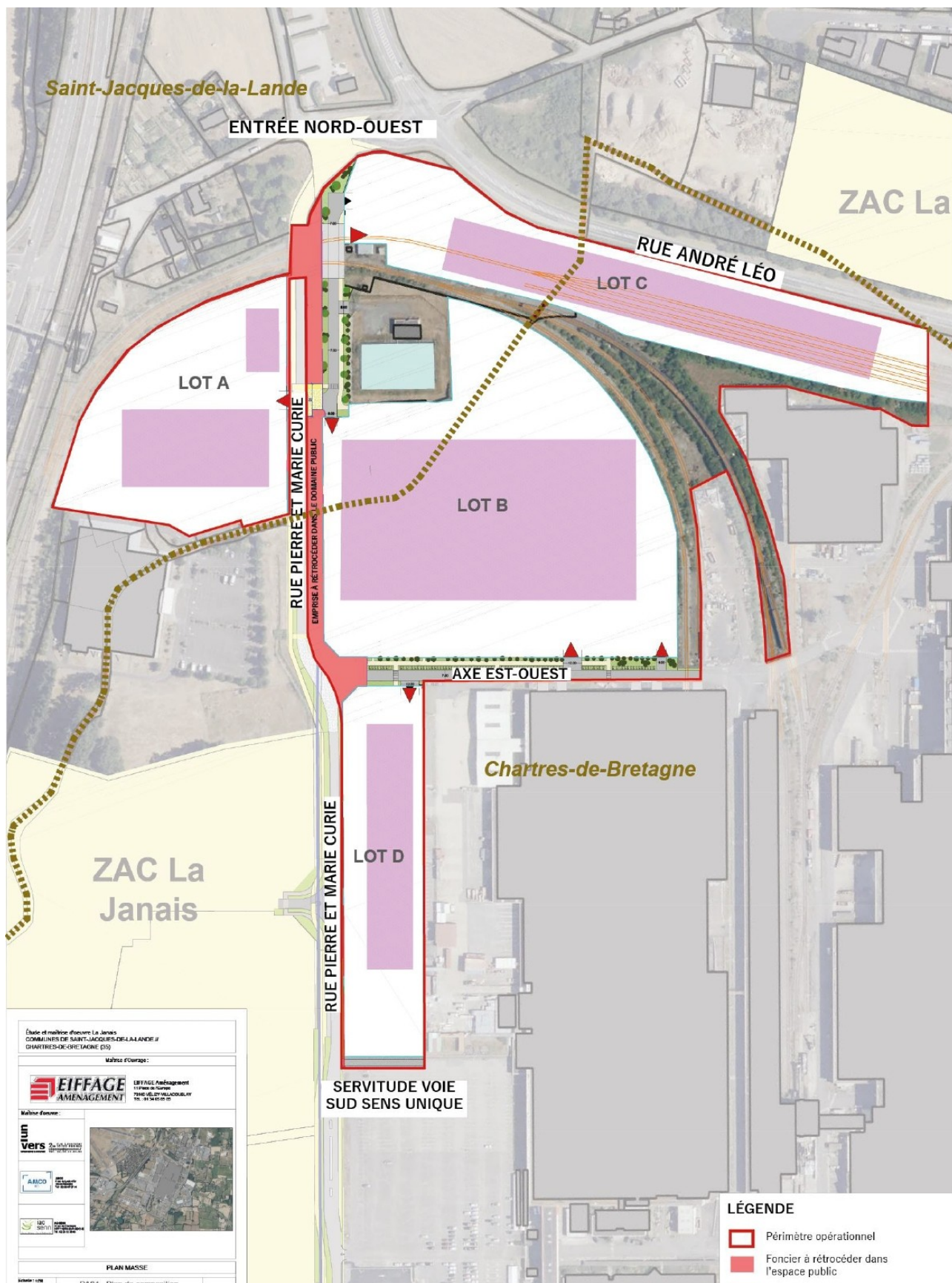


Périmètre du projet (source de dossier)

À l'occasion de la modification du PLUi de Rennes Métropole en 2022, deux nouveaux secteurs UI1i (industrie et artisanat) et UI1j (pôle d'excellence industrielle pour l'écoconstruction et les mobilités décarbonées) ont été intégrés au règlement, correspondant au périmètre du présent projet. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été introduite plus largement pour l'ensemble du secteur d'activités métropolitain de la Janais, d'une superficie de 250 hectares². L'OAP comporte quatre orientations³, composées d'objectifs généraux, de recommandations et de deux plans de desserte externe et interne⁴.

Il conviendrait de montrer dans le dossier la cohérence du projet avec l'OAP.

- 1 [Avis de la MRAe n°2018-005863](#) du 1^{er} juillet 2019.
- 2 Partie 5.5 de l'OAP intercommunale et métropolitaine du PLUi de Rennes Métropole, datée de décembre 2022.
- 3 Valorisation et restructuration du maillage ; favoriser les mobilités décarbonées ; retrouver la place de la nature ; qualité architecturale et paysagère.
- 4 Entre autres, restructuration de l'accès à la halte SNCF depuis la rue André Léo, préservation des possibilités de ferroutage au nord du site, principe de cheminement piétons/cycles vers Rennes en accord avec le plan de déplacements urbains (PDU), favorisation de l'infiltration de l'eau à la parcelle, maintien et développement de la biodiversité, renforcement des trames et continuités écologiques, préférence pour les matériaux biosourcés et locaux, végétalisation renforcée sur le secteur de la Calvenais et choix de matériaux imposés pour les façades.



Projet d'aménagement (source : dossier). Les limites communales sont représentées en pointillés marrons.

1.2. Contexte environnemental

Les niveaux sonores mesurés sur le site d'implantation peuvent atteindre des valeurs élevées, dépassant localement 85 dB. La RD 177, la voie ferrée Rennes-Redon à l'ouest et la RD 634 (rue André Léo) au nord du site sont concernées par un classement au titre des infrastructures de transport bruyantes⁵, et l'aéroport Rennes Bretagne fait l'objet d'un plan d'exposition au bruit (PEB). Au sein du site Stellantis, les activités industrielles génèrent également des bruits importants.

L'accès au site se fait au nord depuis la RD 634. Celle-ci mène à deux voies très empruntées, la RD 837 et la RD 177⁶(axe Rennes-Redon). Des congestions sont ponctuellement rencontrées sur les carrefours y menant, notamment le rond-point de la RD 177.

Des sols pollués aux hydrocarbures et au plomb ont été mis en évidence lors d'inspections. De telles pollutions ne sont pas compatibles avec l'accueil de population et avec des usages sensibles.

Les inventaires écologiques menés sur le site montrent une flore intéressante du fait d'habitats écologiques rares à l'échelle départementale (prairies à orchidées). Deux espèces de lézard protégés (lézard des murailles et lézard à deux raies) ont pu être observées ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux menacées potentiellement nicheuses sur le site.

1.3. Procédures et documents de cadrage

Le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau du fait d'un bassin versant intercepté d'une superficie supérieure à 20 ha. Une demande de permis d'aménager est également déposée au titre des articles L421-1 et R421-1 du code de l'urbanisme, pour chacune des deux communes concernées.

Comme évoqué précédemment, le PLUi de Rennes Métropole tel que modifié en 2022 comporte une OAP portant sur l'ensemble du secteur de la Janais, ainsi qu'un zonage spécifique sur l'emprise du projet.

1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard des sensibilités environnementales du territoire d'une part, et des caractéristiques du projet d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la limitation de l'exposition des personnes, dont des enfants, à des nuisances sonores, ainsi qu'à des pollutions (pollutions atmosphériques, sols pollués) ;
- la gestion des mobilités dans un secteur très fréquenté et sujet à des situations de congestion automobile ;
- la gestion des eaux pluviales dans une perspective de limitation du risque d'inondation en aval et de préservation de la qualité des milieux aquatiques récepteurs des effluents, ainsi que le maintien de la qualité des eaux des trois captages d'eau potable situés à proximité ;
- la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité du site (faune, flore et habitats remarquables) ;
- la qualité paysagère du projet, et le cadre de vie pour les riverains situés à l'ouest du projet et les personnes fréquentant le site ;
- la production d'énergie renouvelable et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

5 L'arrêté du 30 mai 1996 impose des normes d'isolation acoustique aux bâtiments construits le long de certains axes routiers.

6 Trafics moyens journaliers de 18 000 et 27 000 véhicules par jour, respectivement.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

Le résumé non technique remplit son rôle d'accès simplifié à l'étude d'impact. Il mériterait d'être complété par la description des incidences potentielles du projet et des mesures destinées à les maîtriser.

L'étude d'impact gagnerait en clarté si les nombreuses données présentées étaient plus souvent commentées et si les informations fournies étaient mieux mises en relation les unes avec les autres (notamment dans l'état initial de l'environnement).

L'Ae recommande d'améliorer la lisibilité du dossier en commentant systématiquement les données fournies dans l'étude d'impact, ainsi que sa cohérence par une meilleure mise en relation des informations fournies.

2.2. Qualité de l'analyse

2.2.1. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement est fourni et proportionné à l'importance des enjeux. Il est globalement de bonne qualité. Certains points méritent toutefois d'être améliorés, **comme la caractérisation du niveau d'enjeu associé aux polluants retrouvés dans les sols. Les paysages ne font l'objet d'aucune description.** Des cartes de synthèse des enjeux environnementaux devraient figurer dans le dossier pour faciliter l'accès à l'information. Les études préalables réalisées par Territoires Rennes mériteraient d'être jointes au dossier, au moins dans les grandes lignes, dans la mesure où celles-ci sont souvent citées dans le dossier.

L'Ae recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement avec une caractérisation plus précise de la pollution des sols, du paysage, des cartes de synthèse des enjeux environnementaux, et une synthèse des éléments clés de l'étude préalable menée par Territoires Rennes.

2.2.2. Justification environnementale des choix

L'analyse des solutions de substitution est très insuffisante. Elle ne porte que sur l'artificialisation. Aucune option alternative aux partis retenus en matière d'aménagement n'est présentée. **Ce travail ne permet pas de montrer que les choix retenus sont optimaux compte tenu des contraintes du site et des enjeux environnementaux.**

2.2.3. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures associées d'évitement, de réduction et de compensation

Les incidences environnementales sont bien identifiées et de nombreuses dispositions sont prévues pour les éviter et les réduire. **Si ce travail est abouti concernant la biodiversité, les mesures sont trop peu développées pour les nuisances sonores, les mobilités, le paysage et la gestion des eaux pluviales. Aucune mesure permettant le développement des énergies renouvelables n'est présentée dans l'étude d'impact.** Par ailleurs, au regard du projet de ZAC multisites et de l'OAP de la Janais dans le PLUi, il convient de porter une attention spécifique aux impacts cumulés, notamment concernant les mobilités, la gestion des eaux pluviales, l'évolution des besoins en eau potable. **Ces aspects sont mentionnés dans le dossier, sans toutefois que leur prise en compte soit suffisante.**

L'Ae recommande de reprendre l'analyse des incidences pour les nuisances sonores, les mobilités, les paysages et la gestion des eaux pluviales, et de renforcer l'étude des effets cumulés avec le projet de ZAC multisites.

Pour éviter le risque de nuisances et d'impact sur l'environnement en phase travaux, une charte a été élaborée par Eiffage Aménagement, qui s'appliquera pour les titulaires des marchés des différents lots. En

outre, un conseiller environnemental au sein du groupe vérifiera le respect des règles de la charte notamment par la réalisation de contrôles inopinés. Ces mesures sont favorables à la limitation du risque de nuisances dues au chantier, à la préservation de la biodiversité et à la réduction du risque de pollution des milieux aquatiques.

2.2.4. Mesures de suivi

Aucun dispositif de suivi n'est prévu par le porteur de projet au-delà de la phase travaux. Il est nécessaire de prévoir un dispositif composé d'indicateurs à même de vérifier l'efficacité des dispositions prises en faveur de l'environnement et d'identifier d'éventuelles incidences négatives, ainsi que de préciser les modalités d'animation de ce dispositif.

L'Ae recommande de prévoir un dispositif de suivi permettant de vérifier que les mesures de réduction sont efficaces et de détecter d'éventuelles incidences environnementales imprévues.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Risques

Une étude de la pollution des sols a été réalisée. Des hydrocarbures ont été mis en évidence dans les sols. Il est nécessaire, dans la description de l'état initial de l'environnement, de caractériser l'enjeu au regard des concentrations rencontrées. Afin de limiter le risque, Eiffage Aménagement retirera les sols pollués de trois emplacements⁷ conformément aux recommandations de l'agence régionale de santé (ARS), et s'engage à solliciter l'ARS lors de la demande du permis de construire de la crèche. Si l'environnement du projet est en conséquence jugé dans l'étude d'impact compatible avec l'installation d'une crèche⁸, aucun élément justifiant que l'étendue de l'excavation sera suffisante pour éviter toute incidence résiduelle n'est fourni.

L'Ae recommande de fournir, dans l'étude d'impact, l'étude spécifique permettant de démontrer la compatibilité du projet d'installation d'une crèche avec la présence de polluants dans les sols.

Il existe sur le site de Stellantis plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : chaufferies, tours aéroréfrigérantes, zones de stockage d'oxygène, d'acétylène, ou de liquides inflammables. Le dossier indique page 184 que « *l'emplacement de ces activités n'a pas été communiqué de manière précise par Stellantis* ». Néanmoins, une analyse des risques relatifs à la présence de ces ICPE, sur les installations et occupants du futur parc d'activités, mériterait d'être menée.

3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air

Le site est exposé aux bruits de la RD 177 (30 400 véhicules par jour), de la RD 634 (4 260 véhicules par jour) et de la ligne ferroviaire Rennes-Redon, toutes trois classées au titre des infrastructures bruyantes. Le secteur figure également dans les zones C et D du PEB de l'aéroport Rennes Bretagne. Le site de Stellantis est par ailleurs une source de bruit importante.

Une étude acoustique a été menée. Des mesures ont été effectuées en cinq endroits du site. Au niveau du point de mesure n°3, le niveau moyen diurne est de 64 dB (prépondérance des trains dans la moyenne), avec des pics sonores à 70 dB lors du passage de camions bruyants, 87 dB lors du passage de train, et 77 dB lors du passage d'avions. Le niveau sonore durant la période la plus calme de la journée est de 54 dB (la RD 177 en est la cause), ce qui correspond à un environnement assez bruyant d'après le dossier. Ailleurs sur le site, les mesures donnent des niveaux moyens variant de 55,5 à 59 dB, avec des pics sonores compris entre 75 et 78 dB. Les niveaux sonores moyens du site de Stellantis sont élevés, avec 72 dB en journée et 69 dB en soirée.

⁷ Soit 150 m³ de terre excavée.

⁸ Page 242 de l'étude d'impact.

L'exposition des personnes, a fortiori s'il s'agit de public sensible tels que les enfants, nécessite une limitation renforcée de la nuisance.

Le porteur de projet ne traite pas vraiment le sujet au regard du risque d'exposition engendré par la création des bâtiments. Si le rappel des normes réglementaires est utile, il convient d'avoir une attention sur les niveaux sonores résiduels cumulés des différentes sources de bruit. En outre, dans la présentation des solutions de réduction des nuisances, le porteur de projet ne fait pas la distinction entre les aspects réglementaires et ce qui relève plutôt de possibilités techniques (page 212 de l'étude d'impact, démarche CERTIVEA HQE, démarche BREEAM VERY GOOD, etc) et ne tranche pas sur ce qui devra être appliqué en définitive, en laissant la responsabilité de ce choix aux futurs maîtres d'ouvrage des bâtiments. **Il convient de renforcer largement cette étude en montrant comment les occupations futures du site seront compatibles avec les niveaux sonores mesurés après application des mesures de réduction, tout en tenant compte de leur possible évolution (augmentation des trafics routiers, ferroviaires, aériens, etc.).**

L'Ae recommande de montrer en quoi les occupations futures du site seront compatibles avec les niveaux de bruit mesurés et projetés.

Par ailleurs, le dossier ne comporte aucune mesure de qualité de l'air au droit du parc d'activité. **Il convient de le compléter sur ce sujet compte tenu de la proximité de certaines installations industrielles et des axes routiers et la présence projetée d'équipement spécifique (crèche). Des adaptations au projet devraient, le cas échéant, être envisagées.**

3.3. Mobilités

La carte de synthèse des conditions de circulation présentée dans l'état initial de l'environnement⁹ est utile à la compréhension des enjeux de mobilité du secteur. L'accès au parc d'activités est prévu depuis le nord par la RD 634. Des congestions sont ponctuellement rencontrées sur le carrefour avec la RD 837, et plus régulièrement, avec une ampleur plus importante, au niveau du carrefour avec la RD 177.

Le projet préserve les délaissés ferroviaires au nord du site. Les nouvelles voiries seront créées sur l'emprise d'anciennes. Eiffage Aménagement estime que 364 emplois seront créés dans la zone d'étude, générant 135 déplacements en automobile à l'heure de pointe du matin et autant à l'heure de pointe du soir, pour un total d'environ 300 véhicules entrant et sortant quotidiennement. Pour asseoir la pertinence de ces projections, il convient de justifier les valeurs utilisées dans l'étude des déplacements engendrés par le site (ratio du nombre d'emplois à l'hectare, nombre de véhicules par emploi). En effet, l'hypothèse de 30 % de déplacements pendulaires réalisés en automobile paraît basse. Par ailleurs, il convient d'intégrer le flux généré par les activités. D'après le dossier, les trafics générés renforceront les congestions au niveau des carrefours avec la RD 634 et la RD 177. **Si l'impact est bien identifié, aucune mesure n'est mise en œuvre en vue de le limiter. En outre, il convient d'étudier les effets cumulés sur les déplacements du projet avec la ZAC multisites et d'en évaluer les effets sur le trafic. Cette approche plus générale doit permettre la mise en œuvre de solutions mieux adaptées à l'enjeu.**

L'Ae recommande de justifier les hypothèses relatives à l'estimation des déplacements engendrés par le parc d'activités, d'adopter une approche tenant compte du projet de ZAC multisites de la Janais, et de présenter des mesures permettant de réduire les effets du parc sur le trafic et les situations de congestion routière.

L'étude d'impact mentionne la possibilité de création de bornes de recharge pour véhicules électriques et pour véhicules GPL/GNV, d'un parking pour le covoiturage, d'aménagements cyclables et d'un parking pour les vélos, ce qui serait favorable pour le développement des mobilités alternatives à la voiture thermique individuelle. Cependant, Eiffage Aménagement ne s'engage pas sur la réalisation de ces équipements.

⁹ Page 165 de l'étude d'impact.

3.4. Climat, énergie

Une analyse qualitative concernant le développement des énergies renouvelables est présentée dans l'étude d'impact. De nombreuses informations sont fournies quant aux possibilités de production d'énergie renouvelable. D'après le dossier, la pose de panneaux photovoltaïques permettrait la couverture de 80 % des besoins en électricité du site, et l'usage de bois, la totalité des besoins pour le chauffage. Des scénarios de production, faisant varier les types d'énergie renouvelable, gagneraient à être étudiés.

Ces analyses ne sont pas reprises dans la suite du dossier. Eiffage Aménagement n'a défini aucune mesure en vue du développement des énergies renouvelables et de la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Il ne s'engage pas en particulier sur les dispositions qu'il imposera, sur ces aspects, dans les cahiers des charges de cession des lots aux futurs acheteurs.

L'Ae recommande d'ajouter au projet des dispositions en vue de développer la production d'énergies renouvelables et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

3.5. Milieux aquatiques

Les eaux pluviales seront gérées à l'aide de noues et d'« espaces-verts creux ». L'utilisation de matériaux perméables sera favorisée. Des bassins de gestion seront créés pour un volume total de 2 725 m³, dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale, ce qui améliorera la gestion des eaux pluviales par rapport à la situation actuelle. Le débit de fuite retenu est la valeur de 3 l/s/ha préconisée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. En phase travaux, des mesures sont judicieusement prévues afin de limiter le risque de pollution accidentelle, comme le stockage des produits dangereux ou polluants dans des aires étanches.

Le site se trouve dans le périmètre de protection éloignée des captages d'eau souterraines de Fénicat, la Marionnaise et la Pavais. La gestion à la parcelle à l'aide de bassins et les dispositifs d'assainissement limiteront les risques de transfert de polluants (huiles hydrocarbures).

Le dossier évoque la tension rencontrée concernant l'alimentation en eau potable, mais aucune mesure n'est proposée par Eiffage Aménagement en vue de limiter les effets du projet.

3.6. Biodiversité

Un état initial de la biodiversité de la ZAC multisites a été réalisé entre 2016 et 2017, puis mis à jour ultérieurement. Le site comprend des prairies à orchidées au sein desquelles deux espèces patrimoniales d'orchidées ont été observées. Cet habitat est relativement rare à l'échelle départementale. L'avis du 18 octobre 2018 du conseil national de la protection de nature (CNP) fait part « du caractère exceptionnel pour le massif armoricain des cortèges associés aux habitats calcicoles du site » et fait état d'un enjeu majeur sur le site (4 300 m² concernés). Trois autres espèces patrimoniales ont été observées ailleurs sur le site. Aucune zone humide n'a été identifiée. Cependant, la nature très compacte des sols du fait de leur artificialisation ancienne n'a pas permis de réaliser des sondages permettant de démontrer l'absence de zone humide (profondeur inférieure à 5 cm dans la majorité des sondages).

Les relevés écologiques ont montré la présence de deux espèces protégées de reptiles¹⁰ ainsi que celle probable ou certaine d'oiseaux nicheurs, dont certaines espèces sont menacées¹¹. La pipistrelle commune, la pipistrelle de Nathusius et la pipistrelle de Khul fréquentent le site. Une qualification du niveau d'enjeu est utilement faite par type d'habitat et par type d'espèce¹² (limité, modéré ou fort). La description de l'état actuel de l'éclairage nocturne du site gagnerait à être complétée par l'emplacement des mâts et les niveaux lumineux émis.

10 Lézard des murailles, lézard à deux raies.

11 Chardonneret élégant, linotte mélodieuse, serin cini, tarier pâtre, verdier d'Europe.

12 Par exemple, l'enjeu de préservation des reptiles au sein des boisements et friches est qualifié de fort.

Lors du chantier, les arbres seront protégés par diverses mesures : choix d'une distance minimale de 4 m les séparant des fouilles, interdiction de détérioration des racines rencontrées, mise en place d'une palissade autour des arbres, interdiction du passage des engins lourds à moins de 2 m du tronc pour éviter d'abîmer les racines. Les travaux préparatoires de type défrichement seront réalisés pendant les périodes les moins préjudiciables aux espèces animales et végétales. Ces mesures concourent favorablement à la préservation de la biodiversité du site.

Le projet évite les habitats à enjeu écologique (fourrés de saules et bouleaux/ronciers/friches, alignements arbustifs) identifiés dans l'état initial de l'environnement. Un coefficient de végétalisation de 15 % est défini pour le parc. Il est difficile de savoir comment les habitats calcicoles ont été pris en compte au regard des éléments du dossier. Ainsi, les sites où des orchidées ont été observées sont en partie classés en enjeu écologique faible et le projet devrait conduire à la destruction des habitats. Les stations accueillant les orchidées seront déplacées vers les sites préservés¹³. Les conditions de maintien à moyen terme des stations gagneraient à être explicitées.

Les préconisations concernant l'éclairage futur du site méritent de prendre la forme de dispositions à respecter obligatoirement (orientation des éclairages, limitation de l'éclairage après 23 h, luminaires à détection de présence).

De manière générale, le dossier gagnerait à évaluer l'efficacité des mesures prévues au regard de la littérature technique et scientifique disponible. Si l'ensemble des mesures proposées apparaît favorable, il n'est pas garanti que le projet ne conduira pas à une perte d'habitat pour la faune et la flore actuelles du site.

3.7. Paysage

L'étude d'impact ne contient pas de diagnostic paysager. On peut toutefois trouver des photographies du site dans plusieurs chapitres de l'état initial de l'environnement.

L'Ae recommande de joindre au dossier un diagnostic paysager, comprenant une caractérisation des enjeux paysagers associés.

Les secteurs en frange du site font l'objet d'une attention particulière, avec la volonté de créer « une vitrine » pour le parc d'activités. Des dispositions réglementent les volumes des futurs bâtiments ainsi que leur façade. Le dossier contient des photomontages destinés à illustrer les volumes créés par les futurs bâtiments. **Ces mesures sont utiles à l'évaluation de la qualité paysagère du projet. Il convient toutefois de prêter attention à la qualité des constructions au sein du site et d'étudier la perception du site depuis le lotissement de la Gautrais à l'ouest.**

L'Ae recommande de définir des mesures visant à limiter les effets de banalisation des paysages au sein du site d'activités et d'étudier la perception de celui-ci depuis le lotissement de la Gautrais à l'ouest.

Pour la MRAe de Bretagne,

le président,

Signé

Philippe VIROULAUD

13 Prélèvement par plaque de 30 à 40 cm d'épaisseur et de 30 cm de côté.