



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne sur le projet de création
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Hil 3
à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35)**

n° MRAe 2021-009156

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 23 septembre 2021. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Hil 3 à Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Alain Even, Antoine Pichon et 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 MRAe a été saisie pour avis par Rennes Métropole. Le dossier a été reçu le 27 juillet 2021.

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 par le service d'appui de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne.

La DREAL agissant pour le compte de la MRAe a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé (ARS). L'Ae a pris connaissance de l'avis de l'ARS du 9 août 2021.

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 permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public. A cette fin, il est transmis au pétitionnaire 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 (article L. 122-1-1 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

Synthèse de l'avis

Le projet de création de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Hil 3, d'une surface de 14,5 hectares, est porté par Rennes Métropole dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. Le projet de ZAC vise à permettre l'extension du parc d'activités du Hil à Noyal-Châtillon-sur-Seiche au sud des zones d'activités existantes du Hil 1 et 2, accueillant déjà une quarantaine d'entreprises sur environ 40 hectares.

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet concernent :

- la **préservation des sols, des espaces agro-naturels** et de la **biodiversité**, en veillant à maintenir et optimiser les fonctionnalités écologiques du secteur ;
- le **maintien de la qualité du paysage et du cadre de vie**, en veillant à la qualité paysagère du projet dans sa conception, dans son environnement immédiat et à la **prévention des nuisances** inhérentes au projet, à sa réalisation et à son fonctionnement ;
- la **limitation de la consommation énergétique** et l'**atténuation du changement climatique**, en prenant en compte les émissions liées au bâti et aux déplacements motorisés générés par le projet ;
- la **qualité des milieux aquatiques**, par la mise en place d'une gestion appropriée des eaux usées et pluviales.

Le projet prévoit la mutation de terrains agricoles en zone d'activités sur près de 15 hectares. Le site abrite certains habitats présentant un intérêt pour la biodiversité, en particulier des haies bocagères et certains arbres isolés. La majeure partie de ces habitats sera conservée, néanmoins une zone humide est concernée par le projet et fera l'objet d'une compensation. À l'échelle de la ZAC, l'artificialisation des sols induite par le projet aura nécessairement des incidences notables sur l'environnement, malgré les mesures mises en place. **Il serait ainsi pertinent d'envisager des mesures de compensation au-delà du périmètre de projet, prenant en compte les services écosystémiques rendus par les sols et la valeur écologique d'ensemble de l'emprise du projet de ZAC.**

La zone du Hil se situe au sein de la ceinture verte rennaise, à proximité d'axes routiers fréquentés, induisant un effet « vitrine ». La qualité paysagère constitue donc un enjeu fort. Les éléments présentés dans le dossier révèlent que **le paysage a été un élément déterminant dans la conception du projet. La validité des parti-pris paysagers retenus nécessite cependant d'être étayés par des photomontages pertinents** au sein du site et depuis les grands axes de communication.

La mise en œuvre du projet est susceptible d'induire divers types de nuisances, en phase travaux et après aménagement. Les émissions sonores provenant du site dépendront en partie des activités installées, non connues à ce jour. Il serait donc souhaitable de **réaliser un état acoustique initial**, permettant de caractériser l'évolution du contexte sonore liée au projet, et de prévoir de **recueillir la perception des riverains** sur les éventuelles futures nuisances, après aménagement de la ZAC.

Le dossier témoigne d'une bonne appropriation des enjeux liés à la transition énergétique, tant pour le bâti (énergies renouvelables, bioclimatisme...) que pour les mobilités durables, en s'inscrivant dans les orientations intercommunales en la matière. Le caractère opérationnel de certaines orientations demande parfois à être précisé par des engagements concrets.

L'Orson et ses affluents, recevant les eaux pluviales du site, sont en état écologique médiocre et des inondations ponctuelles sont constatées en aval. Le maître d'ouvrage prévoit la mise en place de mesures pertinentes de gestion intégrée des eaux pluviales, mais dont les détails seront

précisés dans un dossier loi sur l'eau, ne permettant pas à ce stade une caractérisation des incidences résiduelles.

D'une manière générale, il apparaît que divers éléments du projet nécessitent des précisions et une formalisation plus claire des engagements, qui devront a minima être apportées lors de la phase de réalisation de la ZAC (fonctionnalités et suivi de la zone humide créée, modalités de gestion des eaux pluviales, mise en œuvre opérationnelle de la transition énergétique...).

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

Avis détaillé

I – Présentation du projet et de son contexte

Présentation du projet

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche est située en continuité sud de la commune de Rennes et compte 6 885 habitants (source INSEE 2018). Elle appartient à la même unité urbaine¹ que Rennes et fait partie de Rennes Métropole.

Le projet de création de zone d'aménagement concerté² (ZAC) du Hil 3, d'une surface de 14,5 hectares, est porté par Rennes Métropole dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique. Il vise à permettre l'extension du parc d'activités du Hil afin d'accueillir de l'artisanat et de la petite industrie. Il se situe au sud des zones d'activités déjà existantes du Hil 1 et 2, accueillant une quarantaine d'entreprises sur environ 40 hectares.

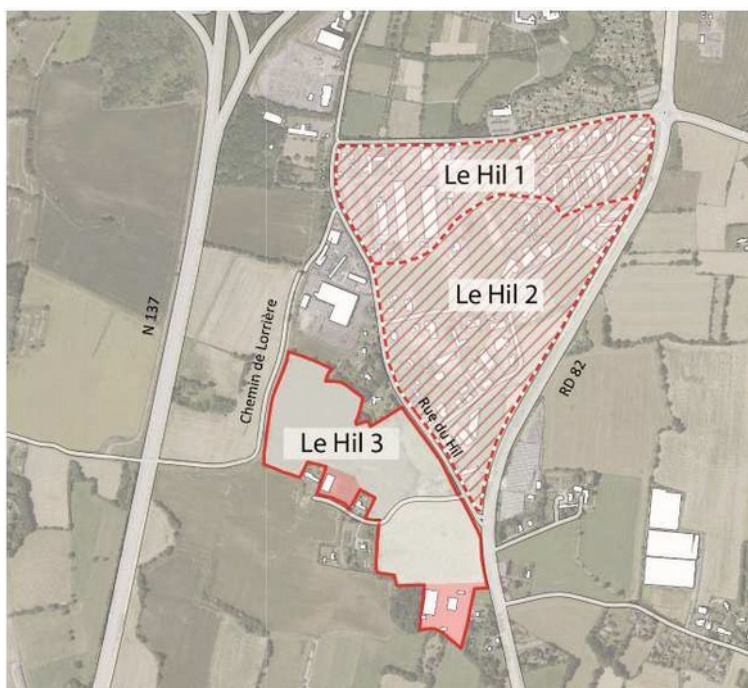


Illustration 1: localisation du secteur projet vis à vis des zones d'activités du Hil 1 et 2

-
- 1 La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. Les unités urbaines sont construites en France métropolitaine et dans les DOM d'après la définition suivante : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.
 - 2 Une zone d'aménagement concerté est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L. 311-1 du code de l'urbanisme).



Illustration 2: Plan masse du projet (source étude d'impact)

À ce stade d'avancement du projet (dossier de création de ZAC), le plan d'aménagement propose un découpage en 34 lots répartis en 3 secteurs :

- le secteur 1, au nord, qui dispose de parcelles plus importantes est plutôt dédié à l'accueil d'entreprises et d'activités artisanales ;
- le secteur 2, plus dense, a une vocation plus mixte pouvant allier tertiaire et artisanat ;
- le secteur 3, avec des parcelles plus réduites, est plutôt orienté vers du petit artisanat.

Trois parcelles au sud, déjà occupées par des entreprises, sont intégrées dans le périmètre de projet, ce qui permettra de remplacer leur accès direct sur la RD82 par un accès à partir de la zone d'activités.

La surface cessible globale est estimée à 8,5 hectares, permettant la construction d'environ 49 000 m² de surface de plancher.

Le calendrier prévisionnel du projet est le suivant :

- études préalables : 2019-2020 ;
- approbation du dossier de création de ZAC : 2021 ;
- approbation du dossier de réalisation de ZAC : 2022 ;
- début des travaux sur espaces publics : 2024 ;
- début des chantiers de construction privée : 2025.

Contexte environnemental

Le projet se situe au sud des zones d'activités du Hil 1 et 2, à environ 1 kilomètre au sud de Rennes, dans la partie nord de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Le secteur concerné par l'extension du parc d'activités est majoritairement agricole mais comprend aussi un espace en friche et des jardins au nord-est ainsi qu'une zone industrielle en activité au sud-est. Des haies bocagères discontinues, dont une partie est protégée³ dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, bordent et traversent la zone, lui conférant un caractère de paysage semi-ouvert. Quelques habitations bordent également le site du Hil 3, au nord et au sud.

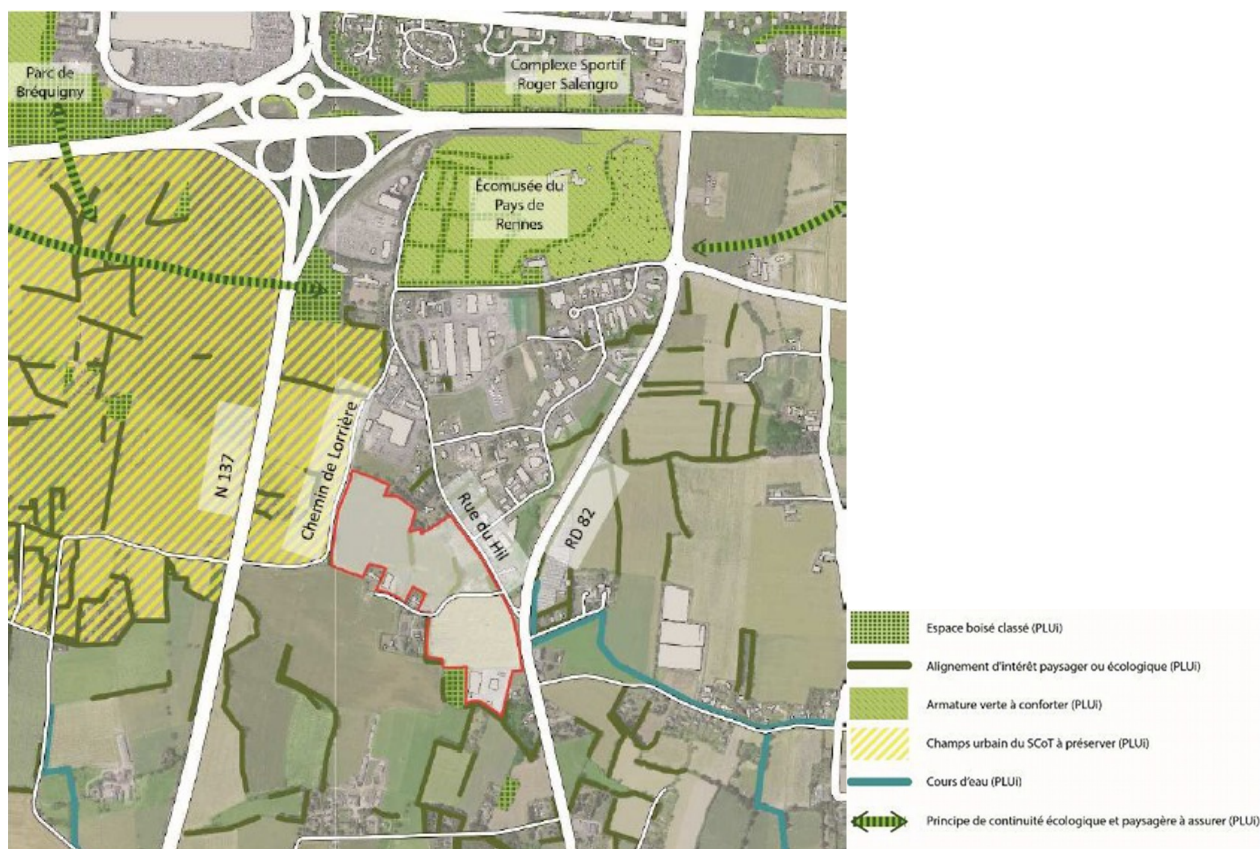


Illustration 3: Contexte environnemental du secteur projet et de ses alentours

Les zones d'activités existantes du Hil 1 et 2 et le site d'extension du Hil 3 jouxtent deux axes routiers structurants, la RN 137 (axe Rennes-Nantes) et la rocade Sud de Rennes (RN 136), mais elles ne sont pas desservies directement par ces 2 axes majeurs. La voie d'accès principale au secteur du Hil 3 est la RD 82, qui passe à l'est du site. Une entrée secondaire est prévue depuis l'ouest par le chemin de Lorrière.

En dehors de la zone d'activités du Hil 1 et 2 et de quelques habitations, les abords du projet sont principalement constitués de terrains agricoles. La grande zone agricole du Chevrolais à l'ouest,

3 L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

est identifiée comme « champs urbains »⁴ dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) en tant qu'espace à préserver, notamment pour son intérêt agricole, paysager et environnemental.



Illustration 4: Topographie du site et localisation de la ligne à haute tension (HTB)

Le secteur du Hil 3 est traversé par une ligne à haute tension (90 kV) génératrice d'une zone de vigilance de 25 m de part et d'autre. Le périmètre du projet présente une topographie en très légère pente avec un point bas situé au sud-est. Une zone humide est présente dans cette partie basse, résultant de l'accumulation des eaux de ruissellement dans une micro-dépression.

La quasi-totalité du site du projet appartient au bassin versant « de l'Orson et de ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Seiche ». Cette masse d'eau présente un état écologique qualifié de médiocre. Seule l'extrémité nord-ouest est concernée par une autre masse d'eau, celle du Blosne, qui se caractérise par un état écologique moyen.

Procédures et documents de cadrage

Le dossier présenté concerne la création d'une ZAC.

Au stade de réalisation de la ZAC, l'étude d'impact sera actualisée si besoin et le projet fera par ailleurs l'objet d'une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche fait partie du territoire de Rennes Métropole couvert par un **plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**, approuvé le 19 décembre 2019⁵. Le

4 Dans le SCoT du Pays de Rennes, les « champs urbains » sont définis comme « des espaces agraires et/ou forestiers, qui ont vocation à le rester durablement. Ils constituent des ensembles de qualité à forts enjeux agricoles, paysagers et environnementaux ; mais, proches des espaces urbains de communes en croissance, ces sites sont soumis à une pression urbaine plus importante qu'ailleurs. »

5 [Avis n° 2018-006690 du 21 mars 2019](#)

secteur du projet y est principalement classé en zone d'urbanisation différée 2AU, mais également pour partie en zone UI1d (zone urbaine dédiée aux activités artisanales et industrielles). Une modification du PLUi sera nécessaire avant la réalisation du projet, afin de pouvoir ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation. Diverses haies bocagères figurant sur le site du projet sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et un boisement en extrémité sud-ouest, limitrophe au périmètre de la ZAC, fait l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC). Le périmètre du projet est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intercommunale « Plateau d'Orson-Chevrolais » définissant les principes paysagers du secteur à une échelle plus large.

Rennes Métropole est également dotée d'un **plan de déplacements urbains (PDU)**, adopté en janvier 2020⁶, précisant l'organisation des mobilités et les actions en matière de transports et déplacements sur le territoire intercommunal pour la période 2019-2030. Ce document fixe notamment comme objectif la mise en place d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, transports collectifs, modes actifs...).

Noyal-Châtillon-sur-Seiche fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Rennes. La zone du Hil y est identifiée comme zone de développement économique pour un potentiel de 15 hectares.

Le secteur de projet se trouve également dans le périmètre du SAGE⁷ Vilaine, approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015, dont les dispositions suivantes concernent le projet :

- disposition 1 : protéger les zones humides dans les projets d'aménagement et d'urbanisme ;
- disposition 134 : limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement ;
- disposition 135 : limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales.

Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet concernent :

- la **préservation des sols, des espaces agro-naturels** et de la **biodiversité**, en veillant à maintenir et optimiser les fonctionnalités écologiques du secteur ;
- le **maintien de la qualité du paysage et du cadre de vie**, en veillant à la qualité paysagère du projet dans sa conception et dans son environnement immédiat et à la **prévention des nuisances** inhérentes au projet, à sa réalisation et à son fonctionnement ;
- la **limitation de la consommation énergétique** et l'**atténuation du changement climatique**, en prenant en compte les émissions liées au bâti et aux déplacements motorisés générés par le projet ;
- la **qualité des milieux aquatiques**, par la mise en place d'une gestion appropriée des eaux usées et pluviales ;

Les enjeux de pollution de l'air et de sécurité routière liés aux déplacements motorisés sont abordés dans la partie relative au changement climatique.

6 [Avis n° 2019-006914 du 6 juin 2019](#)

7 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

II – Qualité de l'évaluation environnementale

Qualité formelle du dossier

Le dossier examiné par l'Ae, sous format numérique, comprend le dossier de concertation préalable, un plan de situation de la ZAC du Hil, le rapport de présentation du dossier de création et l'étude d'impact accompagnée d'un résumé non technique, datée de juillet 2021.

L'étude d'impact présente les enjeux environnementaux, les effets du projet et les mesures associées de manière claire et explicite, en les classant en mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts, mais aussi en mesure d'accompagnement⁸.

Qualité de l'analyse

➤ **Étude de l'état actuel de l'environnement**

Le dossier fournit une caractérisation globalement pertinente de l'état actuel du site et de ses sensibilités environnementales au sein du périmètre du projet. Ainsi, des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés ainsi que des prospections sur les zones humides (fondées à la fois sur des critères floristiques et pédologiques).

Cependant, le périmètre d'étude pour ces inventaires est resté limité à l'emprise du projet. La prise en compte d'un périmètre élargi permettrait une meilleure caractérisation des interactions avec les milieux environnants (comme cela a été fait en matière d'occupation des sols et de paysage).

Par ailleurs, le dossier ne présente pas d'état actuel pour l'environnement sonore du site, ce qui ne permet pas une appréhension suffisante de cet enjeu.

➤ **Justification des choix, solutions alternatives**

La justification de la création de la ZAC du Hil 3 s'appuie dans le dossier sur les choix stratégiques du SCoT du Pays de Rennes, du schéma d'aménagement économique (SAE) 2017-2035 de Rennes Métropole et du PLUi. Il faut souligner cependant que ce dernier, approuvé en 2019, classe le secteur en zone d'urbanisation différée, et non immédiate.

La bonne accessibilité routière de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, la situation en continuité d'un parc d'activités existant et l'emprise foncière disponible dans le secteur du Hil 3 font partie des éléments invoqués par la collectivité pour justifier la localisation du projet.

Le besoin est justifié, selon les éléments du dossier, par l'absence de lot encore disponible dans les secteurs du Hil 1 et 2 (à l'exception de 2 lots en réserve foncière pour des équipements intercommunaux) et par la forte demande des petites et moyennes entreprises (PME) artisanales. Il est également indiqué que les secteurs disponibles dans les zones d'activités à proximité n'avaient pas vocation à accueillir des activités artisanales. L'argumentaire reste cependant à l'échelle de la ZAC.

Le dossier ne présente pas explicitement de variantes quant à la localisation de la ZAC ni à l'aménagement de celle-ci. Concernant l'aménagement du site du Hil 3, il est indiqué que l'étude de variantes était limitée par les contraintes (ligne haute-tension notamment) et par la volonté de s'appuyer sur la trame naturelle du site. Le contenu de l'étude d'impact ne permet pas de rendre

⁸ Les mesures d'accompagnement sont complémentaires aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs sur l'environnement, dont elles peuvent venir renforcer la pertinence et l'efficacité.

compte des différents scénarios d'aménagement qui auraient pu être étudiés, ni de la pertinence du scénario retenu du point de vue de l'environnement.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une justification de la priorité d'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard des autres disponibilités à l'échelle intercommunale et par une comparaison des différentes options d'aménagement du site, envisagées ou envisageables, sur la base de critères environnementaux.

➤ **Analyse des incidences du projet et mise en œuvre de la démarche ERC⁹**

Le dossier présente globalement de manière claire les incidences des différents aspects du projet, avant et après application des mesures d'évitement, de réduction, de compensation ou d'accompagnement ainsi que des mesures de suivi associées dans certains cas.

Le dossier conclut systématiquement à des incidences faibles ou nulles après application des mesures. Cette appréciation apparaît parfois discutable, particulièrement en matière de biodiversité. En effet, le projet prévoyant l'urbanisation d'une surface de près de 15 hectares ne peut pas être considéré comme ayant un impact « nul » sur la faune et la flore, malgré l'évitement de certains secteurs sensibles.

Certains aspects restent insuffisamment étudiés à ce stade de création de la ZAC pour pouvoir se prononcer sur l'efficacité des mesures les concernant. Les modalités précises de gestion des eaux pluviales, notamment, sont renvoyées à l'élaboration ultérieure du dossier « loi sur l'eau ».

Les mesures de suivi demandent à être complétées, au moins pour la création compensatoire d'une zone humide et pour le risque de nuisances sonores.

III – Prise en compte de l'environnement

La préservation des espaces agro-naturels et de la biodiversité

➤ **Consommation d'espace**

La création de la ZAC du Hil 3, pour une extension du parc d'activités du Hil induit une **artificialisation significative** de terres agricoles cultivées sur **une surface de 14,5 hectares**. Afin de prendre en compte l'activité agricole présente sur le site, des démarches de compensation agricole sont prévues (recherche de terrains de compensation...). **Le dossier ne présente pas de réflexion sur l'objectif de « zéro artificialisation nette »¹⁰, ni dans le choix du site, ni dans le sens d'une réduction ou d'une compensation effective des fonctionnalités des sols affectés.**

L'Ae recommande, au vu de la consommation d'espace significative induite par le projet, d'étudier les possibilités de réduction de l'artificialisation des sols et de compensation à une échelle intercommunale (mobilisation voire renaturation de friches industrielles...), en prenant en compte les fonctions apportées par les sols, notamment en termes de biodiversité et de stockage de carbone.

9 La démarche ou « séquence » ERC est introduite dans les principes généraux du droit de l'environnement. Elle vise une absence d'incidences environnementale négatives, en particulier en termes de perte nette de biodiversité, dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire. Elle repose sur trois étapes consécutives, par ordre de priorité : éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets résiduels.

10 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fixe un objectif de « zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles » à horizon 2040.

➤ Biodiversité

Malgré son caractère majoritairement cultivé, le site présente un intérêt en termes de biodiversité. Diverses espèces protégées d'invertébrés, d'oiseaux, de reptiles, d'amphibiens et de mammifères, dont des chauves-souris, ont été recensées ou sont supposées présentes. Parmi ces espèces, l'enjeu local de conservation est qualifié de modéré pour 4 espèces de chauves-souris (la pipistrelle commune, la pipistrelle de Kuhl, le petit rhinolophe et le murin de Daubenton) et une espèce d'amphibien, le triton alpestre. L'enjeu local de conservation est qualifié de fort pour une espèce de reptile : la vipère péliade et une espèce d'amphibien : le triton crêté ainsi qu'une espèce de coléoptère : le grand capricorne. Les inventaires réalisés ne concernent que le seul périmètre du projet. **La définition d'un périmètre d'étude élargi aurait permis une caractérisation plus complète des enjeux de biodiversité.**

Il ressort de ces inventaires que les habitats présentant le plus d'enjeux sur le site sont les haies bocagères, les arbres isolés, les fossés et petits canaux ainsi que les terrains en friche.

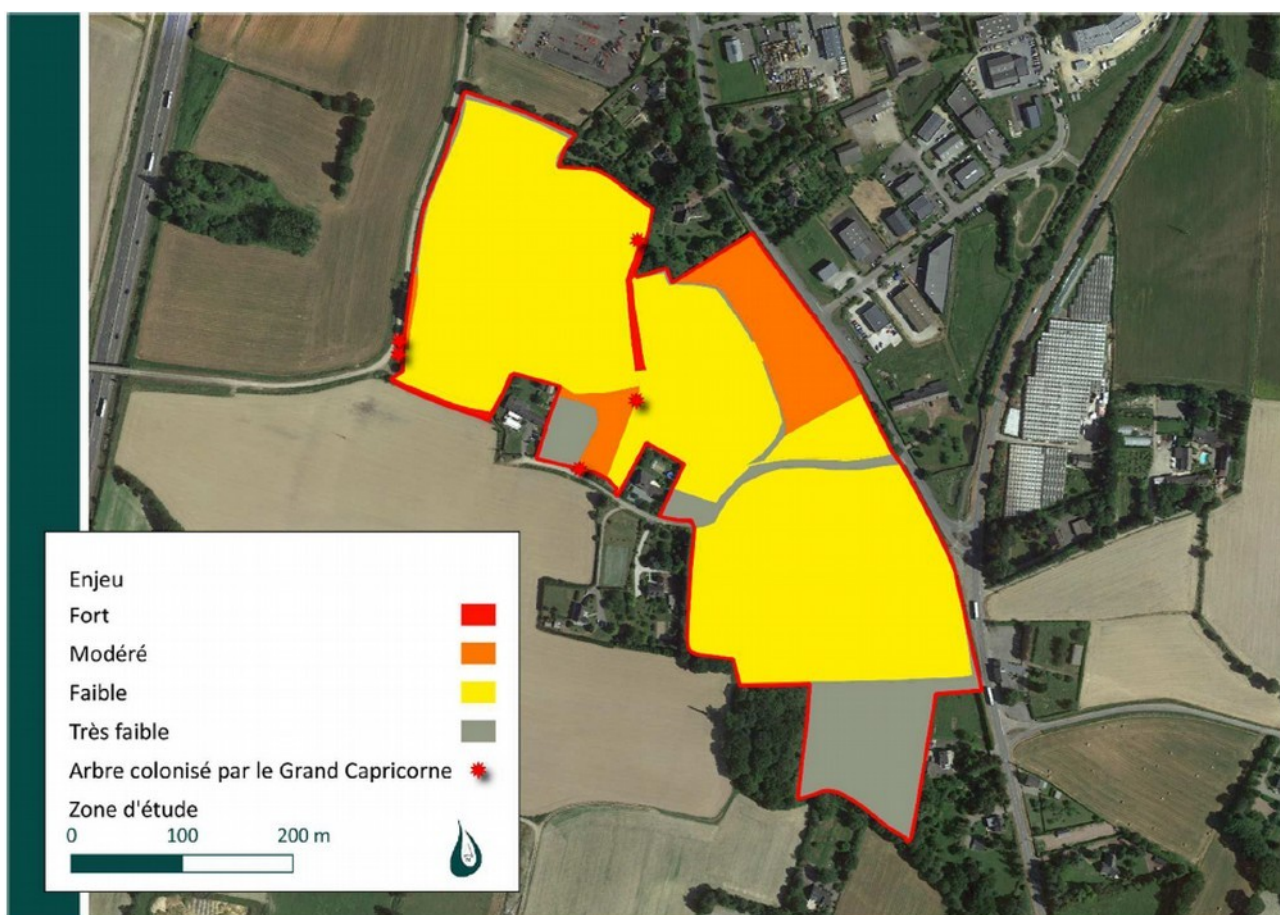


Illustration 5: Répartition des enjeux biodiversité sur le secteur de projet (source étude d'impact)

Le projet prévoit d'éviter les habitats les plus sensibles. Des mesures sont également prévues en phase chantier. Leur mise en œuvre sera assurée par un écologue. À chaque intervention, l'absence d'individus d'espèces protégées sera vérifiée pour leur permettre de quitter la zone le cas échéant et les zones à éviter seront matérialisées par piquetage et rubans de signalisation. Les engins de travaux devront respecter une marge de recul vis-à-vis des arbres afin de ne pas dégrader le système racinaire. Les défrichements seront réalisés entre septembre et novembre, période la moins impactante vis-à-vis du cycle biologique des espèces en présence.

Il est prévu de conserver 95 % des haies bocagères et de les densifier. Le réseau de haie sera également renforcé par diverses plantations prévues dans les espaces publics et en bordure de site.

Une part importante des enjeux en termes de biodiversité étant liée aux haies bocagères, il serait pertinent de définir pour la phase exploitation une marge de recul inconstructible vis-à-vis de ces haies et de la formaliser par un engagement clair du maître d'ouvrage.

Une zone humide de 630 m² a été inventoriée au sud-est du périmètre de projet, le long de la RD 82. Cette zone est située sur un secteur cultivé et s'est probablement formée par accumulation des eaux de ruissellement dans une microdépression. Le dossier indique que cette zone humide n'aurait pas d'intérêt écologique particulier et que la modification du régime hydraulique induite par le futur aménagement ne permet pas de la conserver. Le porteur de projet a ainsi prévu une mesure de compensation, consistant à recréer une zone humide fonctionnelle de 800 m² au sud-ouest du site, en utilisant une douve existante abritant déjà des espèces d'amphibiens (tritons et grenouilles). Malgré le potentiel écologique de la nouvelle zone humide prévue, le dossier ne détaille pas suffisamment les scénarios étudiés qui auraient pu permettre une conservation de l'existante. Par ailleurs, les modalités de création de la nouvelle zone humide, son mode d'alimentation en eau et son fonctionnement écologique en lien avec les milieux voisins ne sont pas précisés. Il est nécessaire de compléter cette mesure de compensation par une mesure de suivi du fonctionnement de la zone humide, voire la mise en place de mesures correctives le cas échéant.

L'Ae recommande :

- ***d'évaluer et de comparer les fonctionnalités de la zone humide actuelle et celles attendues de la zone humide à créer, afin de mieux démontrer la pertinence des choix réalisés, notamment la non pertinence du maintien de celle existante ;***
- ***de préciser les modalités de création de cette nouvelle zone humide et de mettre en place un suivi dans le temps de son fonctionnement.***

Le dossier aborde la question de la pollution lumineuse en phase chantier, celle-ci pouvant notamment avoir un impact sur les populations de chauve-souris. Il est ainsi prévu d'orienter les réflecteurs vers le sol avec un abat-jour. En phase exploitation, la pollution lumineuse sera accrue par la zone d'activités. Des éclairages publics seront notamment présents dans les espaces publics et à proximité des stationnements. Le dossier indique que ces éclairages devront être orientés vers le sol. Malgré l'adoption de principes généraux permettant une diminution de la pollution lumineuse induite par l'aménagement de la zone d'activités en phase chantier et en phase exploitation, la thématique reste insuffisamment traitée. En effet, les principes d'éclairage de la future ZAC (principes de localisation, intensité lumineuse et horaires) ne sont pas abordés, ce qui ne permet pas d'apprécier les impacts résiduels sur la faune, en particulier celle inféodée aux haies bocagères.

L'Ae recommande d'engager une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour limiter les impacts de la pollution lumineuse à l'échelle du site, notamment en termes d'intensité, d'horaires de fonctionnement et de localisation des éclairages et de traduire cette réflexion par des engagements concrets.

Dans l'ensemble, les impacts résiduels sur la faune sont évalués très faibles voire positifs après application des mesures. Il convient de rappeler ici le caractère discutable de cette appréciation, le projet induisant l'urbanisation de près de 15 hectares d'espaces agricoles et naturels (cf partie II).

Paysage et cadre de vie

➤ Qualité paysagère

La qualité du paysage est un enjeu important du projet, du fait de la localisation du secteur en bord de routes à grande circulation, la RN 137 et la RD 82, induisant un effet « vitrine ». La zone d'activités du Hil s'inscrit dans la ceinture verte rennaise, à proximité du tissu aggloméré et des grandes infrastructures de la ville centre. L'environnement paysager du site et de ses abords est marqué par son caractère agronaturel, principalement constitué de zones de culture bordées et traversées par des haies bocagères discontinues, à l'exception de la zone d'activité implantée au nord.



Illustration 6: Vue Google Earth du secteur de projet

L'intérêt marqué de la préservation de la qualité du paysage du secteur « Plateau d'Orson – Chevrolais » au sein duquel se trouve la zone du Hil est clairement identifié dans les documents d'urbanisme (PLUi et SCoT).

L'urbanisation d'un secteur de 15 hectares présentant des vues depuis des axes routiers fréquentés a une incidence notable sur le paysage. Le projet a intégré la dimension paysagère dans sa conception par le maintien de la majorité des haies bocagères du site et leur

renforcement. Une frange végétalisée sera également créée le long du « champ urbain » du Chevrolais (à l'ouest) et de la RD 82.

Le dossier indique, sans le détailler suffisamment, que le parti pris d'aménagement a cherché à adapter les futures constructions aux caractéristiques paysagères du site. Afin de pouvoir qualifier plus pertinemment cette dimension, il aurait été nécessaire d'évoquer plus en détail les caractéristiques du bâti prévues (hauteur maximale, disposition, couleurs...) et leur contribution éventuelle à une qualité accrue du paysage.

L'Ae recommande de compléter l'analyse paysagère du site par des photomontages pertinents, permettant de visualiser l'incidence paysagère depuis les voies de circulation, en prenant notamment en compte la volumétrie envisagée des futurs bâtiments.

Parmi les objectifs affichés du projet figurent également la création et la préservation de perspectives sur la « silhouette » rennaise, les vues lointaines sur le grand paysage et les bosquets remarquables. **La traduction opérationnelle de cet objectif est cependant peu visible.** Le projet prévoit la création d'une place centrale qui constituera un espace d'agrément pour les usagers de la zone d'activité. **La fréquentation potentielle de cet espace lui donne un caractère stratégique en termes de cadre de vie et d'harmonie paysagère au sein du site.**



Illustration 7: localisation de la place centrale dans la future ZAC

L'Ae recommande de fournir des simulations des perméabilités visuelles et des perspectives paysagères permises au sein de la ZAC, en particulier depuis la place centrale.

➤ Prévention des nuisances

La mise en œuvre du projet est susceptible d'induire divers types de nuisances, en phase travaux et en phase exploitation (après aménagement et implantation des activités).

Le chantier pourra générer des nuisances visuelles, sonores, vibratoires, mais aussi en termes de trafic et d'émissions de poussières. Les riverains du projet seront particulièrement exposés à ces nuisances. Il est prévu de limiter l'impact visuel des travaux par la mise en place de palissades, le maintien de la propreté du chantier et la conservation des éléments végétaux du plan d'aménagement. Le contrôle de propreté du chantier par le maître d'ouvrage sera réalisé une fois par semaine. Les conditions de circulation seront perturbées durant les travaux et la coupure de certains axes de circulation sera possible. Concernant les bruits de chantier et les vibrations, le dossier indique que le chantier respectera la réglementation et que le travail de nuit, le dimanche et les jours fériés sera interdit, sauf autorisation du maître d'ouvrage. Cet engagement est relativement vague et apporte peu de garanties aux riverains sur les périodes de travaux réelles. Il conviendrait de préciser dans quels cas le maître d'ouvrage autoriserait les travaux pendant ces périodes (nuit, dimanches et jours fériés). Les émissions de poussières seront limitées par l'arrosage préalable des zones de terrassement, et le bâchage des camions.

Après implantation des entreprises, l'augmentation du trafic routier dû à la ZAC (et les pollutions, risques et nuisances sonores associés), est estimée entre 50 et 80 véhicules par jour et ne devrait avoir qu'une incidence limitée sur la RD 82 au vu du trafic actuel d'environ 8000 véhicules par jour. La modification de la fréquentation du chemin de Lorrière, accès secondaire de la zone du Hil 3, risque d'être plus significative. Ce chemin, qui reste encore à l'écart de l'urbanisation, fait partie du schéma directeur vélo 2018 de Rennes Métropole. **Il serait ainsi nécessaire d'évaluer l'incidence du projet de ZAC sur la fréquentation de cette petite route, le cas échéant, au regard de son usage actuel et de sa vocation.**

Le risque de nuisances sonores et olfactives, en particulier pour les habitations voisines, est insuffisamment étudié. Il dépend de la nature des entreprises qui s'implanteront. La prise en compte adaptée des nuisances sonores générées par le projet nécessite la réalisation d'un état acoustique initial, qui ne semble pas avoir été réalisé.

L'Ae recommande :

- **de préciser les types d'activités permises dans les parcelles du parc d'activités à proximité directe des habitations, afin de s'assurer de leur caractère compatible avec celles-ci ;**
- **de réaliser un diagnostic acoustique initial ;**
- **de prévoir un suivi de la perception (notamment sonore) des riverains, avant et après aménagement, afin de s'assurer de l'absence de nuisances notables, et de mettre en place le cas échéant des mesures correctives.**

La présence sur le site d'une ligne à haute tension à proximité de la place centrale sera susceptible de générer des nuisances électromagnétiques. Cette ligne haute tension fait l'objet d'une zone de vigilance de 25 m de part et d'autre de son axe, inscrite au PLUi de Rennes métropole. **Le dossier pourrait utilement préciser comment sera prise en compte cette zone de vigilance vis-à-vis de l'aménagement opérationnel de la zone et des usages pressentis.**

L'énergie et le changement climatique

Le plan climat-air-énergie territorial de Rennes Métropole (PCAET), entré en vigueur en 2019¹¹, fixe l'objectif de tripler l'usage des énergies renouvelables et de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre par habitant d'ici 2030. L'extension du parc d'activités porte à son échelle une responsabilité pour l'atteinte de ces objectifs, en visant la performance énergétique et écologique des bâtiments d'activités économiques et en facilitant les mobilités durables.

➤ Émissions et consommations liées au bâti

Le projet de zones d'activités du Hil 3 a fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, démontrant le potentiel intéressant de la future zone d'activités pour le développement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments et éventuellement sur les ombrières des espaces de stationnement. Les futures consommations énergétiques de la zone ne sont pas encore connues, car elles dépendent de la nature des entreprises qui s'implanteront. Cependant, sur la base du type d'activités envisagées, la consommation énergétique de la zone du Hil 3 a été estimée à environ 4 000 MWh/an en chaleur (40 %) et à 6 000 MWh/an en électricité (60 %). **Un objectif de production locale de 3 000 MWh/an, soit 50 % du besoin, a été retenu, traduit par l'obligation d'installer des panneaux sur les toits des futures constructions et en ombrières de parking.**

Le dossier fixe de manière pertinente un objectif d'application des principes bioclimatiques lors des futures constructions. Cet objectif n'est cependant pas assorti d'un engagement ferme du maître d'ouvrage. **Il sera nécessaire, a minima lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, de préciser cet engagement et d'indiquer comment il sera concrètement mis en œuvre.**

A cette réserve près, les principes de construction, relatifs à la consommation énergétique du bâti au sein de la ZAC du Hil 3, s'inscrivent bien dans les objectifs définis dans le PCAET.

➤ Émissions et consommations liées aux déplacements motorisés

Le projet concerne une zone d'activité artisanale localisée en périphérie, dont la surface après aménagement complet sera de l'ordre de 14,5 hectares, située à environ 1,5 km de la zone agglomérée de Rennes et 2,5 km de la zone agglomérée de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. L'aménagement de cette zone induira nécessairement une augmentation des déplacements dans le secteur. Le développement de la multimodalité¹², par exemple par la promotion des modes actifs¹³, est un enjeu fort du projet.

Pour permettre une accessibilité sécurisée du site et en raison de la circulation aux heures de pointe sur la RD82, Rennes Métropole va réaménager le carrefour RD82 / RD482 (route de Beaulieu) par la création d'un tourne-à-gauche. L'entrée des entreprises, déjà présente dans le sud du périmètre, se fera de manière plus sécurisée par le carrefour d'entrée dans la zone et grâce à la suppression de l'accès direct sur la RD 82. La section de la RD82 au niveau du hameau de Beaulieu passera également en zone agglomérée avec une limitation de vitesse à 50 km/h.

11 Avis n° 2018-006005 du 19 juillet 2018

12 La multimodalité désigne l'existence complémentaire de plusieurs modes de transport différents entre deux lieux.

13 Les modes actifs (dits aussi modes doux) désignent les modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc.

Le projet intègre une réflexion sur l'alternative à la voiture individuelle en cohérence avec les orientations et objectifs défini dans le PDU et le PCAET de Rennes Métropole.

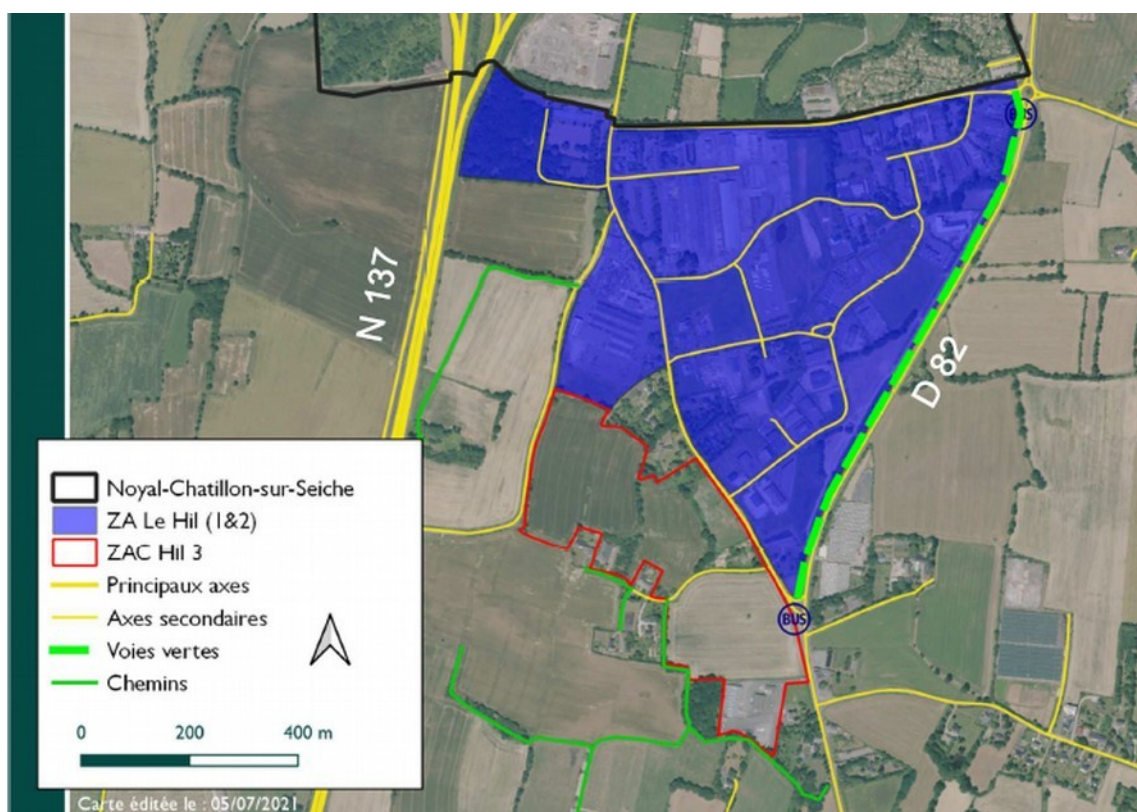


Illustration 8: Localisation des arrêt de bus et de la voie verte à proximité du site

La ligne 61 du réseau de transport en commun STAR pourra desservir le Hil 3 depuis l'arrêt « petit Beaulieu ». Une grande partie de la future zone se trouvera ainsi dans un rayon de 400 mètres depuis l'arrêt de bus actuel le plus proche, correspondant à une distance de 10 minutes à pied. La réduction de la vitesse dans le secteur permettra de sécuriser l'accès à cet arrêt.

Concernant les modes actifs, il est prévu de créer au sein de la zone du Hil 3 un axe central bidirectionnel pour les cycles. **Cet axe sera relié aux itinéraires existants, avec notamment des parcours sécurisés pour rejoindre le réseau express vélo métropolitain**, qui devrait relier Rennes à Noyal-Châtillon-sur-Seiche sur la rive ouest de la RD 82 à partir de 2022. Une trame de chemins piétons séparée établit également une continuité avec les chemins existants.

En revanche, le dossier n'évoque pas d'éventuelle réflexion sur la mise en place ou la facilitation du covoiturage au sein du parc d'activités, **ce qui pourrait constituer une piste de travail pertinente pour le développement d'alternatives à la voiture individuelle, s'agissant d'une des principales orientations du plan de déplacements urbains métropolitain.**

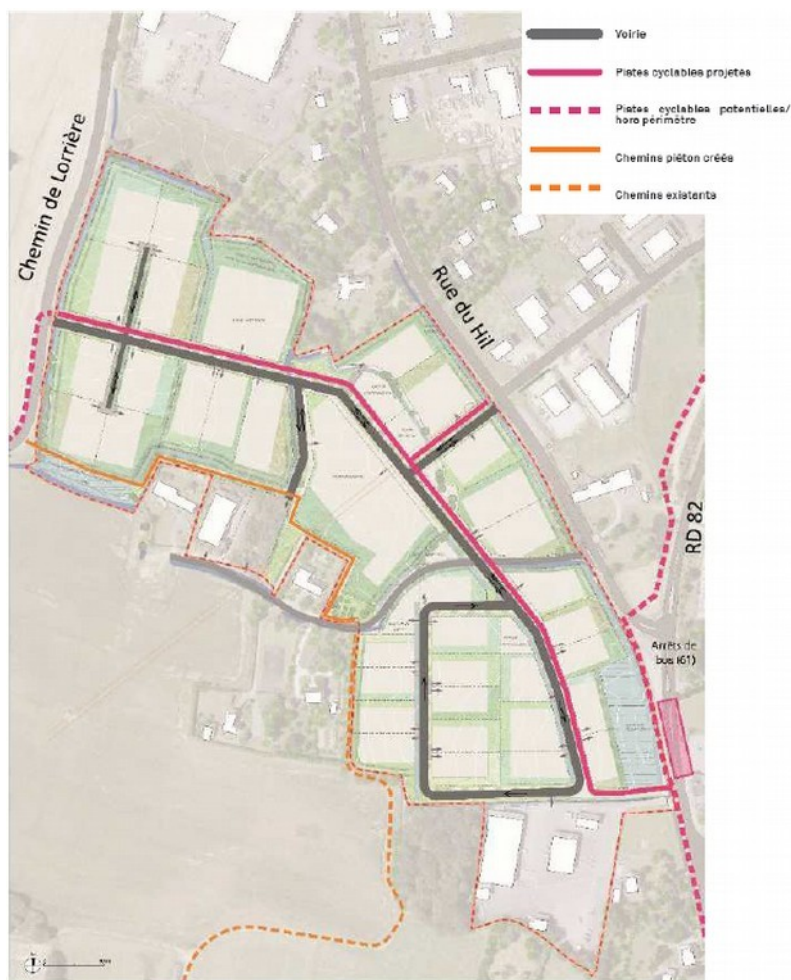


Illustration 9: plan de la trame des modes actifs au sein de la ZAC du Hil3
(source étude d'impact)

Hormis la question du covoiturage, le projet présente globalement une réflexion aboutie sur la promotion et la mise en œuvre d'alternatives sécurisées à la voiture individuelle, à la hauteur des enjeux du secteur et en cohérence avec les orientations intercommunales.

La qualité des milieux aquatiques

Le site du projet appartient en grande majorité au sous-bassin versant de l'Orson, affluent de la Seiche. Le milieu aquatique récepteur « *l'Orson et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Seiche* présente un état écologique qualifié de médiocre. Le SDAGE¹⁴ Loire-Bretagne 2016-2021 fixe un objectif d'atteinte du bon état à l'horizon 2021 pour cette masse d'eau.

Les eaux usées du site seront traitées par la station d'épuration de la Beurade, d'une capacité nominale de 360 000 équivalents-habitants (EH)¹⁵. L'augmentation de la charge épuratoire attendue suite à l'aménagement de la zone du Hil 3 étant de l'ordre de 74 EH, le traitement des eaux usées ne présente pas d'enjeu notable vis-à-vis de la qualité des eaux, **sous réserve du**

14 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

15 L'équivalent-habitant est une mesure de la charge organique des eaux usées.

bon fonctionnement du réseau de collecte, ce qui nécessite d'être précisé dans l'étude d'impact.

Ainsi, les enjeux en matière de préservation du milieu aquatique récepteur sont principalement liés à la gestion des eaux pluviales. Le site, au relief peu marqué, présente actuellement un fonctionnement hydraulique complexe, avec des fossés circulants et des fossés sans exutoire.

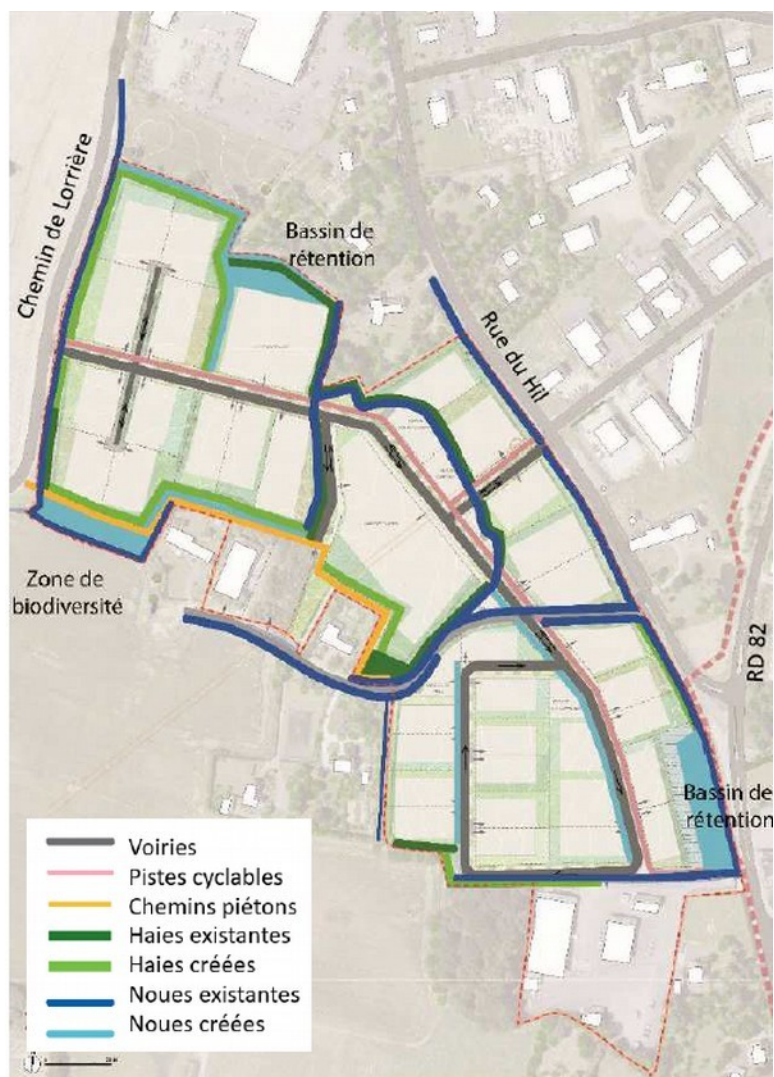


Illustration 10: principes de gestion des eaux pluviales retenus

Le projet prévoit la mise en place du principe de gestion intégrée des eaux pluviales, tel que fixé dans le SDAGE Loire-Bretagne, en tenant compte des problématiques d'inondation observées à l'aval. Ainsi les surfaces imperméabilisées seront limitées pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et toutes les eaux de pluie seront gérées à l'intérieur du périmètre de projet, au travers de fossés, de noues filtrantes et drainantes végétalisées et de 2 bassins de rétention situés aux points bas de la zone.

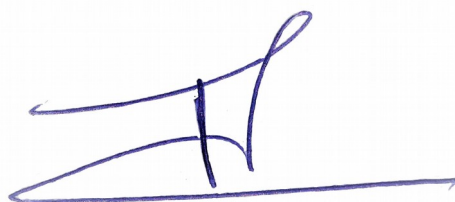
Les bassins d'orage seront équipés d'une vanne de fermeture et d'un séparateur d'hydrocarbures afin de prévenir les pollutions accidentelles.

Malgré ces orientations pertinentes, la gestion des eaux pluviales présentée dans le dossier manque de précision dans sa description. Il est indiqué dans l'étude d'impact que le projet fera l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, au sein duquel les mesures de gestion seront

détaillées. **Le détail de ces mesures sera nécessairement à intégrer dans le dossier de réalisation de la ZAC afin de pouvoir qualifier leur efficacité et s'assurer de la comptabilité des mesures mises en place avec les objectifs d'atteinte du bon état du milieu récepteur.**

La nature des entreprises susceptibles de s'installer sur le site n'est pas encore connue, en dehors de leur caractère artisanal. L'activité de certaines de ces entreprises pourra présenter des risques de pollutions accidentelles. **Il serait pertinent de définir les conditions qui seront imposées aux futures entreprises pour la gestion de leurs eaux pluviales et le raccordement au réseau de la ZAC, afin de garantir l'absence de pollution du milieu naturel.**

Fait à Rennes, le 23 septembre 2021
Le Président de la MRAe de la région Bretagne



Philippe Viroulaud