



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne sur
le projet d'extension du parc d'activités du Bois de Teillay
sur les communes de Janzé, Amanlis et Brie (35)**

n°MRAe 2021-009176

Avis délibéré n° 2021APB45 du 4 octobre 2021

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion en visioconférence du 23 septembre 2021 sur le projet d'extension du parc d'activités du Bois de Teillay sur les communes de Janzé, Amanlis et Brie 35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Alain Even, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault 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 le présent avis.

* * *

Par courrier du 4 août 2021, le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré a transmis pour avis à la MRAe de Bretagne, le dossier de permis d'aménager concernant le projet d'extension du parc d'activités du Bois de Teillay, porté par la communauté de communes Roche aux Fées Communauté et le département d'Ille-et-Vilaine.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article 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 MRAe a pris connaissance de l'avis des services consultés dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, dont celui de l'agence régionale de santé (ARS) du 13 août 2021.

Sur la base des travaux préparatoires et après en avoir délibéré par échanges électroniques, la MRAe de la région Bretagne 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

L'intercommunalité Roche aux Fées Communauté prévoit d'accueillir de nouveaux bâtiments industriels, artisanaux et des bureaux, en créant une extension du parc d'activités du Bois de Teillay dont la superficie actuelle est de 50 ha. Cette extension est prévue en trois tranches et occupera à terme 76,5 ha de terres actuellement ou anciennement agricoles au nord-est de la zone existante, sur les communes de Janzé, Amanlis et Brie (35). Une nouvelle route départementale, reliant la RD 92 à la RD 93, est prévue concomitamment par le Département d'Ille-et-Vilaine.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae concernent la consommation de l'espace agricole, la maîtrise du bilan carbone de la zone d'activités, la qualité de vie des futurs occupants (préservation d'une ambiance sonore acceptable, de la qualité de l'air, et des facilités de déplacements, mais aussi la qualité paysagère du projet), la préservation des milieux naturels et la gestion des eaux du site dans le cadre d'une amélioration nécessaire de la qualité des eaux du bassin versant de la Seiche.

La comparaison d'un point de vue environnemental des alternatives envisagées pour les secteurs d'implantation, pour le tracé du nouveau barreau routier (composante du projet au sens de l'évaluation environnementale) et pour les aménagements eux-mêmes doit être réalisée. L'ordre de mise en œuvre des tranches et la justification des choix retenus devraient être mieux argumentés selon ce même point de vue.

En raison de la forte consommation de sols agricoles engendrée par le projet, il est attendu que cette démonstration prenne en compte la perte de la fonction de captage de carbone des sols liée à l'urbanisation du secteur, et propose des moyens qui permettent de limiter la consommation des espaces agricoles à l'échelle intercommunale.

L'évaluation environnementale menée porte essentiellement sur la tranche 3 du projet, et s'avère insuffisante au regard des effets liés aux autres tranches et au barreau routier. En raison de l'augmentation prévisible des circulations sur le secteur, il serait utile de mener une étude prospective en matière de déplacements des futurs usagers, et de quantifier les gênes occasionnées pour les riverains et les usagers (estimation des niveaux sonores projetés au niveau des habitations les plus proches et caractérisation des risques sanitaires liés à la dégradation de la qualité de l'air).

La dimension paysagère du barreau routier et la qualité de la transition ville-campagne sont insuffisamment appréhendées. En plus d'un argumentaire, la présentation de photomontages serait utile afin de mieux apprécier la qualité du projet de ce point de vue.

Le barreau routier est susceptible de générer des effets indirects sur la zone humide proche de l'échangeur de la RD 93. L'analyse de ces effets doit être jointe à l'évaluation environnementale.

En matière de gestion des eaux de ruissellement, les risques de pollutions chroniques ou accidentelles mais aussi la régulation des débits paraissent maîtrisés au regard des ouvrages de rétention envisagés. Le projet devrait ainsi conduire à une amélioration des conditions d'écoulement des pluies courantes, vis-à-vis du risque d'inondation et des incidences sur les cours d'eau à l'aval. Il est tout de même nécessaire de démontrer leur suffisance en cas d'épisodes pluvieux exceptionnels (trentennal voire centennal), et de prévoir la mise en œuvre de suivis réguliers de l'acceptabilité des milieux récepteurs pour garantir l'absence de toute dégradation.

Enfin, la capacité de la station d'épuration de Brie à traiter les raccordements des tranches 1 et 3 est à justifier. Il s'agira de démontrer sa compatibilité avec les objectifs à atteindre en matière d'amélioration de l'état écologique du cours d'eau récepteur. L'ensemble des observations et les recommandations correspondantes sont développées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis détaillé

I – Présentation du projet et de son contexte

Présentation du projet

Le parc d'activités du Bois de Teillay est localisé sur trois communes d'Ille-et-Vilaine (Janzé, Amanlis et Brie) à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Rennes. Il s'agit de l'un des principaux pôles d'activités de la communauté de communes « Roche aux Fées Communauté » situé de part et d'autre de l'axe Rennes-Angers (RD41). Depuis 1992, quinze entreprises des secteurs de l'industrie agroalimentaire, des transports ou de la logistique se sont déjà implantées sur environ 50 ha.

Roche aux Fées Communauté projette une extension du parc existant avec l'aménagement de nouveaux bâtiments industriels, artisanaux et de bureaux sur 76,5 ha de terres agricoles au nord-est de la zone.

Les travaux sont prévus en trois tranches :

- une première tranche (sur Janzé), actuellement en cours d'aménagement sur 30 ha (28 lots dont les superficies n'excèdent pas 2 ha) au sud-ouest de l'extension,
- une deuxième tranche (également sur Janzé, sur 13,5 ha, dont le nombre de lots est indéterminé à ce jour) qui sera réalisée à moyen terme au sud-est de l'extension,
- et une troisième tranche (6 lots sur 33 ha) au nord-est de l'extension, sur les communes d'Amanlis et de Janzé, objet de la présente évaluation environnementale, avec des lots de plus grande surface.

Concomitamment au projet d'extension du parc d'activités du Bois de Teillay, une nouvelle route départementale entre la RD 92 et la RD 93 sera réalisée par le Département d'Ille-et-Vilaine, la RD 93 n'étant pas suffisamment dimensionnée dans la perspective de l'extension. Elle desservira et scindera en deux la troisième tranche de l'extension du parc. Deux carrefours giratoires seront créés : l'un au niveau du lieu-dit La Caresmas sur la RD 92, l'autre au carrefour de la RD 93 et de la rue de la Butte à Madame.



Contexte environnemental

Les tranches d'extension 2 et 3 sont actuellement non urbanisées (la tranche 1 l'est partiellement). Elles sont quasi exclusivement occupées par des parcelles à vocation agricole (cultures de maïs, blé, miscanthus).

L'environnement en périphérie du projet est essentiellement bocager et le relief est globalement peu marqué. Quelques habitations et exploitations agricoles sont implantées à proximité immédiate du projet d'extension¹ et sont susceptibles d'être directement impactées par celui-ci. Des parcelles boisées sont repérées en périphérie ouest du projet.

Ce dernier se situe en tête de bassin versant et appartient à trois sous-bassins dont les eaux pluviales ruissellent vers « La Seiche »² via divers affluents (l'Ise, le ruisseau du Bois Tilleul et le ruisseau de la Bitaudais³). Le secteur n'est pas sensible au risque d'inondations. Quelques zones humides, jusqu'à présent évitées, ont été identifiées au niveau de la première tranche d'extension.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Brie/Bois de Teillay, au sud de la zone d'activités du Bois de Teillay. Après traitement par lagunage, les eaux usées sont rejetées dans le ruisseau de la Mare Gaudin (hors période estivale).



Carte du réseau hydrographique et identification des sous-bassins versants

Procédures et documents de cadrage

La consultation de l'Ae pour l'évaluation environnementale menée s'inscrit dans la procédure de permis d'aménager de la tranche 3, incluant l'axe routier.

Une déclaration d'utilité publique (DUP) a été délivrée le 2 avril 2008 par le préfet d'Ille-et-Vilaine pour l'acquisition de terrains en vue de cette extension.

Le projet s'inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, qui vise à renforcer le rôle de Janzé en tant que pôle structurant (dénommé « pôle de bassin ») dans la perspective de favoriser le développement de la partie sud du territoire, en profitant des infrastructures existantes (liaison ferroviaire avec Rennes, axe Rennes-Angers à 2 x 2 voies). Il a fait l'objet d'un avis de l'Ae⁴ qui soulevait l'absence d'analyse sur la consommation de l'espace.

Les parcelles du projet identifiées dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Janzé (novembre 2007 et modifié en 2016) sont situées en zones UA (destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou industrielles) et 1AU (zone d'urbanisation future).

-
- 1 La Caremais au nord-est de la tranche 3, La Davière et Le Champ Normand à l'ouest de la Tranche 3, Les Musses à l'est de la tranche 2.
 - 2 La Seiche est une rivière qui présente des fluctuations saisonnières de débit très marquées avec une qualité des eaux médiocre à mauvaise notamment sur les paramètres de carbone organique dissout (COD) et nitrates (NO3-). Elle présente des sensibilités à l'azote et au phosphore.
 - 3 Le ruisseau de la Bitaudais qui recueille les eaux de la majeure partie du site du projet, traverse le secteur d'extension du sud au nord. Il prend sa source au sud du périmètre et a fait l'objet d'une renaturation portée par le Syndicat versant de la Seiche en 2017.
 - 4 [Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale de Bretagne n° 2016-004415 du 10 novembre 2016.](#)

Concernant le plan local d'urbanisme (PLU) d'Amanlis (en cours de révision) les parcelles sont situées en zones 1AUAT (accueil des activités de secteurs secondaires et tertiaires) et 2 AUA (zone réservée à l'accueil d'activités du Bois de Teillay avec des parties qui seront urbanisées à long terme). La révision programmée du PLU d'Amanlis modifiera le classement de ces dernières en 1AUA (zone d'urbanisation future).

Enfin, le projet se situe dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine qui fixent notamment des préconisations en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que des objectifs visant l'atteinte du bon état écologique des masses d'eaux. **Un dossier d'incidences Loi sur l'eau a été réalisé en 2010 pour les trois tranches correspondant à l'extension. Pour une meilleure compréhension, les principaux éléments de ce dossier auraient dû être repris ou joints au dossier d'étude d'impact.**

Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard de la nature du projet et de son contexte environnemental, les principaux enjeux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation de l'espace agricole, dont plus de 76 ha, au total des trois tranches, sont destinés à être artificialisés ;
- la maîtrise du bilan carbone de la zone d'activités, compte tenu des consommations directes du projet (énergie, sols) et de ses incidences (déplacements induits) ;
- la qualité du cadre de vie, avec la bonne qualité paysagère du projet, la prévention des nuisances sonores et le maintien de la qualité de l'air ;
- la préservation des habitats et des milieux naturels recevant les eaux usées et pluviales générées par le projet.

II – Qualité de l'évaluation environnementale

Le dossier de demande de permis d'aménager comprend notamment une étude d'impact datée de mai 2021 ainsi qu'un résumé non technique. Formellement, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle, et les illustrations facilitent la compréhension du grand public.

Périmètre de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale menée porte seulement sur la 3ème tranche du projet d'extension de la zone d'activités du Bois de Teillay. **Il aurait été pertinent que l'analyse porte à la fois sur les trois tranches d'extension et sur le nouveau barreau routier, ces éléments pouvant constituer un unique projet au sens de l'évaluation environnementale .**

L'analyse des effets liés au barreau routier apparaît insuffisante notamment en ce qui concerne le tronçon situé en dehors du périmètre de la 3ème tranche, au regard des effets qu'il peut provoquer sur l'alimentation et le fonctionnement des zones humides identifiées dans le secteur de la 1ère tranche, mais aussi vis-à-vis de la proximité des lieux-dits La Davière et Le Champ Normand, dont les riverains sont susceptibles d'être impactés par l'augmentation des niveaux sonores et par la modification de l'aspect paysager du secteur (se référer à la partie III du présent avis).

Justification du secteur d'implantation

Le projet d'extension de la zone d'activités est prévu sur trois secteurs dont deux sont jusqu'à présent non urbanisés. Pour autant, l'analyse ne justifie pas le choix du secteur d'implantation retenu.

Ce défaut a déjà été soulevé dans l'avis de l'Ae sur le projet de révision du plan local d'urbanisme d'Amanlis⁵. Compte-tenu de l'importante consommation d'espace (76 ha), des objectifs nationaux et régionaux⁶ visant le zéro artificialisation nette, et du faible nombre d'implantations d'entreprises (15 implantations en 30 ans), il apparaît inévitable de **justifier le besoin d'une telle extension, à travers une approche intercommunale, qui prenne en compte les projets d'extension prévus dans d'autres communes à proximité du parc d'activités.**

De plus, compte-tenu de la forte consommation de terres agricoles engendrée par le projet, le choix du site devrait avoir fait l'objet d'une comparaison avec d'autres lieux susceptibles d'accueillir une telle installation dans le secteur. Il convient de **présenter les différentes possibilités d'implantation du projet qui ont été analysées lors de l'élaboration ou des modifications des PLU, ou encore à l'échelle du SCoT, et d'exposer les critères environnementaux qui ont conduit à retenir spécifiquement ce secteur d'implantation.**



*Localisation des bâtis existants dans la zone d'activités
(source : GéoBretagne – base de données cadastre 2018)*

Choix des variantes et aménagement du projet

Le projet prévoit l'aménagement des parties communes, le découpage de la zone d'activités en plusieurs lots ainsi que la création d'un barreau routier dont la longueur n'est pas précisée.

Bien que les aménagements déjà en service (zone initiale et 1ère tranche d'extension) ne soient que succinctement présentés, les travaux et aménagements des parties communes de la tranche 3 seront cohérents avec les aménagements déjà réalisés pour la tranche 1 (prolongement des cheminements piétons et cyclables, végétalisation des parties communes avec des essences

5 [Avis de la MRAe Bretagne n° 2020-008609 du 25 mars 2021 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et du zonage d'assainissement des eaux pluviales d'Amanlis \(35\)](#)

6 Objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 figurant dans le plan national biodiversité du 4 juillet 2018 et dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021.

identiques, etc.). Les futurs acquéreurs devront d'ailleurs respecter un règlement propre au parc d'activités qui permet l'harmonisation des pratiques.

L'étude ne présente qu'un seul scénario d'aménagement pour la tranche 3. **Afin de s'assurer du meilleur choix des aménagements du projet d'un point de vue environnemental (découpage des lots, trame viaire, emplacement des bassins...), les alternatives préalablement étudiées nécessitent d'être exposées et leur comparaison argumentées.**

En ce qui concerne le choix d'implantation du barreau routier, une analyse de 6 variantes est exposée dans l'objectif de trouver une solution d'intérêt départemental, qui permette l'aménagement de grands lots tout en respectant les guides de conception. Aucun élément de l'analyse ne permet de comparer les incidences environnementales des différents tracés, que ce soit vis-à-vis des milieux (effets sur les zones humides, gestion des eaux pluviales), de la biodiversité (effets sur les milieux, sur la faune) ou encore du cadre de vie des riverains, au-delà des désaccords exprimés sur le barreau routier (absence d'étude acoustique ou paysagère). Ces éléments doivent transparaître dans l'analyse.

Enfin, le site du projet est traversé par une ligne de transport électrique Très Haute Tension de 400 kV. Pour limiter tout risque sanitaire, le porteur de projet devra s'engager à éviter l'implantation d'établissements sensibles dans les zones à fort champ magnétique⁷.

L'Ae recommande :

- **de fournir les informations et analyses d'une réelle évaluation sur les trois tranches de l'extension ainsi que sur le barreau routier qui en assurera la desserte ;**
- **de justifier la nécessité d'une telle extension par une analyse menée au moins au niveau de l'ensemble du territoire intercommunal,**
- **d'exposer les critères environnementaux qui ont conduit à retenir spécifiquement ce secteur d'implantation,**
- **de présenter les arguments environnementaux justifiant les aménagements retenus pour le site.**

Démarche pour éviter, réduire et, à défaut, compenser les effets négatifs notables

Chacun des effets sur l'environnement recensés implique la mise en œuvre d'une démarche conduisant à la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), ce qui doit apparaître distinctement dans l'étude d'impact.

Or, même si les mesures ERC prévues sont accompagnées de quelques suivis et des coûts incluant le coût des mesures ERC et des mesures de suivi, les réflexions préalables au choix de ces mesures et la démarche progressive menée font défaut dans l'analyse du projet. Cette remarque s'applique à l'ensemble des items, comme par exemple la mise en œuvre de bassins de rétention (mesure de réduction) qui s'est imposée sans avoir préalablement cherché à limiter l'imperméabilisation ni même à favoriser l'infiltration des eaux pluviales (mesures d'évitement).

Par ailleurs, les effets environnementaux des mesures d'évitement ou de réduction mériteraient d'être enrichis, comme cela est développé dans la partie III du présent avis : mesures relatives à la qualité paysagère du projet, projection de l'exposition au bruit des futurs habitants et mesures visant l'amélioration de la qualité des milieux récepteurs par exemple.

III – Prise en compte de l'environnement

Artificialisation des espaces agro-naturels

Le projet global d'extension va engendrer la consommation d'un peu plus de 76 ha de terres agricoles en milieu péri-urbain ce qui fait plus de doubler la zone d'activité existante.

⁷ Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, faisant référence au rapport de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques (OPECST)

Il faut rappeler l'objectif 1.3 du Plan Biodiversité du 4 juillet 2018 qui vise à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre à terme l'objectif de zéro artificialisation nette. Cette orientation a été reprise dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021, mais n'a pas été prise en compte dans ce projet.

Compte-tenu de l'avancement de chaque procédure, il convient de s'interroger sur l'ordre de réalisation des tranches, **la mise en œuvre de la tranche 3 avant la tranche 2 étant contraire au principe de consommation économe des espaces.**

Des terres agricoles seront supprimées en raison des aménagements prévus. Or, quels que soient leur état et leur usage initiaux, ces espaces présentent des fonctionnalités environnementales qu'il convient de prendre en compte. Dans son avis n°2016-004415 du 10 novembre 2016, l'Ae déplorait déjà l'absence d'appréciation des caractéristiques de la consommation d'espace sur le périmètre du SCoT (densité, emprise au sol, nature des sols et des activités impactées, gestion des espaces vis-à-vis des services écosystémiques et du bien-être des populations). Ces points auraient dû être rappelés et développés dans la présente évaluation environnementale. Il serait par ailleurs judicieux d'estimer la perte de fonction de captage du carbone liée à l'urbanisation de ces sols agricoles, et de proposer un bilan carbone global du projet à l'échelle de la zone d'activités.

Au détriment d'un effort de réduction de consommation des surfaces agricoles, Roche aux Fées Communauté privilégie des mesures de compensations collectives de nature strictement économique qui seront mises en place dans le cadre de l'étude d'impact agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture.

L'Ae recommande de mener une réflexion complémentaire :

- **sur la perte de la fonction de captage du carbone des sols liée à l'urbanisation du secteur,**
- **sur les moyens de limiter la consommation des espaces agricoles à l'échelle intercommunale,**
- **et à défaut, sur les possibilités de compensation⁸ de la consommation d'espace et de la perte de sols liées à la création de cette zone d'activités.**

Cadre de vie lié à l'augmentation du périmètre de la zone d'activité et au nouveau barreau routier

Gestion des déplacements

L'extension de la zone d'activités va entraîner une augmentation des circulations au sein même de la zone, et une nouvelle répartition des circulations sur les axes majeurs voisins.

L'absence d'étude de trafic ne permet pas de prévoir le trafic futur sur le nouveau barreau routier, ni les évolutions du trafic sur les RD 92 et 93. **Or il est nécessaire de présenter une telle estimation sur les différents axes de circulation.** L'analyse des conséquences environnementales qui en découlent permettra ainsi de prévoir des mesures adaptées pour garantir la sécurité et le bien-être des riverains.

Les deux giratoires prévus au niveau des raccordements avec la RD 92 et la RD 93 devraient permettre de sécuriser et de fluidifier les déplacements routiers.

Avec l'existence d'une aire de covoiturage au niveau de l'axe Renne-Angers, la création de cheminements en mode actif en parallèle des voies internes, et la desserte de la zone par une ligne de cars, le projet s'articule bien avec le cœur de la zone existante, ce qui peut encourager

8 C'est-à-dire une compensation au sens environnemental, à la différence d'une compensation agricole qui est de nature économique et financière.

les usagers à limiter les déplacements internes à la zone étendue en véhicules motorisés individuels.

Prévention des nuisances sonores

La qualification de l'ambiance sonore actuelle en plusieurs points du site y compris aux abords de la voie routière, fait défaut.

L'extension de la zone d'activités vers le nord et l'est, la création du nouveau barreau routier, l'augmentation du trafic lié à l'implantation de nouvelles entreprises induisent une augmentation des niveaux sonores, pour les habitations et exploitations agricoles à proximité du site.

Pourtant, les éléments de l'étude d'impact ne permettent pas de comparer les niveaux sonores actuels avec des projections suite à la mise en œuvre du projet.

Une estimation des niveaux sonores projetés, une fois la zone d'activités en service, est à joindre à l'étude d'impact, notamment pour permettre d'évaluer les effets du projet sur les habitations et exploitations situées à proximité des axes routiers et des zones d'extension de la zone d'activités⁹.

Le cas échéant, il serait utile de prévoir des mesures de limitation des nuisances sonores, comme la mise en œuvre de merlons acoustiques ou le renforcement des isolations. L'efficacité de ces mesures vis-à-vis de la qualité de vie des riverains demandera à être évaluée puis vérifiée a posteriori, au moyen de mesures de suivis appropriées¹⁰. Il serait ainsi pertinent d'y associer les riverains eux-mêmes afin d'apprécier leur perception et d'envisager des mesures de réduction supplémentaires en cas de gêne avérée.

L'Ae recommande la réalisation d'une étude acoustique pour l'aménagement du barreau routier et l'extension globale de la zone d'activités, pouvant conduire à la mise en œuvre d'éventuelles mesures de réduction (de type merlon acoustique par exemple).

Préservation de la qualité de l'air

La qualité de l'air de la zone d'activités est aujourd'hui globalement bonne malgré l'enregistrement de quelques pics ponctuels de pollution. La pollution atmosphérique du projet émanera à la fois des circulations routières, mais aussi des types d'entreprises qui s'implanteront sur le secteur.

Bien que deux types de polluants présentant des risques pour la santé humaine (dioxyde d'azote et particules PM10) soient identifiés régulièrement dans les émissions liées au trafic routier, le porteur de projet n'a pas mené d'étude spécifique sur la préservation de la qualité de l'air. Pour limiter les incidences liées au trafic routier, des mesures incitant à l'usage d'alternatives à la voiture pour les employés du secteur sont prévues (aire de covoiturage, transports en commun, proximité de la gare, mode de déplacement actifs).

En fonction des types d'entreprises qui s'implanteront et de la fréquentation du site, la dégradation de la qualité de l'air sera plus ou moins prégnante.

Les incidences du projet sur la qualité de l'air vis-à-vis de la population et des usagers ne permettent pas de conclure à des incidences négligeables. Aussi, le dossier gagnerait à définir un cadre quant au choix des futures entreprises qui s'implanteront dans la zone d'activités, afin de limiter les risques d'incidences sur l'environnement.

L'Ae recommande de mieux caractériser l'importance du risque sanitaire lié à la préservation de la qualité de l'air et de mieux étayer l'absence d'incidences négatives sur ce plan.

9 Sont concernées notamment des habitations à l'angle nord-est de la tranche 3 (La Caremais), à l'ouest de la tranche 2 (La Davière et Le Champ Normand), et à l'est de la tranche 2 (Les Musses).

10 Conformément à l'article R 122-13 du code de l'environnement.

Qualité paysagère du projet

Les effets sur les composantes paysagères sont liés au changement de vocation, avec la substitution d'un espace agricole par une zone d'activités. Le projet, notamment la tranche 3, se situe dans un paysage largement ouvert avec peu de haies. Ainsi, l'urbanisation de la zone risque d'avoir un impact sur le grand paysage, et l'interface, la « lisière » avec l'espace agricole voisin mérite d'être travaillée. Après avoir pris en compte l'avis des riverains vis-à-vis de ce projet, l'analyse devra préciser et justifier les mesures qui seront mises en œuvre pour permettre une transition ville-campagne de qualité.

En ce qui concerne la zones d'activité elle-même, le projet vise à maîtriser l'aspect des bâtis, à travailler sur les perméabilités visuelles et fonctionnelles, à intégrer de nouvelles plantations le long des axes de circulation et à aménager des lisières végétales. Les exigences architecturales, urbaines et environnementales liées aux aménagements, qui déterminent la qualité paysagère de l'ensemble incluant les futurs aménagements, sont reprises dans un cahier de recommandations paysagères annexé au dossier, à destination des futurs acquéreurs. Malgré ces recommandations, quelques informations font cependant défaut comme les orientations, les volumétries et les hauteurs qui s'imposeront aux bâtiments (compacité des bâtis, conception bioclimatique en privilégiant les pièces de vie au sud, ombres portées...). Des simulations (photomontages) permettant d'évaluer la qualité des perceptions futures, et de la transition ville-campagne pourraient utilement être ajoutées.

En ce qui concerne le barreau routier, hormis le fait que des plantations arbustives composées d'essences locales soient prévues le long des voies, la prise en compte de la dimension paysagère apparaît avoir été peu appréhendée par le porteur de projet, qu'il s'agisse de perceptions depuis l'axe routier ou de cet axe depuis son environnement. Il est regretté l'absence de simulation à partir de photomontages pour illustrer les effets visuels et les nouvelles perceptions liés à cet équipement structurant.

L'Ae recommande :

- ***de rappeler dans l'étude d'impact les mesures du cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposeront aux futurs acquéreurs et d'illustrer ces recommandations par des esquisses ou photomontages,***
- ***de présenter un travail sur la qualité de la transition paysagère ville-campagne,***
- ***d'exposer une analyse paysagère spécifique au barreau routier et de l'agrémenter de photomontages à partir de points de vue pertinents.***

Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Le projet de la tranche 3 de la zone d'activités et de création du barreau routier se situe sur un territoire dont les enjeux écologiques apparaissent a priori limités. Ces derniers se concentrent essentiellement sur des entités naturelles comme les boisements, haies et milieux humides (mare, cours d'eau...) ¹¹.

Bien que les éléments naturels remarquables soient peu présents et que les niveaux de connexions des milieux apparaissent faibles, le porteur de projet a fait le choix d'en conserver une majorité pour répondre aux enjeux de préservation mais aussi de paysage. De plus, le il envisage une densification des haies existantes. **Il aurait été intéressant de quantifier et de localiser sur une carte ces nouvelles plantations afin d'illustrer les connexions créées. Par ailleurs, une justification des effets attendus sur la faune aurait été pertinente.**

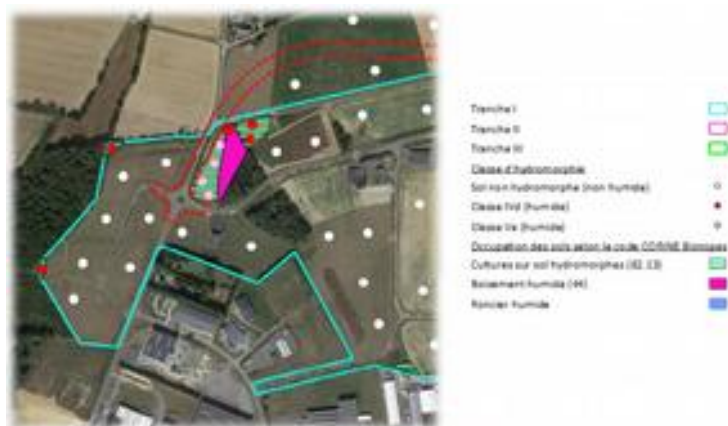
¹¹ Ces éléments sont en effet susceptibles de présenter un intérêt fonctionnel pour l'Écureuil Roux, le Hérisson d'Europe et la Grenouille verte qui sont des espèces protégées sur le territoire, ou encore pour le Bruant jaune et le Chardonneret Élegant dont l'état de conservation en France est préoccupant. La Pipistrelle Commune représente un enjeu modéré au regard de la protection stricte de cette espèce et de l'utilisation alimentaire du site.

À l'encontre de l'argument pré-cité, une haie arbustive « d'intérêt écologique de 186 m² », localisée sur la partie nord-est de la tranche 3, va être supprimée. Les informations mentionnées dans le dossier ne permettent pas d'identifier les fonctions de cette haie vis-à-vis de la biodiversité locale. À défaut d'évitement, **la démonstration d'une préservation suffisante des espèces qui fréquentent cette haie est attendue.** Dans l'éventualité où les nouvelles plantations assureraient un rôle compensatoire, il conviendra de justifier qu'elles seront à même de recréer des fonctionnalités équivalentes à celles de la portion de haie détruite. Enfin, en cas de dégradation significative de sites de reproduction et d'aires de repos d'espèces animales protégées après mise en œuvre de mesures d'évitement ou de réduction, il conviendra d'introduire une demande de dérogation pour atteinte aux espèces protégées¹². Le recours à cette dérogation devra être argumenté et mentionné dans l'étude d'impact.

La prairie mésophile qui entoure plusieurs ouvrages de rétention et qui abrite une biodiversité remarquable (dont le Bruant jaune) sera évitée. Il serait toutefois judicieux de s'interroger sur les effets que pourrait générer l'implantation de bâtiments d'entreprises autour de cette prairie, notamment sur la faune qui la fréquente. La réflexion sur les effets du projet vis-à-vis de la biodiversité a conduit le porteur de projet à adapter les défrichements en fonction des périodes de reproduction et de nidification de la faune.

L'ensemble des plantations sera suivi par un écologue pendant 3 ans. Il serait souhaitable d'allonger ce délai pour permettre la bonne reprise des plantations, de garantir un maintien de leur état et de s'assurer de la préservation de leurs fonctionnalités.

12 300 m² de zones humides ont été recensées, essentiellement dans le périmètre de la tranche 1, et font toutes l'objet d'un évitement. Le barreau routier qui devrait s'implanter en limite ouest de la principale zone humide intercepte, à hauteur du giratoire ouest, le sens d'écoulement des eaux pluviales et est par conséquent susceptible de nuire à l'alimentation et au fonctionnement de cette dernière.



Zoom sur les zones humides identifiées sur la tranche I

Le SDAGE Loire-Bretagne, dans sa mesure 8B-1 préconise aux maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide, de chercher une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader ce type de milieu. Des études complémentaires sur le fonctionnement et l'alimentation de cette zone devront être menées pour justifier l'absence de dégradation. En fonction des conclusions, le porteur de projet devra alors mettre en œuvre des mesures pour chercher à réduire les impacts, et seulement en dernier lieu et en cas d'impossibilité de recourir à la compensation¹³.

12 Article L411-1 et 2 du code de l'environnement.

13 Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

L'Ae recommande de compléter l'analyse du fonctionnement et de l'alimentation de la zone humide à proximité du giratoire ouest, et d'adapter en conséquence la démarche visant à éviter, réduire ou à défaut compenser sa dégradation.

Gestion des eaux du site

- Gestion des eaux pluviales

L'aménagement du parc d'activités du bois de Teillay a pour conséquence d'augmenter la surface imperméabilisée des sols. En raison de la localisation du projet en tête de bassin versant, il apparaît nécessaire de veiller à limiter les risques de débordement du cours d'eau récepteur en aval et de s'attacher à la préservation de la qualité du cours d'eau, les voiries et zones de stationnement étant vecteurs de matières en suspension, hydrocarbures, plomb et autres polluants.

Quelques propositions très minimalistes de mesures pour limiter l'imperméabilisation des surfaces sont proposées. Celles-ci sont améliorables.

Le projet prévoit une rétention des eaux pluviales gérée à la parcelle sur les secteurs privés, et par des ouvrages publics pour les eaux de voiries et espaces verts. Les eaux pluviales sont dirigées par sous-bassins versants vers des bassins de rétention¹⁴, régulés et équipés d'une vanne d'obturation qui permet de contenir une pollution accidentelle. Les eaux collectées aboutissent dans la rivière « La Seiche » et la Mare Gauvin.

Le dossier ne précise pas si les volumes des bassins de rétention permettent de faire face à des pluies trentennales voire centennales. Cette information est à donner pour garantir l'absence de risque d'inondation en aval.

Alors que la qualité des eaux de surface et des cours d'eau sur le bassin de la Seiche est globalement très mauvaise (nitrate, phosphore, matières en suspension, pesticides, morphologie des cours d'eau...), les rejets d'eaux pluviales du projet sont susceptibles de nuire à la qualité globale des cours d'eau. Les ouvrages de rétention, qui jouent un rôle épuratoire devraient limiter l'impact des matières en suspension et des hydrocarbures sur la qualité des eaux des ruisseaux. Toutefois, il convient de justifier la suffisance des mesures qui permettront des abattements acceptables des pollutions chroniques, dans le but de ne pas dégrader la qualité des milieux récepteurs.

Étant donné la localisation du projet dans un bassin versant sensible, outre le suivi technique des dispositifs d'assainissement, la mise en œuvre d'un suivi régulier de la qualité des eaux des milieux récepteurs serait justifié.

L'Ae recommande de préciser l'efficacité attendue des ouvrages de régulation vis-à-vis des pollutions chroniques au regard des enjeux liés à la préservation des milieux récepteurs, et de prévoir un suivi de la qualité des eaux de ces derniers.

- Gestion des eaux usées

Le projet d'aménagement prévoit d'évacuer les eaux usées des tranches 1 et 3¹⁵ vers la station d'épuration spécifique à la zone d'activités du Bois de Teillay, sur la commune de Brie. Cette station, de type lagunage naturel¹⁶, est composée de trois bassins et d'une zone stockage de 1 050 m³. Aujourd'hui dimensionnée pour traiter 350 équivalents-habitants, la station n'est pas autorisée à rejeter ses effluents en période estivale dans le ruisseau temporaire de la Mare

14 Quinze bassins de rétention pour un volume total de stockage de 15 140 m³.

15 La capacité de traitement des eaux usées des tranches 1 et 3 a été estimée au regard des prospects et des demandes actuelles d'implantation sur la zone, à 200 équivalents-habitants.

16 Technique naturelle d'épuration des eaux fondée sur la déséutrophisation. Le principe est de recréer des milieux ou des bassins tampons dans lesquels les eaux usées ou polluées vont transiter, avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Gaudin (avant de rejoindre l'Ise), afin d'éviter tout impact sur le milieu récepteur en période d'étiage.

L'état initial de l'environnement omet de préciser si l'analyse des incidences des rejets des eaux usées sur le milieu récepteur a déjà été menée. Le cas échéant, **il serait souhaitable de mentionner les conclusions dans l'étude d'impact et d'annexer les résultats.**

La production d'effluents augmentant avec la mise en œuvre des tranches 1 et 3, les éléments de l'évaluation environnementale ne permettent pas d'**apprécier l'incidence du projet sur la capacité de l'installation de collecte et de traitement des eaux à assumer cette charge supplémentaire et, par voie de conséquence, sur la qualité écologique du milieu récepteur.**

Pour permettre le traitement des effluents de la tranche 2, qui semble-t-il mèneront la station d'épuration actuelle à saturation, il sera nécessaire de faire évoluer cette dernière. Pour ce faire, quatre scénarii, qui dépendront des futures entreprises, sont à l'étude. Avant mise en œuvre de la 2ème tranche, il sera nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des différents scénarii, avec une analyse des effets du projet sur les milieux récepteurs naturels (notamment en périodes d'étiages) et des effets liés à une éventuelle consommation de sols engendrée par l'agrandissement ou la création d'une nouvelle station.

Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, il serait pertinent de mettre en œuvre des analyses régulières des rejets des eaux usées, de les compléter par une analyse des eaux du ruisseau de la mare Gaudin, en amont et en aval des rejets, mais aussi de proposer un protocole de suivi des effets en cas de pollution accidentelle.

L'Ae recommande de mettre en place un système de contrôle de la qualité des eaux usées rejetées, dans le but de ne pas dégrader la qualité écologique du milieu récepteur en aval du projet.

- Alimentation en eau potable et préservation de la ressource

La consommation prévisionnelle estimée en eau potable varie de 79 000 m³ an à 110 000 m³/an à terme, selon les types d'entreprises qui s'implanteront. Au regard des études du syndicat de distribution d'eau potable, ce dernier apparaît en mesure de faire face à l'augmentation de la consommation en eau induite par le projet. Toutefois le lien avec la ressource naturelle n'est pas expliqué et **il convient de justifier la suffisance quantitative de la ressource pour répondre aux besoins.**

Hormis l'option laissée aux futurs acquéreurs d'installer des récupérateurs d'eau de pluie, l'analyse ne présente aucune autre mesure pouvant être mise en place pour inciter à la réduction de la consommation d'eau potable (suivi des consommations, sensibilisation aux éco-gestes, réutilisation des eaux dans les process, installation de circuits fermés...). Au regard de l'enjeu de préservation de la ressource en eau, et dans l'attente du programme d'économie d'eau du syndicat de production d'eau potable qui devrait s'imposer aux particuliers et aux professionnels mais dont l'étude commence tout juste, **il serait opportun que le porteur de projet s'engage d'ores et déjà plus fortement sur la mise en œuvre de mesures incitatives qui s'imposeront aux futurs acquéreurs.**

Énergies renouvelables

Le porteur de projet a mené une étude sur le développement du potentiel en énergie renouvelable suffisamment en amont du projet. Cette dernière pourrait d'ailleurs être utilement annexée au dossier d'évaluation environnementale. Parmi les énergies renouvelables disponibles à l'échelle de la zone, l'étude conclut que le potentiel en énergie solaire permet d'envisager l'installation de panneaux photovoltaïques (électricité) et thermiques (chaleur).

D'autres sources d'énergies renouvelables ont été identifiées en fonction des besoins spécifiques des entreprises comme :

- le bois énergie qui peut être utilisé à la fois pour le chauffage ou pour le process avec de l'eau surchauffée ou de la vapeur,
- la géothermie qui est une source intéressante pour les industries nécessitant un refroidissement des process,
- l'utilisation d'une pompe à chaleur air / eau pour les bâtiments rafraîchis de type tertiaire ou d'une pompe à chaleur air/air pour les bâtiments de grand volume.

Le porteur de projet a prévu de sensibiliser les futurs acquéreurs à l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment au solaire photovoltaïque, qui est lui-même encouragé à travers la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Le recours au solaire photovoltaïque va ainsi être recommandé sur l'ensemble des bâtiments. Un recours maximal à l'éclairage naturel et une limitation de l'usage de la climatisation au strict nécessaire sont conseillés.

Dans l'objectif de contribuer à économiser l'énergie tout en améliorant les performances, il pourrait être judicieux d'imposer d'ores et déjà aux futurs acquéreurs, un niveau d'exigence en matière de performance énergétique des bâtiments correspondant à la RE 2020, avant même son application officielle.

Fait à Rennes, le 4 octobre 2021

Le Président de la MRAe de la région Bretagne



Philippe VIROULAUD