

A Retiers, le 17 décembre 2021

DREAL Bretagne
À l'attention de l'autorité environnementale
Service CoPrEv
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Dossier suivi par Jean-Marc Elain
Jean-marc.elain@rafcom.bzh

Objet : Evaluation environnementale - Extension du parc d'activités économiques du Bois de Teillay à Janzé - Amanlis (35) et création d'une voie de liaison entre la RD92 et la RD93
Réponses à l'Avis n° MRAe 2021-009176.

Monsieur Le Directeur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint une note de réponses aux sujets soulevés dans votre avis n° 2021-009176 établi le 04 octobre 2021 et relatif au projet d'extension du parc d'activités économiques du Bois de Teillay sur les communes de Janzé et Amanlis.

Mes services sont à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes salutations les meilleures.

Le Président



**Roche aux Fées**
COMMUNAUTÉ
16, Rue Louis Pasteur - BP 34
Luc GALLARD 35240 RETIERS

Copies à : Monsieur le Maire d'Amanlis, Monsieur le Maire de Janzé, Madame la Commissaire Enquêtrice, Monsieur le Président du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré.

Réponses à la MRAE

ZA du Bois de Teillay Tranche III

Rédigé le 08 décembre 2021

Objet : Projet d'extension de la ZA du Bois de Teillay Tranche III 35150 Janzé et Amanlis
Réponses apportées à l'avis n°MRAE 2021-009176 formulé par la MRAE le 04 octobre 2021.

Table des matières

1	Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae (page3)	3
2	La comparaison d'un point de vue environnemental des alternatives envisagées doit être réalisé pour : (page 3)	3
2.1	Pour les secteurs d'implantation.....	3
2.2	Pour le tracé du nouveau barreau routier (composante du projet au sens de l'évaluation environnementale)	3
2.3	Pour les aménagements eux-mêmes	3
3	Ordre de mise en œuvre des tranches (page 3)	3
4	Perte de la fonction de captage de carbone des sols (page 3)	4
5	Il serait utile de mener une étude prospective en matière de déplacements des futurs usagers (page 3).....	4
6	Quantifier les gênes occasionnées pour les riverains et les usagers (page 3).....	4
7	Qualité paysagère de la transition ville-campagne (page 3).....	5
8	Zone humide (page 3)	5
9	Il est nécessaire de démontrer la suffisance des bassins tampon en cas d'épisodes pluvieux exceptionnels (trentennal voire centennal) (page 3)	5
10	Eaux Pluviales - Acceptabilité des milieux récepteurs (page 3).....	6
11	Station d'épuration de Brie (page 3).....	6
12	Eaux Pluviales - Joindre le dossier Loi sur l'Eau rédigé en 2010. (page 6).....	6
13	Analyse des trois Tanches (page 6)	6
14	Périmètre de l'évaluation environnementale (page 6).....	6
15	L'analyse ne justifie pas le choix du secteur d'implantation retenu. (page 6)	7
16	Justifier le besoin d'une telle extension (page 7)	7
17	Consommation de terres agricoles (page 7)	9
18	Comparaison des alternatives sur la tranche III (page 8).....	10
19	Incidences environnementales des 6 variantes du barreau routier (page 8)	10
20	Recommandations de l'AE (page8).....	10

21	La mise en œuvre de la tranche 3 avant la tranche 2 étant contraire au principe de consommation économe des espaces. (Page 9).....	11
22	Pert de carbone des sols, foncier agricole (page 9).....	11
23	Estimer les trafics routiers futurs sur les différents axes (page9)	11
24	Biodiversité (page 11)	12
25	Haie arbustive (page 12)	12
26	Eaux usées (page 14).....	12
27	Eau potable _ Ressources (page 14).....	12
28	Eau potable _ Economies d'eau (page 14)	13

1 Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae (page3)

« 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. »

Réponse : pas de remarque.

2 La comparaison d'un point de vue environnemental des alternatives envisagées doit être réalisé pour : (page 3)

2.1 Pour les secteurs d'implantation

Réponse : Le choix d'implantation fait suite à une « Etude de positionnement stratégique pour l'extension du parc d'activités sur les communes de Janzé et Amanlis » réalisée par le cabinet SOFRED en 2009. L'analyse des scénarios, les débats et les décisions politiques ont alors eu lieu dans ce cadre et à cette époque avec l'accompagnement et l'expertise du cabinet SOFRED.

Les travaux de la tranche I ont été réalisés en 2011.

L'extension de la zone d'activités économiques prévue n'offrirait et n'offre toujours pas d'alternative géographique à l'échelle Intercommunale.

2.2 Pour le tracé du nouveau barreau routier (composante du projet au sens de l'évaluation environnementale)

Réponse : 3 alternatives de tracé du barreau routier ont été proposées par le Département d'Ille et Vilaine. Cependant, ces 3 tracés sont très voisins géographiquement et ne présentent aucune différence d'un point de vue de l'étude environnementale.

2.3 Pour les aménagements eux-mêmes

Réponse : L'étude environnement reste valable pour les 3 tracés de la future route départementale.

3 Ordre de mise en œuvre des tranches (page 3)

« L'ordre de mise en œuvre des tranches et la justification des choix retenus devraient être mieux argumentés selon ce même point de vue » .

Réponse :

Le nommage des secteurs s'est fait au début des études de maîtrise d'œuvre en 2010. Il n'a jamais été indiqué que la tranche II serait réalisée avant la tranche III.

Les tranches ont conservé leurs noms du départ afin de ne pas apporter de confusion dans les divers dossier, étude d'impact, diagnostics puis fouilles archéologiques, études de maîtrise d'œuvre, etc.

La réalisation de la tranche III avant la réalisation de la tranche II a été décidée en raison de la nécessité de réaliser les travaux d'aménagement de la ZA en parallèle avec le projet de route départementale porté par le Département d'Ille et Vilaine.

Aussi, il a semblé être plus économe en ressources et en ingénierie de concentrer les efforts sur l'aménagement et la densification d'une zone, plutôt que de disperser les moyens sur 2 zones (aménagement de secteur nommé II et le barreau de contournement sur le secteur nommé 3)

Par ailleurs, les prospects actuellement à l'étude émettent le besoin de grands lots, disponibles sur la Tranche III.

La Tranche II fera l'objet d'une offre foncière complémentaire, offrant ainsi de nouvelles opportunités de lots plus réduits, permettant également une diversification des activités sur une même zone.

4 Perte de la fonction de captage de carbone des sols (page 3)

« 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. » (page 3)

Réponse: Il n'y a pas eu de Bilan Carbone de commandé pour cette opération.

5 Il serait utile de mener une étude prospective en matière de déplacements des futurs usagers (page 3)

Réponse: Cette approche du trafic a été réalisée par les services du Département d'Ille et Vilaine et présentée dans la fiche n° V_CCPRF_7 page 114 du catalogue « MOBILITES 2025 - NOS ROUTES DEMAIN », 2019.

6 Quantifier les gênes occasionnées pour les riverains et les usagers (page 3)

« 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 ».

Réponses: L'étude de bruit a été réalisée par le cabinet EREA (peut être préciser la période, pour prouver qu'elles sont récentes) pour le Département d'Ille et Vilaine.

Dans le cadre des démarches de concertation, les élus, en qualité de relai sur le terrain auprès des entreprises et des habitants ont exprimé la nécessité d'aménager des équipements de nature à réduire et ainsi à améliorer la qualité du niveau sonore. Selon les règles en vigueur, les équipements n'étaient pas nécessaires. Il a cependant été décidé d'aménager un merlon et de l'adapter sur mesure aux attentes des habitants, réduisant ainsi l'impact visuel d'une part et sonore d'autre part.

Il est difficile de caractériser les risques liés à la dégradation de la qualité de l'air. Cependant, le barreau routier va permettre de supprimer la circulation de 200 poids lourds par jour dans la ville de Janzé.

Ces 200 poids lourds en centre-ville adoptent une conduite dégradant la qualité de l'air :

- Passage multiplié des vitesses

- Freinages multipliés et souvent plus brusques
- A l'arrêt, moteur allumé
- Vitesse non stabilisée (arrêt, démarrage, ralentissement et lancement du véhicule)

Ces poids lourds passent notamment devant l'école Le Sacré-Cœur, occasionnant gênes, nuisances et risque sérieux pour les piétons.

Par ailleurs, la suppression du trafic poids lourds dans la ville va permettre à la commune d'aménager des pistes cyclables. Chose impossible aujourd'hui en raison de la nécessité de conserver le gabarit routier Poids Lourds. La commune de Janzé et Roche aux Fées Communauté œuvrent de façon dynamique dans la réalisation de pistes et routes à vélo. Pour exemple, et dans le cadre de ce projet une voie douce est à l'étude pour connecter les voies existantes, les lotissements en proximité et par capillarité le centre-ville à la Tranche III.

Aussi, dans le cadre de la mise en œuvre du PCAET Plan Climat Air Energie Territorial et pour soutenir l'évolution des flottes camions/autos des industriels locaux, Roche aux Fées Communauté est activement engagé dans les transitions écologiques et œuvre à l'implantation de l'hydrogène et de stations multienergie sur le territoire et en particulier sur la ZA du Bois de Teillay, pouvant ainsi offrir des alternatives qui réduisent drastiquement l'émission de particules polluantes et des nuisances sonores.

Le PCAET de Roche aux Fées Communauté est accessible ici :

<https://www.rafcom.bzh/vivre-habiter/transition-energetique/plan-climat>.

7 Qualité paysagère de la transition ville-campagne (page 3)

« 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. »

Réponses : aucun photomontage n'a été réalisé.

8 Zone humide (page 3)

« 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 »

Réponses : Sur le plan environnemental, l'ensemble des variantes n'impacte aucune zone humide (mesure d'évitement). La zone humide identifiée au sein de la tranche 1, à proximité de l'échangeur de la RD93, ne sera pas impactée de manière directe ou indirecte par le projet du barreau routier.

9 Il est nécessaire de démontrer la suffisance des bassins tampon en cas d'épisodes pluvieux exceptionnels (trentennal voire centennal) (page 3)

Réponses : Le dossier Loi sur l'Eau de 2011 vous a été adressé par mail. Ce dossier comporte une annexe de notes de calculs. Le projet a par ailleurs été présenté à Monsieur Camille Doublet, Police de l'Eau, le 20 janvier 2021 qui a confirmé que l'Arrêté Préfectoral du 29 novembre 2011 reste valable.

10 Eaux Pluviales - Acceptabilité des milieux récepteurs (page 3)

« Eaux Pluviales - Il est nécessaire de prévoir la mise en œuvre de suivis réguliers de l'acceptabilité des milieux récepteurs pour garantir l'absence de toute dégradation »

Réponses : le maître d'ouvrage se conformera à toutes les prescriptions de la Police de l'Eau pour ce qui concernera la gestion des ouvrages.

11 Station d'épuration de Brie (page 3)

« 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 »

Réponses : Une préétude a été réalisée par le cabinet DMEAU en 2021. Une étude de « Schéma Directeur Assainissement Collectif » sera réalisé en 2022 pour toute la zone d'activités du Bois de Teillay.

12 Eaux Pluviales - Joindre le dossier Loi sur l'Eau rédigé en 2010. (page 6)

Réponses : Le dossier Loi sur l'Eau vous a été adressé par mail.

13 Analyse des trois Tanches (page 6)

« 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 »

Réponses : l'évaluation environnementale n'était pas exigée en 2010, lors du dépôt du permis d'aménager pour la Tranche I. Cette étude n'a pas été réalisée.

14 Périmètre de l'évaluation environnementale (page 6)

« 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) » (page 6)

Réponses : Plusieurs variantes du barreau routier de liaison entre la RD92 et la RD93 ont été étudiées. Sur le plan environnemental, l'ensemble des variantes n'impacte aucune zone humide. Les zones humides identifiées au sein de la tranche 1, ne seront pas impactées de manière directe ou indirecte par le projet du barreau routier.

De même, les impacts sur les haies bocagères sont nuls à très faibles, du fait que le site se caractérise par une quasi-absence de haies bocagères et d'arbres. Les enjeux vis-à-vis des milieux naturels et de la biodiversité sont donc quasi nuls pour l'ensemble des variantes du tronçon du barreau routier.

Enfin, par rapport à la proximité du barreau routier vis-à-vis des lieux-dits La Davière et Le Champ Normand, les variantes 1 et 3 étaient plus éloignées des habitations que les autres variantes. Toutefois, la variante 1 prévoyait que la route départemental traverse la zone d'activités et desserve les lots. Le Département a considéré que la voie interne prévue pour desservir la zone artisanale ne peut être d'intérêt départemental du fait de ses caractéristiques. Enfin, la variante 3 ne respectait pas les minima des guides de conception pour une liaison entre deux routes départementales. Ces 2 variante n'ont donc pas été retenue. Les autres variantes 2, 4, 5 et 6 (solution retenue) sont plus proches des hameaux. Parmi ces 4 solutions étudiées, la variante retenue est celle qui propose un tracé le plus éloigné du hameau. Cette proposition permet de reculer l'axe du barreau d'environ 20 m vers le Sud par rapport au tracé de la variante 5, au niveau du hameau de la Davière.

Pour limiter les nuisances sonores sur les riverains, une étude de bruit pour le Département d'Ille et Vilaine, a été réalisée par le cabinet EREA afin de définir les éventuelles protections acoustiques à mettre en œuvre (merlons).

15 L'analyse ne justifie pas le choix du secteur d'implantation retenu. (page 6)

Réponses : Voir réponse n°16.

16 Justifier le besoin d'une telle extension (page 7)

« 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. »

Réponses :

Le SCOT du Pays de Vitré (page 12 du DOO approuvé le 15/02/2018) affirme les pôles de bassin de Vitré et de Janzé. Il permet une prospective de croissance renforcée pour amplifier leur attractivité et maintenir leur rôle structurant sur le territoire, et notamment sur leur bassin de vie respectif.

Le SCOT renforce les pôles intermédiaires structurants, notamment de Retiers et de Martigné -Ferchaud qui assurent un rôle d'appui et accompagne l'attractivité des polarités principales du territoire. Ils favorisent le renouvellement des générations sur les parties les plus rurales. (voir carte de l'armature pas 14 qui mentionne clairement que Janzé est un pôle structurant du territoire)

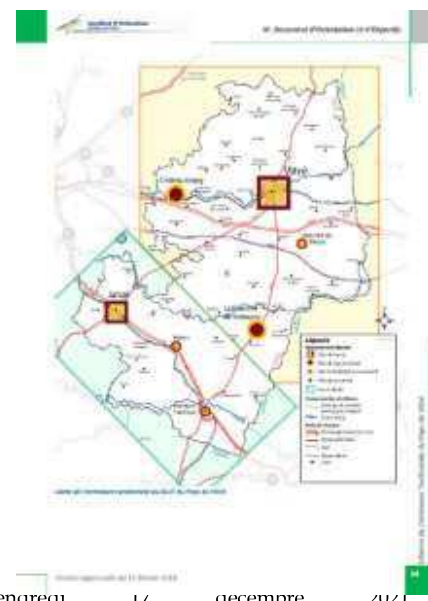
L'orientation II.2.B du Scot demande à Optimiser l'utilisation du foncier économique et commercial et à mutualiser les équipements.

Le SCoT optimise l'utilisation du foncier économique et commercial en définissant des localisations préférentielles pour ces fonctions.

Le SCoT favorise le renforcement d'axes stratégiques pour éviter la multiplication des sites d'accueil des activités et ainsi limiter la consommation d'espace.

Le SCoT préconise la densification des espaces économiques existants, notamment en amont des extensions potentielles ou de création de nouveaux sites.

Le positionnement du territoire du Pays de Vitré mérite une stratégie particulière pour conforter sa situation économique et développer ses



capacités. Entre agglomérations attractives et secteurs ruraux dynamiques, espaces sous influences et en recherche d'autonomie, le SCoT entreprend une réelle politique complémentaire pour conserver et développer l'attractivité du Pays de Vitré. Cela passe par la mise en place d'une véritable armature économique stratégique, lisible et par le renforcement de polarités d'emplois et de filières d'excellence.

Une sphère productive forte, à la base d'une économie autonome considérée comme un modèle, est à protéger et à développer. Les atouts du territoire sont actifs et doivent être mis en valeur pour préserver des emplois locaux et préserver la dynamique du Pays. Cela passe par l'identification des espaces d'accueil des activités, quelles qu'elles soient, de l'agriculture à l'artisanat, de l'industrie au commerce...

ORIENTATION III.1.A : Conserver un modèle productif qui favorise l'emploi local et l'autonomie économique du territoire en mettant en place une armature économique stratégique et des principes de localisation préférentielle des activités. Le SCoT améliore la lisibilité d'implantation des activités économiques en localisant les sites d'accueil privilégiés existants, densifiables et/ou extensibles. Trois types de secteurs sont hiérarchisés : des zones structurantes pour le territoire voire au-delà, des zones de proximité pour les économies locales, et des secteurs déjà urbanisés mixtes pour les activités compatibles avec l'habitat notamment :

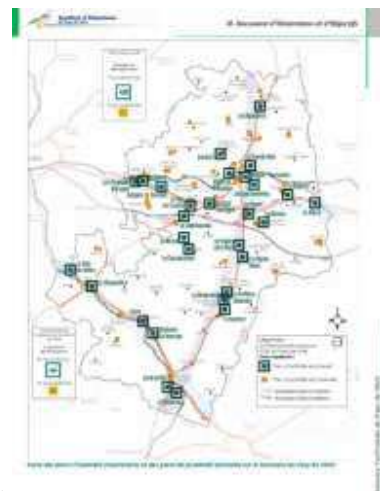
Focus Les parcs structurants : Ils ont un intérêt majeur pour le Pays pour l'implantation des activités diverses. Ces sites doivent notamment permettre le maintien et le développement de la sphère productive sur le territoire. Ils doivent également favoriser l'implantation de la sphère présentielle, notamment au plus près des polarités principales du Pays de Vitré et le long des axes dynamiques mis en avant par le PADD. Ces espaces d'accueil d'activités sont généralement bien desservis et ont une très forte accessibilité.

	Objectifs	Localisation	Aménagement/ Équipement
Parc structurant	<ul style="list-style-type: none"> -Encourager la sphère productive locale -Accueillir des entreprises /groupes d'envergure -Permettre le développement de l'industrie agro-alimentaire 	<ul style="list-style-type: none"> -Très forte accessibilité -Bordure de 2X2 voies ou d'un axe dynamique 	<ul style="list-style-type: none"> -Intégration paysagère, -Assainissement, très haut débit, poste source disposant d'une puissance électrique suffisante...

Extrait du DOO – Scot du Pays de Vitré Page 27

ORIENTATION III.1.B : Permettre l'implantation de nouvelles activités et entreprises tout en préservant le cadre naturel et agricole et la qualité des sites et des milieux.

Le SCoT instaure des localisations préférentielles pour les activités et fixe des enveloppes foncières pour favoriser leur développement. Ces surfaces sont déterminées au niveau des intercommunalités et mesurent



à titre indicatif le potentiel de développement pour chaque collectivité.

III.2 CONSERVER UN TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE QUI S'APPUIE SUR UN RESEAU DE CENTRALITES CONNECTEES L'enjeu de conserver un territoire rural dynamique a été pleinement partagé. Il est la force du Pays et permet d'avoir des emplois de proximité, au plus près des habitants, et de limiter les migrations pendulaires. Le rôle des centralités prend alors tout son sens dans un espace à caractère rural qui évolue rapidement, s'urbanise et se structure autour de polarités de plus en plus influentes, notamment en matière d'économie. La diversité et la complémentarité des économies doivent être favorisées.

17 Consommation de terres agricoles (page 7)

N°17/ « 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 ».

Réponses :

Etat des lieux des autres ZA structurante de Roche aux fées Communauté : Aucun foncier disponible

- ZA Bois de teillay Janzé
- ZA de l'aumelle Brie
- ZA de Fromy – La Janaie Retiers
- ZA de Bellevue/Le Houssay Retiers
- ZA Emile Bridel Martigné Ferchaud
- ZA Ronzeray Martigné Ferchaud.

Voir le diaporama ZA disponibilités foncières. Il est constaté que :

- Les surfaces sont insuffisantes
- Ou les surfaces ne sont pas propriété de Rafcom

En comparaison avec d'autres lieux susceptibles d'accueillir de telles installations dans le secteur il est constaté qu'elles ne peuvent avoir lieu qu'en lieu et place de l'extension proposée.

18 Comparaison des alternatives sur la tranche III (page 8)

« 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 argumentée. »

Réponses : Les maîtres d'œuvres LGEI et Horizons Paysages ont remis 3 esquisses et celle qui a été retenue est la plus pertinente pour desservir des lots de grandes tailles.

19 Incidences environnementales des 6 variantes du barreau routier (page 8)

« Aucun élément de l'analyse ne permet de comparer les incidences environnementales des 6 tracés du barreau routier, 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. »

Réponses : Les 6 variantes proposent de positionner le barreau d'Ouest en Est afin de relier les actuelles RD92 et RD93. Les différences tiennent essentiellement sur les positionnements des fuseaux plus ou moins du Nord au Sud. Il n'y a pas de différences d'impacts environnementaux entre les différentes variantes.

20 Recommandations de l'AE (page8)

« 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. »

Réponses :

1- La tranche I de l'extension de la ZA du Bois de Teillay a été réalisée en 2011. Il n'y avait pas de nécessité d'évaluation environnementale à cette époque et il n'en n'y en a pas eu de réalisée.

La présente évaluation environnementale concerne le barreau routier, la tranche II et la tranche III.

2- L'étude SOFRED de 2009 a été évoquée plus haut au point n° 2.1.

- ~~3- Ce ne sont pas des critères environnementaux qui ont conduit à choisir le secteur d'implantation. Les critères ont été le développement économique et le développement urbain de Janzé.~~
- Les multiples critères qui ont conduit à choisir le secteur d'implantation sont issus d'une évaluation offrant le meilleur équilibre entre :
- Continuité de l'offre foncière,
 - Accès à la propriété du foncier,
 - Équilibre géographique à l'échelle du territoire et du Scot
 - Un développement équilibré et solidaire de la répartition de l'activité économique
 - Proximité de la main d'œuvre sur le bassin d'emploi pour réduire les trajets domicile travail.
 - Intégration paysagère
- 4- Les arguments environnementaux justifiant les aménagements retenus pour le site sont en premier lieu le respect de la réglementation sur la gestion des eaux pluviales, le respect d'une zone non aedificandi sous la ligne Très-Haute-Tension, la prise en compte du cours d'eau.

21 La mise en œuvre de la tranche 3 avant la tranche 2 étant contraire au principe de consommation économe des espaces. (Page 9)

Réponses : Le nommage des secteurs s'est fait au début des études de maîtrise d'œuvre en 2010. Il n'a jamais été indiqué que la tranche II serait réalisée avant la tranche III.

Les tranches ont conservé leurs noms du départ afin de ne pas apporter de confusion dans les divers dossier, étude d'impact, diagnostics puis fouilles archéologiques, études de maîtrise d'œuvre, etc.

22 Pert de carbone des sols, foncier agricole (page 9)

« 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 compensation de la consommation d'espace et de la perte de sols liées à la création de cette zone d'activités. »

Réponses :

- 1- Voir la réponse n°4,
- 2- Ce sujet est traité dans le SCOT du Pays de Vitré et les PLU des communes de Janzé et d'Amanlis.
- 3- Ce sujet n'a pas été traité.

23 Estimer les trafics routiers futurs sur les différents axes (page9)

Réponses : Voir réponse n°5.

24 Biodiversité (page 11)

« Biodiversité _ 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. »

Réponses : Une nouvelle haie sera plantée en périphérie nord de la tranche 2 et permettra à l'avifaune locale d'exploiter le site. Il faudra quelques années (entre 3 et 5 ans) pour qu'elle atteigne une taille et une densité suffisantes pour permettre une incidence réellement positive pour la biodiversité et notamment les oiseaux.

25 Haie arbustive (page 12)

« Une haie arbustive « d'intérêt écologique de 186 m² » 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. »

Réponses : Une haie sera supprimée du fait de la création du giratoire au niveau de la RD92, dans le cadre du barreau routier. Cette haie de 1,5 m de haut en moyenne, est composée d'essences locales. Elle avait une fonction de zone de refuge, et d'alimentation pour quelques espèces locales d'oiseaux (passereaux inféodés aux haies). Sa destruction sera compensée par la création d'une nouvelle haie au nord de la tranche 3 (voir remarque 24 ci-dessous).

26 Eaux usées (page 14)

« 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. »

Réponses : Le récépissé préfectoral de déclaration de la station d'épuration traite de ce sujet.

27 Eau potable _ Ressources (page 14)

« Eau potable _ il convient de justifier la suffisance quantitative de la ressource pour répondre aux besoins ».

Réponses : Le SIEFT Syndicat des Eaux de la Forêt du Theil est en charge de ce sujet. Un château d'eau a été construit récemment au lieu-dit l'Epine, à proximité du projet, afin de renforcer la capacité du réseau de distribution de l'eau potable.

Enfin, la consommation d'eau des entreprises qui s'implanteront sur cette ZA n'est pas encore connue précisément. Les données connues sont les secteurs d'activités des entreprises : Logistique et transport. Les prospects ne déclarent pas encore de données de consommation d'eau. Il est connu que l'efficacité énergétique est en enjeux pour les entrepôts logistiques. L'efficacité énergétique est un réel levier de création de valeur pour le propriétaire et le locataire du site pour :

Augmenter la rentabilité de l'actif en réduisant ses coûts de structures liés à ces consommations.

- Réduire l'empreinte carbone du portefeuille d'actifs pour une grande « valeur verte ».
- Augmenter l'attractivité de ses actifs immobiliers.
- Réduire les coûts en réalisant des économies d'énergie,

- Optimiser ses coûts en diminuant ses charges d'exploitation (notamment liés à la maintenance)
- Bénéficier d'outils de suivi de ses consommations énergétiques, dont l'eau.

D'une façon générale, sur des sites logistiques l'eau utilisée est principalement à destination des besoins du personnel, l'entretien des locaux et éventuellement et plus rarement à destination de l'arrosage des espaces verts. Aussi, il est à noter en début d'exploitation du site, le remplissage de cuves. Cette opération est généralement reconduite régulièrement tous les 3 à 6 ans lors des opérations de renouvellement de contenu des cuves de sprinklage (ou réserve incendie).

28 Eau potable _ Economies d'eau (page 14)

« Eau potable _ 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 »

Réponses : Roche aux fées Communauté, en tant qu'aménageur, n'aura que très peu de levier sur ce sujet vis-à-vis des industriels qui s'installeront à l'avenir.

Les gestionnaires des services de distribution de l'eau potable et de l'assainissement établiront des conventions adéquates si des gros consommateurs s'installent à l'avenir (exemple : Convention de rejet d'eaux usées non domestiques, etc).

