



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne  
sur le projet de création  
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Lanvian  
sur les communes de Guipavas, Saint-Divy  
et Kersaint-Plabennec (29)**

n° MRAe 2017-005464

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*Par courrier du 16 novembre 2017, les présidents de Brest Métropole et des communautés de communes du pays de Landerneau-Daoulas et du Pays des Abers ont transmis pour avis au préfet de région, alors autorité environnementale compétente, le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Lanvian sur les communes de Guipavas, Saint-Divy et Kersaint-Plabennec (29), porté par le syndicat mixte « Eco-Pôle industriel et logistique de Lanvian-Pays de Brest. Par suite de la décision du Conseil d'État du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne qui rend cet avis suivant, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.*

*L'Autorité environnementale (Ae) a consulté le préfet du Finistère au titre de ses attributions en matière d'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé (ARS) par courrier du 27 novembre 2017.*

*En vertu de la délégation qui lui a été donnée, la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne, avec la participation de membres de la MRAe, rend l'avis qui suit sur le projet susvisé, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.*

*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

Afin d'offrir aux entreprises industrielles et logistiques de grands espaces facilement accessibles, la communauté urbaine de Brest Métropole (pour la commune de Guipavas), la communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas (pour la commune de Saint-Divy) et la communauté de communes du pays des Abers (pour la commune de Kersaint-Plabennec) envisagent de créer la ZAC de Lanvian, sur 136 ha, dont 100 ha de surface cessible proposant une surface de planchers variant de 250 000 à 350 000 m<sup>2</sup>. A vol d'oiseau, le site du projet se situe à l'est de Brest (6 km), et de Guipavas, à proximité de l'aéroport de Brest-Guipavas (4 km) et à l'ouest du bourg de Saint-Divy (2 km). Ce futur aménagement s'attache à la RN 12 par l'échangeur de Lanvian au nord. Il consiste à viabiliser le site pour les futures entreprises et à créer une future liaison routière qui desservira la future ZAC du nord au sud en reliant la RN 12, depuis l'échangeur de Lanvian, à la RD 712 (Brest-Landerneau). Au préalable, des travaux de reconfiguration de l'échangeur de Lanvian et de création de giratoires d'accès seront nécessaires.

A ce jour, le tracé de la liaison routière n'est pas définitivement choisi bien qu'il conditionne les choix d'aménagement de la ZAC. De plus, le nombre et la nature des entreprises à venir ne sont pas connus à ce jour. Quelle que soit la version d'aménagement retenue, le porteur de projet prévoit la destruction d'environ 1ha de zones humides, d'1 ha de hêtraie atlantique acidiphile (habitat d'intérêt communautaire), d'une mare, et de plus de 1 000 m de haies bocagères.

Ainsi, les principaux enjeux environnementaux du projet, identifiés par l'Ae, sont la consommation foncière et la destruction de sols, l'insertion paysagère et architecturale, le trafic et les déplacements, les pollutions sonores, et la gestion des eaux et de l'énergie consommée, la maîtrise de la production de gaz à effet de serre.

En excluant de l'étude d'impact la nouvelle liaison routière et l'aménagement de l'échangeur de Lanvian, le dossier manque à une bonne prise en compte du projet dans son ensemble. De plus, il n'étudie pas d'alternative possible au choix du site et ne propose pas de compensation à la perte d'espace consommé, quand bien même le PLUi de Brest métropole et les PLU en vigueur ne permettent pas de réaliser cette opération à ce jour et devront être modifiés ou révisés. En outre, les différentes versions du projet sont présentées sans étude approfondie des impacts qui leur sont respectivement imputables et, conséquemment, la démonstration de l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et des mesures de suivi est insuffisante.

Une définition adéquate du projet est indispensable et la prise en compte des enjeux doit-être revue, élargie et approfondie pour répondre correctement aux attendus d'une démarche d'évaluation environnementale.

En l'absence, l'Ae ne peut fournir un avis éclairé sur la qualité de la prise en compte des impacts du projet.

### **L'Ae recommande :**

- ➔ de compléter l'étude d'impact en appliquant les principes de la démarche d'évaluation environnementale selon une logique itérative pour une optimisation du projet du point de vue de l'environnement, en adoptant le périmètre du projet adéquat ;**
- ➔ d'actualiser les différents éléments d'étude quand cela est nécessaire ;**
- ➔ de s'attacher à une évaluation environnementale et non majoritairement socio économique sur certains aspects ;**

- ➔ de recourir à une procédure commune d'évaluation du projet et des mises en compatibilité des documents d'urbanisme, ou a défiant de produire une analyse des incidences du projet sur les PLU et le ScoT ;**
- ➔ de tenir compte des observations, nécessairement partielles, figurant dans le corps du présent avis, avant de soumettre à nouveau l'étude d'impact actualisée à l'Autorité environnementale.**

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

### 1.1. Présentation du projet et de son contexte

Afin d'offrir aux entreprises industrielles et logistiques de grands espaces facilement accessibles, la communauté urbaine de Brest Métropole (pour la commune de Guipavas), la communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas (pour la commune de Saint-Divy) et la communauté de communes du pays des Abers (pour la commune de Kersaint-Plabennec) envisagent de créer la ZAC de Lanvian, sur 136 ha, dont 100 ha de surface cessible et proposant une surface de planchers totale variant de 250 000 à 350 000 m<sup>2</sup>. A vol d'oiseau, le site du projet se situe à environ 6 km à l'est de Brest, 4 km à l'est du bourg de Guipavas et de l'aéroport de Brest-Bretagne et 2 km à l'ouest du bourg de Saint-Divy. La future ZAC s'attache à la RN 12 par l'échangeur de Lanvian et borde la petite zone d'activités de Pen Ar Forest existante au nord.

L'aménagement consisterait à viabiliser<sup>1</sup> le site pour les futures entreprises et à créer une nouvelle liaison routière qui desservira la ZAC du nord au sud en reliant la RN 12, depuis l'échangeur de Lanvian, à la RD 712 (Brest-Landerneau). Au préalable, des travaux de reconfiguration de l'échangeur de Lanvian et de création de giratoires d'accès seront nécessaires. A ce jour, le tracé de la liaison routière, qui n'est pas définitivement choisi, conditionne les choix d'aménagement de la ZAC. De plus, le nombre et la nature des entreprises à venir ne sont pas connus à ce jour. Quelle que soit la variante d'aménagement retenue, le porteur de projet prévoit la destruction d'environ 1ha de zones humides, d'1ha de hêtraie atlantique acidiphile (habitat d'intérêt communautaire), d'une mare, et de plus de 1 000 m de haies bocagères sur les 2 000 à 3 000 m de haies estimées.

Le calendrier de mise en œuvre des travaux n'apparaît pas dans l'étude. Seules les différentes phases d'aménagement de la ZAC sont quantifiées, de 4 à 7 phases suivant la version retenue. Toutefois l'urbanisation de la ZAC débutera par sa partie nord, en limite de la ZA Pen Ar Forest existante, et s'étendra progressivement vers le sud suivant la commercialisation des lots.

Majoritairement composé de terres agricoles maillées de haies bocagères, le site est positionné entre 85 et 130 m d'altitude en partie nord où une ligne de crête est-ouest le partage en 2 bassins versants<sup>2</sup>. Un vallon boisé, abritant un cours d'eau<sup>3</sup> bordé de zones humides, entaille le site en partie sud. La perméabilité du sol est globalement faible (granites). Deux propriétés privées sont présentes au sein du site et plusieurs habitations sont situées à environ 250 m hors des limites du projet. De plus, 2 sites d'activités désaffectées (décharge remblayée et scierie) y sont également répertoriés.

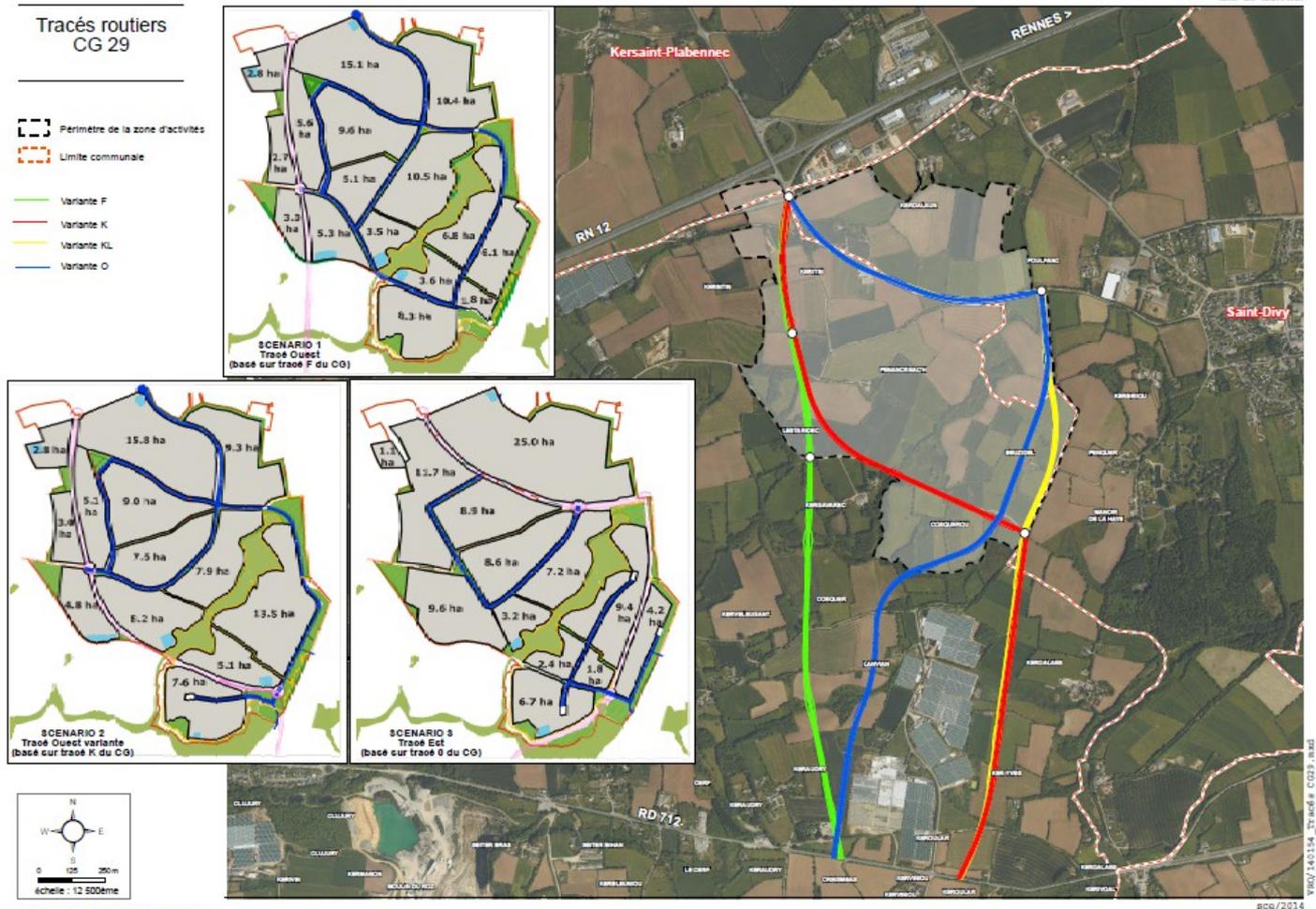
Brest Métropole, aujourd'hui propriétaire de 93% du terrain, projette de l'acquérir dans sa totalité.

La zone spéciale de conservation (ZSC) de la rivière Elorn (Natura 2000), distant du site à plus de 3 km au sud, y est cependant reliée par le cours d'eau de Kerdilichant, affluent indirect de l'Elorn. La ZAC de Lanvian est également concernée par le périmètre de protection (500 m) des monuments historiques que sont le Château de la Haye (Saint-Divy), le tumulus de Goarem-An-Dorguenn (Kersaint-Plabennec).

1 Raccordement aux réseaux d'assainissement, de distribution, aménagements paysagers et de gestion des eaux pluviales.

2 Le bassin versant « côtiers de l'Aber-Vrac'h à l'Aber-Benoît » au nord et le bassin versant « de l'Elorn de sa source à la mer » au sud.

3 Le ruisseau de Kerdilichant, long de 3,3 km, se jette dans le Kerhuon qui rejoint l'Elorn à environ 5,5 km plus loin, au sud.



L'étude d'impact fournie porte exclusivement sur la ZAC : Même si elle fait à plusieurs occasions référence à l'aménagement de la route départementale qui la traversera et la desservira, elle considère celui-ci comme un projet indépendant. Il en va de même pour l'aménagement de l'accès par l'échangeur de Lanvian et des aménagements de réseaux éventuellement nécessaires. Ce faisant, l'étude d'impact ne répond pas aux exigences législatives et réglementaires qui imposent une évaluation environnementale du projet global, indépendamment de son phasage géographique et temporel et de la maîtrise d'ouvrage. Il en résulte que l'étude d'impact n'est pas de nature à informer correctement le public ni l'autorité compétente sur les incidences du projet.

***L'autorité environnementale recommande de mettre l'étude d'impact en cohérence avec ces exigences et de la soumettre à nouveau à son avis, les modifications à apporter étant très substantielles.***

Par ailleurs, selon la réglementation en vigueur, un projet d'aménagement urbain est réputé prendre en considération les incidences potentielles des constructions travaux et aménagements qu'il permettra d'édifier. A défaut de pouvoir les apprécier au stade auquel l'étude d'impact est élaborée, celle-ci devra être actualisée au fur et à mesure de l'actualisation du projet. Dans le cas présent, non seulement les incidences des activités et constructions ou aménagements que la ZAC pourrait accueillir ne sont qu'à peine esquissées, ce qui conduira probablement à de multiples actualisations, mais la démonstration que les dispositions envisagées permettent de maîtriser les incidences de ces futures activités par des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation n'est pas apportée.

Certaines incidences ne peuvent effectivement être totalement connues pour l'instant, mais il est indispensable de définir l'enveloppe des incidences acceptables pour le projet global et les mesures E,R,C associées garantissant leur maîtrise.<sup>4</sup>

***L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles de l'ensemble du projet et des activités qu'il est susceptible d'accueillir et de s'engager sur les mesures d'évitement de réduction et de compensation qui seront mises en place pour garantir la maîtrise de ces incidences***

## **1.2 Procédures relatives au projet<sup>5</sup>**

Les 3/4 de la superficie du projet sont situés sur la commune de Guipavas et classés en zone 2 AU<sup>6</sup> au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Brest Métropole<sup>7</sup>. Une bande de terrain y est également classée en zone N (naturelle protégée)<sup>8</sup>. Au PLU de Saint-Divy, le projet occupe le zonage 2 AU<sup>9</sup>, ainsi que le zonage N. Au PLU de Kersaint-Plabennec, le projet occupe une petite partie classée en zone A (agricole), entièrement incluse dans la bande inconstructible des 100 m le long de la RN 12 (loi Barnier).

Afin de permettre l'opération, il sera nécessaire de modifier ou de réviser le PLUi de Brest Métropole (pour Guipavas) ainsi que le PLU de Saint-Divy. **L'Autorité environnementale attire l'attention sur les dispositions de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme qui soumettent à évaluation environnementale la mise en compatibilité d'un PLU pour permettre la réalisation d'un projet susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, telle la présente opération d'aménagement.** En l'état, le dossier présenté ne permet pas de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 153-14 du code de l'urbanisme. La fiabilité de l'appréciation des incidences d'un projet d'aménagement de cette ampleur qui exigera une mise en compatibilité des documents d'urbanisme s'avère très délicate en l'absence d'éléments d'évaluation de ceux-ci.

***L'Ae recommande que l'actualisation de l'évaluation environnementale des PLU nécessaire à leur mise en compatibilité soit annexée à l'étude d'impact du dossier, à défaut d'être conduite dans le cadre d'une procédure coordonnée.***

Le projet doit également faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation environnementale au titre de la « loi sur l'eau » intégrant une demande de dérogation pour destruction d'espèces et d'habitats protégés, au titre du code de l'environnement.

Le dossier présente la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Brest approuvé en 2011 qui l'identifie comme espace économique métropolitain généraliste. Il omet cependant de préciser que le SCOT, dont le projet de révision vient d'être arrêté et transmis à l'autorité environnementale, préconise pour les activités de production, de stockage et logistique, de favoriser le renouvellement urbain en priorité dans les friches industrielles issues de la délocalisation ou de la cessation d'activité. Ainsi en matière d'économie foncière, le dossier ne démontre pas sa compatibilité avec les exigences du SCOT en cours.

**L'Ae recommande un approfondissement significatif de l'analyse des incidences environnementales liées à la consommation de l'espace et à la destruction des sols concomitantes**

4 A titre d'illustration on peut citer comme type de mesure qui pourraient être envisagées, si elles s'avéraient nécessaires pour maîtriser les incidences l'absence d'accueil d'activités classées SEVESO, la maîtrise des hauteurs des bâtiments dans certains secteurs, une des contraintes sur la densité de construction, des obligations particulières pour certains types d'activités en matière de maîtrise de GES...

5 Les éléments contenus dans ce chapitre et les suivants sont nécessairement lacunaires compte tenu des insuffisances de l'étude d'impact évoquées précédemment. Ils sont destinés à faciliter la production d'une étude d'impact satisfaisante.

6 qui prévoit une urbanisation à long terme à vocation industrielle, artisanale, de stockage ou de logistique.

7 nommé PLU Facteur 4 car tenant lieu à la fois de plan local d'urbanisme, d'habitat, de plan de déplacements urbains, et de plan climat.

8 et tout aménagement y est interdit. (dans sa version opposable à ce jour.

9 correspondant à des secteurs de zones naturelles non équipés, dont l'urbanisation est prévue à long terme.

En ce qui concerne la trame verte et bleue, le schéma régional cohérence écologique (SRCE) de Bretagne situe une partie importante du projet en espaces au sein desquels les milieux naturels sont bien connectés (second grade d'intensité de couleur). Le dossier s'engage à conserver le vallon présent au sein du site, sans poursuivre l'évitement jusqu'à la source du ruisseau (secteur classé en 2 AU sur la commune de Saint-Divy), qui semble impacté quelle que soit la variante retenue pour la liaison routière notamment. En outre, il est très imprécis en ce qui concerne le traitement sud du site (implantation du bâti et tracé de la route) en limite de talweg et en contact avec le corridor déterminé par Brest métropole. A ce titre, le projet ne répond pas aux recommandations du SRCE.

De même, l'actualisation imprécise du dossier ne permet pas de dire si le projet suit les recommandations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne en cours et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Bas-Léon (pour la partie nord du projet), et le SAGE de l'Elorn pour la partie sud (ruisseau de Kerdilichant).

Enfin, face aux objectifs du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), le dossier n'explique pas comment seront soutenues l'innovation pour la maîtrise de l'énergie dans les constructions menées par les futurs occupants. L'étude annexée s'avère par ailleurs dénuée de réelle utilité dans la mesure où elle n'oriente pas le choix d'une stratégie « bas carbone ».

***L' Ae recommande de compléter, à l'échelle du projet, l'étude de sa compatibilité avec les différents plans et schémas (ScoT, SRCE, SDAGE, SAGE, SRCAE).***

### **1.3 Contexte environnemental et principaux enjeux identifiés par l'Ae.**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae concernent la consommation foncière, l'insertion paysagère et architecturale, les pollutions sonores, la gestion des eaux, et de l'énergie consommée.

## **2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale.**

### **2.1. Qualité formelle du dossier**

Le dossier de création transmis à l'Ae pour avis comprend une étude d'impact, précédée d'un résumé non technique, l'ensemble étant daté de septembre 2017. Un rapport de présentation non daté et une étude sur le potentiel d'énergie renouvelable faite en 2015 complètent l'ensemble.

L'étude, modifiée au fil du temps, n'a pas été actualisée dans son ensemble et fait référence parfois, par exemple, à un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) qui serait toujours en cours d'approbation ou un débit de rejets des eaux pluviales passant de 2 à 3 l/s/ha avec une période de retour des événements pluvieux décennale ou centennale... La présentation des noms, qualités et qualifications des personnes ayant contribué à la réalisation de toutes les pièces du dossier, incluant les annexes, n'est pas toujours exhaustive.

Les coûts des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que ceux des mesures de suivi correspondantes, ne sont pas estimés à ce stade, hormis le suivi des travaux celui des mesures de compensation des mares et des zones humides. Ce manque ne permet pas d'estimer le niveau d'engagement du maître d'ouvrage quant à leur mise en œuvre.

Certains éléments du dossier d'évaluation comportent des confusions : il en est ainsi des impacts sur l'agriculture (Ei 6.2.1) cités qui sont essentiellement de nature économique et non environnementaux ou de l'étude d'opportunité EnR purement économique, dénouée de toute comparaison du point de vue environnemental, qui plus est datée par des hypothèses de prix de 2014 et qui ne semble pas avoir intégré les dispositions législatives plus récentes.

**L'Ae recommande :**

- ➔ **de mettre à jour l'ensemble des informations du dossier ;**
- ➔ **de préciser les noms, qualités et qualifications des personnes ayant participé aux différentes pièces qui le composent afin d'en garantir la fiabilité et la compréhension ;**
- ➔ **de présenter sous forme de tableau une estimation des coûts des mesures ERC et des mesures de suivi correspondantes.**

## **2.2. Qualité de l'analyse**

L'analyse produite dans le rapport de présentation (page 23) fait état pour le pays de Brest d'une consommation de 20 ha de terrains équipés chaque année et d'une disponibilité de 50 ha potentiellement utilisable en 2,5 ans. Pour Brest Métropole la consommation est de 6 ha/an pour un solde de 30 ha utilisable sous 5 ans, pour la CCPLD, le solde est de zéro. Les 100 ha cessibles de la future ZAC, une fois équipés, correspondraient à environ 15 ans de consommation d'espace aménagé au rythme actuel.

L'aménagement de la ZAC est déterminé par le tracé de la liaison routière qui va traverser le site. Ainsi, quel que soit le maître d'ouvrage, les incidences des 2 opérations programmées sont totalement interdépendantes et ne peuvent que faire l'objet d'une étude d'impact unique. Le dossier présente 4 variantes d'aménagement amenant étonnamment à des impacts et des mesures ERC identiques.

Au final l'étude d'impact n'est pas correctement dimensionnée et elle ne présente pas de solutions de substitution examinées en fonction des incidences du projet (ZAC et liaison routière) sur l'environnement et la santé humaine,

Le dossier ne propose pas d'indicateurs permettant de juger de l'atteinte d'objectif de qualité des mesures ERC et des mesures de suivi et ne précise pas qui sera responsable de leurs mises en oeuvre dans le temps (entretien des mares, suivi écologique des zones humides recrées...

***L'Ae recommande d'élargir le périmètre du projet au tracé de la liaison routière programmée, d'étudier de réels scénarios alternatifs au projet de ZAC et de prévoir des indicateurs de suivi adaptés permettant de définir des objectifs de qualité des mesures ERC et des mesures de suivi dans le temps.***

Si les inventaires des espèces faunistiques et floristiques sont représentatifs de l'état initial du site, le dossier ne présente pas d'étude sur la détermination des zones humides, par des méthodes validées, au sein du vallon ou ailleurs sur le site. De plus, il n'en décrit pas le fonctionnement, ne localise pas celles qui seront détruites ni celles qui seront recrées et ne précise pas les mesures aptes à en garantir le bon fonctionnement au fil du temps. De même, les atteintes portées aux autres éléments de nature (hêtraie, haies, mare) ne sont pas suffisamment décrits et leurs compensations et fonctionnements dans le temps sont insuffisamment traités.

***L'Ae recommande de localiser dès à présent les impacts portés à l'environnement sur les cartes des différentes variantes, d'en localiser les mesures ERC et d'en préciser les mesures de suivi dans le temps ainsi que leurs opérateurs respectifs.***

Ainsi, à ce stade, le dossier ne traduit pas la démarche itérative inhérente à l'évaluation environnementale qui aurait permis de valider, au cours de l'élaboration du projet, les hypothèses de départ en y appliquant progressivement les mesures d'évitement, de réduction des effets du projet sur l'environnement.

### 3. Prise en compte de l'environnement

#### 3.1 Phase travaux

Les travaux de viabilisation de la ZAC seront suivis par un ingénieur-écologue (afin de s'assurer de la bonne recolonisation des espaces de nature par les espèces) pour ce qui concerne les emprises publiques (connexion aux réseaux, bassins de rétention, voirie interne, aménagements paysagers...). Le dossier n'évoque pas les mesures s'imposant aux futurs occupants, au sein d'un cahier de recommandations pour un chantier respectueux de l'environnement. De plus, les volumes de déblais-remblais ne sont pas estimés et leur réutilisation sur le site ou évacuation n'est pas explicitée.

***L'Ae recommande de formaliser dès à présent, l'ensemble des mesures s'imposant aux futurs occupants pour respecter l'environnement, d'estimer les volumes de déblais-remblais et de préciser la nature de leur traitement tout au long des travaux.***

#### 3.2 Consommation foncière

Le site du projet est un vaste terrain, à usage majoritairement agricole, d'environ 1 000 m de large et de 1 500 m de long situé en espace rural, à l'écart de l'urbanisation, à l'exception de la petite zone d'activités située au nord du projet. Il représente à lui seul près de 10 % de l'ensemble des zones d'activités du pays de Brest estimé aujourd'hui à 1 600 ha pour 90 sites.

Le site est également une vaste zone verte préservée, utilisée notamment pour des promenades. Or, le dossier ne s'inscrit pas dans une démarche visant à optimiser l'économie foncière.

Le dossier comporte quelques ambiguïtés notamment entre la vocation affichée et les hypothèses d'occupation prises en compte par l'étude EnR. Certaines hypothèses semblent acter une densité d'utilisation de l'espace faible, sans qu'elle soit justifiée au sens de l'incidence sur l'environnement.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact en justifiant l'importance de la consommation foncière du projet, en démontrant l'absence d'incidence résiduelle notable sur l'environnement ou, le cas échéant, en proposant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation utiles et en démontrant leur pertinence selon les dispositions de l'article R 122-5 II 7° du code de l'environnement.***

#### 3.3 Insertion paysagère

L'urbanisation du site suivra le terrain naturel. Les plus petits lots seront implantés sur les terrains pentus au nord du périmètre, les plus grands sur les terrains plats en partie centrale. Le dossier ne donne aucune indication sur la façon dont sera gérée l'implantation des premières entreprises au nord du projet (taille des lots, type d'entreprises, fréquentation...).

Quelle que soit la variante d'aménagement retenu pour la ZAC, le dossier envisage de conserver l'essentiel de la trame bocagère existante et/ou de la renforcer, de pré-végétaliser les futures surfaces urbanisées et de créer des écrans végétaux pour masquer la ZAC depuis les hameaux et le site classé du château de la Haye. Il ne démontre pas l'efficacité de ces mesures par des photomontages depuis les alentours ou les axes routiers.

***L'Ae recommande :***

- ➔ de présenter un mode de gestion relatif à l'implantation des futures entreprises permettant de respecter les principes énoncés en la matière ;***
- ➔ de mieux définir les mesures ERC en matière d'insertion paysagère au moyen de diverses représentations ou montages graphiques, depuis différents points de vue,***

*notamment en étudiant les co-visibilités possibles avec les riverains, et depuis le lointain ;*

- ➔ *d'anticiper sur les principes d'un cahier de recommandations architecturales et environnementales s'imposant aux futurs entreprises, notamment par des photomontages et des perspectives de bâtis in situ.*

### 3.3 Trafic et déplacements

Le dossier n'estime pas la fréquentation attendue sur le site ni l'étendue du trafic généré à la fois au sein de la ZAC et sur les nouveaux axes routiers. Ce défaut d'analyse ne permet pas d'initier une réflexion prévoyant une prise en compte des déplacements dans le secteur et proposant des solutions de mobilité durable pour les futurs employés des entreprises. Au-delà de la référence faite à une aire de co-voiturage existante au nord du site, qui fera également office de parking (41 places), aucun arrêt de bus n'est envisagé à court terme sur le site.

***L'Ae recommande d'émettre des suppositions sur l'importance du trafic au terme du projet afin d'envisager des alternatives au transport individuel des marchandises et des personnes, à développer en lien avec les futurs occupants.***

### 3.4 Pollutions

En dehors du respect des normes réglementaires, le dossier ne formule aucune hypothèse et ne se donne pas d'objectif à atteindre en ce qui concerne les futures émissions sonores du projet (activités et flux automobiles et flux des poids-lourds). Il ne définit pas d'étapes de contrôle en accompagnement de l'urbanisation et des flux routiers que l'urbanisation du projet induira au fil du temps.

***L'Ae recommande de compléter l'étude en ce sens.***

### 3.4 Gestion des eaux

#### ■ La gestion des eaux pluviales

Afin de ne pas impacter la qualité actuelle des milieux récepteurs (via les exutoires que sont les zones humides ou les fossés existants), le dossier annonce la création de bassins de rétention ou de noues végétalisés permettant de réguler, décanter et de filtrer les eaux de ruissellement des emprises publiques, les lots privés gérant les pluies à la parcelle.

En matière d'alternative à la rétention des eaux, le dossier n'étudie pas la compatibilité des sols au droit des secteurs pressentis pour une infiltration à la parcelle, ou la végétalisation des toitures..., le débit de fuite qui semble devoir être retenu est de 3l/s/ha sans qu'une étude justifie que cette hypothèse maximale doive être retenue.

L'Ae rappelle que si l'état d'avancement d'un projet ne permet pas, au stade auquel l'étude d'impact est rendue nécessaire par une procédure, d'apprécier dans tous leurs détails les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire, celle-ci doit comporter les éléments permettant d'apprécier les incidences résiduelles du projet et les moyens susceptibles de les réduire et, le cas échéant, de les compenser.

***L'Ae recommande par conséquent de démontrer la pertinence du choix du débit retenu sur l'ensemble du projet, de proposer des mesures de suivi assurant le bon fonctionnement des zones humides susceptibles d'être impactées par le projet, et de préciser quelles mesures alternatives à la rétention peuvent être développées dans le cadre du projet.***

#### ■ La gestion des eaux usées

Les eaux usées du projet seront acheminées aux stations d'épuration (STEP) de Guipavas et de

Saint-Divy. Le dossier n'anticipe pas sur les volumes à traiter ou les capacités de traitement restantes des STEP, et n'évoque pas l'incidence d'autres projets qui viendront s'y greffer d'ici à la finalisation de la ZAC.

***L'Ae recommande d'anticiper et de préciser la gestion des eaux usées dès ce stade du projet.***

### **3.5 Maîtrise de l'énergie consommée et émissions de gaz à effet de serre**

En fonction de l'état d'avancement du projet, avec des bâtiments répondant aux normes techniques RT 2012 (ce qui exclut les bâtiments livrés après 2020) l'étude d'opportunité « énergies renouvelables et réseau de chaleur » estime que la création d'un réseau de chaleur peut se révéler intéressante notamment dans le cas d'une densité thermique d'autant plus acceptable, que la futur ZAC se développera. A défaut la solution collective mixte en réseau urbain bois avec appoint en gaz par secteur associé avec des radiants eau chaude se révèle être le meilleur choix du point de vue environnemental et dans le temps à l'horizon 2050. L'énergie photovoltaïque est également à retenir en tant qu'énergie complémentaire.

Le maître d'ouvrage ne prend pas position sur le choix à opérer à ce stade du dossier, ce qui ne permet pas d'anticiper sur les aménagements spécifiques à prévoir ou les choix des matériaux de constructions. Aucune ambition au sens d'une réelle transition énergétique n'est affichée ni évaluée, ce qui est un manquement notable pour un projet de cette ampleur et cette durée.

***L'Ae recommande d'ores et déjà de mieux déterminer les choix énergétiques voulus pour le projet, s'imposant aux futurs occupants, et permettant d'atteindre un taux d'efficacité préalablement défini en matière de gaz à effet de serre.***

Fait à Rennes, le 30 janvier 2018

Pour la présidente de la MRAe de Bretagne et par délégation



Antoine PICHON