



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet d'aménagement de cellules commerciales  
et de logements dans la zone des Loges/Logettes  
à Chantepie (35)**

n°MRAe 2018-006375

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

*Par courrier du 25 septembre 2018, le président de Rennes Métropole a transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier de permis d'aménager concernant le projet d'aménagement de lots à usage de cellules commerciales et de logements à Chantepie, porté par la SCI Kerloges.*

*Ce dossier avait fait l'objet d'une décision tacite d'obligation de réaliser une étude d'impact en janvier 2017 après examen au cas par cas.*

*Le projet est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements.*

*Conformément à ces dispositions, l'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé (ARS). L'Ae a pris connaissance de l'avis de l'ARS en date du 19 octobre 2018.*

*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 et en 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

Le projet consiste en la requalification d'une friche logistique pour la réalisation de cellules commerciales et de logements collectifs, dans la zone d'activité des Loges/Logettes à Chantepie (35).

L'implantation de logements au sein d'une zone aujourd'hui à vocation exclusive d'activités expose les futurs habitants à des risques de nuisances sur le plan de la santé et de la qualité de vie qui constituent les principaux enjeux environnementaux de ce projet d'aménagement. Il s'agit en particulier de l'exposition au bruit généré par les infrastructures de transport, de l'organisation du plan de déplacements et de l'intégration paysagère du projet.

Le principe même de réalisation de logements dans un secteur enclavé et à vocation d'activité demande donc à être justifié. Le chapitre du dossier concernant les solutions alternatives, se limitant à présenter l'historique du projet, ne suffit pas à établir la pertinence du choix retenu.

***L'Ae recommande de compléter l'examen des solutions de substitutions raisonnables, permettant de justifier le choix du projet, parmi les alternatives envisageables, au regard des critères environnementaux.***

La situation en enclave et la logique de renouvellement urbain qui caractérisent le projet rendent son évaluation indissociable du fonctionnement global de la zone des Loges/Logettes. Plusieurs aspects de l'analyse des impacts sont ainsi renvoyés par la présente étude à une évaluation future de l'ensemble de la zone, à réaliser par la commune de Chantepie. Certaines des mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux présentées s'avèrent inopérantes faute d'une mise en perspective du projet dans son contexte.

En ce qui concerne les déplacements et l'intégration paysagère, le dossier présente sur certains points un écart entre les objectifs affichés et les mesures effectivement mises en œuvre. C'est le cas notamment pour les cheminements cyclistes et le traitement qualitatif des espaces publics.

L'étude d'impact présente par ailleurs des faiblesses d'analyse sur les principaux enjeux, par manque d'étude complémentaire (étude de trafic) ou à défaut d'éléments précis concernant la réalisation des bâtiments résidentiels, prévus dans une seconde phase et déléguée à des opérateurs tiers.

L'évaluation environnementale n'assure donc pas une prise en compte suffisante des enjeux, et ne permet pas d'écarter tout risque d'impact résiduel notable à ce stade d'avancement du projet.

***L'Ae recommande de reprendre le projet et l'étude d'impact concernant l'analyse et la prise en compte des enjeux principaux, en renforçant les éléments d'appréciation et en proposant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation opérantes.***

***L'Ae recommande, dans un second temps, l'actualisation de l'étude d'impact en amont de la réalisation de la seconde phase du projet et en tenant compte de l'évaluation environnementale globale sur le secteur.***

L'Ae précise ces observations et en formule d'autres dans l'avis détaillé.

# Avis détaillé

## I - Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

Le projet Kerloges consiste en une **requalification d'un secteur désaffecté de 3,6 ha** situé dans la zone d'activité des Loges/Logettes à Chantepie. L'aménagement est basé sur un principe de mixité fonctionnelle, avec une **première phase de réalisation de 6 cellules commerciales** (dédiées à l'équipement de la maison et à l'habillement) et une seconde phase, aux alentours de 2022, prévoyant la **construction de 220 à 230 logements collectifs**.

Une voie d'accès centrale sera réalisée puis rétrocédée à la commune de Chantepie. Des voiries secondaires seront également créées. 311 emplacements de stationnement seront aménagés pour la partie commerciale et 388 pour la partie résidentielle (dont 221 souterrains).



*Plan d'ensemble du projet présentant la localisation des emplacements de stationnements, des commerces, des voiries et des logements.*

**Le contexte se caractérise par une prédominance de l'activité commerciale** autour du périmètre du projet, avec la zone des Loges au nord, celle des Logettes au sud-est et la zone d'activité de la Pierre Blanche – Parc Rocade Sud à l'ouest. Le secteur des Logettes est toutefois appelé à évoluer vers une mixité fonctionnelle commerces/bureaux/habitat.

Le projet est bordé au sud-est par la rue des Loges, axe de circulation fréquemment saturé en période de pointe de l'activité commerciale, et à l'ouest par la voie ferrée Rennes-Châteaubriant, aujourd'hui peu fréquentée. Il est séparé de la rocade de l'agglomération rennaise, située à 250 m au nord-ouest, par un espace agricole de type bocager.





Le périmètre du projet est représenté dans son environnement par un liseré rouge (source : IGN géoportail)

## **Procédures et documents de cadrage**

Le schéma de cohérence territoriale (**SCoT**) du Pays de Rennes identifie la zone comme zone d'activité commerciale « cœur de métropole » et comme secteur en développement. Le plan local d'urbanisme (**PLU**) de la commune édicte sur le secteur une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements prévus prennent en compte les éléments figurant dans le projet du futur **PLU intercommunal** de Rennes Métropole, non encore arrêté et dont l'Ae n'a pas encore été saisie.

Le projet est également concerné par le plan local de l'habitat (**PLH**), le plan de déplacement urbain (**PDU**), le plan de protection de l'atmosphère et le schéma directeur de l'aménagement lumière de l'agglomération, ainsi que par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE**) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (**SAGE**) de la Vilaine.

## **Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

**L'implantation de logements au sein d'une zone aujourd'hui à vocation exclusive d'activités expose les futurs habitants à des risques de nuisances sur le plan de la santé et de la qualité de vie** qui constituent les principaux enjeux environnementaux de ce projet d'aménagement.

La **proximité de plusieurs infrastructures de transport est aussi un facteur d'impact sonore** conséquent.

Les **déplacements** sont également un enjeu de par la **congestion régulière des axes routiers**, appelée à s'accroître avec le trafic généré par les nouveaux usages, par la distance avec les services et équipements ainsi que par la faiblesse des aménagements favorisant d'autres modes de transport (telles des pistes cyclables).

Dans une moindre mesure, l'**intégration paysagère** du projet est rendu d'autant plus importante qu'elle concernera désormais des résidents permanents.

La situation en enclave et la logique de renouvellement urbain qui caractérisent le projet rendent son **évaluation indissociable du fonctionnement global de la zone des Loges/Logettes**, particulièrement en ce qui concerne ces enjeux principaux.

À ce titre, la commune de Chantepie s'engage par un courrier figurant en annexe de la présente étude d'impact à réaliser prochainement une évaluation de l'ensemble du secteur.

Le projet génère d'autres enjeux de moindre importance, qui appellent toutefois à une attention particulière lors de la réalisation de l'aménagement. Il s'agit de la gestion des eaux pluviales, du risque de remontée de nappe dans le sous-sol (socle granitique), du traitement des sols pollués, de la préservation de la trame verte et bleue et de la trame noire<sup>1</sup>, ainsi que des opportunités de développer la production et l'usage d'énergies renouvelables sur le site.

## **II - Qualité de l'évaluation environnementale**

L'étude d'impact identifie correctement les enjeux principaux en matière environnementale, au moins d'un point de vue qualitatif. Ces enjeux sont clairement présentés dans le résumé non technique. Toutefois, la qualification de « faibles » des impacts résiduels concernant les aspects mobilité et santé (bruit) n'est pas appropriée, au vu des caractéristiques du projet et des mesures présentées.

Le principe même de réalisation de logements sous la forme d'un « couloir » enclavé entre une voie ferrée et une zone à vocation commerciale, dans un vaste secteur uniquement dédié aux activités économiques doit être justifié tant il présente des risques sérieux d'isolement fonctionnel par rapport aux autres activités et services urbains. Or, la **description des variantes** se limite à présenter l'historique du projet d'aménagement et ses différentes versions depuis 2013, sans envisager de réelles alternatives qualitatives et sans exposer les motifs qui ont présidé au choix du scénario final destiné à répondre à la nécessité de revoir le fonctionnement du secteur communal concerné.

***L'Ae recommande de compléter la description des solutions de substitution raisonnables avec des scénarios basés sur d'autres hypothèses d'aménagement, en termes de spatialisation ou de fonctionnalités.***

---

1 La **trame noire** est l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes. La luminosité artificielle nocturne imposée par le réseau d'éclairage présente des incidences sur ces corridors.

**La conclusion de cette confrontation de différents scénarios doit permettre de justifier les choix opérés au regard des enjeux environnementaux principaux identifiés dans le présent avis.**

L'analyse et les mesures proposées dans l'étude d'impact, concernant l'évaluation des incidences et les réponses apportées, ne sont pas satisfaisantes en ce qui concerne les enjeux principaux. Ces insuffisances sont détaillées dans le chapitre suivant.

### **III - Prise en compte de l'environnement**

#### **Déplacements**

La question des déplacements concerne à la fois la **qualité de l'air** (impacts sanitaire et climatique) et la **qualité de vie** (stress, sécurité routière, pratique d'activités physiques, etc.). C'est un enjeu important du fait de l'actuelle congestion que connaît la rue des Loges et du fait du projet d'implantation de résidents permanents, plus exposés à ces enjeux que les usagers occasionnels ou que les salariés des enseignes commerciales.

Concernant le **trafic routier**, l'étude d'impact ne permet pas d'évaluer précisément l'incidence du présent projet, faute notamment d'étude de trafic *ad hoc*. Des chiffres contradictoires sont évoqués en ce qui concerne la fréquentation des commerces, compliquant l'estimation du trafic généré<sup>2</sup>.

Des informations à propos des concentrations des pollutions atmosphériques à l'échelle de la zone d'étude auraient également été utiles pour apprécier l'enjeu associé.

Par ailleurs, contrairement à ce que l'étude présente comme une mesure d'évitement, le fait que l'installation de commerces sur le secteur Kerloges consiste à 80 % en des transferts d'activités déjà présentes sur la zone Loges/logettes ne prémunit pas le projet contre la génération de nouveaux trafics, du fait de possibles modifications de l'accès aux commerces concernés et du nouvel usage (a priori résidentiel) affecté aux secteurs libérés.

De même, la proximité de logements et de commerces n'est pas une source de réduction des déplacements automobiles comme l'annonce l'étude d'impact, au vu de l'absence de commerce du quotidien dans le projet Kerloges ou les secteurs voisins. Cela vaut également pour l'absence d'équipements à proximité, la construction du nouveau groupe scolaire du « bocage citadin » évoqué dans le dossier concernant un quartier situé à plus d'1,5 km à vol d'oiseau, de l'autre côté de la RD 463.

***L'Ae recommande que le trafic généré par le projet fasse l'objet d'une étude chiffrée, prenant en compte les besoins des futurs habitants et le trafic induit par le transfert et l'implantation nouvelle des commerces.***

***L'Ae recommande qu'une analyse liée à la qualité de l'air induite par ce trafic soit également réalisée et que les possibilités d'accès aux services urbains (mairie, école, commerces de détail, réseaux de transports collectifs...) soient effectivement évaluées eu égard à l'isolement du projet pour sa partie habitat.***

Concernant les modes de déplacements alternatifs au trafic routier, il est fait état d'un **projet de ligne de bus à haut niveau de service (BHNS)** reliant la station de métro Poterie au centre-ville de Chantepie et disposant d'un arrêt au niveau du site Kerloges. Le calendrier de mise en service n'est pas précisé, et il n'y a pas d'information sur la fréquence et la capacité de l'actuelle ligne de bus assurant la desserte du secteur. Le risque de saturation du réseau de transport public est bien réel, et l'étude d'impact prévoit le recours à la voiture individuelle (création de plus

---

<sup>2</sup> 50 000 visiteurs par an en page 28 et 123, contre 500 000 p.27 et p. 119.

d'emplacements de stationnement que le minimum prévu au PLU) comme mesure d'évitement, ce qui est contradictoire avec l'enjeu de diminution du trafic routier.

Par ailleurs, aucune information n'est fournie dans l'étude quant à la possible création d'une halte ferroviaire à proximité immédiate du projet, qui figure pourtant dans les documents de travail liés à l'élaboration du futur PLUi.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact avec une analyse croisée du potentiel de développement des transports en commun et de l'usage de la voiture individuelle.***

Les mesures concernant la création de **cheminements doux** annoncées aux chapitres 4.5.2 et 5.2.1 (« favoriser les déplacements piétons et cyclistes » et « création de raccordements piétons pour rejoindre le bourg ») n'apparaissent pas dans les plans de l'aménagement. Aucun aménagement cyclable n'est prévu sur le site Kerloges et l'étude d'impact pointe la mauvaise qualité de la piste empruntant la rue des Loges.

***L'Ae recommande d'étudier, dans la démarche d'évaluation, la réalisation de cheminements doux à l'intérieur du site et en connexion avec les secteurs voisins, notamment en direction du centre-ville, ainsi que la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réductions opérantes sur les enjeux de mobilité.***

La prise en compte de l'enjeu en matière de trafic routier et de déplacements alternatifs est renvoyé, dans plusieurs chapitres de la présente étude d'impact, au réaménagement global de la zone sous maîtrise d'ouvrage de la commune et à sa future évaluation environnementale.

***L'Ae recommande d'élargir le champ de l'analyse du projet à son contexte global et, le cas échéant, d'actualiser la présente étude à la suite de la réalisation de l'évaluation environnementale de l'ensemble de la zone.***

## **Bruit**

La **proximité de la rocade** est la principale source de bruit identifiée sur le site, particulièrement en cas de vents portants. La rue des Loges est la seconde source de bruit, principalement pour les espaces les plus proches. L'étude d'impact pointe à l'emplacement des futures habitations des « **niveaux sonores élevés qui obligent à élever la voix pour soutenir une conversation** » (entre 56 dB(A) et 59 dB(A)<sup>3</sup>) en cas de vents portants depuis la rocade.

L'étude acoustique évalue le bruit généré par l'augmentation du trafic rue des Loges lié à la réalisation du projet à +2 dB(A) le long de la voie, ce qui viendra renforcer les risques de nuisances.

Le bruit généré par la **voie ferrée** est considéré comme négligeable du fait de la faible fréquentation actuelle de cette ligne (une dizaine de trains par jours). Cependant aucune perspective de moyen ou long terme n'est présentée à ce sujet dans l'étude, alors même qu'est pointé le peu d'efficacité que présenteraient d'éventuelles mesures de réduction de type merlon en cas de nécessité future.

Les mesures à prendre en matière de réduction des impacts sonores (utilisation de matériaux isolants et orientation des terrasses) sont renvoyées aux dispositions constructives des futurs logements et à la responsabilité des promoteurs constructeurs. La présente étude d'impact ne

---

3 Unité de mesure du niveau de bruit tel que perçu par l'oreille humaine.



permet donc pas d'évaluer l'impact résiduel en matière de bruit, qui risque pourtant d'affecter la santé et la qualité de vie des habitants.

***L'Ae recommande l'analyse et la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction, si les mesures d'évitement ne sont pas suffisantes, permettant effectivement de concilier l'usage résidentiel avec la proximité de sources sonores, en tenant compte du trafic routier et ferroviaire projeté à moyen et long terme.***

### **Paysage**

Les exigences de traitement qualitatif du site d'un point de vue paysager, portées notamment par les orientations d'aménagement et de programmation de l'actuel PLU et du projet de PLUi, sont renforcées par la nouvelle vocation de mixité fonctionnelle de la zone. La « **diminution de l'impact visuel du stationnement** », la constitution d'un « **front urbain** » sur la rue des Loges ou l'« **identité fortement végétalisée** » de la voie de desserte du site Kerloges ne sont que partiellement transcrites dans le projet présenté.

L'absence de simulation paysagère et l'incertitude concernant la hauteur des bâtiments résidentiels<sup>4</sup> ne permettent pas une évaluation satisfaisante de l'impact paysager.

***L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par une simulation paysagère et de renforcer le traitement qualitatif des aménagements pour répondre aux objectifs fixés par les documents de planification en la matière.***

Fait à Rennes, le 26 novembre 2018  
La Présidente de la MRAe de Bretagne



Aline BAGUET

---

4 R+5 à R+7 annoncé dans la présentation du scénario retenu et R+6 à R+8 mentionné P.119.