



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne sur
le projet d'aménagement du site de la Gaîté Sud
à Saint-Jacques-de-la-Lande (35)**

n°MRAe 2021-008643

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 11 mars 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement du site de la Gaîté Sud à Saint-Jacques-de-la-Lande (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Chantal Gascuel, Jean-Pierre Thibault, Antoine Pichon, 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.

* *

La MRAe a été saisie pour avis par le service d'urbanisme de Rennes Métropole par courrier du 14 janvier 2021 dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale concernant le projet d'aménagement du site de la Gaîté Sud sur la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande (35) porté par la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande.

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.

L'Ae a pris connaissance de l'avis des services consultés dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale, dont celui de l'agence régionale de santé (ARS) du 12 février 2021 (avis identique à celui du 29 mars 2019).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.

L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public. À 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

La commune de Saint-Jacques-de-la-Lande (35) présente un permis d'aménager sur le site de la Gaîté, en périphérie immédiate de Rennes. Le projet y vise, sur une emprise de 4,2 ha, la production de 381 logements répartis en 3 îlots d'habitats collectifs, avec l'aménagement de parkings visiteurs, une trame viaire et des espaces végétalisés. Le site concerné par ce projet, localisé en milieu déjà fortement urbanisé, est actuellement constitué de friches et contient des sols pollués aux hydrocarbures et métaux.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae concernent la qualité de vie des futurs occupants (préservation de la qualité de l'air, d'une ambiance sonore acceptable et des facilités de déplacements, mais aussi la qualité paysagère du projet), la production et l'utilisation d'énergies renouvelables par le projet, la limitation de sa contribution au changement climatique, la gestion des sols pollués par des remblais contaminés et des terres excavées, potentiellement nuisibles pour la santé, enfin la gestion des eaux du site en raison de la nécessité de contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux du bassin versant de la Vilaine et de la présence de zones inondables au sud du projet. De plus, bien que le site ne présente pas de richesse particulière sur le plan biologique, le projet constitue une opportunité pour favoriser la biodiversité en milieu urbain.

En ce qui concerne la qualité de l'évaluation environnementale, la justification des choix des scénarios d'aménagement n'est pas suffisamment abordée sous l'angle environnemental (notamment la question du bruit) et nécessite d'intégrer tous les éléments caractérisant le site mais également sa périphérie, comme la zone humide au nord-ouest susceptible d'être impactée par le projet.

L'étude d'impact a identifié les possibles effets engendrés à partir de la situation actuelle. Cependant, les incidences cumulées avec d'autres projets en cours ou programmés, pourraient s'avérer non négligeables dans le temps en termes de trafic, de gestion des eaux usées et pluviales ou encore de besoins en énergie ; elles devraient donc être mieux analysées.

Étant donné la localisation du projet (proximité d'axes routiers et d'une voie ferrée), la maîtrise des nuisances sonores au sein des futurs bâtiments et des espaces communs tels les jardins partagés centraux, nécessite d'être beaucoup plus solidement argumentée dans l'étude d'impact pour démontrer l'efficacité des mesures vis-à-vis du confort acoustique des usagers du site. Malgré la proximité de la station de métro, le projet va probablement entraîner une augmentation des flux routiers. Si des aménagements sont prévus au niveau de Rennes Métropole pour inciter aux déplacements actifs et collectifs, l'étude omet d'identifier l'exposition des futurs habitants aux émissions liées au trafic, et de prévoir des mesures pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air. En matière de paysage, la création de trois bâtiments sur un secteur aujourd'hui en friches va sensiblement modifier l'aspect du secteur. Le porteur de projet s'engage sur l'aspect des bâtiments ainsi que sur la conservation de perméabilités visuelles, que des photomontages supplémentaires permettraient de mieux illustrer.

Pour limiter le changement climatique, il importe que la conception du projet intègre une vision à moyen et long termes sur les aspects de consommation d'énergie, de production et d'utilisation d'énergies renouvelables et de consommation d'eau potable. Une étude sur le potentiel en énergies renouvelables a été menée mais demeure insuffisamment présentée sous un angle environnemental. Il serait ainsi judicieux de définir des solutions concrètes visant la réduction des consommations énergétiques et une contribution à l'atténuation du changement climatique à la hauteur des ambitions fixées en la matière pour les prochaines décennies.

Les terres polluées identifiées sur le site ont conduit le porteur de projet à réaliser un diagnostic dont les conclusions incitent à la mise en œuvre d'un stockage sur place de ces terres. Il

conviendra de justifier que cette solution est la mieux adaptée pour l'environnement notamment vis-à-vis des eaux souterraines.

Les mesures d'infiltration et de collecte des eaux pluviales mises en œuvre, semblent adaptées pour maîtriser le risque d'inondation. Cette analyse pourra utilement être complétée par une démonstration de l'absence d'incidence des rejets sur la qualité du milieu récepteur.

En matière de gestion des eaux usées, le projet est relié à la station d'épuration de Beaurade dont la capacité de traitement est compatible avec lui, en l'état actuel. Il est toutefois attendu, pour tenir compte des effets cumulés avec les autres projets de développement urbain, que le porteur de projet explique la façon dont le projet s'inscrit dans les dispositions du zonage d'assainissement de Rennes Métropole visant à atteindre les objectifs en matière d'amélioration de l'état écologique du cours d'eau récepteur.

Enfin, le projet prenant place sur un secteur de friches urbaines où s'est installée une population d'espèces spécifiques, il s'agit de concilier au mieux une nouvelle occupation humaine dense avec la biodiversité. Des mesures favorables à la présence des espèces animales sont mises en œuvre. Le déplacement de certaines espèces végétales (*Blackstonie perfoliée* et *Ophrys abeille*), nécessitera de prendre certaines précautions pour recréer un environnement favorable à leur implantation et à leur croissance.

D'autres 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 projet d'aménagement du site de la Gaîté Sud, objet du présent avis, est porté par la commune de Saint-Jacques-de-la-Lande. Cette commune qui compte 13 533 habitants¹ est située en périphérie sud-ouest de Rennes et fait partie de Rennes Métropole.

Le secteur Gaîté Sud se trouve à l'est du territoire communal, à l'extérieur du périphérique rennais, au sud de la porte de Saint-Nazaire. Il constitue un des deux derniers secteurs restant à aménager au sein de la ZAC de la Morinais dont la construction est en cours depuis presque 30 ans. Il est situé à un kilomètre au nord de l'aéroport de Rennes-Saint-Jacques.



Localisation du secteur à aménager (source : étude d'impact)



Environnement du secteur à aménager (source : étude d'impact)

Au nord, le site est bordé par la zone commerciale de la Gaîté et rattaché à l'urbanisation rennaise, tandis que le sud donne sur les jardins familiaux de la Chevroisais. Il est longé à l'ouest par l'avenue Roger Dodin (qui fait l'objet d'un projet d'une requalification en boulevard urbain) et à l'est par une voie ferrée². Le site est desservi uniquement depuis la rue du Temple du Blosne qui constitue aussi la voie de desserte de la zone commerciale.

Le projet fait l'objet d'un permis d'aménager pour 3 îlots d'habitats collectifs et s'étend sur environ 4,2 ha.

1 Recensement de 2018, population légale en 2021.

2 À titre indicatif, l'avenue Roger Dodin correspond à la route de Saint-Nazaire (RD 177) sur laquelle circulent environ 33 000 v/j. La voie ferrée correspond à l'axe Rennes-Redon-Nantes/Lorient.

Cette opération vise à créer au total 381 logements³ avec 490 places de stationnements en souterrain. Le programme comprend par ailleurs la réalisation de la trame viaire et du parking visiteurs (une quarantaine de places visiteurs), l'aménagement d'espaces publics à dominante végétale (prairie, verger urbain, sous-bois, jardins familiaux, aire de jeux, espace pique-nique...), et la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues plantées et deux bassins de rétention).



Aménagements du projet (source : étude d'impact)

Le projet se situe sur une friche urbaine qui comprend une ancienne zone de stockage et de tri de matériaux de démolition sur sa partie est. Les études de sols et de diagnostic de pollutions ont par ailleurs révélé la présence de terres non inertes⁴ sur l'emprise du projet, au niveau des futurs îlots B et C ainsi que sous certains aménagements publics.

À distance de zones naturelles classées ou inventoriées (Natura 2000 ou ZNIEFF⁵), le site à aménager s'inscrit dans un espace enclavé au sein duquel les milieux naturels sont faiblement connectés. Une continuité naturelle est identifiée par le SCoT au sud du site. Le projet engendre néanmoins la destruction d'habitats d'espèces certes communes mais d'intérêt patrimonial⁶ (zones de reproduction, de chasse et de gagnage).

3 Le dossier ne précise pas la part de logements locatifs sociaux, d'accession sociale, de produits libres ou de produits régulés (locatif intermédiaire, loyer conventionné, accession maîtrisée).

4 Les remblais présentent des teneurs trop importantes de métaux et d'hydrocarbures, ainsi que des dépassements des critères d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes.

5 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Il s'agit d'un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

6 Haies qui représentent des couloirs de déplacements pour la faune (oiseaux, mammifères terrestres, chauves-souris, reptiles...). Friches rudérales mésophiles qui abritent l'Ophrys abeille (espèce végétale) et lieu de vie, ou de site d'alimentation pour les micro-mammifères, les oiseaux granivores, les orthoptères, les lépidoptères et les odonates. Friches rudérales thermophiles qui abritent la Blackstonie perfoliée (espèce végétale) et qui attirent de nombreux insectes butineurs.

Localisé sur deux bassins versants dont les eaux de ruissellement rejoignent le dalot⁷ du Blosne au sud, la collecte des eaux pluviales du projet est prévue par des noues implantées le long des voiries, des canalisations lorsque l'infiltration des eaux n'est pas envisageable en raison de la présence de remblais pollués, et des caniveaux au niveau des voiries. Les eaux pluviales sont ensuite acheminées vers les bassins de rétention, destinés à la fois à la régulation des débits et à l'épuration des eaux avant rejet au milieu naturel (dalot du Blosne).

Procédures et documents de cadrage

Préalablement soumis à examen au cas par cas, ce projet a fait l'objet d'une décision par arrêté préfectoral le 5 avril 2019, le soumettant à étude d'impact en raison notamment du risque d'inondation en aval du projet et de la sensibilité du milieu récepteur, mais aussi de la proximité d'un axe routier fortement emprunté et d'une voie ferrée susceptibles d'engendrer des nuisances pour les riverains.

L'emprise du site de la Gaîté est classée en zone 1AUO1 dans l'actuel plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, approuvé le 4 février 2020, ce qui correspond à une urbanisation envisagée à court terme en continuité de la zone urbaine existante. Le projet s'articule correctement avec plusieurs orientations du PLUi et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, qui prévoit entre autres une densité moyenne de 60 logements/ha. Il entre par ailleurs dans le projet global de ZAC de la Morinais, lancé en 1990, qui devrait à terme comprendre 3 400 logements (dont 2 600 sont déjà réalisés).

La justification de la mise en œuvre de ce projet correspond au plan local de l'habitat (PLH) 2015-2020 de Rennes Métropole approuvé le 9 juillet 2015. Il répond aux exigences du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, qui prévoit une reconquête des friches urbaines et une limitation de l'étalement urbain. Le secteur est identifié à ce titre dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

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) Vilaine qui fixent notamment des préconisations en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et usées, ainsi que des objectifs visant l'atteinte du bon état écologique des eaux.

Principaux enjeux identifiés par l'Ae

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

- la qualité de vie des futurs occupants avec la préservation de la qualité de l'air, d'une ambiance sonore acceptable et des facilités de déplacements en raison de la place qu'occupe le trafic motorisé au sein et en périphérie du site, et par ailleurs la contribution du projet à la saturation du trafic,
- la qualité paysagère du projet en lui-même (agrément des constructions et des espaces non bâtis), mais aussi au niveau des franges du site (transitions de l'urbanisation avec les jardins, les boisements, la ligne ferroviaire ou encore les voiries),
- la production et l'utilisation d'énergies renouvelables par le projet et la limitation du changement climatique,
- la gestion des sols pollués par des remblais contaminés (cf : note de bas de page n°4), et des terres excavées, potentiellement nuisibles pour la santé,

7 Dalot : ici, bras de décharge du cours d'eau du Blosne situé à environ 150 m au sud du projet.

- la gestion des eaux du site en raison de la nécessité de contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux du bassin versant de la Vilaine et de la présence de zones inondables au sud du projet.

De plus, bien que le site ne présente pas une richesse particulière sur le plan biologique, le projet constitue une opportunité pour favoriser la biodiversité en milieu urbain.

II – Qualité de l'évaluation environnementale

Qualité formelle du dossier

Le dossier de demande de permis d'aménager comprend notamment une étude d'impact datée d'octobre 2020 ainsi qu'un résumé non technique. Les éléments du dossier font référence au dossier d'incidences loi sur l'eau, ou à la demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées (documents joints au dossier). Il est par ailleurs fait référence à plusieurs études menées en parallèle telles que l'étude de faisabilité de développement des énergies renouvelables ou l'étude acoustique. Pour plus de transparence, ces dernières mériteraient d'être annexées à l'étude d'impact ou au dossier de permis d'aménager.

Formellement, les documents sont de bonne qualité rédactionnelle, et les illustrations en facilitent la compréhension. Le chapitre relatif à l'enjeu risques naturels⁸ n'a semble-t-il pas été traité, et le titre de la figure 126 ne correspond pas à l'illustration proposée.

Le résumé non-technique reprend correctement, de manière synthétique et dans des termes accessibles à un public non spécialiste, les caractéristiques du projet, l'état de référence de l'environnement, l'analyse des impacts du projet, les mesures prévues pour en éviter, réduire ou compenser les incidences négatives (mesures ERC), et les mesures de suivi prévues.

Scénarios d'aménagement du site

En ce qui concerne l'aménagement de la zone de projet, différents scénarios sont analysés en matière de choix de bâtiments, et de circulations. Par contre, la réflexion sur l'implantation des bâtiments au regard des incidences sur l'environnement n'est pas suffisamment expliquée. Seules certaines dimensions sont spécifiées (mixité des typologies, prise en compte des sols pollués, échappées visuelles).

L'étude d'impact devra être complétée par la présentation des différentes solutions envisagées, en exposant les éléments de réflexion qui ont conduit aux différents choix retenus, au regard des incidences sur l'environnement et la santé.

Analyse des incidences du projet et effets cumulés avec d'autres projets existants

Les effets sur l'environnement sont analysés aussi bien après aménagement que pendant la phase travaux. L'étude présente une analyse spécifique de la phase chantier pour chaque type d'impacts, ainsi qu'une analyse des effets induits (sur les déplacements notamment).

L'analyse des effets cumulés a été menée au regard des capacités de la station d'épuration, du besoin de ressource en eau, du traitement paysager, des effets sur les différentes circulations (prise en compte de la mise en service du parc relais de la Gaîté et de la ligne B du métro Rennais en 2021), et de la capacité des équipements et services à répondre aux besoins de la population. Par contre, le dossier d'étude d'impact n'évalue pas suffisamment les nuisances,

8 Page 65 de l'étude d'impact.

notamment les émissions carbonées, liées à la part du trafic supplémentaire induit par le projet. Par ailleurs, les besoins en énergie doivent non seulement être quantifiés mais surtout évalués.

L'étude d'impact a identifié les possibles effets engendrés à partir de la situation actuelle. Toutefois l'analyse n'intègre pas les projets en cours de réalisation ou programmés. Il aurait ainsi été approprié de **réaliser une analyse plus large incluant les autres projets⁹ en cours** (comme par exemple les effets cumulés avec celui du boulevard Jean Mermoz ou le projet d'aménagement de la ZAC de la Janais, dont l'avis de l'Autorité environnementale a été rendu le 1^{er} juillet 2019), en s'appuyant sur les documents de planification existants, et d'expliquer comment s'inscrit le projet du site de la Gaîté dans ce contexte. Comme détaillé dans la partie III de cet avis, ce projet est susceptible de contribuer à des effets cumulés importants sur plusieurs thématiques, notamment dans le domaine des déplacements et de la consommation d'énergie.

Mise en œuvre de la séquence éviter, réduire et, à défaut, compenser¹⁰

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) prévues sont exposées ainsi que les mesures de suivi et les coûts correspondants. Celles-ci sont globalement bien détaillées. Certains thèmes mériteraient toutefois d'être enrichis, comme précisé dans la partie III ci-après : mesures relatives à la qualité paysagère du projet, projection de l'exposition au bruit des futurs habitants après isolation acoustique des façades et les mesures pour limiter les nuisances, ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre par exemple.

III – Prise en compte de l'environnement

Qualité de vie des usagers

- **Prévention des nuisances sonores**

À côté de la gêne liée à l'aéroport, la présence d'axes routiers très empruntés (D177, voire rocade sud de Rennes) et de voies ferrées en périphérie ainsi que la fréquentation du site par des véhicules sont susceptibles de créer une gêne pour les futurs habitants. L'implantation des trois ensembles de bâtiments, créant une sorte d'écran, va permettre de préserver une zone centrale des expositions au bruit environnant. L'ambiance sonore actuelle, cumulant le bruit routier et le bruit ferroviaire sur plusieurs points du site y compris aux abords de la voie routière ou de la voie ferrée est modérée à importante (50 à 67 dBA).

Les éléments de l'étude acoustique retranscrits dans l'étude d'impact ne permettent pas de comparer les niveaux sonores actuels avec les projections suite à la mise en œuvre du projet. Par ailleurs, bien que des mesures soient prévues pour limiter les nuisances sonores, comme celle de renforcer les isolations acoustiques, **l'efficacité de ces mesures vis-à-vis de la qualité de vie des futurs habitants demande à être évaluée et vérifiée a posteriori, au moyen de mesures de suivis appropriées¹¹** au niveau de chacun des bâtiments et sur les espaces de vie communs. Il serait utile d'y associer les futurs habitants afin d'apprécier leur perception et d'envisager des mesures de réduction supplémentaires en cas de gêne avérée.

9 Il s'agit de ceux visés par le e) du II de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

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

11 Conformément à l'article R122-13 du code de l'environnement.

- **Gestion des déplacements au regard des impacts associés**

L'arrivée de nouveaux habitants sur ce secteur engendre des flux de déplacements supplémentaires, minimales à l'échelle des grands axes du projet mais moins négligeables sur les axes secondaires. Ils pourraient contribuer à accroître un trafic déjà dense, notamment aux heures de pointe, ce qui peut nuire à la qualité de vie des usagers ainsi qu'à la facilité des déplacements¹². Le porteur de projet a bien pris en compte cette situation en identifiant les secteurs de déplacement et les moyens alternatifs à la voiture mis à disposition ou à venir. Des aménagements sécurisés au niveau de l'avenue R. Dodin, où la circulation est intense, sont prévus¹³. Par ailleurs, le porteur de projet prévoit des liaisons pour modes actifs¹⁴ au sein du site, reliées au reste de l'agglomération pour favoriser les déplacements sans voiture et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre. Le porteur de projet a également apporté une réflexion sur l'usage des transports collectifs avec une large offre proposée aux usagers par la collectivité : un accès simplifié à la gare à moins de 3 km et à l'aéroport, trois lignes de bus et des pistes cyclables aménagées avenue R. Dodin, ou encore l'accès au métro à 1 km.

Hormis des éléments très généraux émanant du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en Bretagne (SRCAE) et du plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération rennaise, le dossier de demande de permis d'aménager n'identifie pas l'exposition des futurs occupants aux émissions du trafic routier. Il ne fait pas non plus référence aux objectifs du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Rennes Métropole.

Dans le but d'améliorer la qualité de l'air, la réduction du trafic motorisé ne demeure pas l'unique mesure. D'autres pistes de réflexions permettant de limiter les pollutions atmosphériques méritent d'être menées. Ces mesures peuvent notamment concerner la conception des habitats (adaptation des systèmes de ventilation, choix de matériaux écologiques...). Des réponses nécessitent d'être apportées dans l'étude pour contribuer à une amélioration de la qualité de l'air.

L'Ae recommande d'indiquer plus précisément dans l'étude d'impact les mesures prévues pour limiter l'exposition des futurs occupants aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques, notamment les principes de construction qui seront mis en œuvre, et de définir des mesures de suivi appropriées.

- **Qualité paysagère**

La réalisation du projet mènera à une transformation d'un paysage de friche urbaine en un paysage urbanisé avec des constructions collectives dont les volumes varient du R+3 à R+7 et des cours partagées, avec la création de voiries et de parkings, l'installation d'équipements publics divers (éclairage public, mobilier urbain, etc.) et la réalisation de plantations. La perception du paysage, à partir de points de vue intérieurs ou extérieurs au site, sera ainsi plus ou moins modifiée selon le type architectural des constructions qui s'inséreront dans le projet.

Bien que les composantes architecturales ne soient pas encore définies avec précision, le porteur de projet a pris cet enjeu en compte, notamment en prévoyant de conserver des vues naturelles depuis et sur les jardins partagés au sud de la zone, ainsi que les haies arbustives à l'est. Il serait judicieux de privilégier la plantation d'essences locales et non allergisantes dans le but de reconstituer un maillage arboré et de renforcer les trames paysagères.

Par ailleurs, bien que le maître d'ouvrage s'engage sur la maîtrise de l'aspect de bâtiments, le travail des façades urbaines et la conservation de perméabilités visuelles, il n'apparaît pas aisé

12 La circulation actuelle sur l'avenue R. Dodin s'élève à environ 33 000v/j dont 5 % de poids-lourds. Le projet va engendrer une augmentation jusqu'à 34 véhicules/heures rue Temple du Blossne, et 121 véhicules/heure sur l'avenue R. Dodin en heure de pointe, selon les estimations du dossier.

13 Suppression des giratoires qui présentaient des risques pour la sécurité des usagers, et qui seront remplacés par des feux tricolores avec des priorités pour les transports en commun.

14 Il s'agit des déplacements de piétons ou de cyclistes.

d'imaginer le projet à terme. **Des photomontages ou croquis complémentaires, notamment depuis l'avenue Dodin et le centre commercial Nord, seraient indispensables pour conclure à une harmonie paysagère du projet satisfaisante en incluant l'architecture des bâtiments lorsque la végétation sera développée, la présentation d'un unique croquis depuis le sud s'avérant insuffisante.**

L'Ae recommande de compléter le dossier par des croquis en trois dimensions, photomontages et descriptifs de l'aspect des futurs bâtiments et des espaces libres du quartier projeté, de manière à ce que l'harmonie paysagère de l'ensemble et son insertion dans le tissu urbain existant puissent être appréciées de manière suffisante.

Changement climatique, maîtrise de l'énergie et des consommations

Le projet est prévu pour exister sur plusieurs décennies. Par conséquent, il est attendu que son porteur de projet ait une ambition forte à moyen et long termes sur les consommations d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables ou encore la consommation d'eau potable, compte tenu de l'importance de l'enjeu.

- **Maîtrise de l'énergie**

En matière d'énergies renouvelables¹⁵, le porteur de projet a mené une étude sur le développement du potentiel en énergie renouvelable suffisamment en amont du projet. Cette étude, qui pourrait être utilement annexée au dossier d'étude d'impact, présente des conclusions fondées sur une analyse plutôt économique qu'écologique, et privilégie l'utilisation d'une chaufferie à bois collective.

Au regard de ces éléments, l'étude d'impact ne précise pas les avantages environnementaux de l'utilisation de la chaufferie bois au détriment d'autres solutions et n'indique pas quelles sont les mesures effectivement prévues, y compris le recours à d'autres sources d'énergie renouvelable (photovoltaïque, géothermie...) qui pourraient être produites par le projet. Or, ce manque de détermination peut réduire sensiblement les possibilités de choix qui impliquent souvent des dispositions constructives particulières.

Par ailleurs, aucun élément du dossier ne fait référence à la recherche de la maîtrise de l'énergie dans la conception des bâtiments. En matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, il est attendu que le porteur de projet explique sa contribution à l'échelle du projet pour atteindre le niveau de performance « élevé » qu'il souhaite obtenir.

- **Ressource en eau**

L'étude d'impact du projet permet de garantir la suffisance qualitative et quantitative de la ressource en eau potable pour alimenter l'ensemble des projets programmés rattachés aux usines de production en eau potable de Mézière-sur-Couesnon et de Villejean à Rennes. Par contre, l'étude ne présente aucune mesure destinée à optimiser la ressource en eau potable. Alors que le contexte actuel présente une forte tension sur la ressource en eau, et que celle-ci devrait s'accroître en raison du changement climatique, il serait opportun que le porteur de projet envisage des mesures de préservation de la ressource qui pourraient s'imposer au(x) promoteur(s) ou aux futurs acquéreurs (récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des jardins par exemple).

L'Ae recommande au porteur de projet d'orienter les analyses du potentiel en énergie renouvelable sous un angle plus environnemental afin de définir des solutions concrètes, et de s'engager sur des objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'eau

15 Conformément au décret n° 2019-474 du 21 mai 2019 pris en application du dernier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

potable, la gestion de l'énergie et de l'eau constituant des enjeux forts dans le contexte du changement climatique.

Pollution des sols

Les sols du terrain à aménager sont composés de 5 531 m³ de terres non inertes, identifiées notamment au niveau des îlots B et C, qu'il convient de gérer avec précaution pour éviter tout risque sanitaire.

Même si les conclusions des diagnostics des sols mettent en évidence des teneurs mesurées en métaux lourds et hydrocarbures estimées non problématiques au regard de l'usage futur, un plan de gestion des sols a tout de même été établi afin de définir une solution de gestion des zones polluées du site. Ainsi, après excavation, il est prévu que les terres polluées soient enveloppées d'une géomembrane puis stockées sous des merlons végétalisés, en dehors des aires d'infiltration des eaux pluviales.

Bien que cette solution soit justifiée et apparaisse maîtrisée, des pollutions sur le long terme pourraient potentiellement apparaître, la solution d'enfouissement n'étant pas sécurisée indéfiniment. Même si l'étude fait état de l'absence d'hydrocarbures volatils, l'altération de la géomembrane pourrait engendrer des transferts vers les eaux souterraines¹⁶.

Ainsi, même si le diagnostic semble solide, il convient d'**expliquer en quoi la solution retenue est bien adaptée pour l'environnement et la santé humaine, y compris à terme**. Par ailleurs, les conclusions des études sur les sols ne précisant pas la qualité des sols au niveau des jardins potagers (il ne s'agit toutefois pas de terres polluées), il conviendrait de préciser ce point afin de s'assurer que ces terres sont bien compatibles avec les activités envisagées et d'analyser les conséquences sur la santé humaine.

Gestion des eaux

Dans l'objectif d'atteindre un bon état écologique et chimique de la masse d'eau de la Vilaine d'ici 2027¹⁷, une attention particulière doit être portée à la maîtrise de la qualité des rejets en eaux pluviales et eaux usées.

- **Eaux pluviales**

L'aménagement du site de la Gaîté a pour conséquence d'augmenter de 19 400 m² la surface imperméabilisée des sols. Bien que l'infiltration des eaux de ruissellement soit privilégiée sur les sols qui le permettent, une collecte des eaux pluviales est envisagée par sous-bassins versants. Ces eaux seront dirigées vers des bassins de rétention (à l'ouest et au sud) régulés et équipés de systèmes de prévention des pollutions, puis rejetées au niveau du dalot du Blosne, affluent de la Vilaine.

En termes de qualité des eaux de ruissellement, le traitement via les noues et bassins de rétention contribuent, selon le dossier, à l'abattement d'une « part significative » de pollution. Ces mesures paraissent adaptées pour favoriser l'infiltration et le stockage de l'eau, toutefois les informations portées dans le dossier ne permettent pas d'apprécier la performance des ouvrages pour garantir que les rejets ne porteront pas atteinte au milieu récepteur. Il importe que le porteur de projet démontre l'efficacité des ouvrages destinés à améliorer la qualité des eaux pluviales avant rejet dans le Blosne, en précisant notamment la capacité à assurer une décantation suffisante selon les types de polluants. En plus de la mise en œuvre d'une surveillance et d'un entretien des ouvrages dont les modalités demandent à être précisées, un suivi de la qualité des eaux rejetées dans le dalot pourrait être envisagée.

16 L'enfouissement est prévu à environ un mètre de profondeur alors que la nappe se trouve à 2 ou 3 m de profondeur.

17 Objectif fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021.

L'Ae recommande de préciser l'efficacité attendue des ouvrages de régulation vis-à-vis de la qualité des rejets d'eaux pluviales au regard des enjeux liés à la préservation du milieu récepteur.

En termes de quantité des eaux de ruissellement rejetées, un risque d'inondation est identifié¹⁸ comme aléa faible au sud du site, au niveau du ruisseau du Blossne. Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales du site est calibré pour évacuer une pluie d'occurrence trentennale. **Il serait judicieux, pour l'information du public, que le dossier justifie la suffisance de ce dimensionnement pour ne pas aggraver le risque d'inondation en aval en périodes de fortes pluies.**

Eaux usées

Le projet d'aménagement du site de la Gaîté prévoit d'évacuer les eaux usées vers la station d'épuration de Beaurade avant rejet dans la Vilaine. D'une capacité nominale de 360 000 équivalent-habitants (EH), la charge globale entrante actuelle de la station d'épuration est de 243 000 EH, selon l'étude d'impact, ce qui offre une capacité résiduelle de 117 000 EH¹⁹. Cette analyse ne prend cependant pas en compte l'ensemble des projets urbains programmés sur les communes rattachées à cette station d'épuration²⁰ pour évaluer les effluents supplémentaires à traiter par celle-ci, ni les incidences sur le milieu récepteur liées à l'augmentation de la charge en eaux usées arrivant à la station. Pour évaluer valablement les incidences du projet sur le milieu récepteur dont l'état écologique est déjà dégradé (la Vilaine) et qui doit satisfaire aux objectifs de bon état en 2027, l'analyse pourrait se rapporter aux éléments du zonage d'assainissement des eaux usées de Rennes Métropole, dont l'enquête publique s'est tenue en novembre 2020.

L'Ae recommande de rappeler les éléments d'évaluation des incidences environnementales du projet de zonage d'assainissement des eaux usées de Rennes Métropole ainsi que les mesures associées, et d'expliquer la façon dont s'inscrit le projet dans les objectifs à atteindre en matière d'amélioration de l'état écologique du cours d'eau recevant les eaux usées.

Biodiversité

Le projet est situé sur une friche urbaine où plusieurs espèces se sont installées. Le site actuel est fréquenté par une faune constituée d'espèces communes localement mais dont certaines demeurent protégées au niveau national²¹. Certains de leurs habitats risquent d'être impactés par ce projet, notamment en phase travaux avec la suppression des friches et fourrés existants²². Au-delà de la préservation de ces habitats, il s'agit aussi de recréer une variété d'habitats la plus riche possible au cœur d'un milieu anthropisé, et de concilier ainsi au mieux l'enjeu de biodiversité avec une occupation humaine dense.

Le porteur de projet a correctement identifié et pris en compte cet enjeu. Il prévoit notamment d'adapter le démarrage du chantier, prévu entre septembre et novembre, en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune, des chiroptères et des reptiles. L'ensemble des travaux sera suivi par un écologue qui poursuivra sa mission pendant 3 ans, ce qui permettra de s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures.

18 Source : Plan de prévention des risques inondations (PPRI) du bassin de la Vilaine.

19 Le projet induit une augmentation de traitement correspondant à 1 143 EH.

20 Cesson-Sévigné, Chantepie, Noyal-Chatillon-sur-Seiche, Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Vern-sur-Seiche et Vezin-le-Coquet.

21 Parmi les espèces recensées en liste rouge : la pipistrelle de Kuhl, la pipistrelle commune, le renard roux, le lapin de Garenne, 16 espèces d'oiseaux, le lézard des murailles, ou encore la vipère péliade (espèce identifiée « en danger » sur la liste rouge en Bretagne).

22 Le dossier de permis d'aménager comprend une demande de dérogation espèces protégées.

En ce qui concerne l'aménagement du site, les défrichements et l'ajout d'enrochements sur la partie sud seront favorables à la préservation des reptiles, et notamment de la vipère péliade, une espèce considérée en danger en Bretagne. La conservation de haies périphériques, les aménagements d'espaces végétalisés et la gestion différenciée des éclairages en fonction des espaces seront favorables à l'avifaune et aux chiroptères. Par ailleurs, le projet contribuera à la réduction de l'espace de fréquentation par les mammifères terrestres en raison de la pose de clôtures, sans toutefois concourir à la destruction de leurs habitats.

En matière d'espèces végétales, deux espèces floristiques à forte valeur patrimoniale sont identifiées sur le site à aménager : la blackstonie perfoliée au Nord et l'ophrys abeille au Nord-Est²³.

Dans un objectif de conservation, le porteur de projet a fait le choix de déplacer ces espèces tout en conservant la terre végétale d'origine. Avec des interventions prévues à l'automne ou au printemps, les modalités de transfert des plants sont respectueuses du cycle de vie de la plante et devraient permettre une bonne reprise. Au-delà de cette réimplantation, **l'enjeu est de reconstituer un environnement propice au développement de ces espèces, et plus largement favorable à la biodiversité. Les conditions d'aménagement et d'entretien des espaces pourraient être précisées dans ce sens.** Des mesures de suivi des plantations sont prévues sur 4 ans.

Autres aspects environnementaux

- **Zones humides**

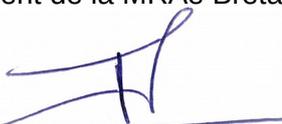
Le chapitre relatif aux zones humides fait référence à un secteur en limite nord-ouest du site de la Gaîté. Or, la carte des zones humides à l'échelle du SAGE ne suffit pas à identifier cette zone à préserver. Bien qu'aucune zone humide n'ait été identifiée formellement sur le site (en raison de sols compacts et caillouteux) le projet pourrait être susceptible d'engendrer des effets sur le fonctionnement et l'alimentation de cette zone humide limitrophe. **Une analyse de ces effets devrait être ajoutée dans l'étude d'impact et éventuellement accompagnée de mesures pour garantir l'absence d'effets négatifs sur cette zone humide.**

- **Risque lié au radon**

En ce qui concerne le risque lié au radon (gaz émanant du sol représentant un risque sanitaire lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments), le territoire de Saint-Jacques-de-la-Lande est classé en zone 2, une zone à potentiel faible, mais dont les facteurs géologiques peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. L'étude d'impact pourrait être complétée par les mesures qui seront prises dans la conception des bâtiments pour réduire la migration du radon et préserver la santé des futurs usagers.

Fait à Rennes, le 11 mars 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD

²³ Plantes respectivement annuelle et vivace, inscrites sur la liste rouge de la flore vasculaire et présentant un statut de préoccupation mineure en Bretagne.