



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC)  
pour l'extension de la zone d'activités du Mafay  
sur la commune de Bourg-des-Comptes (35)**

n° MRAe 2021-008855

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 20 mai 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) pour l'extension de la zone d'activités du Mafay (35).*

*Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Alain Even, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault et Philippe Viroulaud.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*Par courrier du 22 mars 2021, la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne a transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier de création concernant le projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) du Mafray à Bourg des Comptes (35), porté par Vallons de Haute Bretagne Communauté.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article L.122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.*

*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 du 9 avril 2021.*

*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

Bourg des Comptes est une commune de 3 264 habitants, située à 16 kilomètres au sud de Rennes et faisant partie de l'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne. La communauté de communes a pour projet la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) comprenant des îlots d'activités sur 19,83 hectares, afin d'étendre la zone d'activités du Mafay. Ce projet va induire la mutation d'un territoire à caractère agro-naturel en zone d'activités.

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du projet, et des sensibilités environnementales du territoire, les principaux enjeux environnementaux du projet concernent :

- la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- la préservation de la biodiversité et de la qualité des milieux aquatiques ;
- la limitation des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique ;
- la qualité paysagère et la gestion des nuisances sonores.

Le dossier retranscrit les caractéristiques essentielles du contexte environnemental et analyse les incidences potentielles du projet.

Il apporte des explications concernant le choix du site et présente les alternatives étudiées pour son aménagement analysées sous l'angle de leurs incidences environnementales. Cependant, tous les enjeux ne sont pas pris en compte dans ces analyses et aucune alternative en matière de site d'implantation n'est présentée. **Compte-tenu de l'importante consommation d'espace, une réflexion ambitieuse est en outre attendue permettant la recherche de réduction de l'espace consommé.**

Le secteur du projet présente des sensibilités écologiques en raison des habitats présents sur le site et en pourtour (zones humides et réseau de haies) qui abritent diverses espèces patrimoniales. L'ensemble de ces habitats est préservé voire renforcé par le projet, permettant de garantir des incidences faibles pour la biodiversité, compte-tenu des mesures prises et du peu de sensibilité des espèces présentes.

Le milieu aquatique récepteur des eaux usées et pluviales du projet appartient au bassin versant de la Vilaine. Les eaux pluviales, qui permettront également de maintenir l'alimentation des zones humides seront gérées au moyen de bassins de rétention, le secteur étant très peu favorable à l'infiltration. Les mesures prises concernant la gestion des eaux pluviales permettent de garantir une faible incidence du projet sur les milieux. Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de Bourg-des-Comptes, grâce au raccordement du projet au réseau communal. **Les limites de l'acceptabilité du milieu en termes de rejets des eaux usées et de ressource en eau, en prenant en compte les cumuls à l'échelle du bassin versant, auraient toutefois dû être présentées afin de pouvoir juger des incidences potentielles sur le milieu aquatique.**

**Le dossier fait apparaître un manque d'appropriation des enjeux liés à la transition énergétique et à l'adaptation au changement climatique, qui sont très peu traités.** Le porteur de projet ne met pas en évidence d'engagements concrets visant à limiter la consommation énergétique dans les bâtiments ou à économiser les ressources en eau potable. **La thématique de réduction des déplacements carbonés nécessite également d'être étoffée.**

Les éléments présentés dans le dossier témoignent d'une certaine prise en compte des enjeux de recherche de qualité paysagère et de limitation des nuisances sonores dans la définition du projet, notamment par la création d'un merlon planté entre le site du projet et le hameau du Tertre et par des recommandations annoncées (au stade de réalisation du projet) sur l'architecture et l'emplacement des activités bruyantes mais cette analyse nécessite d'être complétée (en matière de qualité paysagère concernant les liaisons avec le nord du site). **L'efficacité des mesures de**

**réduction de bruit doit être évaluée et un suivi est à prévoir afin de s'assurer de leur caractère suffisant.**

De manière générale, les mesures prévues devront faire l'objet de prescriptions au stade de la réalisation du projet, pour s'assurer qu'elles seront mises en place.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

# Avis détaillé

## I – Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

#### ➤ Localisation du projet

Bourg des Comptes est une commune de 3 264 habitants, située à 16 kilomètres au sud de Rennes et faisant partie de l'intercommunalité Vallons de Haute Bretagne. Le projet de création de la ZAC (zone d'aménagement concertée) du Mafay est localisé à environ 3 kilomètres à l'est du centre de Bourg des Comptes et à 1,5 kilomètres au sud-ouest du bourg de Crévin, duquel il est séparé par la route nationale 137 (axe Rennes-Nantes à quatre voies). Il prolonge vers l'ouest la zone d'activités existante.

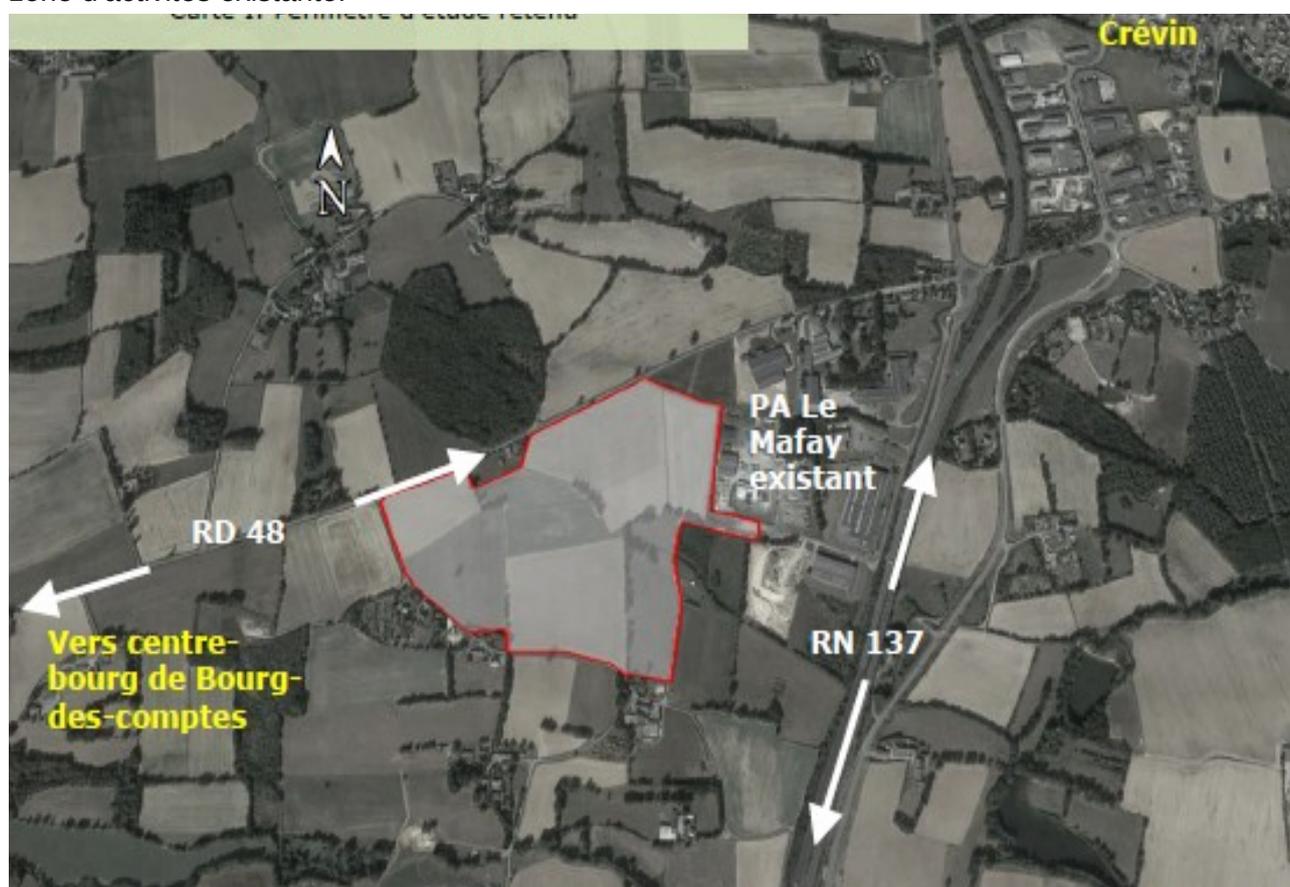
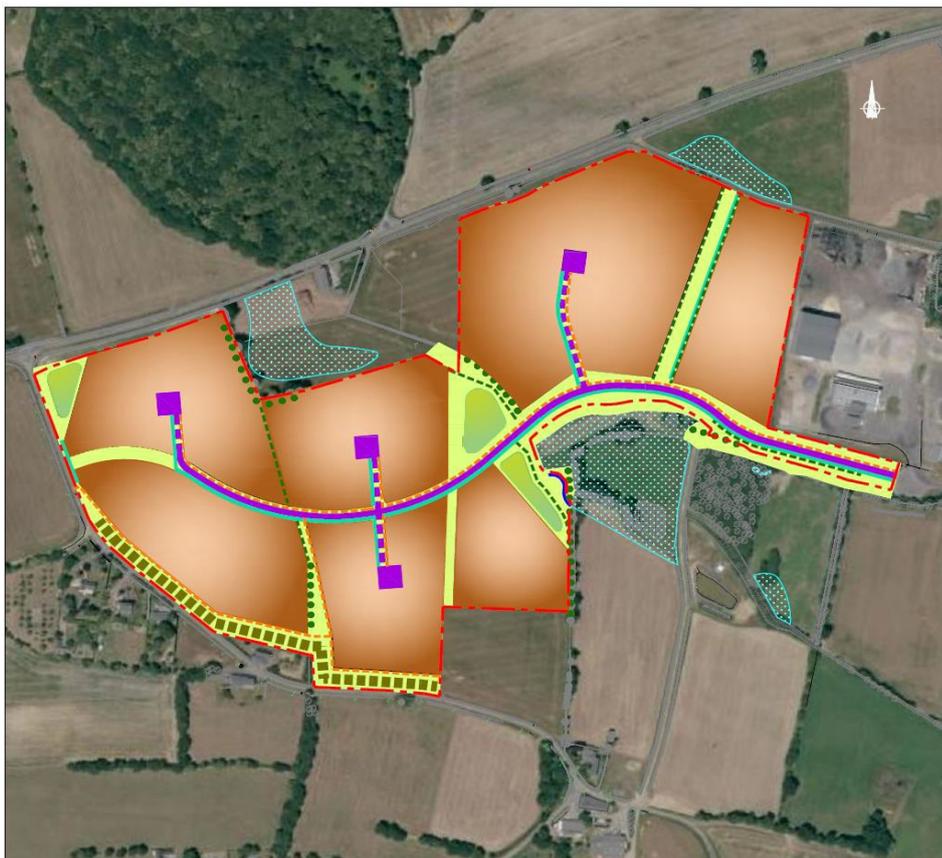


Illustration 1: Périmètre d'étude du projet de création d'une l'extension de la ZAC du Mafay



## Îlot communal

DOSSIER DE CREATION

N° pièce	Designation	Echelle : 1/3 000
3	SCHEMA ORGANIQUE	
Date	Sept. 2019	
Notice	Date	Modifications
A	13/12/2019	Modification suite à échange téléphonique à ce jour
Pictet:		

SECTEURS DE LA Z.A.C.		Périmètre de la ZAC
		Parcelles - Activités conformes à la vocation de la ZAC
AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS		Axe de retournement (à titre indicatif)
		Voie de desserte primaire (à titre indicatif)
		Principe de voies de desserte de la ZAC (à titre indicatif)
		Lignes droites et chemins d'entretien à créer (à titre indicatif)
		Noeud de transit (à titre indicatif)
		Noeud d'alimentation de zone humide (à titre indicatif)
		Trames bocagères renforcées (à titre indicatif)
		Mertou boisé en espace public (à titre indicatif)
		Bassin de rétention paysager (à titre indicatif)
		Autres espaces publics végétalisés à créer (à titre indicatif)
	Plantations bocagères existantes préservées (à titre indicatif)	
	Zone humide	

Illustration 2: Schéma du projet d'aménagement

Le projet de création de la ZAC concerne une superficie de 19,83 hectares. Il prévoit l'aménagement et la desserte d'îlots de grande taille divisibles (par la création des voies secondaires optionnelles) pour l'accueil futur d'entreprises. Trois bassins de rétention seront également créés pour la récupération des eaux pluviales.

### ➤ Contexte environnemental

Le projet s'inscrit dans un secteur à caractère agro-naturel, en continuité de la zone d'activités du Mafay située en limite est du site, le long de la route départementale 48 au nord, et entouré de zones agricoles bocagères et de hameaux isolés en limites du site, à l'ouest et au sud.

La zone concernée par le projet est principalement composée de parcelles agricoles, séparées par des haies clairsemées, ce qui lui confère un caractère de paysage semi-ouvert. Le site présente une ligne de crête sur sa partie nord-ouest, déterminant l'axe d'écoulement des eaux pluviales : une pente orientée nord-ouest/sud-est sous la ligne de crête et une pente inversée pour la partie nord. Deux zones humides ont été identifiées sur le secteur, l'une à l'ouest et l'autre au nord représentant une surface totale de 1,85 ha. Une autre zone humide a été identifiée en limite nord-ouest du site.

Le site du projet se trouve en dehors et éloigné de tout milieu naturel protégé ou remarquable (Natura 2000, ZNIEFF,...) et ne présente pas d'enjeux importants vis-à-vis du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>1</sup>. Des éléments de trames verte et bleue à préserver à l'échelle de la commune sont toutefois identifiés dans le PLU en bordure du périmètre du projet, notamment en raison de la présence d'un espace boisé classé (EBC) en bordure est du site, et d'un cours d'eau en bordure sud-est, ce dernier prenant sa source dans la zone humide (voir illustration 3) ; il

<sup>1</sup> aujourd'hui intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021.

s'agit d'un affluent du Montru qui se jette ensuite dans la Vilaine. Les inventaires faune et flores menés sur le site ont mis en évidence la présence d'espèces d'oiseaux menacées et d'habitats présentant de forts intérêts notamment pour les chauves-souris et les amphibiens.

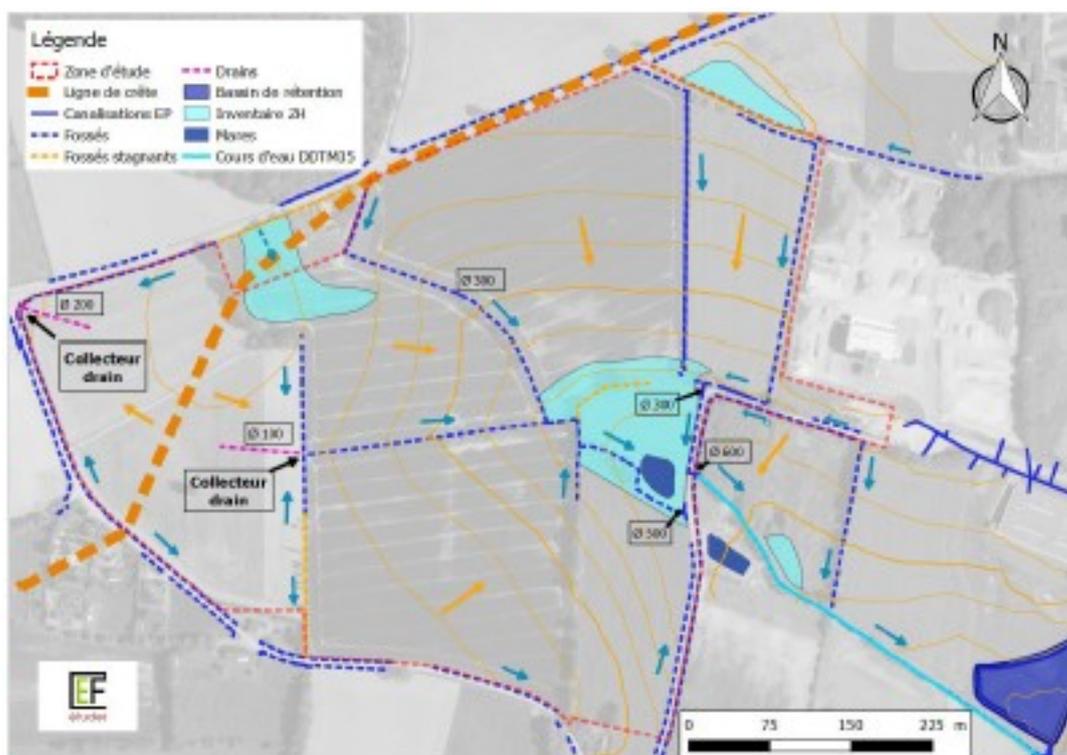


Illustration 3: Schéma du réseau hydraulique (source dossier)

Du fait de la teneur importante en argile des sols, ces derniers ont une faible aptitude à l'infiltration.

Concernant les eaux usées, le projet sera raccordé à la station d'épuration de Bourg-des-Comptes. Ce secteur n'étant à ce jour pas desservi par le réseau collectif de la commune, le raccordement fait donc partie du projet.

### ➤ Procédures et documents de cadrage

Le dossier présenté concerne la création d'une ZAC. Il définit notamment la localisation du projet, le mode de réalisation choisi et comporte une étude d'impact. Au stade de la réalisation de la ZAC, s'ajouteront au dossier présenté, un projet de programme des constructions à réaliser et éventuellement un complément de l'étude d'impact ainsi qu'un dossier au titre de la loi sur l'eau.

La commune de Bourg des Comptes dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 18 février 2020. Le secteur de projet est classé en zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques 2AUa. Il n'est donc pas urbanisable actuellement. Il ne fait pas non plus l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). **Une modification du PLU est donc nécessaire avant la réalisation du projet.**

La commune de Bourg des Comptes fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Bretagne, approuvé le 21 février 2019. La zone d'activités du Mafay est identifiée comme « parc structurant de dimension départementale » pour lequel le SCoT prévoit une extension maximale de 35 ha.

Le site fait également partie du territoire 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. Le projet est particulièrement concerné par l'orientation sur l'interdiction de destruction des zones humides du SAGE Vilaine.

## **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 du projet concernent :

- la **préservation des espaces agricoles et naturels**, en raison notamment d'une superficie étendue (19,83 ha), qui contredit, malgré les efforts de réduction par rapport au projet initial (par identification de zones humides et d'habitats à préserver), l'objectif national et régional de sobriété foncière<sup>2</sup> ;
- la **préservation de la biodiversité et de la qualité des milieux aquatiques** récepteurs en aval du site, par la mise en place d'une gestion appropriée des eaux usées et pluviales et la préservation des habitats identifiés ;
- la **limitation des émissions de gaz à effet de serre** par la maîtrise de la consommation énergétique et la gestion des flux de déplacements **ainsi que l'adaptation au changement climatique** ;
- la **qualité paysagère** des futurs aménagements et constructions, alors que le site se trouve en partie sur une ligne de crête et constituera un nouvel espace de transition avec les espaces agricoles et bâtis environnants ;
- la **gestion des nuisances sonores**, en raison de la proximité des habitations.

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

### **Qualité formelle du dossier**

Le dossier est bien structuré et permet d'avoir une lecture aisée et une vision claire des enjeux du projet par la présence de nombreux schémas et tableaux de synthèse. Le dossier présente, de manière explicite, par thématique, les mesures prévues d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivi des incidences sur l'environnement.

### **Qualité de l'analyse**

#### **➤ Étude de l'état actuel de l'environnement**

L'analyse de l'état actuel de l'environnement porte sur 28 ha, soit un périmètre un peu plus large que le projet (19,83 ha) ce qui permet d'éviter deux zones humides ainsi que les parcelles entourées des haies au sud-est.

La caractérisation des enjeux de biodiversité est issue de diverses prospections floristiques et faunistiques, ainsi que d'un inventaire des zones humides fondé sur une analyse de la végétation et des sols. La délimitation de ces dernières a fait l'objet d'une analyse précise.

---

2 Objectif de « zéro artificialisation nette » porté par le plan biodiversité du 4 juillet 2018 et le SRADDET de Bretagne.

### ➤ Justification des choix, solutions alternatives

La justification du choix du site s'appuie principalement sur l'identification du secteur en zone d'activités future dans le SCoT et le PLU. Le dossier ne présente aucune solution alternative concernant le site d'implantation. **D'autres sites auraient dû être identifiés et une analyse conduisant au choix final, suivant des critères environnementaux, aurait dû être menée.** Cette analyse est d'autant plus importante qu'à ce jour le secteur retenu n'est pas immédiatement urbanisable (2AUe au PLU) et n'a donc pas été évalué au titre de la modification du PLU.

Le secteur ne faisant pas l'objet d'une OAP dans le PLU, les grands principes de son aménagement sont présentés dans le dossier lui-même. Ce dernier évoque plusieurs variantes du projet et son évolution, notamment afin de prendre en compte la présence des zones humides, des haies bocagères et des hameaux ; cela témoigne d'une intégration des enjeux environnementaux au fil de la définition du projet. Cependant, les variantes ne proposant pas de superficies différentes, **l'enjeu de la consommation d'espace n'est ainsi pas pris en compte dans cette analyse.** Cet aspect est détaillé dans la partie III.

### ➤ Analyse des incidences du projet et mise en œuvre de la démarche ERC<sup>3</sup>

L'analyse menée identifie et explique de manière complète les incidences et prévoit, par thématique, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui traduisent le souci d'une prise en compte des enjeux identifiés. Leur efficacité attendue est présentée et des mesures de suivi sont prévues si besoin.

En revanche, le cumul des incidences est traité trop succinctement, notamment concernant la qualité des eaux de la Vilaine dont le bassin versant recueille tous les effluents des projets inclus dans son périmètre et concernant la gestion des flux de véhicules dus au projet et à la zone d'activités existante.

**L'Ae recommande d'étudier les incidences environnementales cumulées, à la fois :**

- *pour l'enjeu de la qualité des eaux (à l'échelle du bassin versant concerné de la Vilaine),*
- *et à l'échelle de la zone d'activités existante et de son extension concernant la gestion des flux de déplacements.*

## III – Prise en compte de l'environnement

### Préservation des espaces agricoles et naturels

Concernant les besoins en zones d'activités, le dossier précise que l'actuelle zone du Mafay est totalement commercialisée. Le dossier inclut également une présentation de la dynamique du territoire ainsi que de l'offre et de la demande en foncier. Cette analyse s'arrête à 2017 et elle ne prend pas en compte la valorisation éventuelle de friches existantes. De plus, elle précise que 18 ha sont encore disponibles pour les activités à l'échelle de la communauté de communes, ce qui montre que l'accueil d'entreprises est a priori encore possible sans nouvelle ouverture à l'urbanisation. Il faudrait donc justifier ce choix. **Une analyse plus complète et récente de la dynamique économique du territoire est attendue compte-tenu de l'importante**

---

3 La démarche ou « 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, si possible, compenser les effets résiduels.

consommation d'espace qu'implique le projet (zones d'activités existantes, rythme de commercialisation, demandes de terrains à vocation économique, valorisation des sites existants...).

L'emprise du projet représente 19,83 ha de terres agricoles et naturelles. Le dossier ne présente aucune recherche de réduction de cette surface consommée. De plus, **l'absence de proposition de phasage de l'aménagement du site ne permet pas de garantir que le projet sera réalisé de manière à tenir compte des enjeux de compacité de l'enveloppe urbaine. Une priorisation des aménagements et des constructions serait utile ainsi que des orientations permettant de limiter la consommation d'espace, par exemple la mutualisation de parkings, la création d'étages...**

**L'Ae recommande, compte-tenu de l'importante consommation d'espace présentée, de mener une réflexion approfondie pour que le choix du site et de son aménagement décline les objectifs nationaux et régionaux<sup>4</sup> de sobriété foncière.**

## Préservation de la biodiversité et des milieux aquatiques

### ➤ Biodiversité

Le site étant éloigné de tout milieu naturel protégé, les enjeux du projet en terme de biodiversité concernent la préservation des habitats identifiés et la faune inventoriée au sein et en bordure du site. Les enjeux sont concentrés au niveau des deux zones humides présentes au nord et à l'est du site, des arbres de haut jet constituant les haies et de l'espace boisé classé présent autour de la zone humide à l'est. Les prospections faunistiques réalisées ont notamment permis de constater la présence de 7 espèces de chauves-souris, 7 espèces d'oiseaux patrimoniales (sur 36 espèces nicheuses inventoriées), 4 espèces de reptiles et 4 espèces d'amphibiens.

Le projet prévoit la préservation de l'ensemble des habitats identifiés sur le site (zones humides et haies). Des mesures en phase travaux sont également prévues pour limiter les incidences négatives sur ces milieux.

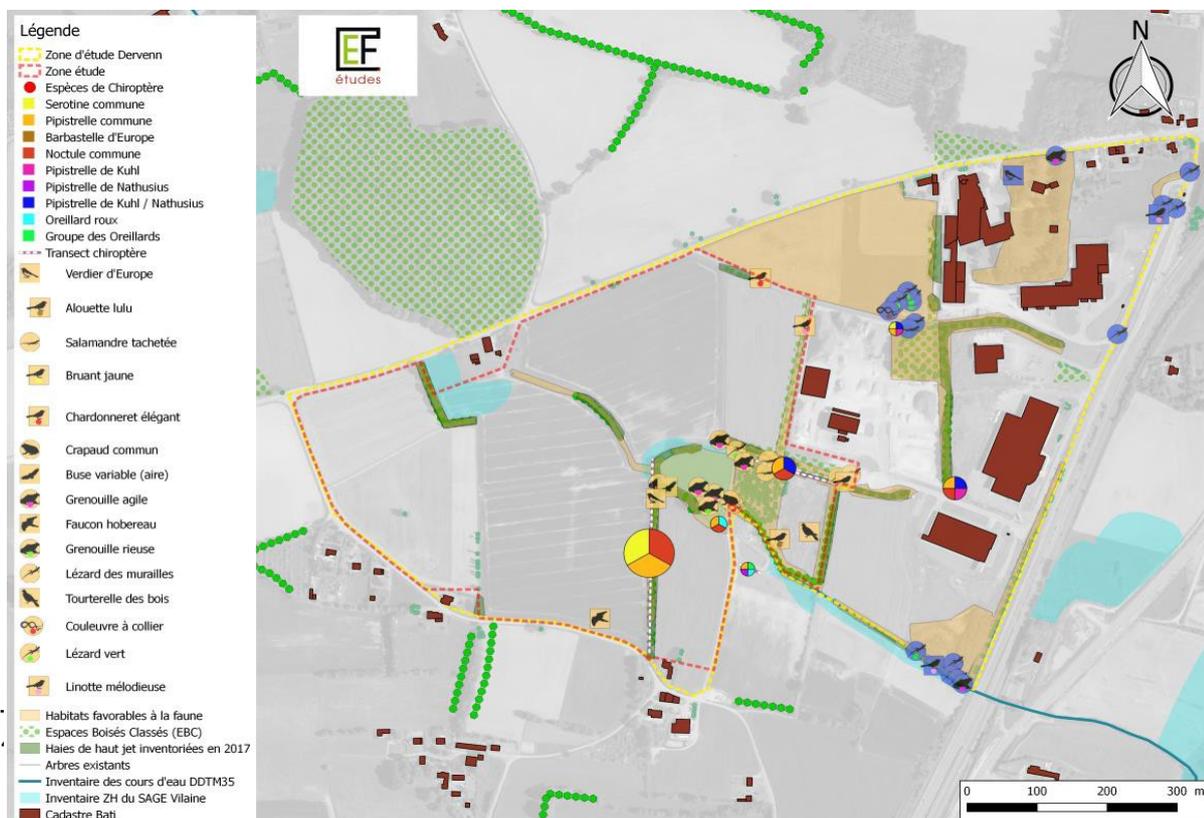


Illustration 4: Synthèse des enjeux écologiques (source : dossier)

L'alimentation des zones humides est assurée par la collecte des eaux pluviales et leur restitution aux milieux concernés, au travers des bassins de rétention et de décantation (présents en aval des écoulements naturels) et des noues qui seront créées, dont principalement celle au sud-est. La zone humide au sud-est sera protégée par la bande végétalisée large de 10 m prévue en sa périphérie qui permet une transition a priori efficace. Les haies bocagères seront renforcées afin de créer des connectivités écologiques au sein du site.

Des mesures de limitation des émissions lumineuses sont prévues et permettront, dans une certaine mesure, de réduire les incidences sur les espèces qui y sont le plus sensibles (orientation des luminaires, adaptation de la hauteur des mâts et de la puissance d'éclairage aux secteurs éclairés, gestion temporelle de l'éclairage, utilisation de lampe aux spectres lumineux moins dérangeants...).

**L'ensemble de ces mesures permet de renforcer la trame verte et bleue au sein du site, de limiter les dérangements dus à l'éclairage et de préserver la faune identifiée qui présente peu de sensibilités et qui est majoritairement liée aux milieux humides et aux haies.**

### ➤ **Gestion des eaux pluviales**

Le secteur du projet se situe dans une zone non favorable à l'infiltration des eaux pluviales. La solution de gestion retenue est donc de collecter ces eaux par un système de noues et de les diriger vers des bassins de rétention. Le dossier démontre que les trois bassins de rétention et de décantation permettent de compenser l'imperméabilisation du site par la régulation du débit rejeté et le traitement de la pollution par décantation. De plus, des débourbeurs – séparateurs d'hydrocarbures seront installés sur chaque lot en fonction des activités.

Les incidences sur le plan quantitatif apparaissent donc maîtrisées, sous réserve du bon fonctionnement des ouvrages, pour lesquels des mesures de suivi sont prévues.

Sur le plan qualitatif, les modalités de gestion des eaux pluviales prévues s'inscrivent dans le cadre des principes de gestion intégrée préconisés par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine.

Il convient de relever qu'il est prévu, en cas de pollution accidentelle, de fermer la vanne d'obturation des bassins afin de piéger la pollution et éviter le rejet au milieu naturel.

**Il serait pertinent de demander, à chaque activité qui s'installera, de maîtriser les ruissellements (par des contrôles ou des moyens de dépollution supplémentaires si besoin), afin de s'assurer que les eaux pluviales ne soient pas polluées pour ne pas impacter le milieu naturel.**

### ➤ **Gestion des eaux usées**

Les eaux usées du projet seront collectées par un réseau interne séparatif et raccordées sur le réseau communal pour être traitées par la station d'épuration de Bourg-des-Comptes située à 4,5 km du projet. Ce secteur n'est actuellement pas raccordé au réseau communal, le projet intègre le raccordement et prévoit de le réaliser le long de la RD 48 pour éviter des travaux dans des zones naturelles ou agricoles. La station d'épuration, d'une capacité nominale de 3 600 équivalent-habitants (EH), rejette ses effluents dans le ruisseau de la Chalouzaie, à sa confluence avec la Vilaine. La charge épuratoire liée au projet est estimée à environ 230 EH. Le dossier précise que la station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle de 1 600 EH, suffisante pour traiter l'apport supplémentaire sans impact sur la qualité du milieu. Cependant, comme évoqué dans la partie II, le cumul des incidences des rejets à l'échelle du bassin versant n'est pas analysé, ce qui ne permet pas d'avoir une vision globale des impacts sur le milieu. De plus, **le dossier aurait pu aller plus loin en cadrant les résultats de rejets d'eaux usées après**

traitement qui seraient acceptables pour le milieu au vu de l'objectif d'atteinte du bon état des cours d'eau visé par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.

## **La limitation des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique**

La Stratégie nationale bas-carbone a fixé comme objectifs nationaux de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, de les diviser par 6 sur la période 1990-2050 et d'atteindre la neutralité carbone. Les secteurs d'activités et du transport sont fortement générateurs de gaz à effet de serre. Le projet d'extension de la zone d'activités du Mafay, porte donc, à son échelle, une responsabilité sur cette thématique, du fait des activités qui seront créées et des déplacements liés, en particulier pour les mobilités quotidiennes.

Le dossier identifie que le projet aura des incidences sur le trafic, et donc sur les émissions de gaz à effet de serre. La proximité de la voie rapide RN 137 permet néanmoins d'éviter une augmentation du flux de véhicules dans l'agglomération. La présence de moyens de transports en commun (arrêt de car reliant Bourg des Comptes à Rennes, en passant par Crevin), d'une aire de covoiturage à l'entrée de la zone d'activités et la création de cheminements actifs<sup>5</sup> sur le site sont de nature à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Cependant, ces cheminements ne permettent malheureusement pas une continuité avec le centre de Bourg des Comptes ou de Crevin, ce qui ne permet pas l'utilisation potentielle des modes actifs pour les trajets domicile-travail par les employés de la zone qui habiteraient ces deux bourgs ou qui viendraient à y habiter. Le dossier indique seulement qu'une liaison cyclable est à l'étude par le département vers le centre de Bourg des Comptes.

L'entrée sur le site sera commune avec celle de la zone d'activités actuelle. Des hypothèses des flux de véhicules (légers et poids lourds) induits par le projet sont présentées, mais le cumul avec ceux de la zone d'activités actuelle n'est pas analysé (comme évoqué dans la partie II). Le porteur de projet prévoit la mise en œuvre de plans de déplacements d'entreprises en fonction des futures activités qui s'installeront pour inciter à limiter les déplacements par voiture personnelle et un suivi de l'utilisation des transports en commun est prévu.

L'imperméabilisation d'une surface aussi importante réduit le captage de carbone par les sols, ce qui contribue au changement climatique. Pour réduire cette incidence, le projet prévoit la préservation des habitats naturels déjà présents et limite l'imperméabilisation aux zones déjà cultivées (donc de moindre valeur en termes de captation du carbone). La création des haies et talus boisés, favorables au captage de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), contribue à compenser cette imperméabilisation.

Le développement des énergies renouvelables fait partie des leviers d'action pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Une étude énergétique a été réalisée. Mais le porteur de projet n'en a pas tiré profit pour encourager fortement contrairement les activités qui s'installeront sur le site à produire des énergies renouvelables.

Le volet consommation énergétique est très peu développé dans le dossier et n'est évoqué que pour l'éclairage public pour lequel des mesures habituelles sont prévues (LED, organisation différenciée de l'éclairage suivant les lieux...). Des prescriptions en ce sens devraient être incluses dans les futurs cahiers des charges

***L'Ae recommande au porteur de projet de compléter l'étude d'impact sur le volet de l'atténuation du changement climatique en s'engageant sur des mesures concrètes ambitieuses pour limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (recours aux énergies renouvelables, création de cheminements actifs vers les zones d'habitat potentielles des personnes employées sur le site...).***

---

5 Les modes actifs sont les modes de déplacement utilisant l'énergie musculaire : marche, vélos notamment.

## ➤ Ressource en eau

L'enjeu relatif à la gestion de la ressource en eau potable (dont la disponibilité pourrait être amoindrie du fait du changement climatique) n'est pas évoqué dans le dossier. Seul le raccordement au réseau est identifié. Le projet contribue à l'augmentation de la consommation en eau potable et doit donc se saisir de cette thématique, afin de prévoir éventuellement des **mesures destinées à optimiser la ressource en eau potable qui pourraient être mises en œuvre par le porteur de projet ou s'imposer aux futurs acquéreurs** (récupération eaux de pluie, consommation limitée pour les process, lavage en cycle fermé...).

***L'Ae recommande de compléter le dossier afin de prendre en compte l'enjeu de la préservation de la ressource en eau dans un contexte de vulnérabilité au changement climatique, et de prévoir des mesures précises pour une gestion économe de la ressource en eau potable du site.***

## **La qualité paysagère du projet**

L'ambiance paysagère du site actuel est caractérisée par son caractère agro-naturel de prairies séparées par des haies bocagères clairsemées. Des co-visibilités avec les espaces alentours sont présentes, notamment avec le hameau du Tertre à l'ouest, la RD 48 au nord et la zone d'activités à l'est. Au sud, une haie bocagère limite la visibilité. L'analyse de l'état actuel de l'environnement comporte quelques photographies descriptives du site. Le projet prévoit la création d'un merlon végétalisé de 3 m de haut le long de la route communale du Tertre pour limiter les vues sur le site depuis ce hameau. Les futures constructions seront encadrées par un cahier de recommandations architecturales et paysagères qui sera établi au stade du dossier de réalisation de la ZAC. L'objectif sera d'harmoniser les constructions avec le parc existant (choix des matériaux, couleurs, orientations...). Le dossier ne présente pas, toutefois, les lignes directrices de cet encadrement des constructions et n'évoque que des « recommandations ». De plus, la question de l'interface avec le hameau au nord du site et de la RD 48 n'est pas abordée ; or elle doit être également travaillée pour insérer le projet au mieux dans ce paysage.

***L'Ae recommande, pour assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet, de prévoir des prescriptions concernant l'architecture des futurs bâtiments (forme, hauteur maximale, couleurs...) et de prévoir un aménagement qualitatif au nord du site. L'efficacité des mesures, notamment vis-à-vis du hameau du Tertre devront être vérifiées a posteriori.***

## **La prévention des nuisances sonores**

Une étude acoustique a permis d'identifier les zones sensibles aux nuisances sonores. Il s'agit des trois hameaux présents respectivement à l'ouest, au nord et au sud du site. Le hameau du Tertre (à l'ouest du site) est le plus proche, il est séparé du site par la route communale.

Afin de limiter les nuisances sonores pour le hameau du Tertre, le porteur de projet s'engage à réaliser un merlon de 3 m de hauteur, planté d'une haie bocagère sur le fond des terrains à l'ouest de l'opération. De plus, pour réduire ces nuisances pour l'ensemble des hameaux, les îlots les plus proches de ces derniers seront réservés aux activités à faibles émissions sonores. L'accès unique du site par la zone d'activités actuelle à l'ouest permettra en outre de limiter les nuisances liées au trafic.

Pour la phase travaux, les mesures de réduction de la gêne aux riverains consistent en l'application de la réglementation concernant le matériel utilisé et les engins de chantier.

**Les éléments du dossier ne permettent pas d'apprécier le caractère suffisant des mesures concernant cet enjeu. La prise en compte du ressenti des habitants après l'installation des activités sur le site sera importante pour apprécier le caractère acceptable des niveaux sonores et pourrait utilement faire l'objet d'une mesure de suivi.**

Fait à Rennes, le 20 mai 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe Viroulaud