



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 concerté multi sites  
sur la commune de Janzé (35)**

n°MRAe 2021-009527

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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 17 février 2022. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) multi sites sur la commune de Janzé (35).

Étaient présents et ont délibéré : Françoise Burel, Jean-Pierre Thibault et Antoine Pichon.

A contribué sans voix délibérative : Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la 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.

\* \*

Par courrier du 22 décembre 2021, le maire de la commune de Janzé a transmis pour avis à la MRAe de Bretagne, le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites, porté par la Commune de Janzé (35).

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 1er février 2022.

Sur la base des travaux préparatoires et après en avoir délibéré, la MRAe de la région Bretagne 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 Janzé (35) envisage la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur trois secteurs, à vocations d'habitats et d'équipements publics sur près de 40 ha. Les aménagements, prévus en extension urbaine (sur les lieux-dits La Clouyère et l'Yve) et en renouvellement urbain (secteur Gambetta), visent à accueillir 1 074 logements collectifs ou individuels.

**La modification nécessaire du PLU pour la réalisation de ce projet et l'absence de mise en compatibilité de ce document d'urbanisme avec les documents supérieurs, pourraient faire évoluer notablement les objectifs de la commune. Par ailleurs, l'absence de prise en compte du projet d'hôpital dans l'étude d'impact (dans le périmètre d'études ou en effet cumulé) pourrait fausser l'appréciation des incidences. Des interrogations sérieuses subsistent de ce fait quant à la validité de cette étude.**

L'étude d'impact reste imprécise sur les raisons environnementales qui ont conduit au choix des sites d'implantation et des aménagements retenus. Les choix réalisés en matière de dimensionnement du projet, de densité de logements dans les secteurs de la Clouyère et de l'Yve, et de possibilités de compensation environnementale demandent eux aussi à être davantage motivés et renforcés, dans l'objectif d'une réduction de la consommation des espaces agro-naturels.

Les principaux enjeux environnementaux associés à ce projet identifiés par l'autorité environnementale (Ae) concernent en effet la préservation des sols, des habitats naturels et de la biodiversité du fait d'une forte consommation de terres agricoles, la gestion des eaux et la préservation qualitative et quantitative des milieux récepteurs en aval du site, la gestion des déplacements, enfin les nuisances, émissions et pollutions associées.

L'étude d'impact identifie certes ces enjeux environnementaux. Mais, elle présente trop peu de mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) concrètes, pour traduire une bonne prise en compte de ces enjeux. La réflexion demande ainsi à être précisée, s'agissant de la gestion des eaux pluviales et usées, de la gestion des conditions de circulations, des principes de composition paysagère du projet ou encore sur la mise en œuvre de mesures pour économiser l'énergie. Afin de vérifier a posteriori l'efficacité de ces mesures, il convient de leur associer des indicateurs de suivi.

Au-delà de la préservation des haies et des zones humides existantes, il ne faut pas omettre l'objectif de maintien de leurs fonctionnalités pour préserver la biodiversité présente sur les sites. Un suivi après aménagement sera à prévoir pour s'en assurer.

En ce qui concerne la gestion des eaux, qu'il s'agisse des eaux usées ou des eaux pluviales, celles-ci se jettent dans des milieux dont les états écologiques sont globalement mauvais (bassin versant de la Vilaine). À ce stade, la caractérisation des incidences du projet sur le milieu aquatique récepteur est insuffisante : l'augmentation prévisible de la charge entrante au niveau de la station d'épuration, comporte des risques de saturation rapide. Par ailleurs, les éléments du dossier sont insuffisants pour s'assurer que le projet réponde aux objectifs de maîtrise des eaux pluviales.

L'étude des déplacements devra être complétée avec une analyse prospective qui permettra par voie de conséquence d'estimer les quantités d'émissions de GES pouvant être évitées.

Enfin, les émissions sonores et atmosphériques du projet ne sont pas suffisamment estimées à ce stade pour prévoir la mise en œuvre de mesures concrètes d'évitement ou de réduction.

Les observations et recommandations de l'Ae sont développées dans l'avis détaillé ci-après.

# Avis détaillé

## I - Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

Localisée en Ille-et-Vilaine à une trentaine de kilomètres au sud-est de Rennes, Janzé compte environ 8 500 habitants au dernier recensement de 2019. La collectivité envisage, une croissance comparable à la période 2000-2015, malgré le fléchissement constaté au cours des dernières années<sup>1</sup> pour atteindre 12 000 habitants environ à l'horizon 2040, correspondant à la production de 1 800 à 2 000 logements.

Cette commune est identifiée comme second pôle de bassin<sup>2</sup> structurant après Vitré à l'échelle du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Vitré. Ce dernier lui impose une densité minimale de construction de 25 logements/ha ainsi que 20 % de logements sociaux.

Dans ce contexte, la commune de Janzé projette de créer une zone d'aménagement concerté multi-sites, à vocations d'habitats et d'équipements publics (avec la construction d'espaces commerciaux et d'un nouvel hôpital qui permettra l'accueil de seniors) sur environ 40 ha au total.

Ce projet de développement urbain important vise ainsi la création de 1074 logements dont environ 800 logements collectifs, 215 logements sociaux et 34 cellules commerciales, et devrait augmenter la population communale de 2 560 habitants, soit près du tiers de la population actuelle. Il comprend par ailleurs l'aménagement d'espaces publics dont 73 700 m<sup>2</sup> d'espaces verts, ainsi que des espaces de circulation et de stationnement.

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites est prévu sur trois secteurs identifiés en zones constructibles immédiatement ou à terme dans le PLU actuel et couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), situées en cœur de ville et en extension urbaine :

- le secteur Gambetta/Gare, au centre-sud du pôle urbain, destiné à accueillir un projet de renouvellement urbain sur 11 ha pour y implanter des logements et des locaux d'activités ;
- le secteur de la Clouyère, au nord-ouest du pôle urbain, un secteur d'extension urbaine sur 14,8 ha de terrains agricoles (cultures de céréales) en continuité de l'urbanisation récente et d'espaces naturels ;

---

1 La population communale est en constante augmentation depuis 1968, date à laquelle on recensait 4 158 habitants. Cette évolution démographique n'a cependant pas été régulière. Elle s'est accélérée fortement pendant la décennie 2000, passant de 5 364 habitants en 1999 à 8 170 habitants en 2011, soit une augmentation de 2 806 habitants en 12 ans. Ce rythme s'est ensuite sensiblement ralenti pour atteindre 8 287 habitants en 2016.

2 Pôle de Bassin : Ville centre d'un bassin de vie possédant une aire d'influence sur des communes environnantes . Elle possède un poids démographique important à l'échelle de son territoire et un rôle fédérateur organisé autour d'une centralité équipée et attractive.



*Les secteurs composant le projet (source : dossier d'étude d'impact)*

- le secteur de l'Yve, au nord du pôle urbain, qui occupe un périmètre de 13,8 ha. Ce secteur intègre l'actuel hôpital qui sera partiellement détruit et reconverti, mais aussi 8 ha d'extension urbaine sur des terrains agricoles (cultures de céréales). 3,8 ha sont exclus du périmètre de la ZAC pour permettre l'accueil du projet de nouvel hôpital qui fait l'objet d'une procédure distincte.

### **Contexte environnemental**

La commune de Janzé est localisée en tête de bassins versants sensibles (La Vilaine et la Seiche). Bien que le projet de ZAC multi-sites ne semble pas concerné par des problématiques d'inondation sur les secteurs à aménager, le territoire est couvert par un PPRI<sup>3</sup> et nécessite une attention particulière pour limiter les risques d'inondation à une échelle plus large que ce projet.

Les milieux récepteurs des eaux pluviales des sites de la Clouyère, de l'Yve et de Gambetta sont respectivement la Seiche, le Loroux et l'Isse, tous affluents de la Vilaine. Les eaux pluviales du secteur Gambetta circuleront dans les réseaux existants tandis que celles des secteurs de la Clouyère et de l'Yve (hors secteur de l'actuel hôpital) seront soit infiltrées, soit dirigées vers des bassins de rétention.

Les secteurs Gambetta et de l'actuel hôpital sont caractérisés par une urbanisation ancienne à récente, où se côtoient un bâti développé en alignement des voies dans les parties les plus anciennes et une urbanisation moins structurée avec des constructions hétérogènes, constituées de logements et de locaux d'activités. On y relève la présence de jardins et d'espaces verts ponctuels. Les secteurs de l'Yve et de la Clouyère sont constitués de parcelles agricoles de grande taille positionnées sur le haut des versants, offrant des perspectives lointaines vers la campagne. Le reste de la commune est caractérisé par un relief légèrement vallonné.

Le projet se situe en dehors de tout espace naturel sensible. Un maillage bocager et des petits bois plantés sont tout de même présents notamment sur le site de la Clouyère, avec un ruisseau

---

3 Plan de prévention des risques d'inondation.

temporaire sur la partie sud. Un plan d'eau entouré de zones humides est également identifié au nord-est du secteur de l'Yve.

### **Procédures et documents de cadrage**

Le projet du nouvel hôpital était initialement programmé dans le cadre de la ZAC. Cependant, des retards dans la mise en place de celle-ci ont conduit à extraire ce projet d'équipement public du périmètre initial pour permettre sa programmation plus rapide.

Si une déconnexion des procédures menées peut être discutée, **ces arguments ne sont pas suffisants pour justifier que l'étude d'impact ne comporte pas, dans son périmètre d'analyse le projet d'hôpital qui, non seulement fait partie intégrante du périmètre géographique du secteur de l'Yve, mais aussi pèse sur les effets environnementaux engendrés à l'échelle de ce secteur.**

Le projet s'inscrit dans les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, qui vise à renforcer le rôle de Janzé en tant que pôle structurant (dénommé « pôle de bassin ») dans la perspective de favoriser le développement de la partie sud du territoire, en profitant des infrastructures existantes (liaison ferroviaire avec Rennes, axe Rennes – Angers à 2 x 2 voies). Il a fait l'objet d'un avis de l'Ae<sup>4</sup> qui soulevait son absence d'analyse sur la consommation foncière.

Le dossier fait état de la nécessité d'une déclaration d'utilité publique (DUP) en raison de l'absence de maîtrise foncière de certains terrains. **Les périmètres concernés seront à spécifier.** Par ailleurs, certaines des acquisitions foncières ont des objectifs d'aménagement qui diffèrent de ceux qui étaient initialement prévus (ce qui est le cas par exemple pour le terrain d'accueil du futur hôpital, qui devait initialement accueillir un lycée). **Ces nouveaux objectifs seront à souligner.**

Les parcelles du projet sont situées pour partie en zone 2AU (zone d'urbanisation future à plus long terme) du plan local d'urbanisme (PLU) de Janzé, ne permettant pas la réalisation immédiate de tout le projet. Une mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) est prévue après la mise en œuvre du dossier de création de la ZAC pour permettre la réalisation.

Ce PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, ce qui aurait pourtant pu permettre de justifier les choix des secteurs retenus, ou encore de cadrer les modalités de gestion des eaux pluviales ou des eaux usées par exemple. Ces éléments doivent dès lors être présentés dans l'évaluation du projet. De plus, le PLU en vigueur nécessite une mise à jour car il n'intègre pas les orientations du SCoT révisé il y a plus de 3 ans, ce qui est obligatoire. Dans ces conditions, l'Ae s'interroge sur l'éventuelle nécessité de procéder à une révision générale du PLU, pouvant remettre en cause les objectifs de croissance de population, les besoins en logements ainsi que la consommation d'espace envisagée.

**Il aurait été judicieux d'engager la MECDU ou la révision du PLU en même temps que le dossier de création de ZAC, voire antérieurement, afin de construire un projet en phase avec la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain, de préservation des terres agricoles, de préservation du patrimoine naturel et des paysages, et de répondre aux besoins en services à la population et en logements. Dans tous les cas, ces procédures nécessiteront d'être évaluées puisqu'elles encadrent les projets menés sur la commune.**

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) de la Vilaine qui comportent notamment des préconisations en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que des objectifs visant l'atteinte du bon état écologique des masses d'eaux. Le porteur indique qu'un dossier d'incidences Loi sur l'eau sera réalisé lors de la phase de réalisation du projet de ZAC. Pour autant, une réalisation ultérieure d'un dossier ne dispense pas d'une analyse des incidences du projet sur les milieux aquatiques, au stade du

---

4 Avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale de Bretagne n° 2016-004415 du 10 novembre 2016.

dossier de création de la ZAC. **Pour une meilleure prise en compte de l'environnement, un minimum d'éléments pour la prise en compte des incidences sur les milieux aquatiques auraient dû déjà être joints au dossier d'étude d'impact (estimation des imperméabilisations futures, des quantités d'eau, des ouvrages nécessaires à la régulation...) et être affinés lors de la réalisation.**

***L'Ae recommande d'engager rapidement une mise en compatibilité, voire une révision, du PLU, seule à même de permettre la réalisation effective de la ZAC projetée, et de fournir dès à présent pour cette dernière une analyse minimale de ses incidences sur les milieux aquatiques.***

### **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 de création de la ZAC multi-sites sur la commune de Janzé, identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la préservation des sols, des habitats naturels et de la biodiversité, en raison de la consommation de près de 25 ha de terres naturelles et agricoles (périmètre du nouvel hôpital exclu) destinées à être en grande partie imperméabilisées, mais aussi d'un paysage bocager sur le secteur de la Clouyère, d'une biodiversité à préserver, et du recensement de quelques espèces protégées ;
- la gestion des eaux et la préservation qualitative et quantitative des milieux récepteurs en aval du site, les eaux pluviales des différents secteurs de la ZAC se jetant dans plusieurs cours d'eau avant d'atteindre la Vilaine, masse d'eau à préserver et à protéger pour éviter les risques d'inondations en aval ;
- la gestion des déplacements, et les nuisances, émissions et pollutions associées en raison de la

proximité du projet avec quelques axes routiers et avec l'agglomération rennaise et compte-tenu des saturations de trafic à large échelle d'ores et déjà observées .

D'autres enjeux, tels que la qualité paysagère du projet, la maîtrise de l'énergie et la préservation de la santé humaine ont été examinés.

Sur ces différents enjeux, les incidences du projet sont susceptibles de se cumuler avec celles des autres projets d'aménagement prévus dans la commune et les communes voisines.

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

Le dossier transmis à l'autorité environnementale, daté de décembre 2021, comprend notamment une étude d'impact incluant un résumé non technique et des annexes. Ce dernier est trop succinct et ne permet pas au public de s'appropriier le projet dans des termes accessibles. Il nécessitera d'être complété pour devenir explicite par lui-même, en présentant l'environnement des trois secteurs du projet et les aménagements projetés. L'ajout à ce résumé de quelques plans et schémas faciliterait également la compréhension du projet.

### **Justification du projet et choix des sites**

La commune de Janzé justifie son projet par un besoin de logements diversifiés et accessibles, lié à l'attractivité du secteur de Janzé, au regard de sa proximité de l'aire métropolitaine de Rennes et de la pression immobilière actuelle. Elle le propose ainsi comme étant une première réponse aux exigences du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Vitré, et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré, tout en respectant une densité minimale de 25 logements par hectare conformément au SCoT et au PLU de la commune. Alors que 8 % des logements de la commune

sont vacants, c'est-à-dire proposés à la vente ou à la location, l'analyse du besoin n'intègre pas cette donnée essentielle, qui contribuerait pourtant à limiter l'étalement urbain. De plus, la programmation des équipements publics reste succincte à ce stade du projet et mérite d'être approfondie.

Le choix des emplacements envisagés se fait dans des secteurs parfois prévus pour une urbanisation à moyen et long terme. La commune justifie ces choix d'implantation par le fait que les autres secteurs ouverts à l'urbanisation sont soit déjà urbanisés, soit font déjà l'objet de projets d'aménagements. Même si les emplacements retenus sont proches des commodités et de la gare, la réflexion sur le choix du lieu d'implantation aurait pu être plus aboutie : en effet, la démonstration menée expose les différents avantages des emplacements retenus, sans toutefois effectuer de comparaison avec d'autres secteurs sur un plan environnemental. Les secteurs retenus étant pour certains fortement consommateurs de sols agricoles, les éléments justifiant ces choix nécessitent d'être plus solidement argumentés.

***L'Ae recommande de compléter la réflexion sur le choix des lieux d'implantation par la présentation de solutions alternatives et de développer corrélativement les raisons environnementales qui ont conduit à choisir ces implantations au détriment d'autres, compte-tenu des enjeux présents sur les zones retenues.***

### Périmètre du projet et analyse des effets cumulés

Le projet prévoit la destruction de quelques bâtiments sur les sites de l'ancien hôpital et de Gambetta. Par contre, le bâtiment historique de l'ancien hôpital et la ferme sur le secteur de l'Yve seront conservés. **Les utilisations futures de ces derniers ne sont ni précisées, ni intégrées à l'évaluation environnementale, ce qui constitue une lacune**. À défaut de certitude quant au devenir de ces bâtiments, le dossier doit, a minima, préciser les possibilités de reconversion et les aspects spécifiques à prendre en compte (état des sols, présence ou non d'amiante...), mais aussi prévoir des investigations visant à repérer la présence éventuelle d'espèces protégées, et envisager, le cas échéant, des mesures visant à préserver les espèces rencontrées.

L'emplacement du nouvel hôpital sur le secteur Yve a été placé, on l'a noté, « hors périmètre » de l'étude d'impact, de manière à accélérer sa réalisation. Or, l'activité de cet établissement est susceptible d'avoir des conséquences environnementales cumulées en raison d'une augmentation de trafic, d'une augmentation des consommations d'énergie ou d'eau, ou encore des quantités d'effluents à traiter par exemple. Ainsi, soit les incidences du projet de nouvel hôpital doivent être présentées dans l'analyse des effets cumulés du projet de ZAC multi-sites, soit l'hôpital doit être intégré au périmètre de l'évaluation environnementale (périmètre qui ne nécessite pas d'être identique au périmètre des différentes procédures d'autorisation menées).

D'autres projets d'aménagement prévus dans la commune et les communes voisines ont été identifiés<sup>5</sup> sans pour autant avoir mis en évidence les effets cumulés induits avec le projet de ZAC. **Les incidences cumulées de ces projets, positives ou négatives, sont à quantifier pour permettre d'apprécier approximativement les effets sur l'environnement**, notamment sur les thématiques liées aux consommations en énergie, en eau potable, la gestion des eaux usées ou pluviales, la gestion des déchets, les besoins en services (établissements scolaires, commerciaux, publics, transports...) ou encore les effets sur le trafic.

### Choix des aménagements retenus

En ce qui concerne le choix des aménagements retenus, l'étude d'impact a repéré certains principes d'aménagement fixés entre autres par les OAP thématiques (déplacements, mixité urbaine, perméabilité écologique) couvrant les différents secteurs du PLU<sup>6</sup>. Plusieurs esquisses

---

5 Construction de l'écoquartier de la Lande au Brun (150 logements réalisés entre 2014 et 2020), futur lotissement de la Basse Saudrais (15 logements individuels) et futur lotissement du Culoisel (58 logements).

6 Par exemple : la densité, l'emplacement des liaisons urbaines, la préservation du maillage bocager, haies, ZH, continuités écologiques...

d'aménagements ont été présentées dans le dossier et analysées pour répondre aux souhaits des élus et des riverains. Les aménagements retenus mettent en évidence une composition urbaine et paysagère aboutie, intégrant les questions de cadre de vie, de mobilité, ou encore de prise en compte des transitions écologique, climatique et énergétique. **Ces dispositions, déjà partiellement retenues, sont à justifier dans le dossier d'un point de vue des incidences environnementales, par comparaison avec les hypothèses abandonnées.**

#### Démarche d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et mesures de suivi

Le dossier mentionne plusieurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), au regard des enjeux jugés importants, même s'il confond fréquemment les différents types de mesures. **L'exposé de ces mesures nécessite d'être plus abouti en exposant des mesures concrètes et réalistes, avec un minimum d'explications quant à leur exécution pour bien répondre aux impacts identifiés.** Par exemple, le porteur de projet expose la nécessité de limiter l'éclairage et d'adapter le type d'éclairage, sans précision supplémentaire sur les mesures qui seront prises. Les plages d'éclairage et les conséquences sur la faune environnante liées au choix du type d'éclairage et à ses orientations nécessitent d'être d'ores et déjà étudiées, et il appartient au porteur de projet de s'engager sur les résultats attendus. Cette remarque est également valable pour plusieurs autres thématiques. Il appartient ainsi au porteur de projet de détailler les actions visant à améliorer les conditions de circulation (mesures pour limiter les vitesses de circulation, mesures pour inciter l'usage des transports en commun), mais aussi d'expliquer les effets liés au choix des matériaux de construction, aux choix de l'orientation des bâtiments ou au choix de revêtements des axes de circulation (effets sonores, effets sur l'infiltration des eaux pluviales)...

Le dossier expose le principe et mentionne la durée des suivis sans toutefois préciser les indicateurs associés x, Ce suivi doit être amélioré par la définition des indicateurs et des résultats attendus pour chacun d'entre eux, conformément à l'article R122.5 du code de l'environnement. Ces indicateurs devraient porter notamment sur les flux de déplacements des espèces présentes, leur mortalité possible ou leur bonne adaptation au projet. En cas de non atteinte des résultats attendus, un travail devra être mené pour corriger les mesures prévues.

#### Analyse des phases travaux

Les modalités pratiques des phases travaux de la ZAC sont abordées et évaluées en termes de gestion des eaux de ruissellement ou de préservation des éléments naturels (haies, zones humides). Quelques précisions sont attendues pour chacun des secteurs, en particulier le phasage des travaux pour vérifier qu'il est efficace pour éviter des effets négatifs notamment sur la faune (périodes et durées).

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

#### **La préservation des sols, des habitats naturels et de la biodiversité**

- Consommation et préservation des sols

Le projet de ZAC est programmé en partie sur les sites de la Clouyère et de l'Yve, classés en zone 1AU et 2AU, ce qui correspond à des secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future de la commune respectivement à court et à moyen ou long terme. Il prévoit l'implantation d'une trentaine de logements par hectare, ce qui va au-delà de la densité minimale fixée dans le SCoT.

Toutefois, ce projet a une incidence directe sur la consommation foncière. La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 définit, l'objectif d'atteindre en 2050 « [...] l'absence de toute artificialisation nette des sols [...], dit « zéro artificialisation nette (ZAN) ». Il doit se traduire par une réduction progressive des surfaces artificialisées avec notamment la division par deux du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les 10 prochaines années (2022-2031). L'effort de réduction s'apprécie par rapport aux consommations foncières des 10 dernières années ; celles-ci représentent 40 ha pour la commune de Janzé (entre 2010 et 2019). Or, cette ZAC devrait conduire à consommer 25 ha de foncier nu à l'horizon 2035, soit près

de 5 ha de plus que l'objectif de réduction par deux sur la période 2020-2030, sans comptabiliser la consommation foncière engendrée par l'urbanisation liée à d'autres secteurs de la commune depuis 2020. De ce fait, il conviendra de s'assurer que le territoire est en mesure de diviser par deux sa consommation d'espace à l'horizon 2030, soit une consommation limitée à 20 ha pendant cette période pour la commune de Janzé pour inscrire concrètement le projet dans la trajectoire du « ZAN » en 2030 et au-delà de cet horizon.

L'étude d'impact précise que la ZAC fera l'objet d'une étude de compensation agricole collective, menée par la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, conformément au décret n°2016-1190 du 31 août 2016. Celle-ci permettra de quantifier l'impact du projet sur la filière agricole et de proposer des solutions adaptées au contexte local pour limiter l'impact global sur ce secteur d'activités. Ces solutions s'orientent vers des projets de valorisation de la filière agricole (encore à l'étude à ce jour). La prise en compte de la perte potentielle en surface agricole sera mutualisée à l'échelle du bassin versant.

Au-delà de l'aspect économique lié à la filière agricole, l'évaluation environnementale doit s'attacher à compenser la perte d'espaces agricoles et naturels d'un point de vue environnemental, en se basant sur les différentes fonctions de ces sols (hydrologiques, géochimiques, biologiques, stockage carbone...).

***L'Ae recommande de poursuivre la réflexion sur les mesures destinées à éviter, et au moins à réduire la consommation d'espaces agro-naturels dans les secteurs de la Clouyère et de l'Yve, en particulier :***

- ***de justifier et de revoir éventuellement le dimensionnement du projet et la densité prévue de logements,***
- ***de prévoir de réduire et, à défaut, de compenser les incidences du projet sur les fonctions environnementales assurées par les sols destinés à être artificialisés, et ceci pour chaque fonction identifiée.***
- Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

En raison du caractère agricole intensif de l'essentiel des zones de projet, le recensement révèle une végétation faiblement diversifiée et peu remarquable. Aucune espèce végétale recensée ne bénéficie d'un statut de protection. Les secteurs de renouvellement urbain révèlent quant à eux, des plantes communes pour un environnement de centre-ville, ainsi qu'un patrimoine arboré diversifié.

Les inventaires du SAGE Vilaine et les études complémentaires menées ont mis en évidence la présence de deux zones humides en périphérie nord et sud du secteur de la Clouyère, ainsi que deux autres au nord du secteur de l'Yve (dont un plan d'eau entouré de zones humides au nord-est au sein du périmètre). Il s'agit là de milieux à forts enjeux environnementaux en raison de leurs fonctionnalités et de la biodiversité qui les fréquente. Conformément aux préconisations du SDAGE et du SAGE, le porteur de projet s'engage à protéger ces zones de la destruction et à préserver notamment les saulaies et jonchaies en ceinture du secteur de l'Yve, mais aussi le ruisseau temporaire au pied des haies au sud du secteur de la Clouyère, qui sont des milieux favorables à la grenouille verte, espèce quasi menacée, et plus largement aux amphibiens.

Les mesures visant à préserver la qualité des milieux humides et aquatiques, ainsi que la biodiversité sont néanmoins insuffisamment expliquées, ce qui ne permet pas d'évaluer à ce stade leur efficacité et la réduction des impacts du projet par rapport à ces enjeux. La réflexion devra par ailleurs être élargie à leur aire d'alimentation pour s'assurer du maintien de leurs fonctionnalités dans un contexte de modification et d'artificialisation sur un large périmètre alentour.

Les inventaires faunistiques menés en 2019 et 2020 ont révélé la présence de plusieurs espèces protégées sur les trois secteurs, notamment des oiseaux<sup>7</sup>, des chauves-souris<sup>8</sup>, des reptiles<sup>9</sup> et des insectes<sup>10</sup>, ainsi que des habitats favorables à ces espèces.

Au regard de ces inventaires, il existe ainsi un enjeu de préservation des haies pour garantir le maintien des espèces patrimoniales d'oiseaux potentiellement nicheuses, des reptiles, des chauves-souris, mais aussi un enjeu de conservation des arbres susceptibles d'abriter les grands capricornes.

La plupart des haies existantes qui constituent des corridors locaux pour la faune, notamment au sud-ouest et au nord-ouest du secteur de la Clouyère ainsi qu'en ceinture de l'Yve seront conservées et renforcées dans le projet d'aménagement, afin de maintenir la biodiversité du site. Les essences utilisées pour les nouvelles plantations devront être précisées et être favorables aux espèces présentes sur les différents secteurs. Des nichoirs ou gîtes compléteront ces dispositifs.

L'analyse menée ne permet toutefois pas d'attester d'une bonne fonctionnalité des haies et des zones humides qui feront partie intégrante d'un nouvel ensemble artificialisé. Il convient de prévoir un suivi après l'aménagement de la ZAC afin de pouvoir comparer ce nouvel aménagement avec l'état initial du site, et ainsi de rendre compte de la préservation de la fonctionnalité de ces milieux.

**Ainsi, même si le dossier traduit une volonté d'intégrer les enjeux de biodiversité dans la conception du projet, la question de la consommation d'espaces et l'instauration d'un bilan de la fonctionnalité des milieux précédemment évoqués devront compléter l'étude d'impact. Par ailleurs, l'articulation fonctionnelle avec les espaces semi-naturels existants des 7 ha d'espaces verts prévus dans le projet, devra être expliquée, principalement en précisant leur rôle vis-à-vis de la biodiversité.**

Étant donné l'étalement de la mise en œuvre du projet dans le temps, des inventaires complémentaires devront être programmés en amont de chaque tranche d'urbanisation, les territoires de fréquentation de la faune étant susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les aménagements complémentaires prévus, comme la pose de gîtes pour les chauves-souris, sont favorables au maintien des espèces. Il serait aussi intéressant de prévoir des aménagements spécifiques au niveau des espaces végétalisés pour contribuer à l'accueil des reptiles, comme l'aménagement de tas de pierres et de branchages.

---

7 Identification de l'alouette Lulu (statut de protection européen) sur le secteur de la Clouyère sans que cette dernière n'y niche. Identification de martinet noir, espèce quasi menacée dans le secteur de Gambetta et de la linotte mélodieuse dans les secteurs de l'Yve et la Clouyère, espèce sensible à la fragmentation des trames vertes et bleues.

8 Présence de la pipistrelle commune (une espèce de chauve-souris), espèce protégée au niveau national (arrêté du 23/04/2007) et européen (annexe IV de la Directive « Habitats » et annexe III de la Convention de Berne), et considérée comme quasi menacée à l'échelle nationale, qui s'adapte relativement bien aux milieux anthropisés. Certains arbres anciens à cavités contribuent à l'établissement de leurs colonies et les milieux humides et boisés constituent leur territoire de chasse.

9 Dans le secteur de la Clouyère, identification de certains reptiles nécessitant une protection stricte comme le lézard des murailles au niveau des haies, mais aussi la zone de l'hôpital du secteur Yve avec le lézard à deux raies. Ces deux espèces sont citées à l'annexe 4 de la « Directive Habitats » listant les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte, mais également à l'article 2 de l'arrêté national du 19 novembre 2007 (protection de l'habitat et des individus).

10 Quelques indices de fréquentation par le grand capricorne (espèce inscrite aux annexes II et IV de la directive « Habitats-Faune-Flore » et protégée au niveau national) ont été notés au niveau d'arbres dans les haies pouvant présenter des cavités ou bien encore au niveau des souches et du bois mort sur les secteurs de l'Yve et de la Clouyère.

## La gestion des eaux

Dans l'objectif d'atteindre un bon état écologique et chimique des eaux de la Vilaine d'ici 2027<sup>11</sup>, une attention particulière nécessite d'être portée au risque d'altération de la qualité des rejets en eaux pluviales et en eaux usées du projet.

- Gestion des eaux usées

La commune est raccordée à la station de traitement des eaux usées de Janzé. Cet équipement de 12 000 équivalent-habitants (EH) a traité en 2019 jusqu'à 11 400 EH. Il est parfois sujet à des pics de charge organique<sup>12</sup> ainsi qu'à des charges hydrauliques importantes, occasionnant des phénomènes de surverses. L'étude d'impact estime que le projet de création de la ZAC multi-sites de Janzé est susceptible d'entraîner une production d'effluents de 3 230 EH.

La capacité de la station d'épuration de Janzé paraît par conséquent insuffisante pour faire face à l'augmentation, à la fois en termes de quantité et de qualité, des effluents induits par la création de la ZAC multi-sites de Janzé, phénomène qui serait par ailleurs amplifié dans le cas où d'autres projets raccordés à cette même station se mettraient parallèlement en place.

***L'Ae recommande de démontrer les possibilités de raccordement du projet vers une station d'épuration en capacité de recevoir et de traiter correctement ses effluents d'ici 2040, et de présenter les incidences des rejets sur le milieu récepteur.***

- Gestion des eaux pluviales

En plus de la nécessité d'atteindre un bon état écologique et chimique des eaux de la Vilaine, la commune de Janzé est concernée par le risque d'inondation et fait l'objet d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI de la Seiche et de l'Isle arrêté le 12 août 2008). Le périmètre de la zone de projet n'est pas concerné par ce plan. Toutefois, le projet est susceptible d'avoir des répercussions en aval si les quantités d'eau rejetées ne sont pas régulées.

Les secteurs à aménager sont localisés sur des sols dont les perméabilités sont plutôt homogènes, mais faiblement hydromorphes. Le dossier repère les différents sous-bassins versants, ainsi que les milieux récepteurs des eaux pluviales, dont la qualité des eaux a été qualifiée de « moyenne » pour l'Isle et de « mauvaise » pour le Loroux. Il identifie les impacts liés à la modification du régime d'écoulement des eaux pluviales engendrée par le projet (risque d'inondations en aval, risque de pollution par les eaux de ruissellement, effets sur les zones humides) sans toutefois les avoir ni quantifiés ni qualifiés au-delà d'un simple énoncé.

L'évitement des zones humides et l'aménagement d'ouvrages de régulation et de décantation présentés dans le dossier sont destinés à limiter les risques et à préserver les milieux récepteurs. Toutefois, l'Ae ne peut se prononcer sur la suffisance des mesures envisagées pour permettre une réduction efficace de l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur les milieux récepteurs, puisque les possibilités d'infiltration, les volumes de ruissellement et les caractéristiques des différents ouvrages ne seront définis par le porteur de projet qu'en phase de réalisation.

***L'Ae recommande d'affiner les études concernant les eaux pluviales à ce stade de création de ZAC, avant de réaliser les choix d'aménagement, notamment sur les capacités d'infiltration des sols, les modifications de débits et les impacts sur les milieux récepteurs, dans le but de déterminer les meilleures solutions de gestion des eaux pluviales du projet.***

- Besoin et alimentation en eau potable

Les besoins en eau potable induits par le projet sont estimés à environ 140 000 m<sup>3</sup> par an. L'étude expose les différentes sources d'alimentation en eau potable de la commune (prélèvements dans les nappes souterraines de La Groussinière et de la Cité sur la commune de Retiers, mais aussi

---

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

12 En 2020, le rejet de la STEP a été classé non conforme par rapport à l'arrêté préfectoral sur le paramètre NGL (azote global).

diverses importations), sans préciser leur état, ni si le syndicat de distribution en eau potable est en mesure de faire face à l'augmentation de la consommation en eau induite par le projet.

Dans un contexte de tension sur la ressource en eau qui devrait s'accroître en raison du changement climatique, la seule mesure destinée à économiser la ressource en eau potable concerne la mise en place de collecteurs d'eau de pluies au niveau des habitations qui permettront de limiter l'utilisation d'eau potable pour l'arrosage des espaces verts.

***L'Ae recommande de préciser l'état des ressources en eau potable, ainsi que la capacité du syndicat de distribution à faire face à l'augmentation prévisible de la demande, et d'affiner la réflexion sur les mesures incitatives liées à l'économie d'eau, avec des engagements concrets à prendre par les futurs acquéreurs.***

### **La maîtrise de l'énergie et l'atténuation du changement climatique**

Conformément au décret du 21 mai 2019 pris en application du dernier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, le porteur de projet a mené une étude sur le développement du potentiel en énergie renouvelable suffisamment en amont du projet.

La consommation globale du projet est estimée entre 6 448 MWh/an et 7 584 MWh/an. Dans l'objectif de réduire les consommations, le porteur de projet souhaite un approvisionnement en énergie des constructions qui privilégiera les énergies renouvelables, et tendra vers des solutions passives. Selon l'étude menée, l'énergie solaire et l'énergie bois seraient les énergies les plus pertinentes, à l'échelle de la zone, eu égard aux usages des logements. Ainsi, le porteur de projet prévoit de connecter le projet à la chaufferie bois qui alimente le réseau de chaleur de la commune,<sup>13</sup> et les logements collectifs et les équipements à la future unité de méthanisation. Cependant, **le dossier n'indique pas si ces équipements sont en capacité de répondre aux besoins supplémentaires en eau chaude sanitaire et en chauffage induits par le projet et si la fourniture de cette énergie par ces équipements entraîne des incidences environnementales nouvelles**.

Le porteur de projet montre une certaine ambition dans le domaine de la maîtrise de l'énergie. Ainsi, il prévoit une orientation des bâtiments vers le sud pour favoriser les apports solaires. Il serait toutefois pertinent qu'il **présente aussi quelques mesures concrètes qui s'imposeront aux futurs acquéreurs en matière d'économie d'énergie** (par exemple matériaux et teintes à utiliser pour limiter le réchauffement de l'air, incitation à la pose de panneaux solaires...) et **apporte des précisions sur les niveaux de performance énergétique à atteindre**.

En matière d'adaptation au changement climatique, le projet comprend l'aménagement d'espaces verts pour éviter la formation d'îlots de chaleur urbains.

### **La qualité paysagère du projet**

Le porteur de projet a bien repéré les enjeux paysagers du projet de ZAC : il s'agit d'harmoniser les nouveaux bâtiments avec les constructions existantes dans les secteurs de renouvellement urbain, et d'assurer une transition paysagère de qualité dans les secteurs de l'Yve et de la Clouyère.

Le dossier d'étude d'impact présente des vues aériennes et à hauteur d'homme des sites actuels, ce qui permet de se faire une idée concrète des différentes ambiances paysagères. Les grandes lignes des intentions du porteur de projet qui encadreront les futurs aménagements sont exposées, comme le souhait d'équilibrer les densités et les formes urbaines, de mixer les fonctions, ou encore de limiter les hauteurs des constructions à R+4. **Les principes de qualité paysagère qui s'imposeront (matériaux, coloris, végétation...) seront à préciser au stade de réalisation de la ZAC.**

---

13 Il s'agit d'une chaufferie biomasse (bois déchiqueté) gérée par la Roche aux Fées Communauté.

Au niveau des secteurs agricoles, il s'agit d'insister sur la transition entre la ville et la campagne, puisqu'après aménagement de ces secteurs, ces derniers deviendront les nouvelles entrées de ville, d'où la nécessité de maîtriser leur qualité paysagère.

Pour les secteurs en continuité urbaine, des précisions sur la transition entre les bâtis existants et futurs sont à apporter. Les dispositions architecturales qui seront retenues devront alors prendre en compte la nouvelle perception visuelle des riverains déjà installés.

Ces points devront être affinés, développés voire illustrés dans le dossier de réalisation de la ZAC.

### **La gestion des déplacements**

Le projet de ZAC multi-sites étant générateur d'une augmentation des flux de circulation sur la commune et aux alentours, la gestion des mobilités représente un enjeu majeur vis-à-vis du cadre de vie (dans cet item, en termes de facilité de déplacements et de sécurité) et des émissions de gaz à effet de serre (GES).

En ce qui concerne la conception du projet, les éléments du dossier ne permettent pas d'identifier les caractéristiques techniques des aménagements routiers qui permettront de connecter convenablement les sites de la Clouyère et de l'Yve au réseau existant.

L'étude d'impact identifie clairement les différents axes de routiers et ferroviaires disponibles sur la commune et aux alentours, les offres de mobilité (fréquences des trains et des cars, pistes cyclables, cheminements piétons), ainsi que leur fréquentation. En revanche, elle ne présente aucune évaluation de l'évolution des trafics après réalisation de la ZAC (constructions finalisées et utilisées). Il est pourtant indispensable d'estimer les impacts des flux de trafic engendrés par cette opération, notamment en heures de pointe du soir et du matin sur le réseau existant, et d'identifier les dysfonctionnements existants, afin d'évaluer les besoins nouveaux en offre de mobilité. Cette analyse devra être étendue aux flux depuis et vers la métropole rennaise dont la rocade sud est saturée en heures de pointe.

Selon les données du dossier, le projet de ZAC multi-sites estime le nombre de véhicules supplémentaires qui seront amenés à fréquenter les sites à environ 1 050 <sup>14</sup>, ce qui engendrerait une augmentation des rejets de gaz à effet de serre de l'ordre de 393 à 484 tonnes de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) par an. Le développement de moyens de déplacements alternatifs devrait contribuer à limiter ces prévisions. Pour ce faire, les différents secteurs de la ZAC, proches du centre-ville, seront raccordés aux cheminements piétons existants. Par ailleurs, des liaisons avec la gare et le réseau de transport en commun et le renforcement du pôle de la gare en développant l'intermodalité aux abords de cette dernière sont prévus. Toutefois, les reports de trafic sur les transports en commun ou sur les modes de déplacements actifs (marche, vélo, etc) ne sont pas estimés. Il n'est pas non plus démontré que les sites de la Clouyère et de l'Yve seront facilement connectés à cette desserte en transports en commun. La définition d'un scénario tendanciel est ainsi essentielle pour envisager d'éventuelles mesures d'adaptation des transports en commun (fréquences, destinations, localisation des arrêts...) et estimer les quantités de GES qui pourraient être évitées.

L'étude d'impact devrait a minima préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour inciter les habitants à utiliser le réseau de transports en commun ou à utiliser les modes de déplacement actifs notamment sur leurs trajets domicile-travail. Il convient par ailleurs de s'assurer que le site est suffisamment desservi par les différents moyens de transport alternatifs pour répondre à la demande.

Le développement probable des modes de déplacements actifs dans les années à venir, accroît les risques liés à la sécurité des usagers en raison du brassage de ces différents modes (circulation des piétons et vélos électriques sur les mêmes voies par exemple). Une réflexion sur

---

14 Estimation sur la base d'un taux de motorisation moyen de 1,5 véhicule/ménage et considérant que les flux supplémentaires maximum en heure de pointe représentent environ 65 % des déplacements.

les aménagements correspondants est à mener, dans une logique de sécurisation des déplacements piétons vis-à-vis des autres modes.

Enfin, les actions conduites par la communauté de communes de la Roche aux Fées en matière de modernisation et de renforcement de la desserte ferroviaire de la commune pourront être utilement rappelées.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une étude de trafic, permettant de présenter les incidences du projet sur les déplacements et d'estimer les quantités d'émissions de gaz à effet de serre qui peuvent être évitées par l'utilisation des transports en commun ou le recours aux modes actifs.***

## **La préservation de la santé humaine**

- La prévention des nuisances sonores et atmosphériques

Une étude sur l'environnement sonore actuel met en évidence des ambiances plutôt calmes sur les sites de la Clouyère et de l'Yve, et des niveaux sonores un peu plus élevés dans le secteur Gambetta en raison de la fréquentation du boulevard.

La route départementale 41 (Rennes-Angers) et la voie ferroviaire Rennes – Châteaubriant sont deux axes classés comme "broyants"<sup>15</sup>, susceptibles d'induire des nuisances sonores au niveau des différents secteurs de la ZAC. Ainsi, les secteurs de la Clouyère et de Gambetta sont en partie localisés dans un rayon de 100 m autour de la voie ferrée.

Les augmentations globales de trafic, sur les voies locales d'accès et les autres voies de circulation, vont entraîner une accentuation des perceptions sonores, sans que celles-ci ne soient aujourd'hui quantifiées. Il apparaît ainsi difficile d'estimer l'impact réel de l'augmentation du trafic sur l'environnement sonore des riverains et d'adapter les mesures ERC en conséquence. Une étude acoustique est prévue en phase réalisation pour évaluer l'impact de la hausse du trafic routier et ferroviaire, et ajuster les mesures en conséquence.

**Une première estimation de l'environnement sonore futur au regard de la sensibilité des secteurs aurait été judicieuse à ce stade du projet pour cibler les enjeux notables, et mener une première réflexion sur les mesures concrètes à mettre en œuvre dans une logique de mise en œuvre de la démarche itérative<sup>16</sup> d'évitement, de réduction et de compensation (ERC).**

Par ailleurs, l'arrivée de nouvelles populations va potentiellement engendrer une dégradation de la qualité de l'air essentiellement liée au trafic routier notamment aux heures des trajets domicile-travail et, dans une moindre mesure, induite par le système de chauffage des habitations.

Le dossier d'étude d'impact présente des relevés annuels moyens caractérisant l'actuelle qualité de l'air selon des contextes plus ou moins denses. **Par contre, aucune projection n'a été faite en prenant en compte l'évolution du trafic prévisible et les effets d'éventuelles congestions. L'étude d'impact demande à être complétée sur ce point.**

- Les risques sanitaires liés au radon

La commune de Janzé est classée en zone 3 (zone à potentiel radon<sup>17</sup> significatif) par le décret du 4 juin 2018 et l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Ce gaz, émanant naturellement du sol, représente un risque sanitaire

---

15 Selon l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures bruyantes en date du 17 décembre 2000.

16 Démarche qui vise à réfléchir et faire évoluer les différents ajustements pour atteindre le moindre impact.

17 Le radon est un gaz radioactif, incolore et inodore d'origine naturelle que l'on peut trouver partout : dans l'air, le sol et l'eau. Issu de la désintégration de l'uranium et du radium présent dans la croûte terrestre, une partie du radon produit par les roches peut parvenir à l'air que nous respirons. Le radon est classé comme substance cancérogène depuis 1987.

s'il atteint des concentrations élevées dans des lieux confinés tels que certains bâtiments. **Des mesures de prévention liées aux constructions devront ainsi être mises en œuvre afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.**

- Le risque lié à la pollution des sols

L'étude d'impact révèle l'existence d'un « ancien site industriel et de service », répertorié par la base de données BASIAS, au niveau du secteur de Gambetta. Aussi, il importe de rechercher la présence d'éventuels sols pollués avant tout nouvel aménagement au niveau de ce secteur et, le cas échéant, de mettre en place des plans de gestion et d'aménagement adaptés selon les situations rencontrées. Ces plans préciseront alors la nature exacte des pollutions rencontrées, et prévoiront des mesures de dépollution avant tout aménagement, qui devront être détaillées dans l'étude d'impact. Il conviendra également d'adapter la gestion des eaux pluviales en fonction des conclusions de l'étude de sols.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, affiche le principe d'y éviter leur implantation.

**Il serait par conséquent judicieux d'approfondir les études sur les sols, par la recherche d'éventuels sols pollués sur le secteur Gambetta, et de mettre en place des mesures adaptées aux situations rencontrées.**

Fait à Rennes, le 17 février 2022

Pour le Président de la MRAe de Bretagne

et par délégation

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Pichon', is written over a faint circular stamp.

Antoine Pichon