



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de réalisation de la ZAC « les Touches »
à Pacé (35)**

n° MRAe : 2025-012154

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 13 mars 2025, pour l'avis sur le projet de réalisation de la ZAC « les Touches » à Pacé (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Françoise Burel, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.

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 dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Rennes Métropole pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure de réalisation de ZAC, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 13 février 2025.

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

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

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

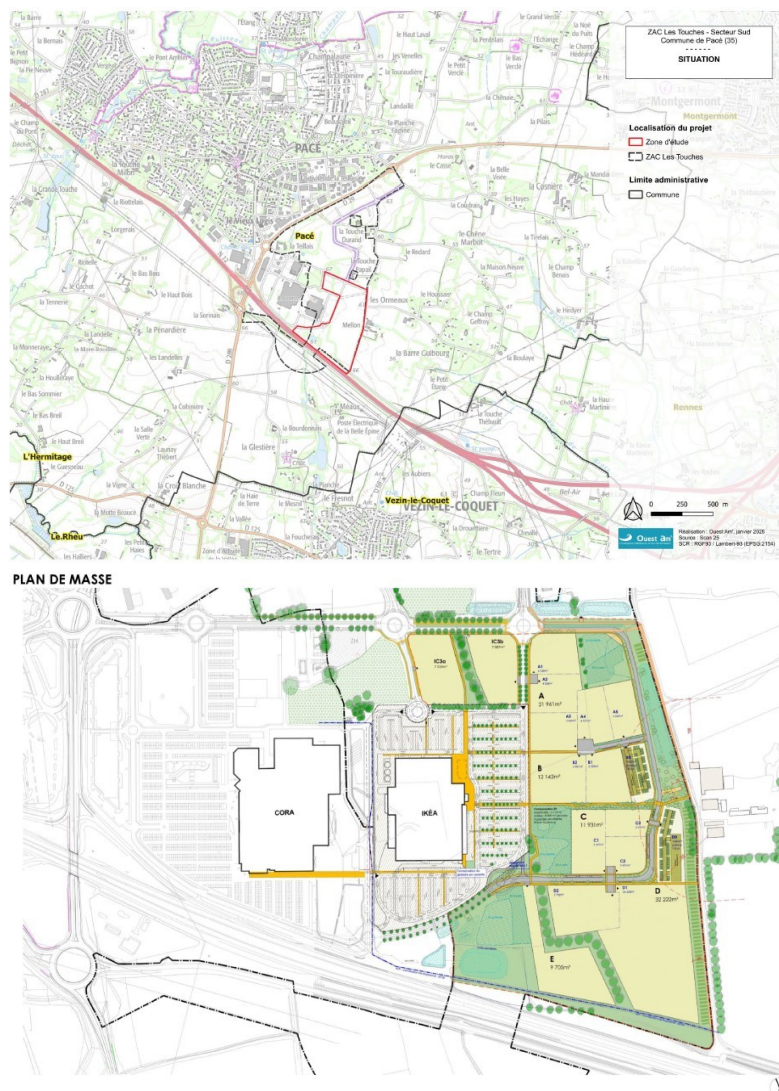
Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, 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 favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage 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 (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.

1. Présentation du projet et de son contexte

Le projet porté par Rennes Métropole consiste en la réalisation de l'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « des Touches » sur la commune de Pacé (35). La réalisation de la partie nord de la ZAC, commencée en 2007, sera achevée dans le courant de l'année 2025. Une première étude d'impact a déjà été réalisée en 2013 dans le cadre d'un dossier de réalisation modificatif. La présente actualisation porte sur la partie sud de la ZAC ; la superficie concernée est à harmoniser car elle varie de 19,5 ha à 22,6 ha selon les parties du dossier. Cette actualisation est consécutive à l'abandon d'une grande partie de l'aménagement initialement envisagé, qui prévoyait la construction de 112 000 m² de surface de plancher dont un programme commercial de 90 000 m². Le nouveau projet privilégie une vocation mixte artisanale, industrielle et tertiaire et prévoit une surface de plancher de 59 000 m².



Localisation et plan de masse du projet (source : dossier)

La ZAC des Touches dans sa totalité s'étend sur 81 ha¹. Elle est contiguë à la ZAC existante de La Giraudais à vocation commerciale. L'ensemble est situé au sud-est de la ville de Pacé, en première couronne de l'agglomération rennaise et à proximité de la rocade. Il est immédiatement desservi par la RN 12 reliant Rennes et Saint-Brieuc d'une part, et par la RD 29 constituant le deuxième contournement de l'agglomération rennaise d'autre part.

La ZAC se situe dans un environnement périurbain mêlant la proximité d'une grande agglomération, des axes de circulation routière structurants et des espaces agricoles constitutifs de la coupure d'urbanisation (« ceinture verte ») entre la métropole de Rennes et les communes de la première couronne. La circulation y est relativement difficile aux heures de pointe, en particulier au droit des carrefours routiers.

Les cours d'eau présents sur le site, le ruisseau de la Rosais affluent de la Flume et le Pont Lagot, présentent une qualité écologique très dégradée. Plusieurs zones humides, dont les fonctionnalités ont d'ores et déjà été altérées par les aménagements voisins, sont recensées. Peu d'espèces faunistiques ou floristiques patrimoniales sont recensées. Les sols et milieux constituent en revanche des espaces fréquentés par la biodiversité ordinaire ; les haies et bosquets existants sont constitutifs d'une trame écologique locale.

Dans ce contexte périurbain les enjeux identifiés par l'Ae sont :

- **la maîtrise de l'artificialisation des sols** dans un souci de sobriété foncière et afin de maintenir les fonctionnalités des sols, notamment des zones humides, nécessitant entre autres une gestion adaptée des eaux pluviales ;
- **la préservation de la ressource en eau, des milieux naturels et d'une trame écologique locale ;**
- **le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie ;**
- **la gestion des déplacements ;**
- **la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.**

2. Qualité de l'évaluation environnementale

D'un point de vue formel, les illustrations de l'étude d'impact doivent être améliorées pour en faciliter la compréhension : légendes à ajouter ou compléter, titres à expliciter, libellés des catégories à coordonner, représentations graphiques à éclaircir, codes couleur des tableaux de synthèse à harmoniser. La configuration des lieux doit par ailleurs être clarifiée graphiquement dès la présentation du projet pour faciliter l'appropriation par le lecteur : rues, routes principales, ronds-points.

L'évolution du projet depuis 2013, et surtout les implications en termes environnementaux, mériteraient d'être davantage décrites et mises en avant dans le dossier. L'expérience retirée du suivi de la ZAC sur sa partie nord devrait également figurer dans l'étude d'impact.

Plusieurs études techniques sur différentes thématiques ont été réalisées pour étayer l'étude d'impact. Cependant celle-ci ne s'approprie pas de manière suffisante leur contenu pour présenter de manière claire la démarche d'évitement et réduction des incidences du projet et justifier leur maîtrise : les conclusions des études techniques ne sont pas toujours reprises et mises en valeur, les images sont extraites sans légende.

L'Ae relève la réalisation de trois études dites « environnementales » (ensoleillement, approvisionnement en énergies renouvelables et de récupération, bilan des émissions de gaz à effet de serre) dont les conclusions évoquent un arbitrage nécessaire entre les composantes environnementales pour mener le projet à terme, ce qui constitue le cœur même de la démarche d'évaluation environnementale et qui devrait être le travail de synthèse retranscrit par l'étude d'impact. En l'état, **le projet et la démarche d'évaluation environnementale paraissent inaboutis.**

L'état initial de l'environnement couvre globalement l'ensemble des thématiques environnementales mais ne prend pas suffisamment de recul par rapport aux caractéristiques générales. Chaque sujet **doit être mieux proportionné aux enjeux et sensibilités importants dans le cadre du projet d'aménagement.** Ces informations sont pour partie disponibles dans les études annexées, mais il est nécessaire que l'essentiel soit repris dans l'étude d'impact et son résumé non technique.

1 Ce point est à harmoniser car le dossier évoque par endroits 83 ha.

L'organisation de la partie relative à l'analyse des incidences du projet est assez confuse. Elle mélange une reprise des éléments de l'état initial, des éléments d'élaboration du projet ainsi que des préconisations mises en évidence dans les études thématiques annexées. La méthodologie permettant de caractériser les niveaux d'enjeux et d'incidences du projet n'y est pas présentée. Ainsi, ce chapitre **ne constitue pas réellement une qualification des niveaux d'incidence et ne permet pas clairement d'informer sur la nature des impacts résiduels du projet.**

Les modalités de suivi des incidences (qualité de l'eau, continuités écologiques, déplacements, nuisances) sont très peu décrites dans le dossier et **doivent être complétées**. Des précisions sur les indicateurs de suivi et les résultats attendus sont dès à présent nécessaires, compte tenu de l'ambition du projet en termes de restauration des zones humides et de gestion des eaux pluviales.

3. Prise en compte de l'environnement

Artificialisation des sols

Le projet induit l'artificialisation de près de 14 ha de sols essentiellement agricoles ou naturels (soit près des deux tiers de l'emprise). Il **contribue à la perte de fonctionnalités de ces sols** : agronomie, biologie, régulation du climat (stockage du carbone) et des écoulements hydrologiques ou épuration de l'eau notamment. Les incidences sur ces fonctionnalités devraient être davantage soulignées dans l'étude d'impact et son résumé non technique. **L'aménagement a néanmoins été réfléchi afin de limiter les emprises au sol et de maximiser la taille des espaces non artificialisés** (mitoyenneté des bâtiments, hauteur, optimisation de la surface de plancher, stationnement mutualisé) ce qui permet de réduire, à l'échelle du projet, les incidences sur les sols.

La capacité de régulation hydrique devrait être favorisée par la restauration des zones humides (cf. Ressource en eau et milieux aquatiques).

Ressource en eau et milieux aquatiques

Le projet envisage une gestion de la ressource en eau s'appuyant sur la restauration des zones humides du site et une répartition des eaux pluviales de la ZAC vers les espaces non construits du site, ce qui devrait contribuer à une amélioration locale de la gestion quantitative et qualitative de la ressource.

Au regard de la faible capacité d'infiltration des sols, des structures réservoir sous la voirie et des bassins de rétention sont prévus pour stocker et réguler les pluies de période de retour centennale en provenance des espaces publics. La rétention des mêmes pluies est également envisagée au niveau des îlots privés, cependant les modalités de mise en œuvre doivent être précisées. Une noue de transfert récupérant une partie des eaux pluviales de la ZAC nord acheminera les eaux de toiture et alimentera au passage les zones humides existantes ou restaurées. Les exutoires des bassins de rétention doivent être précisés. Un suivi de la qualité des rejets mériterait d'être prévu au regard de la localisation des aménagements et de la qualité actuelle des cours d'eau.

Le projet induit la destruction de près de 6 000 m² de zones humides sur environ 13 000 m² recensés sur le site. Les fonctionnalités des zones humides ont été évaluées. Une compensation de leur perte est proposée sur le site même de la ZAC, en continuité de zones humides existantes et dans une optique de restauration de ces milieux.

Les modalités et indicateurs de suivi du fonctionnement de la zone humide, ainsi que les éventuelles mesures d'adaptation, doivent dès à présent être définis afin de garantir que l'efficacité des aménagements proposés soit à la hauteur des ambitions du projet, notamment en termes de fonctionnement hydraulique de la zone et d'alimentation des zones humides.

La capacité de gestion des eaux usées par la station d'épuration communale, au regard de la qualité des équipements et des effets de cumul sur le secteur, doit encore être démontrée pour garantir l'absence de risque de dégradation supplémentaire de la qualité des cours d'eau.

Biodiversité

Le type d'aménagement envisagé représente davantage, au travers de la perte de sols naturels et agricoles, une menace pour la biodiversité ordinaire (terrestre, aquatique, volante ou du sol) que pour la biodiversité protégée. Au sein de l'étude d'impact, cette biodiversité ordinaire est négligée au détriment de la biodiversité protégée. La contribution du projet à cette incidence doit figurer explicitement dans l'étude d'impact et dans son résumé non technique.

Les haies présentes sur le site seront maintenues à l'exception d'un linéaire d'une vingtaine de mètres compensé sur le site en continuité d'un fourré arbustif existant. Des haies de plusieurs strates composées d'essences locales et non envahissantes ainsi que des espaces naturels en gestion extensive sont prévus en accompagnement du projet pour favoriser un maillage écologique local. L'efficacité à long terme nécessite un suivi à expliciter.

Déplacements

Les engorgements actuels en termes de circulation routière et de difficultés d'insertion sur les voies à l'échelle du site, et notamment au niveau des ronds-points principaux et de la RD 29, sont identifiés mais doivent être synthétisés et mieux mis en valeur dans l'état initial.

Une proposition de refonte des sens de circulation à l'échelle du site est à l'étude mais n'est pas aboutie. Si l'abandon d'une nouvelle bretelle d'accès au site depuis la RN 12 semble acté, des précisions doivent être apportées sur la création d'une bretelle sur le giratoire des Sorinais et sur la création d'une voie sur le giratoire des Touches. **En l'absence des éléments définitifs dimensionnant les conditions de circulation sur le site, aux carrefours et sur les axes structurants desservant le site, les incidences du projet sur la circulation routière ne peuvent être correctement évaluées. Le dossier doit être mis à jour.**

Des voies de desserte interne, en site propre ou partagé, sont aménagées pour les cycles et les piétons dans le cadre du projet. Elles sont reliées au réseau cyclable existant et doivent également permettre un accès piéton à l'arrêt de bus en moins de dix minutes. L'efficacité et la sécurité d'usage de ces voies nécessitent un suivi auprès de leurs futurs usagers.

Paysage

Les principaux enjeux paysagers sont identifiés dans le dossier mais en revanche insuffisamment illustrés pour les appréhender correctement.

Les éléments présentés ne permettent pas d'apprécier réellement les incidences des aménagements, que ce soit depuis les habitations riveraines, depuis la RN12 ou au sein même de la ZAC. L'étude d'impact considère qu'aucune mesure n'est nécessaire au regard du traitement paysager et architectural qualitatifs proposés par le projet, ce qui n'est aucunement démontré ni objectivé dans le dossier. **Des engagements précis en termes de prescriptions paysagères et architecturales sont dès à présent attendus afin de garantir la qualité de l'intégration du projet au sein de l'environnement périurbain.**

Énergie et climat

L'inclusion du projet au sein d'un territoire exposé à grande échelle au changement climatique ne peut suffire pour conclure à la faible vulnérabilité du projet et à l'absence de recherche de mesures pour la limiter. L'analyse de la vulnérabilité du projet doit être reprise vis-à-vis des thématiques concernées (ressource en eau, événements climatiques...). Des mesures d'adaptation doivent dès à présent être mises en œuvre de même qu'un suivi de l'efficacité de ces mesures.

Un bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble du cycle de vie du projet est proposé. Les hypothèses structurant ce bilan doivent apparaître plus clairement et d'être discutées dans l'étude d'impact. Le bilan conclut à une réduction de près de 10 % des émissions de gaz à effet de serre à la suite des mesures mises en œuvre dans le cadre du projet, sans que la nature de ces mesures soit précisée ni la situation de référence indiquée. La trajectoire climatique dans laquelle s'inscrit cette réduction des émissions de gaz à effet de serre devrait également être mentionnée.

Le potentiel de production d'énergies renouvelables sur le site a été étudié, en intégrant une analyse des incidences environnementales liées à leur développement. Une attention particulière est portée à la géothermie. L'ensemble des hypothèses et résultats de cette étude doit être davantage intégré à la démarche d'évaluation environnementale et au corps de l'étude d'impact (notamment l'analyse des besoins et consommations énergétiques).

L'étude d'impact doit être davantage conclusive quant aux choix qui seront finalement faits en matière d'enjeux énergétiques et climatiques. Un minimum de préconisations et d'orientations techniques est attendu en termes de développement des énergies renouvelables et de maîtrise de la consommation énergétique pour démontrer que la réalisation de la ZAC s'inscrit dans une trajectoire compatible avec une évolution climatique durable.

Nuisances, qualité de l'air

Dans un contexte favorisant les déplacements en voiture, la qualité de l'air sur la ZAC ainsi que l'exposition des riverains, employés et usagers de la ZAC aux polluants atmosphériques, mériteraient une plus grande attention. L'aménagement de voies piétonnes et cyclables, sous réserve de l'efficacité de leur usage, devrait contribuer à limiter la dégradation de la qualité de l'air.

Des préconisations sont formulées pour l'aménagement des parcelles les plus proches des habitations afin de limiter les risques de nuisances sonores pour ces riverains. L'analyse réglementaire des niveaux sonores liés aux activités et au trafic routier montre que le niveau de bruit devrait être acceptable en phase d'exploitation au droit des habitations. La mise en œuvre d'éventuelles mesures complémentaires n'a pas été actée et justifierait qu'un suivi soit mis en œuvre.

Des mesures de précaution en termes d'éclairage public et privé de la ZAC (orientation, durée, spectre lumineux) sont envisagées pour limiter la pollution lumineuse aussi bien pour la faune nocturne que pour les riverains et usagers du site. Des prescriptions et un engagement plus ferme de la part du porteur de projet sont attendus afin de garantir la maîtrise des incidences lumineuses sur la ZAC et ses abords, **notamment vis-à-vis des usagers de la RN12.**

4. Conclusion

A ce stade de réalisation de la ZAC des Touches, plusieurs aspects du projet doivent encore être clarifiés : rétention des eaux pluviales à la parcelle, exutoires des bassins de rétention, prescriptions paysagères, développement des énergies renouvelables, maîtrise de la consommation énergétique, circulation des véhicules sur le site et sur les axes de desserte du site.

Plusieurs réflexions ont été menées conduisant à des solutions d'aménagement et à des mesures de réduction permettant de limiter l'impact du projet de ZAC sur l'environnement : mutualisation du stationnement, gestion des eaux pluviales, voies cyclables et piétonnes, restauration de zones humides. Le projet contribue néanmoins à accroître, par effet de cumul, la pression sur les sols et leurs fonctionnalités, les habitats naturels ou encore la qualité de l'air, ce qui est peu ou mal évalué dans le dossier.

Au regard notamment des conclusions des études annexées, la démarche d'évaluation semble inachevée et les arbitrages restent encore à faire sur la nature des mesures permettant d'aboutir au projet prenant le mieux en compte les objectifs de protection de l'environnement. La qualification des incidences et de leur niveau doit être clarifiée et davantage étayée dans l'étude d'impact et son résumé non technique.

Enfin, les modalités de suivi de l'efficacité des mesures doivent être précisées afin de garantir la qualité de préservation des milieux conformément aux ambitions affichées par le projet.

L'Ae recommande :

- ***de compléter et clarifier les éléments de définition du projet, notamment concernant les rejets pluviaux, les prescriptions paysagères, l'intégration des énergies renouvelables, l'adaptation au changement climatique, la circulation des véhicules sur et aux abords du site ;***
- ***d'expliciter la nature des incidences du projet et d'étayer les niveaux d'incidence dans l'étude d'impact et son résumé non technique, dans un souci de bonne information du public ;***
- ***de s'engager plus fermement sur l'ensemble des mesures de réduction des incidences et de détailler les mesures de suivi (protocoles, objectifs, adaptations éventuelles, calendrier) afin de garantir la préservation de la qualité des milieux conformément aux ambitions affichées par le projet.***

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC