



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC)  
au lieu-dit La Janais, sur les communes de Chartres-de-Bretagne  
et Saint-Jacques-de-la-Lande (35)**

n°MRAe 2018-005863

Avis n° 2018-005863 rendu le 1<sup>er</sup> juillet 2019

Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

1/12

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

*Par courrier du 23 avril 2018, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) d'Ille-et-Vilaine a transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier d'autorisation environnementale concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Janais sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande (35), porté par Rennes Métropole.*

*Par courrier du 12 avril 2019, Territoires Publics, aménageur et concessionnaire pour le compte de Rennes Métropole, devient le nouveau dépositaire de la demande, à la place de Rennes Métropole.*

*Le dossier d'autorisation environnementale est considéré complet en date du 13 mai 2019.*

*Pour mémoire, le projet de création de la ZAC de La Janais a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ce projet de création n'a pas donné lieu à un avis de l'autorité environnementale à l'issue du délai imparti, le 8 janvier 2018.*

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

*Ce projet d'aménagement est instruit dans le cadre de l'autorisation pour les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) soumises au régime de l'autorisation résultant des décrets n°2017-81 et 2017- 82 du 26 janvier 2017, et de l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017.*

*L'Ae a pris connaissance des avis des services consultés dans le cadre de la procédure d'autorisation, dont celui de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 15 mars 2018.*

*En vertu de la délégation qui lui a été donnée, la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) de la région Bretagne, avec la participation de membres de la MRAe, rend l'avis qui suit sur le projet susvisé, dans lequel les recommandations sont portées en italiques et en gras pour en faciliter la lecture.*

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

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

Rennes Métropole souhaite aménager 5 secteurs de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Janais, sur les communes de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande, au sud-ouest de Rennes (35) pour réaliser un parc d'activités, qualifié « d'excellence » autour des industries de la mobilité et de la construction durable, de la transition énergétique et écologique, et de l'économie circulaire.

Bien qu'elle n'ait pas fait l'objet d'une actualisation depuis la création de la ZAC en 2017, l'étude d'impact décrit un état initial du site de façon appropriée, faisant ressortir les principaux enjeux environnementaux du projet que sont notamment la gestion des mobilités, la qualité des sols, l'insertion paysagère, la gestion des eaux, la préservation de la biodiversité, et la maîtrise de l'énergie.

Toutefois, le dossier est difficilement accessible pour le public, compte tenu de la multiplicité des documents présentés, en particulier avec l'ajout de plusieurs études approfondissant des thématiques majeures, notamment sur la préservation des zones humides et la protection de la biodiversité, dont les conclusions sont nécessaires à la bonne compréhension du projet et de ses incidences.

L'Ae note également que l'analyse ne démontre pas clairement les choix des aménagements retenus, en l'absence d'alternatives examinées au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Néanmoins, le maître d'ouvrage prévoit dans son projet de nombreuses mesures pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les différents impacts. L'engagement sur ces mesures mérite d'être renforcé, par exemple par une contractualisation dans un cahier des charges destiné aux futurs acquéreurs des différentes parcelles, pour garantir leur application en faveur de l'environnement.

### ***Dans ces conditions, l'Ae recommande principalement :***

- ***de présenter une étude d'impact mise à jour, compilant les derniers éléments connus,***
- ***de s'engager sur la réalisation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation,***
- ***d'exposer les arguments environnementaux ayant conduit aux choix d'aménagements retenus.***

L'Ae note que la démarche d'évaluation réalisée par le maître d'ouvrage est très bien menée et que les éléments présents dans le dossier, hors remarques ci-dessus sont particulièrement éclairants. D'autres observations et recommandations sont développées dans l'avis détaillé ci-après, dans le but d'améliorer encore le projet et le dossier présenté, compte tenu de l'ambition d'« excellence » de la zone.

# Avis détaillé

## I - Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

Le constructeur automobile PSA a libéré une cinquantaine d'hectares de foncier, dont les emprises demandent aujourd'hui à être optimisées. Rennes Métropole projette d'y réaliser un parc d'activités autour des industries de la mobilité et de la construction durable, de la transition énergétique et écologique, et de l'économie circulaire, dans un tissu urbain industriel déjà constitué.

Le secteur d'étude est localisé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Janais, sur les communes de Chartres-de-Bretagne, et Saint-Jacques-de-la-Lande, au sud-ouest de Rennes (35), encadré par quatre axes routiers (RD177, RD 634, RD 837 et RD 34), à proximité de l'aéroport de Rennes, du parc des expositions, de la zone de Ker Lann où le trafic est dense.

Le périmètre d'étude comprend 5 secteurs non contigus sur une emprise totale d'environ 53 ha à connecter aux voiries existantes ou à créer (carte page suivante):

- **les secteurs 1b, 2 et 5b** sont d'anciens parkings en partie imperméabilisés destinés à l'accueil d'entreprises industrielles. Le secteur 1b est également prévu pour accueillir des espaces verts ;
- **le secteur 4** est une zone végétalisée en friche (au nord du site de La Janais) destinée à l'accueil de petites ou moyennes industries. Les terres sont partiellement impactées par des teneurs élevées en métaux et hydrocarbures intégrées dans un espace vert ;
- **le secteur voirie** est une emprise de la voie « nord-sud » traversant le site de La Janais, et doit intégrer notamment une voie de mobilité active.

Le site est entièrement anthropisé à l'exception du secteur 4 qui n'est pas dans l'emprise de l'usine PSA de La Janais.

### Procédures et documents de cadrage

Le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Janais relève de l'autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA), du fait des rejets des eaux pluviales collectées dans le milieu naturel d'une surface supérieure ou égale à 20 ha.

Le site du projet est situé en zones Ui (zones urbaines destinées à l'accueil d'activités) dans les PLU de Chartres-de-Bretagne et Saint-Jacques-de-la-Lande. Le PLUi de Rennes Métropole, en cours d'élaboration, maintient la classification du secteur de La Janais en zone Ui.

Les communes de Chartres-de-Bretagne et de Saint-Jacques-de-la-Lande sont couvertes par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. Le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté multi-sites de La Janais fait partie des sites stratégiques sensibles dont la qualité des aménagements doit être préservée durablement.

Enfin, le projet se situe dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne, et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

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

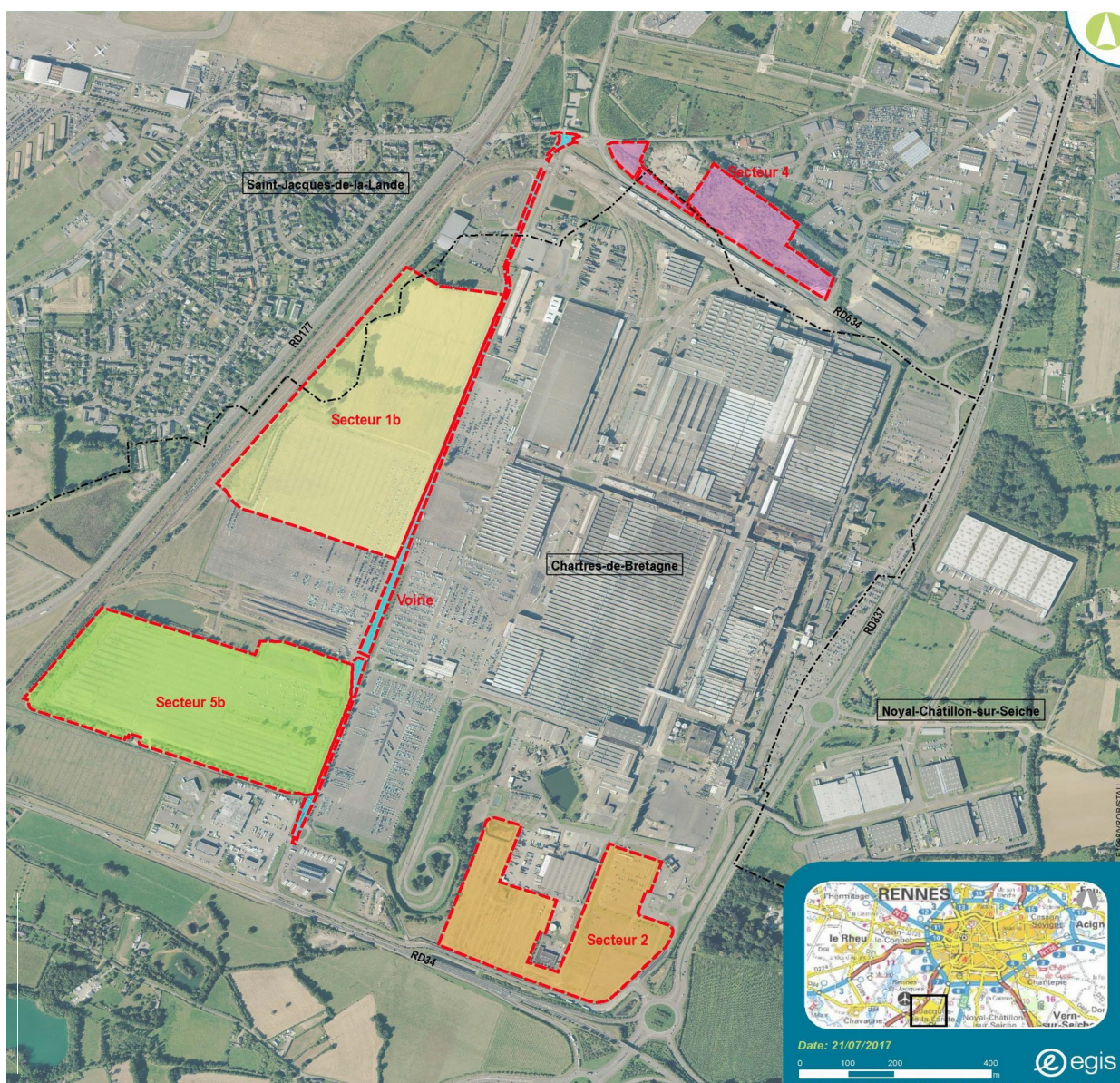


Illustration 1 : Secteurs d'étude

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

Le projet entraîne des déplacements urbains supplémentaires desquels découlent des enjeux de sécurité des déplacements, de nuisances, de pollutions et émissions de gaz à effet de serre, qui pourraient être réduits avec l'incitation à la réduction de l'usage de la voiture individuelle. Par ailleurs, le projet s'intégrant dans un site péri-urbain entouré d'axes routiers très fréquentés, l'insertion paysagère devra être adaptée.

L'Ae note également les enjeux liés à la préservation des sols, avec la présence de prairies calcaires à l'origine de végétation spécifique à conserver, des risques d'effondrement minier sur certains secteurs et la présence de sols pollués. De plus, bien que le site ne présente pas une richesse particulière sur le plan biologique, le projet comporte des enjeux liés à la préservation des habitats naturels et de la faune locale.

Dans un contexte très artificialisé, les enjeux environnementaux liés à la gestion des eaux pluviales, des zones humides et de la ressource en eau potable sont particulièrement importants.

Enfin, des engagements en matière de maîtrise de l'énergie sont attendus.

## II - Qualité de l'évaluation environnementale

### Qualité formelle du dossier

Le dossier de projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Janais est basé sur l'étude d'impact présentée lors de la création de cette ZAC (version 4 de l'étude d'impact datée d'octobre 2017). Ce document a été complété par plusieurs annexes comportant la description des aménagements prévus et les mémoires en réponse des différents services consultés<sup>1</sup>.

Chaque pièce du dossier est correctement rédigée, illustrée et globalement accessible au public. Les réglementations applicables, les sources utilisées, les outils employés, les études menées et les conclusions sont exposés à bon escient.

Toutefois, la multiplicité des documents présentés, comportant des approfondissements de l'étude d'impact initiale, oblige le lecteur à naviguer et rechercher les informations d'un document à l'autre. **L'Ae note que cette présentation rend le dossier global peu accessible.**

Les éléments concernant la description des aménagements retenus pour le projet nécessitent d'être intégrés dans l'étude d'impact pour faciliter la compréhension à ce stade d'avancement du projet. De même, il est également nécessaire d'inclure les conclusions des études complémentaires menées, notamment celles liées à la préservation des zones humides et à la protection de la biodiversité, pour permettre une compréhension aisée des enjeux et des mesures liées au projet.

Au stade de l'aménagement, l'étude d'impact se doit d'annoncer des solutions concrètes, qui traduisent les engagements du porteur de projet, contrairement au stade de la création qui permettait d'exposer des principes plus généraux.

***L'Ae recommande de présenter une étude d'impact mise à jour, compilant les derniers éléments connus, notamment les éléments relatifs à la définition des aménagements, à la préservation des zones humides et à la protection de la biodiversité.***

La reprise de l'étude d'impact de la création, modifiée à la marge, offre une vision précoce du projet qui ne précise pas suffisamment les intentions du maître d'ouvrage sur des mesures d'évitement, de réduction et de compensation concrètes. Or, au stade de l'aménagement, l'étude d'impact doit annoncer des solutions concrètes, qui traduisent les engagements du porteur de projet, contrairement au stade de la création qui permettait d'exposer des principes plus généraux.

***L'Ae recommande au porteur de projet de s'engager sur la réalisation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, par exemple au travers d'un cahier des charges de réalisation, (pour la préservation des sols calcaires, les prescriptions architecturales, les mesures de gestion des eaux pluviales, la préservation de la biodiversité et les énergies renouvelables).***

---

1 Ces pièces sont constituées d'une description du projet retenu, un plan de gestion des pollutions, le dossier d'incidences sur les milieux aquatiques et humides, le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats protégés (octobre 2017), et des mémoires en réponse à l'avis du conseil national de la protection de la nature (CNPN), de la direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine (DDTM), et de l'agence française de la biodiversité (AFB) dans le cadre de l'instruction de l'autorisation, en date d'avril 2019 (liste non exhaustive).

## Qualité de l'analyse

L'Ae note que, hors présentation de scénarios généraux d'aménagement de la zone et choix de l'implantation, l'évaluation environnementale est bien présentée et facilement compréhensible. La méthodologie reflète correctement l'évaluation avec la démarche d'évitement, de réduction et de compensation attendue. En particulier :

- l'état initial de la zone de projet est bien présenté et facilement compréhensible ;
- les différents inventaires effectués permettent de bien appréhender le contexte local de la zone d'étude d'un point de vue environnemental ;
- après complétion du dossier initial, les enjeux s'avèrent bien identifiés. L'analyse des impacts est menée sérieusement ;
- le dossier mentionne graduellement plusieurs mesures d'évitement, de réduction, de compensation (ERC) et d'accompagnement, ainsi que les mesures de suivi qui en découlent.

Toutefois, pour justifier le choix du site, le dossier précise que Rennes Métropole, la Région Bretagne et le Conseil Départemental d'Ille- et-Vilaine ont identifié l'intérêt partagé d'optimiser l'usage des emprises foncières de La Janais aujourd'hui inutilisées. Il ne s'agit pas d'une justification de choix du site à aménager, mais plutôt d'une opportunité d'implantation. Pour répondre aux attentes d'une évaluation telle que précisée dans le code de l'environnement, il aurait été préférable d'étudier et de présenter les alternatives d'aménagement de cette zone (habitat, équipements, retour en espaces naturels...) et les alternatives d'implantation de l'activité industrielle sur d'autres sites, en les comparant d'un point de vue environnemental.

L'étude laisse sous-entendre que différents scénarios d'aménagement ont été étudiés pour chaque secteur, mais ne les présente pas. Afin de s'assurer du meilleur choix d'implantation mais aussi des aménagements du projet d'un point de vue environnemental, les alternatives préalablement étudiées méritent d'être exposées et argumentées.

***L'Ae recommande d'exposer les arguments environnementaux ayant permis au porteur de projet de choisir les scénarios d'implantation et d'aménagements retenus pour le site.***

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

### Gestion des mobilités

Le projet engendre des modifications des conditions d'accès au site, des conditions de circulation et des modifications de parcours des usagers. Cela va accentuer la circulation existante déjà dense. L'Ae note que le porteur de projet a bien pris en compte cette situation et propose pour y remédier des aménagements sécurisés sur les axes où les déplacements sont rendus difficiles<sup>2</sup> et des liaisons actives au sein du site, reliées au reste du territoire de l'agglomération pour favoriser un déplacement sans voiture<sup>3</sup>.

Le porteur de projet a également apporté une réflexion sur les transports collectifs : plusieurs lignes de transports en commun desservent déjà le site de La Janais et le projet prévoit l'adaptation des circuits bus et l'aménagement de quais pour arriver plus près des futures zones aménagées. Toutefois, le dossier précise que Rennes Métropole entamera une réflexion sur la desserte des secteurs par les bus lorsque les premiers terrains seront commercialisés. L'Ae note

---

2 Comme la création de tournants depuis la rue André Léo vers l'entrée nord-ouest du site avec un accès vers la halte ferroviaire, ou la création d'un point d'échange entre le RD34 et la ZAC.

3 Voie verte doublant la voie nord-sud au sein du site de La Janais et séparée de la chaussée par un espace paysager sécurisant les parcours piétons et cycles. Elle présentera une amorce vers Ker Lann au sud-ouest.

qu'une réflexion en amont de l'aménagement de la ZAC présenterait une utilité en termes d'orientation.

Au-delà des trafics engendrés par les activités du site, le dossier d'étude d'impact ne présente pas d'analyse pour les déplacements en phase travaux : le nombre de camions pour déblayer ou remblayer les différents secteurs, les circuits empruntés et les déviations envisagées ne sont pas mentionnés. En effet, selon les circuits, les poids-lourds sont susceptibles de générer des nuisances pour les riverains, sonores ou atmosphériques, et d'engendrer des problèmes de sécurité. Ces impacts nécessiteront d'être évités ou réduits.

**La présentation d'une analyse des déplacements des poids lourds en phase travaux avec les mesures permettant de limiter les nuisances liées aux transports de matériaux mérite d'être menée dans cette situation.**



Illustration 2 : Schéma d'aménagement (source : étude d'impact)

## Qualité des sols

### ➤ Risque d'effondrement

D'anciennes exploitations souterraines de calcaire à chaux engendrent des risques d'effondrement minier identifiés sur le site notamment en partie ouest du secteur 5b et en limite sud du secteur 1b. Le dossier précise qu'une étude géotechnique approfondie a été menée et a abouti à des préconisations de dimensionnement des fondations des bâtiments. Ces préconisations ne sont pas présentées dans le dossier. **Bien que l'analyse des risques ait été correctement menée, l'Ae note que les préconisations retenues méritent d'être portées à la connaissance du public.**



## ➤ Pollution des sols

Les sols des zones à aménager présentent des pollutions : des « éléments traces métalliques » sur les secteurs 4 et 1b et des hydrocarbures sur les secteurs 1b, 2 et 5b (sous forme de traces en 5b).

Le dossier mentionne l'engagement de Rennes Métropole à traiter ces pollutions. Même si le dossier d'étude d'impact souligne que les teneurs mesurées n'apparaissent pas problématiques au regard de l'usage futur (de type industriel), un plan de gestion des principales pollutions a été établi afin de définir les solutions de gestion des zones polluées du site. Le retrait par excavations et l'acheminement hors site des matériaux est la solution retenue par le porteur de projet.

L'Ae constate que cet enjeu a été correctement pris en compte.

## ➤ Sols calcaires

Sur les secteurs 1b, 2 et 5b, le site comporte d'anciennes prairies calcaires, qui ont été détruites et remblayées lors de l'installation de l'usine. Le porteur de projet a noté la présence d'une flore spécifique sur certains de ces emplacements. L'Ae note que le porteur de projet a pris cet enjeu en compte, notamment en proposant de favoriser autant que possible l'installation de pelouses calcaires au droit d'une partie des espaces verts et des parcelles privées (via des préconisations et recommandations qui seront inscrites dans les fiches des lots concernés) et en mettant en place un plan de gestion pour maintenir ces milieux ouverts au sein des lots, ainsi qu'une mosaïque de fourrés et de pelouses calcaires dans les délaissés de la zone d'activité. Bien que l'analyse de cet enjeu ait été correctement menée par le maître d'ouvrage, le dossier pourrait être amélioré par un engagement plus solide, par exemple contractualisé dans le cahier des charges. (cf. recommandation page 6)<sup>4</sup>.

## Insertion paysagère

L'impact paysager du projet mène à une transformation d'un paysage péri-urbain à un paysage urbanisé avec des constructions nouvelles à usage d'activités, la création d'infrastructures, de voiries et de parkings supplémentaires, l'installation d'équipements publics divers (éclairage public, mobilier urbain, etc.) et la réalisation de plantations selon des formes urbaines. L'Ae note que la perception du paysage sera ainsi plus ou moins modifiée selon le type architectural des constructions qui s'inséreront dans le projet.

Le porteur de projet a pris cet enjeu en compte, notamment en proposant de conserver les vues relativement naturelles depuis l'ouest de la zone, ainsi que les haies bocagères et de privilégier la plantation d'essences locales dans le but de reconstituer un maillage arboré et de renforcer les trames paysagères. Il propose également de mettre en place des prescriptions architecturales sans les avoir explicitées dans le dossier.

***L'Ae recommande de préciser les prescriptions architecturales qui s'imposeront aux futures constructions, leur permettant notamment une bonne intégration paysagère.***

---

4 Selon la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, l'application du principe Eviter-réduire-Compenser les atteintes à la biodiversité doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité.

## Gestion des eaux

### ➤ eaux pluviales

L'aménagement de la ZAC de La Janais a pour conséquence d'augmenter la surface imperméabilisée des sols. Le projet prévoit une rétention des eaux pluviales gérée à la parcelle sur les secteurs privés, et par des ouvrages publics pour les eaux de voiries et espaces verts.

La collecte des eaux pluviales est envisagée par secteurs et par sous-bassins versants, puis dirigée vers des bassins de rétention, régulés et équipés de systèmes de prévention des pollutions. Ces eaux collectées sont ensuite dirigées vers le ruisseau du Reynel, affluent de la Vilaine. De qualité physico-chimique aujourd'hui globalement moyenne et de qualité hydrobiologique médiocre, l'objectif d'atteinte du bon état de la masse d'eau de La Vilaine est fixé à 2027.

Le porteur de projet envisage un suivi de la qualité d'eau.

Le traitement des eaux de toitures est prévu via des systèmes filtrants de type noues.

Les dispositions mises en œuvre dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sont conformes aux dispositions du Sdage Loire-Bretagne et du Sage de la Vilaine.

**Bien que l'analyse de cet enjeu ait été correctement menée par le maître d'ouvrage, compte tenu de l'ambition d'excellence affichée pour le site, le projet mérite d'aller plus loin dans la recherche d'amélioration pour la gestion des eaux pluviales vis-à-vis de l'environnement (par exemple en prévoyant des mesures d'incitation à la collecte et à la réutilisation des eaux de toitures avant d'envisager un système filtrant).**

### ➤ zones humides

Les études complémentaires ont révélé la présence de 6 000 m<sup>2</sup> de zones humides dans le secteur 4, avec des fonctions hydrologiques et biogéochimiques<sup>5</sup> actuelles notables<sup>6</sup>. L'espace boisé du secteur 4 jouant par ailleurs un rôle de refuge dans un milieu très anthropisé. Le porteur de projet s'engage à maintenir un corridor écologique de 1 000 m<sup>2</sup> de ces zones humides sur la partie ouest pour permettre les connexions avec les habitats naturels situés au nord. Il prévoit le remblaiement des 5 000 m<sup>2</sup> de zones humides restantes.

Le maître d'ouvrage propose la compensation, dans un tout autre site, des zones humides détruites par les aménagements prévus grâce à la restauration de 1,041 ha d'anciennes zones humides<sup>7</sup>, avec un suivi du site de compensation pendant 2 ans, puis tous les 5 ans.

Cette compensation apparaît correctement réfléchie, mais l'Ae note l'absence de recherche de solution d'évitement de cette destruction de zone humide. Or la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages demande de privilégier d'abord l'évitement, puis de chercher à réduire, et seulement en dernier lieu et en cas d'impossibilité de recourir à la compensation. De même le Sdage Loire-Bretagne, dans sa mesure 8B-1 préconise aux maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide, de chercher une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. Cette démarche n'apparaît pas dans le dossier.

***L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mettre en œuvre une solution qui évite de détruire la zone humide du secteur 4, sinon qui réduise autant que possible l'impact sur la***

---

5 Biogéochimique : processus par lesquels des éléments minéraux ou organiques sont transformés par l'action des êtres vivants.

6 Les fonctions de cette zone humide sont de ralentir les écoulements, de recharger les nappes, de retenir les sédiments, de dénitrifier ou encore d'assimiler les nutriments azote et phosphore. Cette zone humide sert également d'habitat aux espèces spécifiques relevées sur le site.

7 Zones humides du Tellé, sur la commune de Pont-Péan, dans le bassin versant de la Seiche.

**zone humide du secteur 4, par un aménagement adapté, afin de préserver ses fonctionnalités écologiques, avant d'entamer la démarche de compensation.**

### ➤ Ressource en eau potable

L'état initial du site fait état d'un forage et d'un puits en limite sud du secteur 5, ainsi que de 4 captages d'alimentation en eau potable dans un rayon de 5 km. Le projet est d'ailleurs situé dans le périmètre de protection éloignée des captages de « Pavais » et « La Marionnais ». Le dossier mentionne une pollution de la nappe d'eau souterraine par des COHV<sup>8</sup> au niveau du secteur 2, ainsi que des traces des mêmes polluants dans l'eau brute des différents captages, sans que celles-ci ne semblent poser problème pour l'alimentation en eau potable.

L'implantation de nouvelles industries sur le site est susceptible d'engendrer de nouvelles pollutions sur des nappes déjà fortement impactées. Or, le dossier ne précise pas l'étendue de la pollution de cette nappe d'eau. Il ne met pas non plus en évidence les risques qui peuvent découler de cette pollution et ne garantit pas l'absence d'impacts sur l'environnement.

***L'Ae recommande d'approfondir l'étude sur l'étendue de la pollution des nappes d'eau souterraines par les COHV, de définir les risques inhérents à cette pollution et, le cas échéant, de mettre en place les mesures nécessaires pour y faire face.***

### **Préservation de la biodiversité**

Le site de La Janais présente des corridors écologiques<sup>9</sup> visibles sur certains secteurs, sans connexions directes avec l'extérieur. On note par exemple un espace boisé classé localisé au niveau du secteur 1b, ou encore la présence de haies répertoriées dans le PLU de Saint-Jacques-de-la-Lande sur le secteur 4. À l'extérieur du site, deux espaces naturels sensibles<sup>10</sup> sont localisés à environ 600 m au sud-ouest du secteur 5b, ainsi que deux ZNIEFF de type I<sup>11</sup>.

De plus, le dossier relève la présence de nombreuses espèces protégées et patrimoniales<sup>12</sup>, dont les habitats risquent d'être impactés avec ce projet, notamment en phase travaux avec la suppression des friches, fourrés et vieux arbres existants. Par ailleurs, les études ont révélé l'existence d'habitats de péloodyte ponctué<sup>13</sup> dans le bassin de rétention du secteur 2, habitats préférentiel de batraciens.

Le porteur de projet a correctement identifié et pris en compte ces enjeux. Il propose notamment la conservation de l'espace boisé classé en secteur 1b et des haies répertoriées en secteur 4, la préservation et la restauration des espaces naturels des anciennes activités industrielles (intégrés aux espaces verts de la ZAC). De même, le maître d'ouvrage prévoit plusieurs mesures de préservation ou de reconstitution d'habitats. Par exemple, pour répondre aux besoins des espèces

---

8 COHV : composés organiques halogènes volatils. Ce sont des substances toxiques sous forme d'hydrocarbures chlorés, bromés ou fluorés.

9 Par exemple, la présence de haies sur le secteur 5b dont les connexions sont discontinues, ou des merlons végétalisés en partie sud du secteur 5b.

10 Le site de Lormandière et les vieux fours à chaux.

11 ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Il s'agit ici des talus et friches du Bois Noir et du secteur des fours à chaux, espaces naturels inventoriés en raison de leurs caractères remarquables.

12 Avifaune : 24 espèces protégées, dont 8 patrimoniales ; Chiroptères : 2 espèces protégées (pipistrelle commune et pipistrelle de Kuhl, non patrimoniales) ; Amphibiens : 2 espèces protégées (péloodyte ponctué et salamandre tachetée) et 1 espèce partiellement protégée (grenouille commune) ; Reptiles : 1 espèce protégée (lézard des murailles).

13 Le Péloodyte ponctué est une espèce d'amphibien protégée par l'arrêté du 19 novembre 2007 (article 3), et par la convention de Berne (annexe III).

de passereaux, les abords des bassins de rétention seront aménagés, ou pour permettre aux espèces de batraciens d'effectuer des cycles biologiques complets, le bassin de rétention sera rénové avec des habitats hors d'eau, et un suivi des espèces sera mis en place.

Des mesures d'accompagnement sont également prévues dans la continuité des mesures pour favoriser la biodiversité, en particulier la végétalisation des toitures et façades, la limitation de l'éclairage nocturne, la construction de passages petite faune ou de gîtes à oiseaux.

Compte tenu de l'impact résiduel sur certaines espèces protégées, une demande de dérogation espèces protégées au titre de l'article L.411-2 du code de l'environnement<sup>14</sup> est en cours. Dans ce cadre, des mesures compensatoires sont prévues in-situ et ex-situ<sup>15</sup>. Bien que l'analyse de cet enjeu ait été correctement menée par le maître d'ouvrage, le dossier pourrait être amélioré par un engagement plus solide, par exemple contractualisé dans le cahier des charges. (cf. recommandation page 6)

### **Énergies renouvelables**


Le maître d'ouvrage présente dans son dossier une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables adaptées au projet. Elle met en évidence des potentialités en termes d'énergies renouvelables comme l'aérothermie, le solaire thermique, le solaire photovoltaïque, la géothermie hydraulique ou encore la biomasse.

En parallèle, des isolations optimales des bâtiments sont conseillées dans le but d'éviter toute déperdition de chaleur.

Sans plus de précision, l'Ae n'est pas en mesure d'estimer l'engagement du maître d'ouvrage à encourager la production d'énergie à partir d'énergies renouvelables. Ce manque de détermination peut réduire sensiblement les possibilités de choix qui impliquent d'éventuelles contraintes constructives.

**Bien que l'analyse de cet enjeu ait été correctement menée par le maître d'ouvrage, compte tenu du choix d'excellence fait pour le site, le projet mérite d'aller plus loin dans l'utilisation des énergies renouvelables au sein du projet par quelques propositions concrètes qui s'imposeront aux futurs acquéreurs.**

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne,



Aline BAGUET

---

14 Les espèces à enjeu visées par le dossier de dérogation sont trois espèces de passereaux : la linotte mélodieuse, le tarier pâtre et le verdier d'Europe.

15 Les compensations sont prévues respectivement sur 5,96 ha et 6,8 ha. La création des habitats favorables à la reproduction de la linotte mélodieuse, du tarier pâtre et du verdier d'Europe est prévue. Les sites compensatoires ex-situ retenus sont localisés au sein des gravières du sud de Rennes (ZNIEFF de type 1).