



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet de création de  
la zone d'aménagement concerté multi-sites  
de Saint-Sulpice-la-Forêt (35)**

n°MRAe 2020-008554

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 2 février 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de la zone d'aménagement concerté de Saint-Sulpice-la-Forêt (35),*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Chantal Gascuel, Alain Even, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault, Philippe Viroulaud.*

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

\* \*

*La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt par courrier du 30 novembre 2020, reçu le 8 décembre 2020, sur le projet de création d'une zone d'aménagement concerté, porté par la commune.*

*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) qui a rendu son avis le 6 janvier 2021.*

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

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

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

Saint-Sulpice-la-Forêt, membre de l'intercommunalité « Rennes Métropole » est une commune située à 17 km au nord-est de Rennes. Sa population s'élève à 1 332 habitants en 2017. Elle prévoit l'accueil de 800 habitants supplémentaires à l'échéance du PLUi en 2035.

À cette fin, la collectivité présente un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites constitué de 12 sites, concernant l'ensemble du bourg. La surface constructible totale, de 14,2 ha, permettra l'accueil d'habitations, de services, de commerces et la rénovation d'équipements publics. 370 logements nouveaux seront construits, avec une densité de logements nouveaux de 26 par ha, qui respecte les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole.

Le projet vise une diversification de l'offre de logements, construits à partir de matériaux bio-sourcés, dans un cadre paysager et un accès aux services optimisés, favorisant les accès à des équipements publics améliorés.

L'agglomération avoisine le grand massif forestier de la forêt de Rennes auquel elle est reliée par des éléments de continuité écologique (vallon de la Fresnaye au nord, bois du Fayel au sud). La commune s'inscrit aussi dans le bassin-versant de la Vilaine (sous-bassin-versant de l'Illet), qui reçoit les rejets des systèmes d'assainissement. La partie nord du projet jouxte un monument historique réputé à l'échelle régionale, l'abbaye de Notre-Dame-du-Nid-au-Merle. Quelques espèces remarquables et une zone humide ont été repérées dans l'emprise de la ZAC. Le projet est notamment traversé par les RD 97 et 528, élément à considérer au titre des émissions sonores et de la sécurité.

Les enjeux environnementaux retenus par l'Ae concernent la préservation de la qualité des eaux de surface, de la biodiversité (espèces, milieux et sols, trames agro-naturelles), du cadre de vie (paysage, patrimoine culturel, maîtrise des nuisances sonores), à la sécurité des déplacements ainsi que la prise en compte du changement climatique (atténuation, adaptation).

Tel que présenté dans le dossier, le niveau de définition du projet est insuffisant pour apprécier de façon complète la bonne prise en compte de ces enjeux. Il appellera donc des précisions importantes :

- concernant les grandes lignes du projet, les formes d'habitats ne sont pas définies en proportion ni en localisation alors que l'habitat pavillonnaire domine et manque de structuration. L'ordonnancement de l'aménagement fait défaut, de même que le degré du recours aux énergies limitant les émissions de gaz à effet de serre (GES), ou encore aux matériaux de construction à impact climatique minimal...
- la contrainte de maîtrise foncière et l'absence d'échéancier risquent aussi de prolonger l'impact des travaux de construction, nuisant ainsi au cadre de vie recherché (qualité du paysage, nuisances sonores) ;
- pour les effets permanents du projet, les aspects précités peuvent aussi compromettre la recherche d'une esthétique globale, la préservation des surfaces agricoles, la limitation de l'impact climatique.

Du point de vue de l'analyse environnementale menée :

- les enjeux environnementaux ne sont pas véritablement identifiés, à l'exemple de « l'enjeu » du milieu physique qui pourrait traiter des sols, du paysage, de la préservation de l'eau, thématiques également traitées dans la suite de l'évaluation. Ils ne sont pas suffisamment détaillés en fonction des enjeux locaux propres à tel ou tel site de la ZAC (bruit à proximité des axes ou de la zone d'activité, perméabilité variable des sols, proximité des corridors écologiques...) ;

- malgré l'importance des réflexions menées en amont, il n'est pas présenté d'alternatives au projet véritablement comparées au regard des enjeux environnementaux, afin de justifier que le scénario retenu corresponde à la meilleure solution de ce point de vue.

**Au final et à défaut de ces éléments, l'ensemble des intentions positives qui ont construit le projet pourraient ne pas se trouver concrétisées.**

***L'Ae recommande de compléter la présentation du projet et, notamment, de :***

- ***définir les proportions architecturales attendues pour les différentes formes d'habitat et leur localisation, favoriser l'emploi de matériaux de construction bio-sourcés, la limitation des consommations énergétiques et le recours aux énergies renouvelables,***
- ***présenter un phasage des aménagements afin de garantir l'application des principes de ce projet, destinés à réduire son impact environnemental global.***

**La possibilité d'un assainissement des eaux usées qui respecte les objectifs de qualité du réseau hydrographique devra être démontrée à l'échelle des besoins futurs de l'ensemble constitué par Chasné-sur-Illet et Saint-Sulpice-la-Forêt.**

**Il conviendra aussi de définir les mesures de suivi du projet, afin de s'assurer de la prise en compte des nombreuses réflexions amont, des enjeux locaux (bruits, zone humide...), et d'un impact global négligeable voire positif du projet sur l'environnement jusqu'au stade de sa réalisation complète.**

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

# Avis détaillé

## I – Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

Saint-Sulpice-la-Forêt, membre de Rennes Métropole, est une commune située au nord-est de Rennes (à 17 km) et à 7 km à l'ouest de Liffré. Elle partage une zone d'activités avec la commune de Mouazé (en limite sud-ouest du territoire communal) et sa station d'épuration sert aussi à la commune de Chasné-sur-Illet qui est située au nord de Saint-Sulpice-la-Forêt.



Carte IGN extraite de Géoportail, localisant la commune (pastille orange)

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole a été approuvé en décembre 2019 et porte jusqu'à 2035. Il prévoit pour la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt une population de 2 000 habitants à son terme d'application. Le dossier présenté indique cependant un objectif sensiblement supérieur avec l'accueil de 850 habitants supplémentaires par rapport à une population de 1 332 habitants en 2017.

La ZAC vient ainsi en réponse à l'objectif de production de 23 nouveaux logements par an prévu par le programme local de l'habitat (PLH) de la métropole. Elle vise une meilleure structuration du bâti et un cadre de vie amélioré avec l'aménagement d'espaces récréatifs végétalisés, un développement de la mobilité active, une plus grande facilité d'accès à des services et commerces nouveaux ainsi qu'aux arrêts de transport collectif (tous situés sur la rue Naise). Le dossier indique qu'entre 2016 et 2018 l'équipe municipale accompagnée par l'Audiar<sup>1</sup> a consulté la population pour concevoir le futur projet communal, employant l'intitulé « Saint-Sulpice 2030 » pour cette démarche destinée à orienter le document d'urbanisme et le projet de ZAC.

1 Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise.

Le périmètre de la ZAC couvre l'ensemble du bourg. Sa superficie, de 18,8 ha se répartit en 5,1 ha de rénovation urbaine qui concernera les îlots les plus centraux (numérotés de 1 à 4 dans le plan ci-après), et en 13,7 ha d'extensions urbaines qui se traduiront par la suppression d'espaces agricoles pour les Champs Thébault et les « Extensions Sud ». La ZAC sera découpée en 7 îlots constructifs et 5 espaces qui serviront une mobilité active ou apaisée et un cadre végétal souhaité. La surface constructible totale sera de 14,2 ha. Le cumul du nombre de logements attendus (115 en rénovation urbaine et 255 en extension) pour cette superficie permet d'atteindre une densité de 26 logements par ha. La ZAC comprend également dans sa partie nord un secteur destiné à la réalisation d'un contournement routier.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'appliquent à l'ensemble de la commune au sein du PLUi encadrent en partie le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites, qui concerne plusieurs secteurs du bourg dénommés, décrits et situés dans le tableau et la figure suivants :

<b>Dénomination au sein de la ZAC</b> (liste limitée aux secteurs constructibles)	<b>Surfaces urbanisables<sup>2</sup>, nombre et caractéristiques des logements</b>	<b>OAP correspondante</b>
Îlot « Jardin Neuf Ouest »	0,7 ha et 30 logements	« Le Jardin Neuf » (1,9 ha) : 25 logements avec un projet d'habitat « senior » en R+2+C <sup>3</sup>
Îlot « Naise Nord »	0,2 ou 0,3 ou 0,35 ha (?) et 5 ou 7 logements	« Îlot Naise » (portant sur 0,6 ha)
Îlots Centre-bourg Nord et Centre-bourg Sud	3,1 ou 3,4 ha et 80 logements	« Cœur de bourg » (4 ha environ) : 50 logements, usages tertiaires possibles, R+1 et R+1+C
Îlot « Champs Thébault »	3 ou 3,3 ha et 80 logements	« Le Bas Champs Thébault » (env. 3 ha pour 70 à 90 logements)
Extensions Sud	10,7 ha et 175 logements	Absente (urbanisation différée)

2 Le dossier comporte des données chiffrées qui peuvent différer au sein du dossier pour un secteur donné.

3 Cette codification est employée pour les constructions à 2 étages, dont les combles seront aussi aménageables.

Carte CV: Périmètre de ZAC retenu au stade du dossier de création



Extrait du dossier relatif aux différents sites de la ZAC

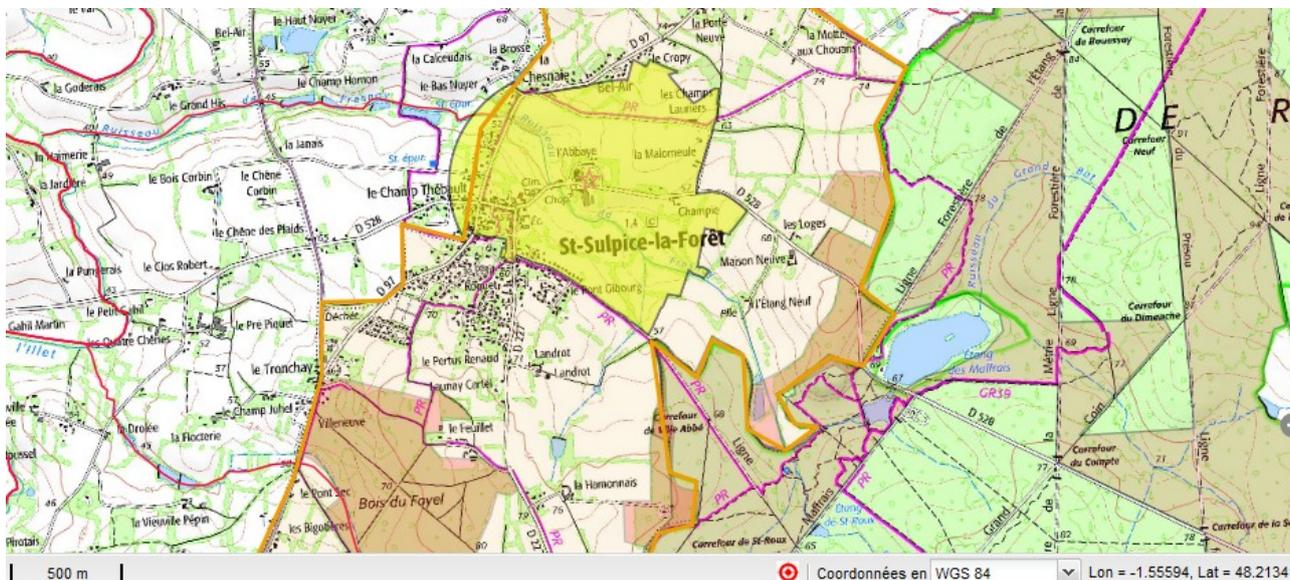
Certaines OAP concernant le bourg ne sont pas reprises par le projet de ZAC :

- l'OAP « Secteur Nord » vise une amélioration de la circulation, dimension essentielle au projet de création de la ZAC. Elle prévoit aussi un aménagement de plantation de végétation au plus près du cours d'eau de la Fresnaye dont l'absence dans le projet de ZAC devra être explicitée puisqu'il constitue un élément de contexte, pouvant notamment modifier le cadre de vie local ;
- l'OAP « Îlot du Tronchay », correspond à d'anciens terrains de sport (cf plan ci-dessus : parcelle non construite à l'est au droit des îlots 6B et C) destinée à l'implantation de 7 à 8 habitations individuelles sur 3 000 m<sup>2</sup>. Son absence malgré sa proximité immédiate au projet et sa délimitation par l'axe de circulation principal du bourg (RD97) devra être expliquée.

Les autres éclaircissements attendus sur les données du projet sont mentionnés ci-après au titre de la qualité du dossier.

## Contexte

Saint-Sulpice-la-Forêt est à l'ouest immédiat de la forêt de Rennes, grand massif forestier de l'ordre de 10 000 hectares en partie situé en ZNIEFF et en site Natura 2000<sup>4</sup>. La connexion à cette forêt est amplifiée par une trame forestière, bocagère et hydrographique assez marquée à l'est (vallée de la Fresnaye) et au sud du bourg (bois de Fayel).



Extrait du visualiseur Géobretagne représentant le site Natura 2000 et la ZNIEFF1, environnant la commune de Saint-Sulpice-la-Forêt (fonds beige), la servitude de l'Abbaye, monument historique (fond jaune) et le réseau hydrographique (surligné en rouge)

Pour les eaux de surface, éléments de trame bleue, la commune appartient au bassin-versant de l'Illet, affluent de la Vilaine<sup>5</sup> ; les qualités écologique et physico-chimique de ses eaux sont classées « moyennes ». L'objectif d'atteinte du bon état global de cette masse d'eau est fixé à 2027 par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Les sols, au droit du projet, présentent une perméabilité moyenne pour les secteurs de Jardin Neuf et de Champs Thébault, et faible à très faible pour le reste de la ZAC.

Saint-Sulpice-la-Forêt utilise pour l'assainissement de ses eaux usées une station d'épuration intercommunale<sup>6</sup> d'une capacité de traitement de 1 950 équivalent-habitants (EH)<sup>7</sup>.

Le territoire est aussi marqué par son patrimoine ancien, diversifié, et réputé à l'échelle régionale (abbaye, lavoir, village-rue ancien...). Cet héritage s'insère au sein ou non loin d'une urbanisation aux âges et caractéristiques variées, peu structurée, mais marquée par une majorité d'habitations individuelles<sup>8</sup>.

4 Le site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » n'intersecte pas le projet mais, distant de près de 700 m, lui est connecté par le ruisseau de la Fresnaye. Au sud du projet, le bois du Fayel est classé pour sa biodiversité (ZNIEFF de type 1) ; il se situe aussi hors projet mais à 50 m seulement.

5 Les écoulements issus du projet se dirigeront vers le ruisseau de la Fresnaye, affluent de l'Illet et vers un autre affluent de l'Illet (partie ouest de l'extension sud).

6 Partagée avec Chasné-sur-Illet et implantée sur cette commune.

7 L'équivalent-habitant est une unité de mesure de la charge organique des eaux usées.

8 Construites essentiellement depuis les années 1970.

90 % de la population active travaille hors de la commune<sup>9</sup> ; le bourg est ainsi principalement concerné par le trafic routier des axes qui le relie à Betton (RD) et à Liffré. Les liaisons à Chevaigné (accès à une halte ferroviaire TER située à 5 km avec une fréquentation importante) et à Chasné sur Ille (futur carrefour de la déviation nord) sont aussi importantes pour le fonctionnement du territoire.

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

Le projet de ZAC multi-sites est soumis à évaluation environnementale au titre de la catégorie 39° de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement : « travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha ». Il doit prendre en compte le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Rennes Métropole qui devrait se traduire au travers de différentes mesures du PLUi pouvant orienter le règlement de la ZAC.

Comme indiqué ci-dessus, la future ZAC fait l'objet de plusieurs OAP au sein du PLUi de Rennes Métropole. Seuls les secteurs sud, dont la maîtrise foncière est peu avancée, sont classés en 2AU, devant ainsi faire l'objet d'une modification du PLUi pour permettre leur classement en une zone 1AU urbanisable. Les autres secteurs sont zonés en U (densification dénommée « rénovation urbaine » par le dossier), en 1AU (ouverture à l'urbanisation) et en N pour la coulée verte centrale du projet.

### **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 enjeux environnementaux du projet identifiés comme prioritaires sont :

- la préservation de la qualité des eaux de surface par une bonne gestion des eaux pluviales et usées ;
- la préservation de la biodiversité (continuités écologiques, milieux, espèces) en raison notamment, pour la trame verte et bleue, de la consommation de terres agricoles et d'un réseau hydrographique porteur d'enjeux qualitatifs, de milieux sensibles (zone humide) et de la présence d'espèces protégées (oiseaux, chauves-souris) ;
- le cadre de vie qui dépendra du paysage induit par les futurs aménagements et constructions : le périmètre de la ZAC est en effet compris dans un espace habité riche d'éléments patrimoniaux (bâti ancien, patrimoines culturel et naturel) ; il devra aussi aménager des espaces de transition avec les espaces agricoles environnants ; ce cadre qualitatif dépendra enfin de la limitation des nuisances sonores en particulier celles liées au trafic routier ;
- la sécurité des déplacements en raison de l'augmentation de trafic susceptible d'être engendrée par le projet si les alternatives aux déplacements individuels motorisés s'avéraient peu pratiquées ;
- la limitation et l'adaptation au changement climatique compte-tenu de l'impact du projet sur la production de gaz à effet de serre et de la nécessité de préparer un habitat à bonne inertie thermique dans un cadre aux fonctions bioclimatiques diversifiées (ensoleillement maîtrisé, végétation adaptée...).

Le suivi du projet doit être organisée pour s'assurer de la mise en œuvre effective et de la pérennité des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts (ERC) et de leur efficacité.

---

9 35 % des emplois se situent à Rennes, sans précision donnée sur les 65 autres pourcents.

## II – Qualité de l'évaluation environnementale

### Qualité formelle du dossier

La représentation des différents sites du projet, leur dénomination, leur superficie varient selon les cartes et tableaux. Cet aspect amplifie la difficulté de lecture du projet amorcée par un défaut de correspondance stricte entre OAP et secteurs de la ZAC. Une carte superposant zonages du PLUi, OAP et projet de ZAC permettrait de pallier cet inconvénient.

La présentation des différents scénarios de ZAC repose sur des plans détaillés mais de trop petite taille pour être lisibles, ce qui rend difficile la compréhension des différents scénarios alors que l'étape de réflexion qu'ils constituent est cruciale pour permettre un évitement des impacts potentiels de cet aménagement.

***L'Ae recommande d'homogénéiser les données décrivant le projet dans le dossier présenté et de produire des plans de grande taille (A3) pour l'illustration de ses différents scénarios.***

### Qualité de la présentation du projet

La maîtrise foncière actuelle est de l'ordre de 20 % de l'emprise totale. Cette valeur est faible mais elle concerne la coulée verte et le centre-bourg, secteurs stratégiques du projet. Quant aux terrains agricoles à acheter, ils concernent peu d'interlocuteurs (2 GAEC) et le processus d'acquisition en est à l'étude de compensations financières et gardant la fonctionnalité des exploitations voisines.

Le projet de création se révèle toutefois moins précis que les OAP alors que l'on attend, précisément de cette étape « aval », davantage de précision. Les OAP détaillent en effet les formes d'habitat souhaitées, donnant par exemple une priorité à l'habitat collectif au centre-bourg. Le PLUi fait aussi état de différents projets d'équipements non repris dans le dossier de la ZAC (devenir de la salle polyvalente – ancienne –, du café associatif, du projet de halle couverte...).

Le projet ne définit pas l'importance qui sera donnée aux différentes formes d'habitat, les modalités de leurs intégrations, les seuils requis pour l'usage de matériaux bio-sourcés et des différents types d'énergie. Le plan général des circulations manque de précision et nécessite des compléments (accès, moyens de ralentissement...).

Il n'identifie pas non plus de phasage de réalisation des travaux, ce qui pourrait générer une perte de visibilité, voire de cohérence de ceux-ci.

**Ces deux aspects induisent des risques environnementaux et aussi celui de perdre le bénéfice des réflexions menées en amont du projet.**

***L'Ae recommande de proposer, dès ce stade de création de la ZAC, une description plus aboutie des caractéristiques du projet et de ses conditions de réalisation, accompagné d'un phasage des travaux clés afin de garantir l'application des principes de ce projet, destinés à réduire son impact environnemental global.***

### Qualité de l'analyse

#### ➤ **Caractérisation des enjeux**

L'aire d'étude est proche du périmètre de la ZAC alors que certaines thématiques telles que celles des déplacements, des continuités écologiques et du paysage ou encore de l'assainissement requièrent une aire d'étude plus large. L'évaluation environnementale se trouve ainsi limitée (cf. développements en partie III relatifs à la prise en compte de l'environnement).

La qualification des habitats naturels et les inventaires faunistiques et floristiques sont suffisamment détaillés hormis pour la faune nocturne (rapaces, chiroptères...) probablement plus

diversifiée que celle qui a pu être inventoriée compte tenu de la proximité du bocage et des massifs forestiers proches du bourg. Des mesures de limitation de la pollution lumineuse seraient donc attendues.

Telle qu'est présentée l'étude d'impact, l'identification des effets du projet vise tous les « compartiments » de l'environnement : il manque donc une étape de réflexion pour proportionner l'étude d'impact aux enjeux réellement concernés par le projet. Cette pratique présente aussi l'inconvénient de générer des répétitions comme celles qui sont induites par « l'enjeu » du « milieu physique » où les terrassements, les sols sont considérés sous l'angle du bilan carbone, de la gestion des eaux, du paysage... et donc repris ultérieurement dans l'étude d'impact.

#### ➤ **Motifs des choix réalisés et solutions de substitution raisonnables<sup>10</sup>**

Les raisons de la délimitation du projet pour la constitution d'une ZAC ne sont pas expliquées sous l'angle environnemental. Il n'est pas présenté d'alternatives de configuration d'aménagement qui soient effectivement comparées, ni de phasage d'aménagement du site selon différents scénarios alors que cette étape de réflexion visant à réduire l'impact global du projet a nécessairement eu lieu.

***L'Ae recommande à la commune de compléter la description du projet par la présentation d'alternatives et de justifier au plan environnemental les localisations finalement choisies.***

#### ➤ **Analyse des incidences du projet et mise en œuvre de la séquence éviter, réduire et compenser<sup>11</sup>**

En l'état du dossier, l'évaluation de ses incidences sur le site Natura 2000, distant mais relié au projet par des continuités écologiques, peut être considéré comme suffisante, les milieux et espèces ayant motivé la création de ce site étant sensiblement différents.

**Comme indiqué plus haut, le manque de précision du projet et l'absence de phasage pénalisent l'étude de ses impacts potentiels, qui sont déterminants vis-à-vis de la bonne prise en compte des enjeux (dont l'évitement des effets négatifs). Au final, le dossier et son étude d'impact se présentent souvent comme l'affirmation de principes accompagnée de la présentation d'une emprise parcellaire.**

## **III – Prise en compte de l'environnement au regard des enjeux retenus par l'Ae**

### **Qualité des eaux de surface**

#### ➤ **Gestion des eaux usées**

L'accueil d'une population nouvelle (850 personnes) entraînera à terme une hausse de la charge supportée par le système épuratoire, non calculée. Celui-ci est partagé avec la commune de Chasné-sur-Illet (qui est hors Métropole) mais le dossier ne renseigne pas l'évolution des raccordements pour les 2 communes.

---

10 L'article L122-3 du code de l'environnement relatif au contenu attendu de l'étude d'impact prévoit l'élaboration et l'analyse de « solutions de substitution raisonnables » devant contribuer à montrer en quoi la solution retenue est optimale du point de vue de l'environnement.

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

Le rapport environnemental du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de Rennes Métropole ne contient pas de données permettant de qualifier les effets actuels et futurs du rejet des effluents d'épuration de la commune : l'analyse considère, sans démonstration, que le système de filtration employé ne pollue pas les sols et ne donnera lieu à aucun rejet dans le futur.

Ni le ZAEU ni le dossier de ZAC n'apportent d'informations quant aux évolutions cumulées des rejets de l'assainissement. En l'état, il est difficile de conclure que l'augmentation des eaux usées induites par le projet est totalement maîtrisée en termes d'incidences environnementales.

**L'Ae recommande :**

- **d'estimer la charge qui pèsera à l'horizon 2035 sur la station d'épuration intercommunale, à l'échelle de son bassin de collecte,**
- **de démontrer que cette charge reste compatible avec les objectifs de qualité du cours d'eau et les fonctionnalités de la zone humide qui reçoivent les effluents.**

➤ **Gestion des eaux pluviales**

L'état initial n'indique pas si l'assainissement pluvial actuel est satisfaisant. Il renseigne par contre le fonctionnement des sols au droit du projet, caractérisés, en grande partie, comme peu infiltrants.

Sont définis des lieux dédiés aux stockages de remblais, pour les futures phases de chantier. Le dossier précise le système d'assainissement des eaux pluviales des différents sites de la ZAC (noues, bassins de décantation, notamment pour les eaux ruisselant sur les remblais) afin de prévenir de potentielles pollutions des milieux naturels environnants, mais sans que soient précisés les principes de la gestion future de ces eaux.

**L'Ae recommande de définir les principes de gestion des eaux pluviales pour chaque site de la ZAC en mettant en évidence la prise en compte du fonctionnement futur du réseau de collecte actuel et les caractéristiques locales des sols.**

## **Préservation de la biodiversité**

➤ **Espèces**

La pollution lumineuse n'est pas prise en compte alors que le projet est susceptible de modifier les conditions de vie des espèces nocturnes. Or les extensions urbaines prévues sont proches de bocages ou de la coulée verte centrale, potentiellement fréquentés par ces espèces. L'évaluation de ces aspects devra être menée, en précisant en premier lieu l'encadrement possible du projet par un suivi sur ce point.

➤ **Milieux**

La zone humide présente dans le secteur sud fait l'objet d'un évitement : aucune construction ou aménagement n'y est prévu. Néanmoins, les constructions au sein de son bassin d'alimentation et la mise en place d'une noue à sa périphérie sont susceptibles de réduire son alimentation en eau, menaçant ainsi la pérennité de ce milieu porteur d'enjeux. La définition précise de l'aménagement du site, qui sera effectuée lors de la phase de réalisation de la ZAC, devra prendre en compte la circulation des eaux de pluie afin de permettre le fonctionnement hydrologique de la zone humide.

Le projet prévoit de conserver des haies et des arbres, notamment ceux qui comportent des espèces protégées comme le grand capricorne<sup>12</sup>. Malgré l'intérêt de cette mesure, il sera nécessaire, à terme, de vérifier la non dangerosité de ces arbres, notamment pour l'habitat et les espaces de jeux.

---

12 Insecte xylophage protégé.

## ➤ Continuités écologiques

A grande échelle, le projet, centré sur l'agglomération actuelle, ne remet pas en question la trame verte et bleue. La coulée verte se présente comme bénéfique puisque capable de relier nature en ville et biodiversité rurale ou forestière... et aussi de favoriser une éducation à l'environnement, dimension capable de favoriser la multifonctionnalité de certains itinéraires (sentiers de découverte et éléments de continuité écologique) compte-tenu du caractère encore rural du bourg ré-aménagé et du niveau de protection des continuités écologiques (forêts publiques, site Natura 2000, « grand ensemble naturel<sup>13</sup> »...)

Dans le périmètre du projet, 11,3 ha de l'aire de la ZAC sont actuellement exploités pour l'agriculture, presque tous cultivés (11,2 ha). Le dossier mentionne qu'une indemnisation est à l'étude pour compenser financièrement la perte de cette surface de production et garantir la pérennité des exploitations.

Cette approche devrait être complétée par une appréciation des conséquences environnementales, notamment vis-à-vis des continuités écologiques.

L'analyse pourra aussi prendre en compte la mise en place d'une forme de maraîchage évoquée dans le dossier, qui mériterait d'être davantage décrite (localisation, étendue).

Plus localement, les terres agricoles non cultivées (friches et prairies, occupant une surface cumulée de l'ordre 1, 3 ha) utilisées par le projet pouvaient avoir une fonction de trame pour des espèces sauvages (insectes, oiseaux, petits mammifères). Or, l'expertise de ce point est absente.

### **L'Ae recommande :**

- ***de prendre des mesures pour réduire la pollution lumineuse nouvelle et pour protéger la zone humide susceptible d'être moins alimentée ;***
- ***d'étudier la compensation, sous l'angle environnemental, de la suppression d'une trame agro-naturelle extensive.***

## **Cadre de vie – paysage naturel et bâti**

L'ampleur du projet et la dispersion des sites sur l'ensemble du bourg se traduiront nécessairement par une forte évolution du paysage urbain.

À ce stade, il n'apparaît pas d'orientation architecturale (répartitions, volumes, formes, matériaux...) traduisant une prise en compte du patrimoine ancien alors qu'une harmonie et une intégration optimale des nouveaux bâtiments sont recherchées. Ces aspects ont toute leur importance compte-tenu de l'ambition d'une meilleure structuration du bâti.

Les hypothèses de volume et de répartition du bâti qui fondent l'étude propre aux énergies renouvelables n'ont pas été utilisées pour l'appréciation de la qualité paysagère du projet. Il est suggéré de mettre à profit ces données pour l'évaluation paysagère attendue.

Pour sa réalisation, le projet s'inscrit dans une échelle de temps de l'ordre de 20 ans. La perception complète d'un cadre de vie amélioré, relié aux espaces ruraux, facilitant l'accès aux commerces, aux équipements, à tous types d'espaces partagés est donc largement différé, et cet étalement des travaux pourra nuire à la compréhension de leur plus-value paysagère finale et parfois la contredire. L'évaluation propose des mesures de stockage des déblais afin de réduire ce risque mais seul un phasage explicité pourra réduire un sentiment de dispersion voire de dégradation pour la population locale.

---

13 Concept utilisé par le SCoT du Pays de Rennes pour qualifier des espaces naturels de grande étendue, à valeur paysagère importante.

Plus localement,

- le dossier n'explique pas, pour l'îlot du Jardin Neuf, le devenir des aires de parking bitumées, peu esthétiques, situées entre ce site et le cimetière (alors que l'on se situe aussi à proximité d'éléments de patrimoine) ainsi que la possibilité d'un aménagement permettant de filtrer les vues de l'habitat senior sur le cimetière ; cet îlot est aussi inscrit en totalité dans le périmètre de protection du monument historique Abbaye Notre-Dame du Nid au Merle et en partie dans le « grand ensemble naturel » de la Lisière de la Forêt de Rennes ;
- toutes les formes d'habitat seront possibles au centre-bourg alors qu'il devrait accueillir une forte densité de logements pour limiter les déplacements du plus grand nombre ;
- une expérience d'habitat léger individuel alternatif est prévu ; le cahier des charges devra ultérieurement orienter l'esthétique de cette forme d'habitat mais il convient de prévoir dès maintenant les conditions de l'assainissement et la création d'un bâti à usage collectif afin de prendre en compte le minimalisme de l'habitat léger (espaces de rangement, parking à vélo, accès à l'eau, à l'électricité, à une buanderie-séchoir, à un stockage de bois...).

Au final, vis-à-vis de ces enjeux, l'évaluation n'est ni fondée sur une appréciation des secteurs améliorables, ni accompagnée d'une simulation paysagère des effets du projet à ses différents stades d'exécution.

***L'Ae recommande de mener une évaluation paysagère du projet notamment par une analyse des conditions d'harmonisation entre bâti ancien et contemporain, une mise en valeur des liens potentiels entre qualité énergétique et qualité paysagère des bâtiments et une simulation des évolutions du paysage lors des principales phases de la mise en œuvre du projet d'ensemble.***

Les plantations futures, élément du cadre paysager, seront constituées d'essences locales. La prise en compte du changement climatique n'est donc pas apparente à ce niveau : il y a lieu de diversifier les essences en veillant à l'emploi de variétés capables de supporter les conditions de vie diversifiées qui sont annoncées (variabilité pluviométrique, canicules) afin de constituer des éléments de paysage esthétiques et durables<sup>14</sup>.

Les liaisons aux espaces naturels par les modes actifs de déplacements participent du cadre de vie : elles s'avèrent peu détaillées alors que le territoire présente plusieurs boucles de randonnée et que le projet vise un cadre de vie qualitatif, réduisant l'usage de la voiture.

***L'Ae recommande de compléter l'étude des voies piétonnes ou cyclables en précisant l'état initial (maillage existant, niveau de sécurité, praticabilité en tous temps, projets en cours...) et les bénéfices possibles du projet pour l'enrichissement de ce maillage.***

L'évaluation comporte un état de l'exposition aux nuisances sonores : elles se révèlent significatives au centre-bourg et le long de la RD 97 du fait du trafic routier.

**Le projet de déviation Nord, s'il apaisera la circulation du centre-bourg, pourrait affecter les habitants du secteur Jardin Neuf puisqu'ils seront à proximité immédiate de la nouvelle voirie. Une mesure de réduction est prévue pour ce risque de nuisance : elle prend la forme d'un espace végétalisé dont l'efficacité devra être démontrée.**

**Il n'est, par contre, pas présenté de mesure pour les projets de constructions à la fois proches de la RD97 et du parc d'activités économiques. Ces compléments devront être apportés pour s'assurer de la qualité du cadre de vie futur.**

---

14 Tout en veillant à exclure les plantes allergènes, invasives ou encore capables de s'hybrider avec des essences autochtones.

## **Sécurité des déplacements**

Le projet de ZAC apaisera la circulation du centre-bourg par la création de la déviation Nord et il présente un réseau de voies piétonnes et cyclables nouvelles ou améliorées, accompagné du projet de parcs à vélos à proximité des arrêts des transports collectifs afin de favoriser le recours à un mode de déplacement actuellement très minoritaire. La ZAC prend aussi en compte le projet d'habitat senior (Jardin Neuf) avec une liaison piétonne possible et sûre vers le centre-bourg.

Ces mesures, bénéfiques à la sécurité globale des déplacements, appellent toutefois des compléments car, à l'échelle du site :

- en l'état du projet, une continuité nord-sud est absente,
- il manque des accès aux arrêts des transports collectifs,
- la desserte routière des Champs Thébault n'est pas suffisamment claire<sup>15</sup>,
- la sécurisation du débouché de la nouvelle déviation sur la RD 528 ne semble pas prévue et la nature des connexions nouvelles au réseau viaire n'est pas précisée.

A plus grande échelle la possibilité de rejoindre la halte ferroviaire en vélo, covoiturage ou bus n'est pas traitée, de même que le potentiel de déplacements associé<sup>16</sup>.

Parmi les actions pouvant fluidifier et sécuriser les déplacements peut figurer l'usage collectif de la voiture. La commune dispose d'un site destiné à permettre le covoiturage : des mesures additionnelles, comme la création d'un parking dédié pourraient être définies.

***L'Ae recommande de conforter et préciser le projet pour favoriser les modes actifs de déplacement à l'échelle du bourg, qui est aussi celle de la ZAC, en prenant en compte tous les éléments de contexte disponibles à une plus grande échelle (celle de la commune entière et des accès aux transports collectifs).***

## **Climat, énergie**

En matière de déplacements, l'évaluation décrit partiellement la situation intercommunale et son évolution possible (incidences de la nouvelle ligne de métro rennais sur les transports collectifs, projets de trambus...) mais l'exercice ne repose pas sur une réelle étude des déplacements ; la collectivité escompte implicitement que l'évolution des usages effacera la hausse de trafic, neutralisant ainsi son impact climatique.

**La prise en compte de l'évolution des déplacements à une échelle intercommunale apparaît comme indispensable au vu des croissances démographiques des communes voisines et des projets en cours sur ce secteur de l'Ille-et-Vilaine (essor de Betton, projets du centre-bourg de Chasné-sur-Illet, équipements scolaires de Liffré (en particulier le Lycée...)).**

Concernant le bâti, le projet s'appuie sur la mise en œuvre de la réglementation environnementale des bâtiments neufs (la « RE2020 ») prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2021. L'étude d'impact comprend une estimation des besoins énergétiques des bâtiments, sur la base d'hypothèses d'implantations permettant de les réduire et de limiter ainsi la production de gaz à effet de serre (GES). L'étude relative au développement des énergies renouvelables, jointe en annexe, conclut, pour cette commune rurale qui ne dispose pas de réseau d'alimentation en gaz, à une orientation vers le solaire passif<sup>17</sup>, vers l'énergie photovoltaïque ou encore vers l'usage de poêles à granulés en habitat individuel et de chaudières-bois en habitat collectif ou intermédiaire.

---

15 L'OAP de ce site prévoyait deux accès routiers, permettant ainsi un sens de circulation unique. Or le projet de ZAC semble figurer un accès unique.

16 La ligne ferroviaire qui relie Rennes à Saint-Malo étant réputée comme actuellement saturée.

17 Par la capacité d'un bâtiment à recevoir ou conserver la chaleur (dispositions constructives).

Cependant, les intentions positives pour le climat pourraient ne pas être efficaces puisque les recommandations formulées ne sont pas prescriptives. Elles peuvent aussi manquer d'assises :

- la ressource forestière locale est mentionnée à plusieurs reprises sans que soit clarifiés les liens et conventionnements possibles avec la filière-bois concernée pour faciliter le recours à cette source d'énergie ;
- l'énergie solaire semble peu accessible, seules les extensions sud et les Champs Neufs disposant de bonnes expositions au sein de paysages ouverts ;
- il est aussi fait mention, pour l'habitat collectif, de l'intérêt d'une valorisation de la production de chaleur « fatale »<sup>18</sup> sans que soit indiquée de source pour celle-ci.

***L'Ae recommande de conforter et démontrer la prise en compte de l'enjeu du changement climatique (déplacements, bâti...), à la hauteur des objectifs d'économie d'énergie et de réduction des émissions de GES fixés aux niveaux national, régional et dans le PCAET.***

### **Mesures de suivi**

Le stade de la création de la ZAC précède celui de sa réalisation qui se traduira par la production de différents cahiers des charges. Les attributions de différents lots à différents types d'intervenants (particuliers, professionnels agissant pour la collectivité ou pour leur propre compte) précéderont les constructions.

Le suivi de l'ensemble des mesures environnementales doit donc être organisé et mis en avant le plus en amont possible de ce déroulé afin de s'assurer de la mise en œuvre effective des mesures ERC, de vérifier leur efficacité et de permettre, le cas échéant, l'ajustement des mesures nécessaires à l'obtention d'une plus-value environnementale nette.

En l'état de l'évaluation, il est observé une absence de suivi en ce qui concerne :

- la biodiversité notamment en matière d'économie des sols et de fonctionnalité préservée de la zone humide présente dans la ZAC,
- la qualité paysagère future des urbanisations nouvelles,
- le bilan énergétique et climatique du projet (constructions, déplacements...).

***L'Ae recommande de mettre en place un suivi global du projet de la ZAC multi-sites de Saint-Sulpice-la-Forêt afin de permettre la traduction concrète des valeurs environnementales qui l'ont fondée.***

Fait à Rennes, le 3 février 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD

---

<sup>18</sup> Calories produites par un dispositif de production d'énergie, non valorisées.