



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet de construction d'un centre commercial  
à Guignen (35)**

n° MRAe 2022-009551

## 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 17 février 2022 pour l'avis sur le projet de construction d'un centre commercial « Leclerc » à Guignen (35).*

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

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

\* \*

*Par courrier du 28 décembre 2021, la mairie de Guignen a transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier du projet de construction d'un centre commercial « Leclerc » à Guignen (35).*

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

*Conformément à ces dispositions, l'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé (ARS). L'Ae a pris connaissance de l'avis de l'ARS du 17 février 2022.*

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

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

*L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public. À cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (article L. 122-1-1 du code de l'environnement).*

*Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.*

## Synthèse de l'avis

Le projet concerne l'implantation, sur une emprise d'environ 2 ha, d'un nouveau centre commercial de l'enseigne « Leclerc ». Celui-ci est localisé à l'entrée nord-est de l'agglomération de Guignen, à proximité de l'échangeur de la 2x2 voies Rennes-Redon (RD177).

Les principaux enjeux environnementaux du projet concernent :

- **la préservation des zones humides, des sols et des espaces agro-naturels ;**
- **la qualité paysagère du projet ;**
- **la gestion des déplacements ;**
- **la limitation de la consommation énergétique et l'atténuation du changement climatique ;**
- **la limitation des nuisances sonores et la gestion raisonnée des déchets.**

Le dossier, globalement bien illustré, ne permet cependant pas une vision claire de la plupart des enjeux principaux en n'en proposant qu'une analyse sommaire, non étayée voire erronée (biodiversité, gestion des eaux, nuisances sonores, etc.).

Alors que le secteur retenu présente une forte sensibilité en termes de milieux aquatiques, le projet s'oriente directement vers la mise en œuvre de mesures de compensation pour la destruction de la zone humide. Il ne présente aucune alternative en termes de site d'implantation et ne propose pas de variantes pour son aménagement, méconnaissant ainsi le principe de la séquence éviter-réduire-compenser<sup>1</sup>. **Compte-tenu de la sensibilité du milieu impacté et de l'amputation significative de la zone humide, une réflexion ambitieuse est attendue permettant la recherche d'un évitement de cette zone et une réduction de l'espace consommé.**

Les mesures prises concernant la gestion des eaux pluviales principalement, mais aussi des eaux usées et de l'eau potable, ne permettent pas de garantir une faible incidence du projet sur la qualité des eaux, la réduction du risque de crue pluviale, l'hydrologie et la préservation de la ressource. **Des compléments sont donc attendus en matière de gestion des eaux.**

Les éléments présentés dans le dossier témoignent d'une recherche de qualité paysagère, notamment sur l'architecture et le mode de végétalisation du site et de ses abords. Il en est de même pour la gestion des déplacements avec une bonne analyse des flux de circulation et une démonstration de la capacité du réseau à absorber les flux supplémentaires générés, ainsi que des possibilités de report sur les modes actifs.

Le dossier fait en revanche apparaître un manque d'appropriation des enjeux liés à la transition énergétique et à l'adaptation au changement climatique, en se bornant à une présentation des scénarios possibles. **Il est attendu du porteur de projet la mise en place de mesures concrètes visant à limiter la consommation énergétique dans les bâtiments, à participer à la production d'énergies renouvelables, à économiser les ressources en eau potable, mesures sur lesquelles des engagements clairs doivent être pris.**

Les éléments présentés dans le dossier témoignent d'une certaine prise en compte des enjeux de limitation des nuisances sonores et de gestion des déchets, mais cette analyse nécessite d'être étoffée (en termes d'acceptabilité vis-à-vis des zones d'habitat, pour le bruit, et concernant les invendus et déchets périssables pour l'alimentaire).

**Le porteur de projet doit s'engager de manière plus explicite sur les différentes mesures de réduction envisagées et attendues. Elles doivent faire l'objet d'un suivi effectif, afin de s'assurer de leur caractère suffisant et permettre, le cas échéant, d'y apporter des mesures correctives.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae figure dans l'avis détaillé ci-après.

---

1 Le code de l'environnement fixe comme principe général la priorité à l'évitement des effets négatifs sur l'environnement, à leur réduction puis, à défaut, à leur compensation.

# Avis détaillé

## I - Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

La commune de Guignen est située à environ 27 km au sud-est de Rennes et compte 3 944 habitants (INSEE 2018). Elle est membre de la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne et comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale du pays des Vallons de Vilaine.

Le projet, porté par la SARL Guignen DIS II, concerne l'implantation d'une grande surface alimentaire de l'enseigne « Leclerc » sur un terrain de 2 ha environ situé à l'entrée nord-est de l'agglomération de Guignen, au niveau de l'échangeur de la RD 177 Rennes-Redon (illustration 1). Il s'inscrit dans un espace agro-naturel entouré au nord, au sud et à l'ouest par un espace urbain périphérique à vocation d'habitat. Il constitue le prolongement de la future zone d'activités de la Roche-Blanche située à l'est (illustration 2).

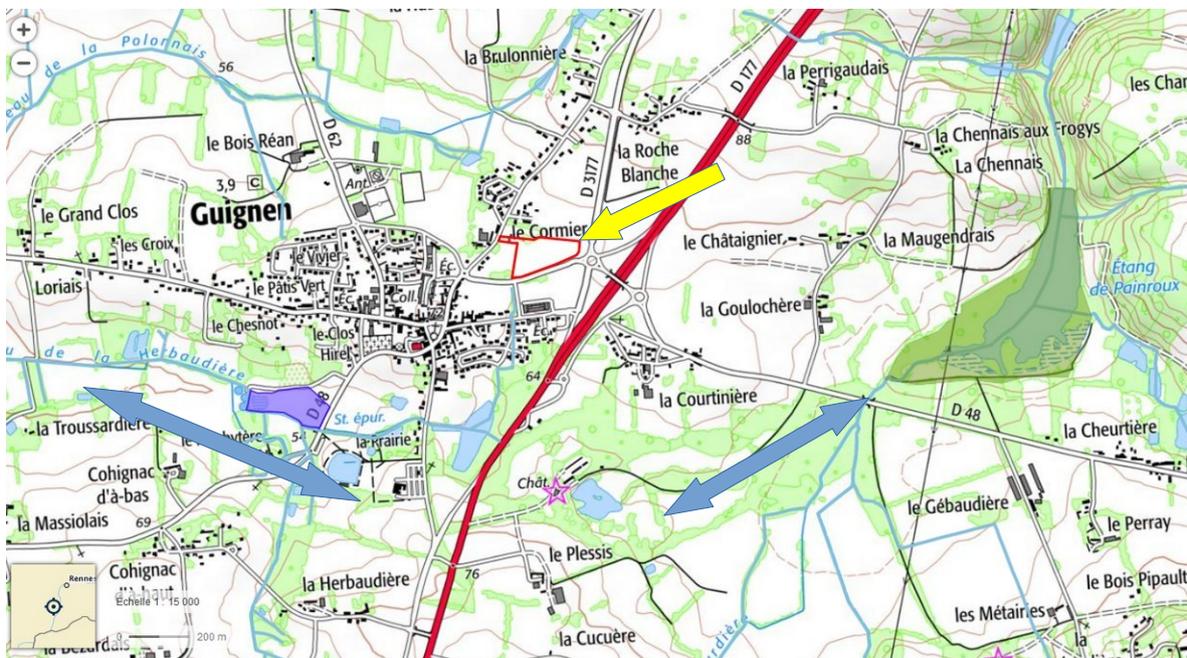


Illustration 1: localisation du projet (flèche jaune). En mauve, la zone du projet de restauration d'une zone humide (compensation). Les flèches bleues localisent la trame verte et bleue du SCoT (source : Géoportail, traitement Dreal Bretagne)

Le supermarché occupera une surface de 6 368 m<sup>2</sup> dont 2 125 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il accueillera un « drive » de 292 m<sup>2</sup> équipé de 4 pistes et d'un auvent et disposera d'une surface inhabituellement importante de stockage.

2 Ces données ne sont pas précisées dans le dossier. 6 368 m<sup>2</sup> de surface de toiture, d'après le dossier d'examen au cas par cas (2020-008500), et 6 040 m<sup>2</sup> de surface au sol d'après les plans masse du dossier.



Illustration 2: Vue aérienne du périmètre du projet (source Géoportail, traitement DREAL)

Le projet prévoit la création de voiries internes et de 188 places de stationnement, dont 60 perméables seulement et 4 équipées de bornes électriques, sur une surface totale de 5 432 m<sup>2</sup>. Il comprend en outre 5 196 m<sup>2</sup> d'espaces verts, des noues drainantes, et utilisera un bassin de rétention existant situé au sud de la RD 48 (cf illustration 2).



Illustration 3: plan de composition de l'aménagement (source : étude d'impact, p.19 et traitement DREAL)

L'accès principal du nouveau supermarché se fera depuis la rue Jean de St-Amadour (RD 48), qui longe le projet au sud. Les livraisons s'effectueront par un accès dédié depuis la rue du Cormier à l'ouest. Un accès mixte piétons-vélos desservira également le site au sud.

## Contexte environnemental

Le projet s'inscrit dans un environnement récemment urbanisé, en périphérie nord-est de Guignen. Les parcelles concernées par l'aménagement sont actuellement des zones de prairies permanentes. Des haies bocagères sont présentes au sud-ouest et en lisière nord. Un fossé recueillant les eaux de ruissellement borde le périmètre du projet au nord-est en contrebas du lotissement de la Vigne. Des fossés d'écoulement longent le périmètre au sud et à l'est.

Le site présente une très faible pente vers le sud. Il se situe en tête du bassin versant du ruisseau de la Herbaudière. Les eaux pluviales du secteur s'infiltrent ou s'écoulent dans cette même direction et rejoignent le ruisseau de la Herbaudière via un passage busé sous la RD 48 au sud-ouest du projet. La masse d'eau du Combs, réceptrice des eaux du secteur, est en mauvais état écologique<sup>3</sup>.

Le site comporte une zone humide de 1,24 ha, dont 6 350 m<sup>2</sup> sont situés dans l'emprise du projet. Cette zone, inventoriée par le grand bassin de l'Oust en 2017, a fait l'objet d'une délimitation plus précise grâce à des sondages pédologiques réalisés dans le cadre du présent projet (illustration 4). Il est intégralement situé en zone de risque de remontée de nappe<sup>4</sup>.



Illustration 4: délimitation de la zone humide (source : étude d'impact p. 131)

## Procédures et documents de cadrage

Le dossier présenté concerne l'implantation d'une grande surface commerciale (supermarché). Il définit notamment la localisation du projet, le mode de réalisation choisi et comporte une étude d'impact. Le présent avis est émis dans le cadre du permis de construire. Le projet nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale compte tenu du caractère notable de ses incidences potentielles sur l'environnement<sup>5</sup>. Ce projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale lors des autorisations antérieures.

3 Celle-ci est déclassée par la pression des macro-polluants, l'hydrologie et la morphologie.

4 Le risque porte sur les inondations de caves.

5 Arrêté du 19 janvier 2021 du préfet de région portant décision de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas.

La commune de Guignen dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) révisé approuvé le 20 janvier 2020. Le secteur du projet y est classé comme espace de développement commercial en tissu aggloméré (Uec)<sup>6</sup>. Il est bordé à l'ouest par un espace naturel à préserver, et au-delà, par la zone de renouvellement urbain du Cormier, au nord et au sud-ouest par un secteur de développement de l'habitat, et au nord-est, par la future zone d'activités de la Roche Blanche (illustration 5). La zone humide inventoriée en 2017 y est identifiée. De ce fait, le règlement littéral de la zone (articles 5.1 et 8.2) insiste sur la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant l'infiltration à la parcelle, notamment pour les circulations et aires de stationnement.

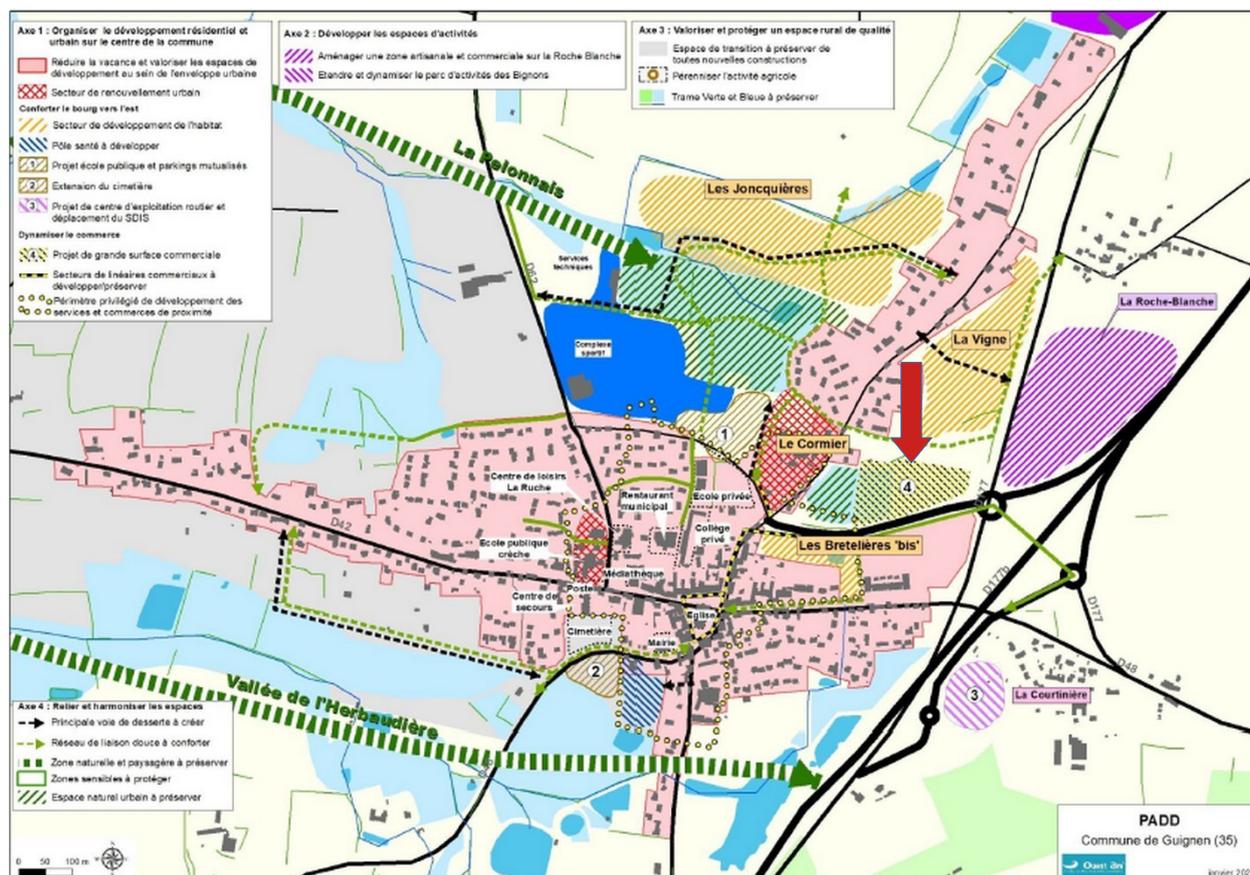


Illustration 5: Extrait du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme de la commune (projet fléché en rouge)

La commune fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Vilaine approuvé en 2019. Son document d'orientation et d'objectifs identifie la commune comme pôle secondaire. Il prescrit une approche paysagère qualitative des entrées de bourg et mentionne la possibilité d'implantation d'un supermarché sur la commune. Il prescrit aussi une gestion économe et efficace de l'énergie, la production significative d'énergie renouvelable, la réalisation d'espaces de stationnement de qualité (non imperméabilisés...), une attention particulière à la gestion de l'eau et des déchets.

6 Cet espace était classé en zone à urbaniser pour l'implantation d'activités commerciales (1AUc) au précédent PLU approuvé le 24/02/2014. Son reclassement en zone urbaine (Uec) dans le PLU révisé en 2020 n'est pas justifié par une modification de l'état des lieux (zone de prairies).

L'Ae avait déjà soulevé, dans son avis 2019-007342 du 10/10/2019 émis lors de cette révision, la nécessité de se ré-interroger sur l'opportunité de la localisation et délimitation des zones ouvertes à l'urbanisation, pour les activités notamment, et leur opportunité sur le plan écologique, paysager et de préservation des sols, et d'envisager sans attendre une trajectoire de consommation foncière tendant vers une situation de solde nul à terme et de recherche de sobriété foncière.

Le pays des Vallons de Vilaine a validé son plan climat-air-énergie territorial pour 2016-2022 en faveur de la transition énergétique affichant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments et de développement d'énergies renouvelables locales et diversifiées.

Le territoire est situé sur un bassin versant couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine. Le projet est notamment concerné par les dispositions 1 et 2 visant à éviter la destruction ou la dégradation des zones humides, ou à les compenser lorsqu'elles ne peuvent être évitées, et la disposition 135, qui prévoit de limiter le ruissellement lors de nouveaux projets d'aménagement en développant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

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

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

- la **préservation des zones humides et des espaces agro-naturels**, en raison notamment des impacts directs du projet sur ces espaces et de ses incidences sur leur fonctionnement ;
- la **qualité paysagère du projet**, vis-à-vis de l'entrée d'agglomération et par rapport à son environnement immédiat.

L'Ae identifie également les enjeux suivants :

- la **gestion des déplacements**, en prenant en compte les nuisances générées par l'augmentation attendue du trafic routier et le développement d'alternatives à la voiture individuelle ;
- la **limitation de la consommation énergétique et l'atténuation du changement climatique** ;
- la gestion des eaux usées et potables, la limitation des nuisances sonores du site et la gestion raisonnée des déchets qui en sont issus.

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

### **Qualité formelle du dossier**

Le dossier numérique examiné par l'Ae comprend l'étude d'impact accompagnée d'un résumé non technique finalisés en décembre 2021.

Les nombreux montages photographiques du projet permettent de bien percevoir son insertion paysagère. En revanche, malgré les illustrations et schémas, le dossier est insuffisamment synthétique et parfois lacunaire : il comprend de longs développements portant sur des sujets non pertinents<sup>7</sup>, de nombreuses répétitions et une absence de hiérarchisation des enjeux dans des tableaux de synthèse qui diluent l'information apportée et ne la rendent pas facilement accessible et compréhensible pour le lecteur.

Le dossier comporte plusieurs contradictions qui devraient être levées, concernant notamment l'alimentation en carburant<sup>8</sup> ou le lavage des engins<sup>9</sup> pendant la phase de chantier.

---

7 Risque de submersion marine (p. 50 et 245), long développement sur le patrimoine culturel de la commune sans lien avec le projet (pp. 105-107), longue énumération des documents cadre existants (pp. 220-223) et du contenu du SCoT, du SDAGE et du SAGE (pp. 227-242), souvent sans relation avec le projet.

Par ailleurs, le dossier reste trop imprécis en matière d'engagement sur de nombreux points<sup>10</sup>.

**Pour une meilleure compréhension par le public, il convient de reprendre l'évaluation environnementale par une présentation plus claire et plus pertinente du projet, permettant d'en comprendre rapidement les enjeux, les incidences potentielles, et les mesures qui seront effectivement mis en œuvre pour atténuer celles-ci.**

## Qualité de l'analyse

### ➤ Étude de l'état initial de l'environnement

Le dossier fournit une large caractérisation de l'état actuel du site et de ses sensibilités environnementales et paysagères. Il prend valablement en compte le fait que le projet s'inscrive en entrée d'agglomération, au sein d'une zone d'habitat, et impacte directement une zone humide. Il demeure toutefois succinct ou confus sur certaines thématiques, comme le risque d'inondations lors d'épisodes extrêmes, ou la prise en compte erronée de l'incidence sonore de la RD 177<sup>11</sup>.

### ➤ Justification des choix, solutions alternatives

La justification du choix du site s'appuie principalement sur l'identification du secteur comme espace de développement commercial dédié à l'implantation d'un supermarché dans le SCoT<sup>12</sup> et le PLU. Le dossier ne présente aucune solution alternative concernant l'implantation du projet<sup>13</sup>, qui aurait pu, par exemple, être localisé sur la future zone d'activités de la Roche Blanche (illustration 5).

Le secteur ne faisant pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU, le porteur de projet a donc eu toute latitude pour le choix des aménagements présentés dans le dossier (illustration 3). **L'étude ne présente aucun scénario alternatif**, notamment afin de prendre en compte la présence d'une zone humide, la recherche de sobriété dans la consommation d'espaces et la proximité d'habitations, ce qui témoigne d'une prise en compte insuffisante de l'environnement au fil de la définition du projet. Le seul élément présenté comme une alternative concerne la réduction de 40 % de l'emprise par rapport au projet initial<sup>14</sup>. Or, cette réduction fait suite au rejet de celui-ci, à plusieurs reprises à partir de 2014 par les commissions départementales et nationales d'aménagement commercial, du fait de son importance excessive et de son traitement paysager insuffisamment qualitatif.

Ces différents aspects seront détaillés en partie III ci-après au regard des enjeux concernés.

---

8 La mesure 4.1.11 (p.182) prévoit le stockage de carburant et autres produits polluants sur des « rétentions », un remplissage des réservoirs avec des pompes à arrêt automatique, quand la mesure 5.2.3 (p.145) prévoit de proscrire l'alimentation en carburant sur le site. Les annexes 2 et 4 mentionnent (pages 265 et 391 du dossier) l'implantation d'une petite station service, dont le projet n'est pas repris dans le corps de l'étude d'impact. Ce point mériterait d'être clarifié.

9 La mesure 7.1.4 (p. 180 et 182) prévoit que les opérations de nettoyage des outils et des bennes seront réalisées sur bacs de rétention, et une aire de lavage mobile installée pour le nettoyage des engins ou véhicules, quand les mesures 5.2.3 (p.145) et 7.1.11 (p.182) proscrivent le lavage des engins sur site.

10 Notamment en matière d'éclairage « raisonné » (« pourront être utilisés »), de gestion différenciée des espaces verts (« peut être envisagée »), de clôtures perméables à la faune (« seront si possible aménagées »), de pose de nichoirs (« préconisée »), et surtout sur le volet des économies d'énergie et production d'énergie renouvelable où le dossier annexé n'est considéré que comme « un élément d'aide à la décision ».

11 Le dossier s'appuie sur le classement sonore de l'ancienne RD 177 (renumérotée RD 3177).

12 Son document d'aménagement artisanal et commercial localise la zone d'implantation du supermarché sur la commune.

13 L'étude d'impact affirme (p.16), sans le justifier, qu'« aucun autre secteur n'est en capacité d'accueillir ce projet sur le territoire ».

14 L'emprise a été ramenée de 33 520 m<sup>2</sup> à 19 995 m<sup>2</sup>, soit 40 % de réduction, et non 63 % comme indiqué en p.248. Le préfet de région (autorité en charge du cas par cas) n'a pas été saisi du projet initial.

***L'Ae recommande de présenter des solutions alternatives ou à tout le moins de justifier de façon convaincante le choix du site d'implantation retenu, compte tenu des enjeux environnementaux importants identifiés sur celui-ci, notamment en matière de zones humides.***

### **III - Prise en compte de l'environnement dans le projet**

#### **Préservation des zones humides et des espaces agro-naturels**

##### **➤ Qualité des milieux aquatiques**

##### **Impacts sur une zone humide**

Le projet conduira à la destruction directe de 6 350 m<sup>2</sup> de zones humides<sup>15</sup> sur lesquelles sont prévus l'implantation d'un bâtiment de 6 040 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et l'aménagement de ses abords imperméabilisés. Le porteur de projet propose, au titre du dossier « loi sur l'eau », une compensation sur une surface double de celle détruite sur le site des anciens lagunages communaux situé à 800 m du projet sur le même bassin versant, mais sans lien fonctionnel direct avec le site dégradé (cf illustration 1). Cette opération permettra au ruisseau de la Herbaudière de retrouver son ancien cours, qui sera re-méandré. Elle sera accompagnée d'une restauration des fonctionnalités de la zone humide de part et d'autre de ce ruisseau (nivellement, décompactage, création de mares temporaires). Il est utilement prévu un suivi de cette dernière afin d'évaluer l'évolution de la biodiversité et de la fonctionnalité de la zone ainsi restaurée, et de définir des actions d'amélioration le cas échéant.

Les seules mesures de réduction prévues (présentées ci-après dans les eaux pluviales) seront atténuées par les mesures de drainage prévues qui accentueront la dégradation du fonctionnement global de la zone humide dans son rôle de régulateur de crues et de soutien d'étiage du ruisseau de la Herbaudière (la zone humide abrite des sources).

Le projet, qui n'a fait l'objet d'aucune variante, s'oriente directement vers une compensation, à l'inverse du principe de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC)<sup>16</sup>. La destruction de la zone humide n'est prise en compte qu'au niveau des impacts directs, sans évaluer les effets indirects à l'échelle d'un périmètre plus large qui pourrait également être impacté par l'imperméabilisation des sols. Le choix d'une évacuation des eaux pluviales provenant des toitures vers le bassin de rétention, et les drainages projetés devraient être également remis en question dans ce cadre.

**L'absence de variantes au projet et de mise en œuvre de la démarche ERC constituent une lacune forte du dossier. Au-delà, malgré la mesure de compensation prévue, le projet en l'état conduira à une dégradation importante de la zone humide avec des effets directs et indirects.**

##### **Gestion des eaux pluviales**

Les simulations de flux hydrauliques présentées dans le dossier estiment que le débit de pointe après aménagement serait 10 fois supérieur au débit actuel, en l'absence de mesures de réductions.

Aujourd'hui, les eaux de ruissellement se déversent dans le fossé longeant le site à l'est et au sud, qui recueille également une partie des eaux provenant de l'amont du bassin. Ces eaux alimentent

---

15 Soit plus de la moitié de l'ensemble de la zone humide identifiée.

16 Le code de l'environnement fixe comme principe général la priorité à l'évitement des effets négatifs sur l'environnement, à leur réduction puis, à défaut, à leur compensation.

le ruisseau de la Herbaudière qui commence à la pointe sud-ouest du projet. Ce ruisseau s'écoule vers le sud en empruntant un passage busé sous la RD 48 (illustration 6).

Le dossier prévoit la mise en place de solutions qu'il présente comme moyens d'infiltration à la parcelle pour la gestion des eaux de ruissellement provenant des stationnements et voiries (fossés drainants, et 32 % d'emplacements de parking drainant). Il prévoit également d'utiliser et redimensionner le bassin de rétention existant au sud de la RD 48 pour recevoir les eaux pluviales provenant des toitures et l'excédent des eaux de ruissellement provenant des fossés drainants<sup>17</sup> (illustration 6). Il calcule le volume de stockage nécessaire sur la base d'une pluie vicennale (20 ans), sans justifier de son caractère suffisant<sup>18</sup>, et d'un débit de fuite de 3 l/s/ha, afin de tenir compte du risque de crues pluviales pouvant impacter les zones urbanisées à l'aval du site. L'étude d'impact ne produit pas de plan d'aménagement du bassin, dont la volumétrie utile doit tenir compte du risque fort de remontée de nappe sur ce secteur. **Elle ne tient également pas compte de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du lotissement des Bretellières bis figurant au PLU récemment révisé, qui prévoit une voie d'accès coupant le bassin de rétention existant.**



Illustration 6: localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus, et profil d'une tranchée drainante (source : dossier p.189 et annexe 2 p.326 pour le profil de tranchée)

Le principe d'un fossé drainant, comme le montre le profil ci-dessus (illustration 6) étant d'assécher une zone humide et d'en évacuer rapidement les eaux (le drain est installé à près de

17 La carte du circuit des eaux pluviales (figure 2 de l'annexe 4, p.392) devrait figurer dans le corps de l'étude.

18 Le volume de rétention (p.188) est estimé à 1 205 m<sup>3</sup>, réparti pour 250 m<sup>3</sup> sur les fossés drainants, et pour 955 m<sup>3</sup> sur le bassin de rétention existant (de 685 m<sup>3</sup> actuellement) qui devra être redimensionné. L'annexe 2 concernant le dossier « loi sur l'eau » ne comprend pas la note complémentaire fournie à la demande du service de la police de l'eau de la direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine afin de prendre en compte le risque d'aléa « inondations lors d'événements extrêmes de type orageux » qui conduit à la prise en compte d'un risque de forte pluie d'occurrence centennale, et l'adaptation du bassin de rétention en conséquence.

2 m de profondeur d'après le schéma<sup>19</sup>), il est difficile de comprendre comment ces fossés pourront servir de zone de rétention. Ce principe est contraire à celui d'infiltration à la parcelle. Les fossés drainants participeront en outre à l'assèchement de la zone de source du ruisseau de la Herbaudière et à la modification du régime d'alimentation de la zone humide conservée à l'ouest du projet. Ils pourront aussi générer un flux hydraulique supplémentaire vers le bassin de rétention, dont la capacité de traitement des événements pluvieux doit être évaluée en conséquence.

Le dossier traite correctement les risques de pollution que font peser les eaux de ruissellement provenant de surfaces imperméabilisées (voiries et places de stationnement bitumées largement majoritaires sur le site). Il prévoit notamment des équipements spécifiques pour tenir compte de la qualité des eaux de ruissellement pouvant provenir des espaces de circulation, et du risque possible de pollution accidentelle sur ces espaces<sup>20</sup>.

Compte tenu de la sensibilité du milieu (zone humide constituant une zone de sources, et ses abords nécessaires à son alimentation, secteur de risque fort de remontée de nappe, risque d'inondations en aval lors de phénomènes orageux extrêmes, ruisseau soumis à un étiage estival marqué, position en tête de bassin du ruisseau de la Herbaudière) et des mesures de drainage mises en place, le projet aura un impact fort sur la zone humide et ses abords et sur le régime des eaux.

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

- **de vérifier la compatibilité du projet avec l'OAP du lotissement des Brétellières bis ;**
- **de revoir la conception du projet afin de réduire le risque d'inondation à l'aval du projet tout en assurant un soutien d'étiage au ruisseau de la Herbaudière ;**
- **de démontrer la mise en œuvre de capacités de rétention suffisantes, notamment en période de nappe haute.**

Du fait de la sensibilité du milieu aquatique récepteur, il serait également pertinent de prévoir un suivi de la qualité des eaux en aval<sup>21</sup> permettant de s'assurer de l'absence d'incidences dans le temps après aménagement, et la mise en place de mesures correctives en cas de pollutions constatées.

#### **Sols et espaces agro-naturels**

La mise en œuvre du projet induit l'artificialisation de 2 hectares environ, actuellement en prairies. Le dossier ne présente cependant aucune réflexion dans le sens d'une réduction ou d'une compensation effective des fonctionnalités écosystémiques des sols affectés<sup>22</sup>, significatives en ce qui concerne la capacité de stockage du carbone des prairies permanentes, la biodiversité et la capacité d'épuration des eaux. Il ne justifie pas l'importance du projet, au regard de la seule surface de vente (qui représente 40 % seulement des bâtiments, les 60 % restant étant occupés

---

19 Le dossier évoque (p. 161) des tranchées drainantes de faible profondeur, sans plus de précision, avec maintien de plus de 1 m de sol entre le fond des ouvrages et le niveau haut de la nappe. L'annexe 2 (p.268 et 326 de l'étude d'impact) prévoit des fossés de 1x1 m. Leur profil y est présenté en p. 326 et peut laisser penser que le fond de l'ouvrage est situé à près de 2 m du haut de la noue, donc vraisemblablement dans la nappe en période de nappe haute.

20 Cloison siphonide en amont du bassin de rétention (figure 2 de l'annexe 4 p.392), vanne manuelle de fond avec séparateur d'hydrocarbures, et déboureur séparateur au niveau du bassin de rétention.

21 Le ruisseau de la Herbaudière est classé en première catégorie piscicole, nécessitant une vigilance particulière compte tenu d'une plus grande sensibilité à la pollution et à un changement marqué de régime hydraulique.

22 La perte de fonctionnalité des sols peut être compensée par des mesures telles que le renforcement de la trame verte et bleue, la renaturation de friches industrielles, etc.

par des espaces de stockage très largement dimensionnés) nécessitant de la sorte une artificialisation des sols aussi étendue<sup>23</sup>.

L'Ae rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette<sup>24</sup> » inscrit dans les orientations nationales et régionales impose de favoriser les formes les plus compactes et économes en espaces.

Le secteur global du projet présente, selon le dossier, une richesse relativement limitée en termes de biodiversité, à l'exception du fossé situé au nord-est, en dehors de l'emprise du projet, et dans une moindre mesure des haies existantes, dont les plus remarquables sont également en dehors de l'emprise.

**Ce constat qui s'appuie sur un seul inventaire naturaliste réalisé de jour le 15 septembre 2021, donc à une période de l'année peu propice à un inventaire complet de la flore et de la faune, est vraisemblablement inexact<sup>25</sup>. Il conduit aussi à faire abstraction des espèces nocturnes pour lesquelles les milieux ouverts constituent des zones d'alimentation. Le positionnement du secteur à l'écart des corridors écologiques et sa situation au sein d'un espace très anthropisé ont conduit l'étude à considérer l'enjeu de la biodiversité comme faible à modéré<sup>26</sup>. Il convient néanmoins de réaliser des prospections complémentaires pour s'assurer de l'absence d'espèces protégées pouvant nécessiter une dérogation au titre de leur protection.**

Diverses mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont présentées afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité. Le dossier prévoit de compenser les haies supprimées, de conforter le réseau bocager lors de l'aménagement, d'encadrer a priori la pollution lumineuse, et d'adapter les périodes de travaux en fonction des sensibilités de l'avifaune.

**En l'absence de variantes au projet et de mise en œuvre de la démarche ERC, l'Ae ne peut se prononcer sur le caractère optimal du projet pour la biodiversité. En revanche, ses incidences sont certaines concernant la perte de fonctionnalités éco-systémiques assurées par les sols, notamment le stockage de carbone.**

***L'Ae recommande de s'engager clairement sur les mesures de réduction et de compensation proposées en faveur de la biodiversité (mesures d'atténuation de l'impact lumineux, clôtures adaptées au passage de la petite faune, pose de nichoirs, etc.).***

## Qualité paysagère

La localisation du projet en entrée d'agglomération et à proximité immédiate de l'échangeur de la RD 177 Rennes-Redon donne une importance paysagère particulière à ce nouveau secteur, celui-ci constituant un espace de transition entre espaces urbains et milieu ouvert.

**Les nombreuses simulations paysagères présentées dans le dossier permettent au public d'avoir une vision claire de l'aménagement qui sera réalisé.** Le principe d'aménagement

---

23 Le dossier expose (p.166) que le parking ne sera occupé qu'à 80 % de sa capacité au maximum en heure de pointe du soir, ne justifiant pas de la sorte son étendue et n'incitant pas à un report modal de déplacements.

24 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021, de même que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021, visent une division par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport aux dix années antérieures, et fixent l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 pour la loi et 2040 pour le SRADDET.

25 Il est ainsi particulièrement étonnant de n'y voir figurer aucun micro-mammifère inféodé à ce type de milieux.

26 L'enjeu pour la flore est qualifié de « nul », dans un contexte de disparition significative des espaces prairiaux en Bretagne. Le dossier fait abstraction de l'évolution naturelle de cet espace qui constitue une véritable coulée verte au sein de l'urbanisation récente.

paysager retenu est de filtrer, sans les masquer, les perceptions visuelles du site depuis l'extérieur. Il s'appuie comme le préconise le PLU sur des alternances de bosquets, utilise des



*Illustration 7: Simulation paysagère du futur projet en vue est  
(source : étude d'impact, p.207)*

essences locales à feuilles caduques en périphérie, et des espèces plus horticoles le long de la RD 48 (rue de Jean de Saint-Amadour) pour rappeler son caractère urbain. L'attention du porteur de projet doit être attirée sur le choix des arbres de haute tige proposés, dont plusieurs espèces ne sont pas des essences locales<sup>27</sup>, contrairement à ce qui est annoncé dans le dossier.

**La mise en place de ces mesures d'atténuation de la visibilité permet d'annoncer à l'est le début de la zone agglomérée de manière harmonieuse, de limiter l'effet de rupture de la transition ville-campagne, et d'atténuer la perception du parking et de la volumétrie du bâtiment depuis la principale voie d'accès, et depuis les zones d'habitat voisines.**

---

<sup>27</sup> Le dossier (pp.202-206) précise que ces listes d'espèces peuvent être adaptées. Les essences suivantes ne sont pas indigènes en Bretagne : pruniers ou cerisiers francs , érable sycomore (espèce en outre envahissante), érable du fleuve Amour, aulne à feuille en cœur, chêne des marais.



Illustration 8: Simulation paysagère du futur projet en vue est  
(source : étude d'impact, p.210)

En ce qui concerne l'intérieur de l'opération, le choix a porté sur une architecture simple (grand parallépipède) appuyée pour partie sur la voie d'entrée du bourg (RD 48) pour en souligner le caractère urbain. Les hauteurs, matériaux et couleurs sont en harmonie avec l'environnement urbanisé à proximité<sup>28</sup>. La façade est du bâtiment est entièrement vitrée, pour un apport maximum de lumière naturelle, et soulignée par une armature en aluminium de ton blanc (illustration 8).

### **Gestion des déplacements**

Le projet s'insère au sein d'un réseau de voies permettant actuellement une fluidité de la circulation<sup>29</sup> et une accessibilité sécurisée pour les modes actifs depuis le centre-bourg situé à 500 m. Il est situé à proximité de l'échangeur de la 2x2 voies Rennes-Redon (RD 177) contournant l'agglomération par l'est, ce qui permet d'étendre son aire de chalandise.

Le plan des déplacements motorisés pour l'aménagement du projet s'appuie sur une étude de trafic réalisée en décembre 2018. Celle-ci estime le flux de trafic généré par le projet à 7 % du flux journalier moyen de la RD48, soit environ 300 véhicules par jour. La proportion passe à 30 % du flux en heure de pointe du soir, dont une partie au sein des déplacements pendulaires domicile-travail.

L'étude des flux de circulation aux différents carrefours a montré la capacité du réseau actuel à accepter le flux supplémentaire généré par la création du centre commercial, sans incidence notable sur la fluidité, gage de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maintien de la sécurité du trafic<sup>30</sup>.

Le secteur du projet, bien que légèrement excentré, est situé à 500 m du centre-bourg, ce qui en permet un accès aisé par les modes actifs<sup>31</sup>. Une voie commune pour piétons et vélos est aménagée le long de la RD48, au sud du projet, permettant de relier l'aire de co-voiturage à l'est, et le centre-ville à l'ouest. Un cheminement piéton sécurisé est prévu au sein du projet pour relier la RD48 au sud au lotissement de la Vigne au nord en passant devant la façade est du magasin. Un accès sécurisé depuis la voie commune ainsi que des parkings abrités à vélos sont prévus pour favoriser l'usage de ce mode de déplacement.

---

28 Bardage métallique vertical de ton gris sombre, avec un bardage à claire-voie en bois naturel ou en panneaux blancs en sous-bassement des bureaux et à l'angle du drive. La hauteur maximale autorisée par le PLU est la même pour les bâtiments commerciaux que pour ceux à usage d'habitation (9 m).

29 L'accès principal du projet se fera depuis la RD48 (rue Jean de Saint-Amadou) comprise entre le rond-point ouest de l'échangeur de la RD177 et le rond-point RD48/ rue du Cormier/ rue des vergers. Cette route constitue l'axe de contournement nord de l'agglomération et le principal point d'accès au centre-bourg depuis l'est.

30 Le nombre limité de mouvements de « tourne à gauche » en entrée de centre commercial, ou vis-à-vis de la rue Marguerite d'Elbiest au sud de la RD48, liés à une bonne visibilité sur la RD48, ne justifient pas, pour le dossier, de création de voie spécifique pour cette manœuvre. La vitesse, limitée à 50 km/h sur la rue Jean de Saint-Amadou, est même ramenée à 30 km/h au niveau de la traversée de cette voie par le passage piéton envisagé (source Google street view).

31 Les modes actifs sont ceux utilisant l'énergie musculaire comme la marche à pied, le vélo...

Le maillage de cheminements permet de rejoindre un arrêt de transport collectif interurbain (BreizhGo), desservi par la ligne 10 (Pipriac-Guichen-Rennes) avec un car tous les 30 mn en heure de pointe le matin et le soir. Le projet est également situé à environ 300 m d'une aire de covoiturage sur l'axe Redon-Rennes (RD177).

**L'analyse démontre la bonne adaptation des équipements routiers, aménagements et flux de circulation qui répondent à la fois aux enjeux de sécurité et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, par le ralentissement et la fluidité de la circulation motorisée, et les possibilités de réduction de l'usage de la voiture individuelle par une possibilité de report vers des modes actifs sécurisés.**

## **Limitation de la consommation énergétique et atténuation du changement climatique**

Le dossier comprend une étude de faisabilité de solutions techniques permettant une réduction des consommations énergétiques (réglementation thermique des bâtiments, chauffage, ventilation, production d'eau chaude sanitaire, éclairages) et la production d'électricité par l'installation de 569 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur les toitures (annexe 5)<sup>32</sup>. La consommation énergétique annuelle de l'ensemble du projet est évaluée à 2 228 MWh produisant 238 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>, correspondant à la consommation moyenne de 405 ménages<sup>33</sup>. Cette étude conclut qu'aucune source d'énergie renouvelable ne permettrait à elle-seule de couvrir les besoins des bâtiments et qu'il conviendrait de s'orienter vers différentes solutions thermiques et électriques renouvelables complémentaires. Une solution mixte solaire-bois énergie-aérothermie permettrait d'être autonome à près de 82 % en énergie et entraînerait une réduction de 72 % des gaz à effet de serre (171 tonnes équivalent CO<sub>2</sub>). Les résultats de cette étude, qui se considère comme un simple « outil d'aide à la décision nécessitant une déclinaison plus précise des solutions », sont repris tels quels dans l'étude d'impact sans traduction en choix et en actions opérationnelles.

Le dossier n'évoque pas, pour le bâtiment, le recours à des techniques favorables à l'environnement (comme l'isolation extérieure, l'utilisation d'ossature bois, la mise en place de toit végétalisé, l'utilisation de matériaux biosourcés, etc.). Il se borne à évoquer le respect de la réglementation thermique 2012 pour les bâtiments neufs<sup>34</sup>. **Une réflexion plus aboutie aurait été souhaitable en anticipant l'application de la réglementation environnementale 2020 des bâtiments neufs, plus exigeante, dans l'ambition d'en faire un projet exemplaire.** La prise en compte concrète des objectifs de limitation de consommation énergétique et d'atténuation du changement climatique reste exclusivement limitée à des mesures d'incitation et d'accompagnement.

***L'Ae recommande au porteur de projet de compléter l'étude d'impact sur le volet de l'atténuation du changement climatique en s'engageant clairement sur des mesures concrètes ambitieuses pour limiter les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.***

## **Autres incidences**

### **➤ Gestion des eaux usées**

---

32 Le dossier ne retient comme EnR envisageable pour le site de Guignen que le solaire, l'aérothermie et les chaudières à bois énergie (dossier p.446). L'étude évoque également la possibilité d'ombrières sur le parking.

33 La consommation électrique annuelle moyenne d'un ménage français est de l'ordre de 5,5 Mw/h, chauffage compris.

34 Cette réglementation édicte des normes de consommation maximale d'énergie en fonction de la superficie et usages des bâtiments, des règles de confort estival pour les bâtiments non climatisés, et une exigence d'efficacité énergétique de la construction.

Le secteur du projet est situé dans la masse d'eau du Combs présentant un état écologique mauvais, subissant notamment une forte pression en macro-polluants. Le Combs, exutoire du ruisseau de la Herbaudière, concentre plusieurs enjeux environnementaux<sup>35</sup>. Les eaux usées de la commune sont traitées dans la station d'épuration communale (STEP) au sud du bourg, dont les effluents sont rejetés dans le ruisseau de la Herbaudière.

En ce qui concerne la gestion des eaux usées, le dossier se limite à préciser que la STEP, d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants<sup>36</sup> (EH), fonctionnait en 2020 à 55 % de sa capacité, ce qui, compte tenu de sa capacité résiduelle de 1 362 EH, lui permettrait d'absorber en principe l'augmentation des effluents induite par le projet qui est estimée entre 32 et 150 EH<sup>37</sup>. **Il convient de compléter le dossier afin de démontrer l'absence de dégradation de la qualité du milieu récepteur potentiellement induite après aménagement**, en prenant en compte les dysfonctionnements actuels du réseau des eaux usées déjà relevés dans l'avis de la MRAe n°2019-007342 du 10 octobre 2019 pour la révision du PLU<sup>38</sup>, ainsi que l'augmentation de la charge entrante escomptée dans le cadre du PLU et de son programme d'urbanisation, et le retour à un bon état écologique de la masse d'eau attendue pour 2027.

### ➤ Ressource en eau potable

Le dossier se borne à mentionner la possibilité de raccordement au réseau public « considéré comme suffisant pour satisfaire les besoins futurs ». L'avis de la MRAe portant sur la révision du PLU avait souligné le caractère déficitaire en eau potable du territoire de Guignen<sup>39</sup>, situation probablement appelée à se détériorer dans le cadre du réchauffement climatique.

Le dossier n'évoque à aucun moment la possibilité de faire appel à la récupération et ré-utilisation des eaux de pluie provenant de ses toitures (pour les sanitaires, espaces verts, ...), ni n'informe sur la mise en place de dispositifs économes en eau dans ses installations.

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

### ➤ Le bruit

L'étude d'impact identifie différents bruits générés par l'activité en phase de chantier, et un risque de nuisances acoustiques liées aux déplacements des véhicules sur le parking et couplées aux bruits générés par l'activité (ventilations, climatisation ou réfrigération, livraisons/déchargements) lors de la phase d'exploitation. Elle se limite à indiquer que le choix des équipements et isolations acoustiques se fera dans le respect de la réglementation en vigueur, sans démontrer leur caractère suffisant pour assurer l'absence de nuisances sur le bien-être et la santé des habitants du voisinage<sup>40</sup>. Elle oublie en outre de prendre en compte l'augmentation des nuisances sonores due à l'accroissement du trafic routier induit par le projet.

---

35 L'amont de son bassin est classé en 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole. Il est inscrit en zone d'action prioritaire pour l'anguille par le SAGE Vilaine.

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

37 Le mode de calcul permettant d'aboutir à 32 EH n'est pas précisé (p. 160). L'annexe 2 du dossier donne une méthode de calcul aboutissant à une charge polluante à terme pour le projet de 150 EH (p.313).

38 Le réseau des eaux usées a fait l'objet de 17 dépassements de la capacité hydraulique de la STEP en 2018, et un défaut d'entretien des matériels d'autosurveillance avait été relevé. En 2020, le réseau a présenté 54 jours de dépassement de sa capacité hydraulique, dont 14 jours de passage en trop plein en entrée de station.

39 Le syndicat intercommunal des eaux des Bruyères importait 88 % de ses besoins en eau d'autres syndicats en 2017.

40 La plantation d'une haie bocagère à 3 strates, prévue dans l'étude à titre préventif, n'est pas de nature à réduire significativement les ondes sonores.

L'absence d'étude acoustique ne permet pas une appréhension pertinente du risque de nuisances auxquelles pourraient être exposés les riverains en phase d'exploitation.

*L'Ae recommande que les incidences sonores générées par la future activité sur le voisinage soient davantage et mieux caractérisées, afin de mettre en place des mesures de réduction véritablement appropriées ainsi qu'un suivi afin de s'assurer de l'absence de nuisances notables, nécessitant la mise en œuvre, le cas échéant, de mesures correctives.*

➤ **La gestion des déchets**

Des mesures de tri et d'élimination des déchets sont prévues en phase d'exploitation ainsi qu' en phase travaux.

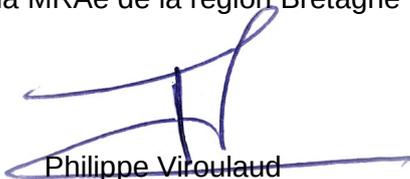
Les tri et recyclage présentés ne portent, en phase d'exploitation, que sur les cartons, plastiques ou le papier, les autres déchets étant pris en charge par le syndicat des ordures ménagères des pays de Vilaine.

Il serait attendu aujourd'hui d'une grande surface alimentaire un engagement dans la valorisation des produits avariés (méthanisation ou compostage)<sup>41</sup> ou la redistribution des produits périmés consommables vers des banques alimentaires, afin d'éviter le gaspillage.

**Cette approche de la gestion des déchets est donc insuffisante et devrait être complétée.**

Fait à Rennes, le 4 mars 2022

Pour la MRAe de la région Bretagne



Philippe Viroulaud

---

41 La méthanisation est jugée non pertinente dans l'étude sur les énergies renouvelables, et la valorisation des déchets organiques biodégradables est évoquée comme simple possibilité (dossier p.444).