



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Bretagne

Rennes, le

- 2 DEC. 2013

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de réalisation modifié d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)  
« Les Touches »  
présenté par la communauté d'agglomération de Rennes (Rennes Métropole)  
sur la commune de PACE (35)  
reçu le 2 octobre 2013

**Préambule**

Par courrier reçu le 2 octobre 2013, le préfet de région, Autorité environnementale (Ae), a été saisi pour avis du dossier de réalisation modifié de la ZAC « Les Touches » sur la commune de Pacé, en Ille-et-Vilaine.

Le dossier de création a été approuvé en 2004 et le premier dossier de réalisation le 17 novembre 2005.

Selon l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'Ae donne son avis sur le projet dans les deux mois suivant sa réception. L'Ae a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement, par courriers en date du 18 octobre 2013.

Le présent avis porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

## Résumé de l'avis

La commune de Pacé a créé, en 2004, la ZAC d'activités « Les Touches », à vocation commerciale marquée, d'une superficie de 83 ha. Une première tranche a été réalisée en 2005. Afin de viabiliser l'ensemble du site, de permettre l'implantation d'un projet commercial d'envergure et d'adapter les accès à cette opération d'urbanisation, la commune souhaite aujourd'hui réaliser la seconde partie du projet qui portera les surfaces constructibles à 205 000 m<sup>2</sup>.

Sans remettre en cause l'intérêt économique et stratégique d'un tel projet au niveau de l'aire métropolitaine, l'Autorité environnementale constate que, au vu de l'importance du projet, de la sensibilité paysagère et du caractère stratégique du site à l'échelle de l'agglomération rennaise, l'étude d'impact présente diverses insuffisances en termes d'évaluation des impacts et de justification des solutions proposées du point de vue de l'environnement, en particulier sur le paysage, les milieux naturels, les déplacements et l'énergie. S'agissant d'un projet emblématique d'envergure métropolitaine, cette opération réclame un traitement complet et totalement argumenté, eu égard aux différents enjeux environnementaux.

D'une manière générale, il convient en outre que l'étude d'impact soit suffisamment exhaustive par elle-même, sans reporter le choix des mesures à des dossiers d'autorisation ultérieurs tels que ceux relatifs à la loi sur l'eau. Il importera également que l'étude d'impact soit davantage affirmative dans les choix des mesures retenues parmi les préconisations présentées et que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts soient mieux identifiées et associées à leur efficacité attendue et aux mesures de suivi adéquates, de manière à répondre à l'obligation d'engagement qu'elles sont tenues de valoir de la part du porteur de projet.

Les précisions utiles figurent dans l'avis détaillé ci-après.

## Avis détaillé

### **1 Présentation du projet et de son contexte**

En 2004, la communauté d'agglomération de Rennes (Rennes Métropole) a créé la ZAC « Les Touches », d'une superficie totale d'environ 83 ha dont 52 cessibles pour 205 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'entrée sud de la commune de Pacé, en première couronne Nord-Ouest de l'agglomération.

Entre secteurs urbanisés et secteurs semi-ruraux bocagers, le site se trouve au carrefour d'infrastructures routières importantes que sont la RN 12 (axe Rennes/Brest) qui borde le site au sud et la RD 29 à l'ouest. Il est mitoyen de la ZAC de la Giraudais avec laquelle il forme le pôle d'activités économiques et commerciales « Rive Ouest ».

Cette ZAC est destinée à l'accueil d'activités commerciales dans sa partie sud, d'activités semi-industrielles, artisanales et de bureaux au nord, ainsi qu'à celui d'un pôle dédié à l'hôtellerie-restauration en bordure ouest. L'implantation éventuelle d'un équipement public communal ou intercommunal<sup>1</sup> est aussi envisagée.

La gestion de l'amélioration des accès à la zone, en lien avec l'augmentation du trafic routier, ainsi qu'une recherche de cohérence avec le rythme d'évolution des zonages urbanisables du PLU<sup>2</sup>, ont conduit à phaser le projet en deux tranches. Le dossier de réalisation initial portait sur la première d'entre elles, comportant l'aménagement de 25 ha cessibles soit 93 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que, entre 2006 et 2008, la réalisation de différents travaux d'infrastructures relatives à l'ensemble du programme. Elle a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 17 novembre 2005 et conduite en parallèle avec d'importants travaux d'aménagement routier externes.<sup>3</sup>

Le second dossier de réalisation, dit « dossier de réalisation modificatif », qui fait l'objet du présent avis, porte sur la seconde tranche prévoyant la construction de 112 000 m<sup>2</sup> de surface de planchers, dont un programme commercial de 9 ha, ainsi que sur la modification de certaines infrastructures d'accès et voiries internes figurant dans la première tranche.

Ainsi, le programme des équipements publics de la ZAC intègre à présent, d'une part, la création d'un giratoire supplémentaire sur la RD 29 et l'aménagement à 2x2 voies d'une section de cette route ainsi que, d'autre part, la réalisation d'une bretelle depuis la RN 12 créant un accès direct en venant de Rennes. La direction interdépartementale des routes de l'Ouest ainsi que le Conseil général d'Ille-et-Vilaine ont donné, chacun en ce qui le concerne, un accord de principe pour ces ouvrages. Il serait pertinent que les courriers correspondants soient joints au dossier. Ces dispositions visent à améliorer l'accès à la ZAC.

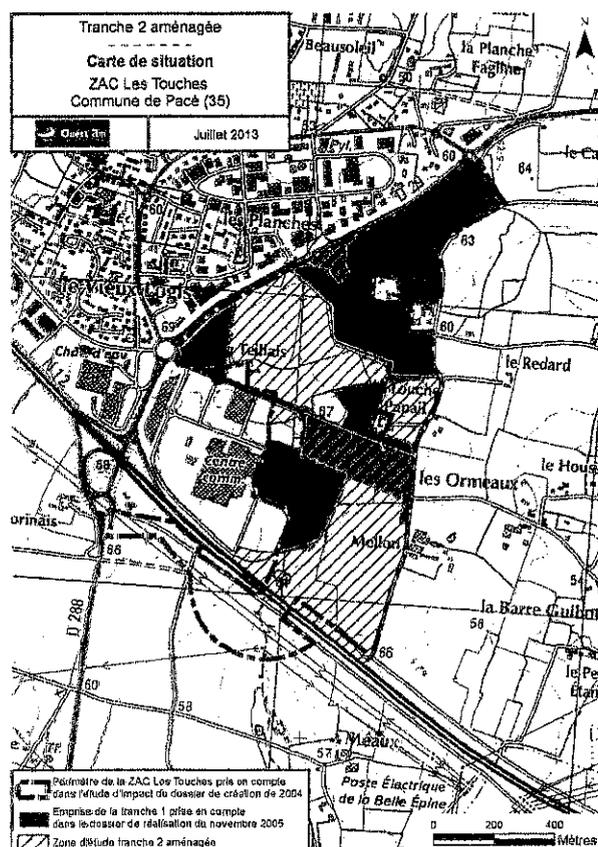
---

1 Équipement aqua-ludique.

2 Plan local d'urbanisme de Pacé.

3 RD 29 : Création du giratoire de La Planche Fagline ; élargissement des entrées du giratoire sud ; aménagement de capacité entre le giratoire sud et celui du Ponant dénivelé et élargi.  
RN 12 : suppression du tourne à gauche sur la RD 29 ; aménagement à 2x3 voies entre Rennes et Pacé.

L'Ae observe que le projet d'échangeur sud sur la RN 12, initialement prévu lors du précédent dossier de réalisation et nécessitant une emprise du périmètre de la ZAC de l'autre côté de la RN 12, a été abandonné au profit de l'aménagement de la bretelle d'accès. Sans modifier le périmètre de création de la ZAC, les terrains de cette petite zone sud ne sont pas intégrés au dossier de réalisation modificatif puisqu'ils « ne seront a priori pas urbanisés » mais constituent une réserve foncière de Rennes Métropole.



Plan de situation

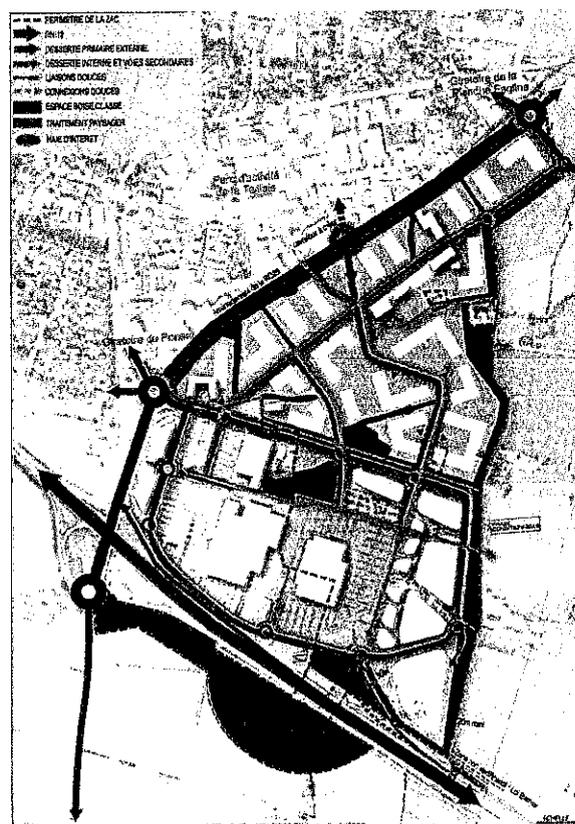


Schéma d'aménagement

La ZAC est à ce jour en partie viabilisée et commercialisée. Le dossier de réalisation modificatif autorisera la viabilisation des terrains exclus de la 1<sup>ère</sup> tranche et la mise en commercialisation de l'ensemble des lots. Le dossier présenté est donc notamment lié à la future installation commerciale, qui fera elle-même l'objet d'une étude d'impact.

La vocation commerciale prépondérante, partiellement équilibrée par différentes activités économiques envisagées, font de cette ZAC un élément majeur du développement économique à l'ouest et nord-ouest de Rennes, dont les enjeux environnementaux primordiaux concernent les déplacements, les accès, la consommation d'espace et le respect de la trame verte et bleue dans cette partie de l'agglomération située au-delà de sa ceinture verte.

## 2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

### 2.1 Qualité du dossier

Le dossier soumis à avis de l'Ae est constitué du dossier de création, du dossier de réalisation initial et du dossier de réalisation modificatif. Celui-ci comprend un rapport de présentation ainsi qu'un complément à l'étude d'impact.

Compte-tenu de l'évolution et de l'importance du projet ainsi que des différentes études successives y ayant contribué, notamment sur les déplacements, la lisibilité de l'articulation entre les deux études d'impact successives s'avère cruciale pour une bonne compréhension du projet et de ses impacts, notamment ceux liés aux modifications intervenues entre les deux phases de réalisation.

Ces modifications apportées sont importantes du point de vue de la desserte de l'ensemble du secteur urbain, qu'il s'agisse des effets de la suppression de l'échangeur, de l'évolution des conditions de circulation internes aux ZAC ou de celle affectant l'usage des voies par les différents types d'usager.

*L'Ae recommande donc que la présentation du dossier comporte une présentation des évolutions intervenues entre les deux versions du programme de travaux et leur comparaison du point de vue de l'environnement. Ces éléments devront également être synthétisés dans le résumé non technique.*

*L'Ae recommande aussi de localiser l'implantation potentielle de l'équipement public, étant donné notamment l'absence d'espace libre au vu du schéma d'aménagement présenté, alors que les terrains de la frange sud « ne seront a priori pas urbanisés ».*

Le dossier de réalisation modificatif est rédigé de façon abordable et assez richement illustré. La prise de connaissance des informations contenues dans l'étude pourrait cependant être facilitée par la présentation d'illustrations plus détaillées (localisation des espèces animales et végétales au statut patrimonial, indication des points de prise de vues, ...).

### 2.2 Qualité de l'analyse

D'une manière générale, les deux tranches de réalisation concourent à un même objectif et doivent dès lors être considérées comme constituant un programme de travaux.

*L'Ae attire l'attention du porteur du projet sur la nécessité que l'étude d'impact présentée :*

*- porte sur l'ensemble de la zone tout en restant proportionnée aux enjeux qui peuvent être différents selon qu'il s'agit de la deuxième tranche proprement dite ou de modifications apportées à la première,*

*- comporte une analyse des principaux impacts de l'ensemble du programme de travaux, intégrant donc ceux des aménagements réalisés le cas échéant par d'autres maîtres d'ouvrage. Cet exercice devra tenir compte des corrections de l'évaluation initiale, construite selon les standards de l'époque, dès lors qu'elles sont nécessaires à la conformité à la réglementation de l'actuelle étude d'impact.*

L'étude d'impact s'appuie sur les études réalisées aux stades précédents de la procédure. D'ores et déjà elle permet globalement, pour le périmètre de la seconde tranche, de mettre en évidence les enjeux majeurs du territoire (intégration paysagère, espèces animales et végétales patrimoniales ou protégées, milieux à fort potentiel, zones humides, ruissellement des eaux pluviales,...).

*L'Ae recommande cependant de compléter certains items afin de permettre une analyse exhaustive de l'état initial et des impacts du projet .*

Ainsi, la recherche de gîtes à chiroptères et l'inventaire des zones aux fortes potentialités trophiques pour ce taxon mériteraient, au vu des résultats initiaux, d'être complétés par des prospections estivales avec écoutes nocturnes. L'étude d'impact a aussi justement inventorié les arbres du périmètre et en a retenu trois comme constituant un habitat d'espèces protégées. L'Ae attire l'attention, d'une part, sur la possibilité pour un arbre présentant d'anciens trous d'émergence de coléoptères d'être colonisé à nouveau par d'autres individus et, d'autre part, sur l'intérêt pour la biodiversité d'une manière générale, de conserver les arbres morts, sénescents ou dépérissants dont les caractéristiques (cavités, fentes, ...) constituent autant de micro-habitats potentiels.

*L'Ae recommande que le dossier précise la gestion envisagée pour assurer le maintien d'une offre d'habitats naturels suffisante et les modalités de suivi qui seront mises en œuvre pour en contrôler l'efficacité.*

Le volet déplacements constitue un enjeu majeur du projet et apparaît insuffisamment développé dans le dossier de réalisation modificatif. Les adaptations envisagées modifient les conditions d'accès à la ZAC et suscitent une interrogation sur l'équilibre des modes de déplacement et la réalité de la place conférée aux déplacements « doux » et aux transports en commun : certaines voies spécialisées disparaissent et l'optimisation des déplacements au sein de la ZAC, tout comme la réalité d'un usage par différents types d'utilisateurs, reste à mieux appréhender.

L'étude d'impact complémentaire ne permet pas, en l'état, de disposer d'une description explicite de l'organisation des bus (itinéraires, arrêts, régularité, fluidité, ...) ni d'une compréhension globale du fonctionnement du système de transport actuel et futur prenant en compte les besoins et pratiques constatées et souhaitées. Ainsi, l'analyse de l'état initial n'intègre pas la question du covoiturage pourtant légitime dans un espace de cette importance dont la situation et la conception privilégient a priori l'usage de la voiture individuelle. L'analyse n'intègre pas davantage l'évolution possible, à moyen terme, des habitudes de consommation, comme le recours accru aux services de livraison ou, au contraire, aux « drive-in ». Elle se limite par ailleurs à la seule échelle opérationnelle de la ZAC.

*L'Ae recommande de compléter le dossier sur ce point et d'analyser les conséquences induites par les modifications de voiries, notamment d'accès.*

L'analyse sur la qualité de l'air et de l'impact du projet sur celle-ci n'a pas non plus été réalisée.

*L'Ae recommande donc que le dossier identifie ces impacts et les mesures correspondantes, en lien tant avec les actions de la commune qu'avec celles pilotées par l'agglomération.*

Le programme de travaux intégrant, à juste titre, les différents aménagements de voiries extérieures, les secteurs concernés par une réalisation simultanée – c'est-à-dire nécessaires pour le bon fonctionnement de la zone – tels que celui du futur giratoire supplémentaire sur la RD 29, devront faire l'objet d'une évaluation de niveau identique à celle des autres aménagements de la ZAC. C'est le cas, par exemple, de l'inventaire des zones humides.

L'Ae rappelle à ce propos que l'étude d'impact doit évaluer l'ensemble des impacts proportionnellement aux enjeux et prévoir les mesures d'évitement, de réduction ainsi que, le cas échéant, de compensation, les chiffrer, sans reporter cette analyse à une procédure ultérieure comme le dossier « loi sur l'eau », pour la totalité des travaux relevant du dossier soumis à l'étude d'impact. Pour le cas où les aménagements ne peuvent être complètement décrits dans le détail, ces mesures devront cependant être déterminées avec la spécification des résultats attendus et les mesures de suivi associées, qui valent engagement du maître d'ouvrage.

Enfin, il conviendra d'intégrer à l'analyse les impacts liés, d'une part, à la proximité d'un élevage dont le périmètre inconstructible (du fait des distances réglementaires d'éloignement) se superpose à une partie sud-est de la ZAC et, d'autre part, à l'équipement aqua-ludique.

Le dossier présente la compatibilité du projet avec les documents de planification que sont le SCoT<sup>4</sup> et le PLU, ce dernier devant faire l'objet d'une procédure de modification<sup>5</sup> afin de permettre la réalisation de la ZAC.

### **3 Prise en compte de l'environnement par le projet**

#### **3.1 La préservation du paysage, des milieux naturels et de la ressource en eau**

L'analyse paysagère et les inventaires environnementaux ont été complétés concernant la seconde phase de la ZAC. Toutefois, l'Ae relève que l'étude paysagère exposée n'est pas à l'échelle de l'ambition du projet qui constituera l'une des premières façades urbaines de l'agglomération, très visible depuis l'axe Bretagne nord (RN 12).

*L'Ae recommande que l'analyse paysagère soit envisagée aux différentes échelles, de l'agglomération rennaise au quartier, et que soit analysé également l'impact du projet de ZAC sur la ceinture verte de Rennes, de façon à répondre correctement aux exigences de proportionnalité de l'étude d'impact.*

Pour une bonne information, le dossier d'étude d'impact devra comporter lui-même les éléments relatifs à l'analyse paysagère, cette question ne pouvant être intégralement renvoyée à la procédure de dérogation à la loi Barnier.

*L'Ae recommande donc que l'étude d'impact reprenne les prescriptions architecturales et paysagères de cette analyse.*

En particulier, toutes les dispositions relatives à la réduction des marges de recul et à l'implantation du bâti futur devront être fondées et argumentées, de manière à s'assurer que l'effet « vitrine », par ailleurs mis en avant dans le dossier, ne prévaut pas de manière exagérée sur les questions d'intégration paysagère.

La pertinence de la réponse à l'objectif de préservation du paysage local, de création de continuités urbaines et paysagères et de transition progressive entre secteur urbain et secteur rural nécessite d'être davantage mise en évidence. La présentation de photomontages du

---

4 Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007.

5 Modification simplifiée en cours et devant être rendue exécutoire par délibération du conseil municipal le 16/12/2013.

périmètre permettrait d'apprécier visuellement cette prise en compte et l'insertion de la zone dans son environnement.

*L'Ae recommande que l'étude d'impact inclue ce type de document et que l'engagement que constitue la présentation de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs soit clairement établi.*

L'Ae note que l'étude d'impact devra par ailleurs être complétée sur la question des continuités écologiques pour les traiter aussi bien à l'échelle du site qu'à celle d'un territoire plus vaste.

L'Ae souligne l'intérêt du parti d'aménagement retenu, composant avec l'existant et tendant à préserver et gérer écologiquement (fauche tardive, limitation de l'emploi de produits phytosanitaires...) les éléments du milieu naturel à enjeux environnementaux significatifs notamment vis-à-vis de la faune (zones boisées ou humides, arbres et linéaire bocager favorables aux coléoptères saproxylophages et aux chiroptères...). L'Ae note l'impact a priori limité du projet sur la préservation des milieux et des espèces. Néanmoins, quelques contradictions et imprécisions portant en particulier sur les boisements, arbres et haies maintenus ou supprimés (notamment la haie au nord du lieu-dit La Touche Papail constituant un enjeu fort), ainsi que sur les limites des zones urbanisées et sur le tracé des infrastructures par rapport aux différents secteurs écologiquement intéressants, affaiblissent l'étude d'impact.

Malgré les compléments apportés par l'étude d'impact modificative, des précisions restent à donc à fournir sur la question des paysages et des continuités écologiques, ainsi que sur les mesures d'intégration et de protection à préconiser à l'échelle de l'agglomération.

*L'Ae recommande que ce volet soit clarifié et approfondi et que les affirmations qu'il contient soient mieux démontrées et étayées.*

Elle précise que le maintien partiel d'un milieu (haie, prairie...) ne saurait être considéré comme mesure compensatoire.

L'Ae prend note qu'aucun captage d'eau potable n'est situé dans le périmètre du projet. Le volet relatif à la ressource en eau mériterait malgré tout d'être développé en traitant la question de la gestion des besoins générés par le projet (origine et approvisionnement en eau potable). Étant donné l'importance qui lui est accordée dans le dossier, l'Ae souligne la prise en compte très réfléchie de la gestion quantitative des eaux pluviales sur le site.

*L'Ae recommande cependant que la compatibilité de la gestion des eaux pluviales (point de rejet, prévention d'une pollution) avec le maintien du fonctionnement hydraulique des zones humides voisines et la préservation de leur qualité soit clairement établie.*

Enfin, en ce qui concerne le traitement des eaux usées, le dossier démontre que les capacités résiduelles de la station d'épuration communale de Pacé sont suffisantes pour recevoir et traiter les eaux usées provenant de la ZAC. Néanmoins, l'estimation de la charge polluante (entre 638 et 1 488 équivalents habitants pour 3 000 employés, auxquels il convient d'ajouter la clientèle) mériterait d'être précisée et justifiée.

### 3.2 L'utilisation économe d'espace et la préservation des activités agricoles

L'Ae note que, bien que compatible avec le SCoT, la densité brute de surface bâtie (pouvant être évaluée à environ 2 500 m<sup>2</sup>/ha) est relativement faible. Ce choix semble insuffisamment développé et justifié au regard des enjeux environnementaux. La promulgation postérieure au SCoT des lois « Grenelle Environnement »<sup>6</sup> a renforcé l'objectif de gestion économe des sols, dont le projet de la ZAC des Touches devrait tenir compte. Ainsi la justification du choix d'une voie de desserte contournant les lots par l'extérieur, peu économe en espace, ou les possibilités de renforcement de la mutualisation des parkings, mériteraient d'être présentées.

L'Ae attire l'attention sur le fait que la ZAC sera aménagée, à terme, sur une superficie de 83 ha de terres agricoles cultivées de bonne qualité, pour partie en prairies permanentes, et dont beaucoup de parcelles font partie des plans d'épandage des exploitants agricoles concernées. Or le dossier ne précise pas l'impact sur la profession et l'activité agricoles, qu'il s'agisse de l'impact sur des parcelles essentielles à la pérennité des exploitations, ou des impacts indirects liés à la modification des plans d'épandage... Il conviendra donc que l'analyse soit développée et que l'étude d'impact soit complétée sur ce point et propose des mesures compensatoires éventuellement nécessaires.

Le dossier devra préciser quelles sont les mesures envisagées par l'aménageur pour répondre aux objectifs de gestion économe des sols en optimisant l'occupation de l'espace.

### 3.3 Enjeux urbains et gestion des déplacements

Les éléments de l'étude d'impact portent essentiellement sur l'analyse du fonctionnement des offres d'infrastructures et de services de transports collectifs vis-à-vis des évolutions de flux attendues, mais ne permettent pas d'apprécier la raison du choix au regard des impacts sur l'environnement et des objectifs de réduction des besoins de mobilité et de diminution des déplacements « carbonés ».

L'Ae note que l'incidence du projet sur la circulation automobile à l'échelle de l'agglomération, ainsi que l'influence de cette dernière sur la performance des transports en commun ne sont pas développées. Elle souligne en outre le fait que l'étude de trafic n'a pris en compte que les flux de circulation en semaine.

*L'Ae recommande donc d'approfondir le dossier sur le volet déplacements et d'intégrer à la réflexion une dimension multimodale par l'usage des modes « doux », en étudiant les limites potentielles à leur développement liées au renforcement du caractère très routier des infrastructures environnantes<sup>7</sup>. L'analyse nécessite d'être complétée en tenant compte des trajets induits par le projet le week-end et en incluant l'hypothèse de l'implantation de l'équipement public aqua-ludique.*

L'analyse intégrera les conséquences de la mono-fonctionnalité économique de la ZAC sur la mixité des espaces urbains limitrophes et par conséquent sur l'aptitude de l'aménagement à permettre le développement des transports collectifs et des modes de déplacements « doux ». Enfin, l'Ae demande qu'une analyse des effets indirects du projet en termes d'incidences sur l'évolution d'autres secteurs d'activités de l'agglomération, elle-même susceptible d'impacter l'occupation des sols et la gestion de l'espace ainsi que le paysage, soit présentée.

6 Loi Grenelle 1 : promulguée le 3/08/2009 et publiée le 5/08/2009 ; Loi Grenelle 2 : promulguée le 12/07/2010 et publiée le 13/07/2010.

7 Nombre de giratoires important aux abords et dans la ZAC, doublement de voies de circulation, ...

### **3.3 3.4 La consommation énergétique et le climat**

L'étude d'impact n'aborde pas suffisamment la thématique des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. L'Ae note l'absence d'analyse sur la consommation énergétique liée aux transports et aux bâtiments et sur les émissions atmosphériques induites. Elle attire l'attention sur la nécessité de compléter l'étude d'impact quant aux préconisations en matière de développement des énergies renouvelables ainsi qu'aux mesures visant à une maîtrise énergétique et à diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

### **3.5 Le respect de la commodité du voisinage et la salubrité publique**

L'Autorité environnementale considère que le parti pris du projet de réalisation modificatif de la ZAC, consistant à reporter la charge du respect de la réglementation en matière de bruit sur les futurs responsables d'activités qui viendront s'implanter dans la zone, est en partie acceptable. Elle attire toutefois l'attention sur l'importance de la prise en compte par l'aménageur des diverses préconisations évoquées dans l'étude d'impact (cohérence entre typologie d'activités et localisation, merlons végétalisés...). Il conviendra d'être particulièrement vigilant sur le type d'activités susceptibles de s'installer à proximité immédiate de logements, au regard des nuisances (bruit, odeurs, ...) pouvant être générées.

*L'Ae recommande que des engagements soient pris à ce sujet.*

Le préfet de la région Bretagne,  
Autorité environnementale

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrick STRZODA', is written over the printed name. The signature is stylized and somewhat abstract.

Patrick STRZODA