



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

11 AVR. 2014

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au projet de zone d'aménagement concerté des Fontnelles 2,
situé à Mordelles (35)
reçu le 13 février 2014

Procédure d'adoption de l'avis

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontnelles 2 a fait l'objet d'une approbation successive de son dossier de création, puis de réalisation, par délibérations du conseil municipal de la commune de Mordelles, respectivement datées du 3 octobre 2010 et du 9 juillet 2012. Saisi initialement du dossier de création par la commune de Mordelles, par courrier reçu le 11 juillet 2011, le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente, n'a pas formulé d'observations dans le délai de 2 mois qui lui était imparti. A noter qu'en l'absence de modification apportée au contenu de l'étude d'impact, la commune a valablement renoncé à saisir de nouveau l'Ae à l'occasion du dossier de réalisation.

Par courrier reçu le 13 février 2014, le Préfet d'Ille-et-Vilaine a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente, du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Fontnelles 2, présenté par la commune de Mordelles.

Le projet est soumis aux dispositions du décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Par courrier en date du 27 février 2014, l'Ae a consulté le Préfet d'Ille-et-Vilaine, au titre de ses attributions en matière d'environnement.

L'Ae a pris connaissance de l'avis émis par l'Agence Régionale de Santé de Bretagne, par courrier en date du 5 décembre 2013.

L'avis de l'Ae 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.

Synthèse de l'avis

Le projet d'aménagement envisagé par la commune de Mordelles porte sur la création d'une zone d'activités de 8,3 ha, dédiée à l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles et commerciales, en extension de l'urbanisation existante. Eloignée de secteurs reconnus pour leur intérêt écologique, la future zone d'activités est néanmoins susceptible de modifier profondément les caractéristiques paysagères de son environnement proche, actuellement fondées sur la prégnance de milieux agricoles. La nature même des activités ayant vocation à se développer en son sein, dont les caractéristiques exactes seront précisées au gré des opérations de cession des lots, impliquera par ailleurs la définition d'une réponse adaptée aux préoccupations inhérentes à la maîtrise des nuisances attendues (bruit, pollution...).

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- la gestion des flux (eaux usées, eaux pluviales, déplacements, énergie, déchets...),
- la préservation de la commodité du voisinage et la prise en compte des enjeux sanitaires soulevés par la proximité de secteurs habités (nuisances sonores, émissions atmosphériques),
- l'insertion paysagère du projet, qui a vocation à se développer au contact de milieux ouverts, essentiellement constitués d'espaces agricoles,
- la consommation d'espaces agricoles.

L'argumentaire développé afin de s'assurer d'une prise en compte satisfaisante des enjeux soulevés par l'aménagement du site des Fontenelles 2 devra être consolidé, afin de traduire en engagements les intentions du maître d'ouvrage, et de garantir le suivi effectif des mesures prises en faveur de l'environnement.

Parmi les recommandations formulées dans le corps du présent avis, l'Ae suggère plus particulièrement :

- d'affiner la présentation du projet ainsi que le contenu du résumé non technique de l'étude d'impact,
- d'étendre le champ de l'évaluation environnementale aux problématiques inhérentes au développement d'activités artisanales, industrielles et commerciales (nuisances sonores, consommations énergétiques, trafic),
- de préciser les performances des ouvrages de gestion des eaux pluviales, et d'indiquer les modalités de suivi des rejets aqueux induits par l'accueil de nouvelles entreprises,
- de préciser l'échéancier de réalisation des travaux envisagés afin d'améliorer le fonctionnement de la STEP de Mordelles,
- de justifier la définition du parti d'aménagement retenu, notamment, au regard des préoccupations liées à la préservation de la commodité du voisinage,
- d'analyser l'articulation du projet au regard des documents de planification en vigueur,
- de décliner les mesures que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en oeuvre afin d'assurer la correcte insertion paysagère de la future zone d'activités.

Avis détaillé

1 Présentation du projet, de ses objectifs et de son contexte

Le projet soumis à l'avis de l'Ae dans le cadre de la procédure de DUP sollicitée par la commune de Mordelles doit lui permettre de s'assurer de la maîtrise foncière des parcelles situées au sein du périmètre de la ZAC des Fontenelles 2.

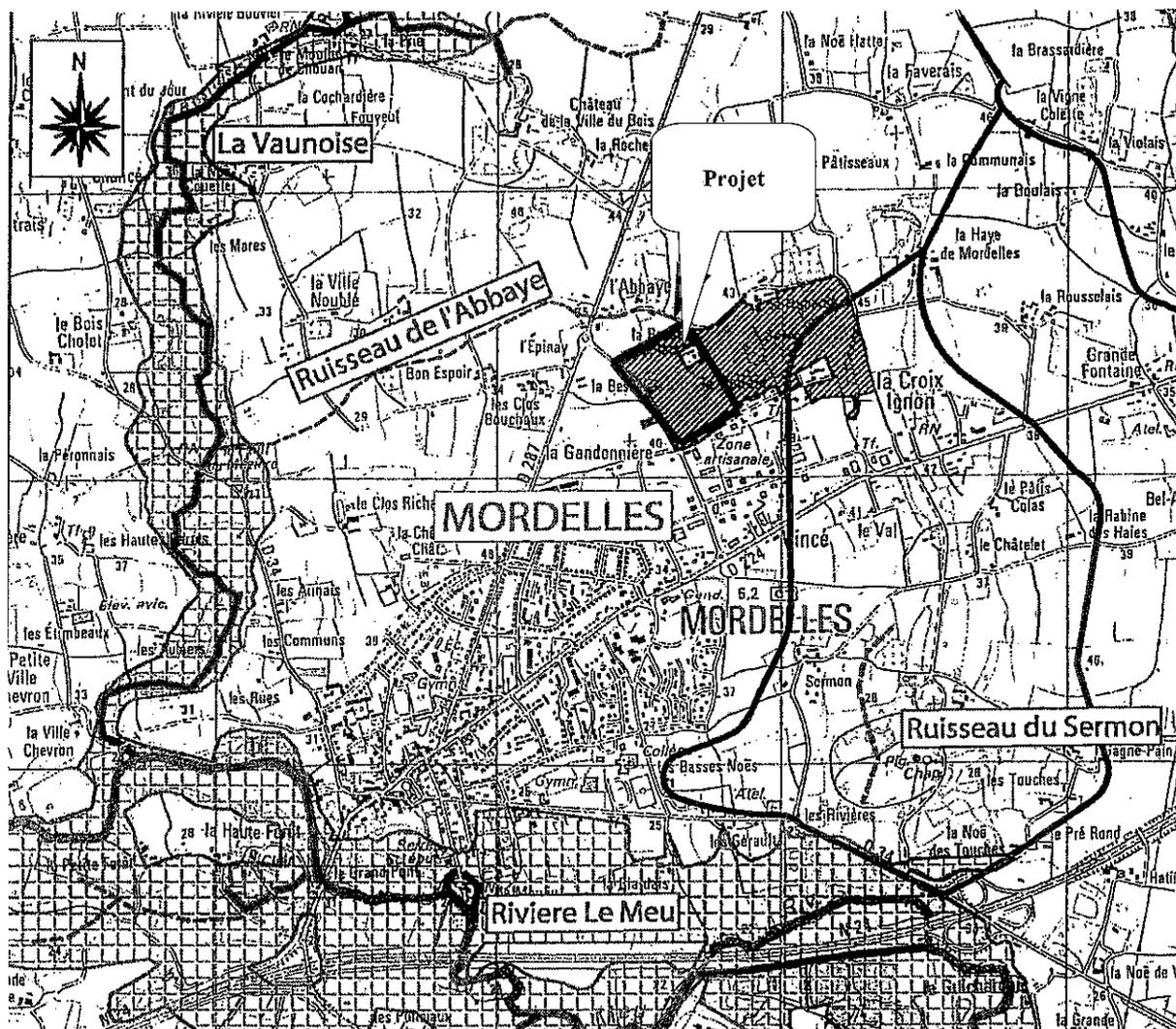
Située dans l'aire d'influence de l'agglomération rennaise, la commune de Mordelles recense environ 7 250 habitants, et connaît une progression quasi-constante de sa population depuis plusieurs années. La commune a entendu répondre à cette pression démographique par le lancement de plusieurs procédures d'aménagement, spécifiquement destinées à accroître l'offre de logements, notamment à l'est du centre ville (ZAC du Val Sermon). La réalisation de la ZAC des Fontenelles 2, à 1 km environ, au nord-est du centre ville, doit permettre d'accompagner ces évolutions, par le renforcement du potentiel de développement économique communal.

A l'exception du paysage urbain matérialisé par la zone d'activités des Fontenelles, qui s'étend au-delà de la façade sud du projet, ce dernier s'inscrit dans un environnement à dominante rurale au relief peu marqué, favorisant les vues lointaines.

Le projet bénéficiera de la proximité des RD 287 (axe Mordelles / l'Hermitage) et 224 (axe Mordelles / Le Rheu), connectées à la RN 24 (axe Rennes / Lorient).

Le terrain d'assiette du projet, situé en zone 1AUi2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mordelles, dédiée à l'accueil d'activités, est essentiellement constitué de terres agricoles. Quelques haies résiduelles sont également présentes en périphérie du site ainsi qu'en partie centrale. Il jouxte plusieurs secteurs habités, notamment au niveau de sa frange est.

Le périmètre du projet s'inscrit dans le bassin versant du Meu (affluent de la Vilaine) qui s'écoule en limite sud du territoire communal. La zone d'activités des Fontenelles 2 est localisée en dehors du périmètre délimité au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du "bassin de la Vilaine en région rennaise, Ille et Illet".



Extrait de l'étude d'impact

L'aménagement envisagé se traduira par la création d'une trame viaire interne, intégrant notamment un rond point permettant l'accès à la future zone d'activités par l'ouest ainsi que des cheminements doux, la création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de décantation), l'arrachage des haies situées en partie centrale du périmètre, la plantation de haies périphériques, ainsi que la construction de bâtiments à usage d'activités. Les effluents urbains de la future zone d'activités seront traités au sein de la station d'épuration (STEP) de Mordelles.

L'aménagement du site est fondé sur la délimitation de 17 lots cessibles, pour une surface totale de plancher de 50 000 m². A l'exception des installations techniques (silos...) et des équipements de production d'énergie renouvelable, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 15 m.

2 Principaux enjeux environnementaux associés à la réalisation du projet

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- la gestion des flux (eaux usées, eaux pluviales, déplacements, énergie, déchets...),
- la préservation de la commodité du voisinage et la prise en compte des enjeux sanitaires soulevés par la proximité de secteurs habités (nuisances sonores, émissions atmosphériques),
- l'insertion paysagère du projet, qui a vocation à se développer au contact de milieux ouverts, essentiellement constitués d'espaces agricoles,
- la consommation d'espaces agricoles.

3 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

3-1 Qualité du dossier

Le dossier soumis à l'avis de l'Ae est notamment constitué d'une notice explicative ainsi que d'une étude d'impact formalisée en 2011, puis actualisée en 2013, afin d'intégrer les évolutions réglementaires introduites par le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. La qualité des auteurs de l'étude d'impact n'est pas mentionnée.

A noter que l'étude de potentiel de développement des énergies renouvelables, qui accompagnait le dossier de création soumis à l'avis de l'Ae en 2011, ne figure pas parmi les pièces constitutives du dossier de DUP. Il serait pertinent d'informer le public sur l'état d'avancement des réflexions conduites par le maître d'ouvrage en ce domaine, et de préciser ses engagements au regard des objectifs poursuivis.

L'Ae recommande d'actualiser le contenu de l'étude dédiée au développement des énergies renouvelables, initialement fondée sur des hypothèses de développement beaucoup plus ambitieuses que les dimensions du projet retenu, et d'en traduire les enseignements dans l'étude d'impact, sous la forme d'engagements du maître d'ouvrage.

La présentation du projet se révèle perfectible, la dispersion des informations produites au gré des différentes pièces constitutives du dossier (notice explicative, versions successives de l'étude d'impact), ainsi que la médiocre qualité des schémas destinés à illustrer les caractéristiques du projet prêtant à confusion (absence de légende, caractère partiel et évolutif des informations reportées, selon les illustrations produites). Leur regroupement au sein d'une rubrique spécifique, de même que la production d'un schéma¹ agrégeant l'ensemble des éléments nécessaires à la connaissance des caractéristiques du projet (trame viaire, superficie des lots, ouvrages de gestion des eaux pluviales...) faciliteraient notablement la compréhension du projet par le public.

Par ailleurs, si le dimensionnement du bassin de décantation des eaux pluviales est bien indiqué, aucune précision n'est en revanche apportée quant aux caractéristiques des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales envisagés. L'évolution du linéaire des haies envisagée dans le cadre de l'aménagement paysager de la future zone d'activités n'est pas davantage quantifiée.

¹ Les schémas actuellement dispersés au sein des versions successives de l'étude d'impact, prêtent à confusion, faisant successivement apparaître le périmètre initialement envisagé (26 ha), celui finalement retenu (8,3 ha), sans que l'option du rond point envisagé dans la perspective de la desserte du site, au niveau du chemin rural longeant sa limite ouest, soit systématiquement matérialisé. La version finale du projet, schématisée à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact en 2013, ne comporte aucune légende.

Le résumé non technique de l'étude d'impact n'assure pas correctement le rôle qui lui est assigné, faute d'intégrer les éléments nécessaires à la compréhension du projet (description des composantes de l'aménagement envisagé, plan de situation, schéma d'organisation interne).

L'Ae recommande d'affiner la présentation du projet, de mentionner la qualité des auteurs de l'étude d'impact, d'enrichir son résumé non technique afin d'en permettre une lecture autonome, et d'en adapter le contenu aux observations formulées dans le corps du présent avis.

3-2 Qualité de l'analyse

L'état initial de l'environnement permet d'appréhender correctement le contexte dans lequel s'inscrit le projet s'agissant de la gestion des flux (modalités de gestion des effluents urbains, trafic routier, réseaux de transports en commun...), des aspects paysagers et des risques naturels et technologiques. Le constat dressé en faveur de l'absence de zone humide à l'échelle du périmètre de la ZAC procède par ailleurs de la réalisation de sondages à la tarière et, plus généralement, d'une analyse fondée sur la prise en compte des critères fixés par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009².

Les inventaires naturalistes n'ont mis en évidence aucun enjeu caractérisé lié à la préservation des milieux naturels situés dans l'aire d'influence du projet. L'absence de proximité de secteurs reconnus pour leur intérêt écologique ainsi que les caractéristiques du terrain d'assiette du projet, majoritairement constitué d'espaces cultivés sans relation avérée avec une éventuelle continuité écologique, permettent de valider cette approche. La présence d'un maillage bocager résiduel, perceptible en périphérie et en partie centrale du périmètre de la ZAC, appellera toutefois une vigilance particulière en phase travaux, afin de prévenir la destruction des espèces qui lui sont inféodées (avifaune, insectes saproxylophages).

La qualité des eaux du Meu jusqu'à sa confluence avec la Vilaine est moyenne, voire médiocre selon les paramètres analysés, l'étude rappelant à juste titre l'échéance fixée par le SDAGE Loire-Bretagne (2021) en faveur d'un retour au bon état global de la masse d'eau concernée. Les données produites par l'étude d'impact afin de rendre compte de la qualité de l'eau auraient mérité d'être commentées afin de cerner plus précisément les enjeux liés à la gestion des rejets aqueux induits par la réalisation du projet, qui permettra notamment le développement d'activités industrielles susceptibles de modifier la pression exercée sur la qualité du milieu récepteur, de manière directe (rejets d'eaux pluviales transitant sur le site), ou indirecte (rejet des eaux usées traitées au sein de la STEP de Mordelles).

L'étude d'impact ne présente aucune analyse de l'environnement sonore du projet en situation initiale, ce constat compromettant la perspective d'une évaluation ultérieure des incidences imputables au projet proprement dit (calcul des émergences sonores) ainsi qu'à la définition de mesures appropriées à la prise en compte des nuisances associées.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par un état initial de l'environnement sonore à l'échelle du périmètre du projet et des secteurs habités limitrophes.

² Arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

L'étude d'impact souligne à juste titre la difficulté de définir avec une précision suffisante la portée des impacts du projet, à ce stade d'avancement de la procédure, la nature exacte des activités ayant vocation à s'implanter sur le site n'étant pas encore connue. L'Ae souligne cependant l'intérêt de procéder par anticipation à cette évaluation, sur le fondement d'hypothèses réalistes, en vue de valider ou d'infirmer les choix d'aménagement envisagés, et de définir les mesures destinées à éviter, réduire, voire compenser les impacts qu'elle aura permis de mettre en évidence.

L'Ae recommande en ce sens d'étendre le champ de l'évaluation environnementale, dans le souci d'assurer une réelle prise en compte des enjeux liés à la maîtrise :

- *des nuisances sonores perçues au droit des secteurs habités situés dans le voisinage immédiat de la ZAC en phase chantier, ainsi qu'à l'issue de la mise en service du projet,*
- *de la consommation énergétique induite par l'implantation de nouvelles activités,*
- *des nuisances associées au surcroît de trafic escompté en phase travaux, impliquant notamment l'estimation préalable des volumes de déblais nécessaires à l'aménagement du site et la définition de leurs modalités d'évacuation,*
- *des nuisances liées au développement des enseignes et dispositifs publicitaires.*

L'Ae recommande également, pour chacune des thématiques précitées, de préciser les objectifs que se fixe le maître d'ouvrage afin de pouvoir attester de l'acceptabilité de son projet au regard des enjeux liés à la maîtrise des nuisances escomptées, tant d'un point de vue environnemental que sanitaire.

Le projet intègre des mesures destinées à limiter les impacts induits par les rejets d'eaux pluviales transitant sur le site et à assurer la correcte insertion paysagère du projet, ainsi que le montant des dépenses correspondantes.

L'Ae recommande également de préciser les performances des ouvrages de gestion des eaux pluviales envisagés, et de décliner les modalités de suivi des rejets aqueux (eaux pluviales, eaux usées) induits par la mise en service du projet (indicateurs, objectifs poursuivis, fréquence des analyses...).

La compatibilité du projet au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, qui intègre le secteur d'implantation retenu parmi les axes privilégiés de développement des zones d'activités, et des dispositions du PLU de Mordelles, est correctement analysée.

L'Ae recommande toutefois de compléter l'étude d'impact par une analyse de l'articulation du projet avec les orientations fixées par l'ensemble des documents de planification qu'il revient au maître d'ouvrage d'intégrer, s'agissant du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Vilaine, du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Rennes Métropole, du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) d'Ille-et-Vilaine et du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Bretagne.

La commune de Mordelles connaît une croissance démographique dynamique, illustrée notamment par le doublement de sa population entre 1968 et 2007. Plusieurs projets d'aménagement visant à répondre aux besoins suscités par cette évolution en termes d'offres de logements sont actuellement en phase de se concrétiser. Face au constat lié à la saturation

des zones d'activités existantes, la commune de Mordelles ambitionne d'accompagner son essor démographique par la définition d'une offre adaptée aux besoins de développement économique, afin d'attirer de nouvelles entreprises dans les 10 ans à venir.

Si la commune a renoncé à l'aménagement d'un périmètre plus étendu, cette orientation ne peut toutefois être considérée comme l'abandon d'un scénario alternatif en termes d'implantation. Elle traduit cependant la recherche d'une rationalisation de la consommation d'espaces agricoles, permettant d'envisager un rythme de commercialisation en adéquation avec celui observé jusqu'alors à l'échelle communale (soit 1ha par an).

La justification des options d'aménagement envisagées à l'échelle du projet de ZAC n'est pas réellement mise en valeur. Un commentaire dédié à l'exposé des choix opérés en faveur de la prise en compte des enjeux induits par le changement d'usage du terrain d'assiette du projet faciliterait de ce point de vue la compréhension des motivations d'ordre environnemental ayant inspiré la définition du parti d'aménagement envisagé.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par la justification des orientations d'aménagement retenues, au regard des enjeux en présence (optimisation de l'espace disponible ; implantation des activités potentiellement nuisantes tenant compte de la proximité de secteurs habités ; fonctions assurées par l'aménagement urbain et paysager du site, intégrant les spécificités du positionnement du projet en entrée de ville...).

4 Prise en compte de l'environnement

L'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal impliquera une adaptation de la capacité nominale de la STEP de Mordelles, le passage de 10 000 à 15 000 équivalents-habitants devant permettre, à terme, de répondre aux besoins cumulés induits par la réalisation de la ZAC des Fontenelles 2 et des projets d'aménagement en cours³. Des travaux seront par ailleurs engagés afin de remédier à l'apport d'eaux parasites, qui compromettent ponctuellement le bon fonctionnement de la station.

L'Ae recommande :

- *de préciser les modalités de calcul ayant présidé à l'estimation des volumes cumulés d'effluents urbains escomptés dans la perspective d'une mise en œuvre des différents projets d'aménagement annoncés à l'échelle du territoire communal,*
- *de présenter un échéancier permettant d'apprécier la concordance des travaux dédiés à l'amélioration des performances de la STEP, parallèlement à la montée en puissance progressive des volumes d'effluents à traiter, au gré de l'avancement des projets d'aménagement en cours.*

Le projet intègre la création de cheminements permettant de favoriser les modes de déplacement doux. La commune de Mordelles bénéficie également d'une offre de transports en commun susceptible de constituer une alternative potentielle à l'usage de véhicules particuliers. L'accessibilité du réseau existant mériterait toutefois d'être évaluée, au regard des besoins spécifiques des futurs usagers de la ZAC.

Au-delà de ce constat, l'étude d'impact consacre peu de développements à la problématique inhérente à l'augmentation des déplacements motorisés. Si l'intensification annoncée des flux correspondants (250 véhicules hebdomadaires supplémentaires) semble a priori modérée, l'étude ne permet pas de les différencier selon leur nature (poids lourds, autres véhicules), ni

³ *Trois projets d'aménagement en cours de réalisation sont énoncés, en vue de satisfaire les besoins de développement exprimés par la commune de Mordelles en termes d'offre de logements ; il s'agit des ZAC "Le Pâtis", "Plaisance Centre" et "Val de Sermon".*

d'apprécier l'impact du projet à l'échelle des itinéraires qu'ils auront préférentiellement vocation à emprunter.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact :

- *par l'évaluation des performances du réseau de transports en commun existant, eu égard aux besoins prévisibles de déplacement des futurs usagers de la ZAC des Fontenelles 2,*
- *par l'évaluation des incidences liées à l'augmentation du trafic à l'échelle des axes routiers situés dans l'aire d'influence du projet, en phase chantier, ainsi qu'à l'issue de la réalisation de la ZAC, cette approche impliquant la prise en compte des effets cumulés induits par la réalisation des projets d'aménagement en cours,*
- *par la déclinaison des mesures destinées à maîtriser et rationaliser les flux de déplacements motorisés induits par l'implantation des entreprises au sein de la ZAC des Fontenelles 2 (gestion des stationnements, encouragement au covoiturage...).*

Les principes devant présider au traitement paysager du site sont sommairement présentés, l'étude d'impact attirant uniquement l'attention sur l'effet de filtre escompté à la faveur du maintien des haies périphériques existantes, complétées par la plantation de nouveaux sujets. Cette approche mériterait d'être étayée par l'exposé des modalités de traitement du projet urbain proprement dit, dont les volumétries devraient profondément modifier les caractéristiques paysagères de l'environnement dans lequel il a vocation à se développer.

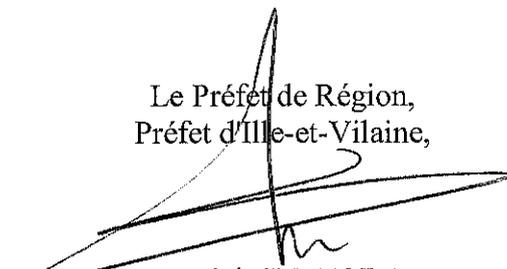
L'Ae recommande de préciser les mesures que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre afin d'assurer un traitement qualitatif du projet urbain envisagé (choix des couleurs et des matériaux, traitement des façades, agencement des bâtiments, gestion des volumétries...), et de décliner les dispositions prises afin d'en garantir le respect (cahier des charges de cession des terrains...).

L'artificialisation du terrain d'assiette du projet s'accompagnera de la disparition concomitante de 8 ha de terres agricoles, réparties actuellement entre plusieurs exploitants.

L'Ae recommande d'indiquer les procédures engagées par le maître d'ouvrage en faveur de la mise en œuvre d'une compensation de nature foncière adaptée à la portée des impacts induits par la disparition d'espaces agricoles.

L'Ae recommande également de décliner les mesures destinées à prévenir la destruction des espèces inféodées aux haies, dont l'arrachage est programmé (intervention des travaux hors période de nidification...).

Le Préfet de Région,
Préfet d'Ille-et-Vilaine,



Patrick STRZODA