

Arrêté du 13 mars 2023 - M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine

ENQUÊTE PUBLIQUE

**portant sur l'autorisation environnementale sollicitée par Vitré Communauté
pour l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » à Etelles**

Enquête N° E23000022/35

17 avril 2023–17 mai 2023

PARTIE II

CONCLUSIONS ET AVIS

Quant au projet soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique n° 39, « travaux, constructions et opérations d'aménagement » de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement,

Fait à Langueux, le 9 juin 2023

Table des matières

Quant au projet soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique n° 39, « travaux, constructions et opérations d'aménagement » de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement,	1
A – Rappels : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique	3
1 –Objet de l'enquête publique	3
2 – Déroulement de l'enquête publique.....	5
3 – Bilan de l'enquête publique	6
B – Appréciations de la commissaire-enquêtrice sur le projet, les observations du public, des PPA et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage	8
1-au niveau des activités prévues sur le site	8
2 – Au niveau de la consommation foncière	10
3-au niveau de l'agriculture	13
4-au niveau de la gestion des eaux.....	14
5-au niveau environnemental.....	16
6-au niveau du mode d'occupation des sols.....	17
7- au niveau des déplacements	19
C – Conclusions et avis.....	20

A – Rappels : objet, déroulement et bilan de l'enquête publique

1 –Objet de l'enquête publique

Le projet, porté par Vitré Communauté, concerne l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné », sur la commune d'Etelles, sur une surface de 15,8 hectares afin d'y implanter de nouvelles activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, y compris les activités industrielles et logistiques.

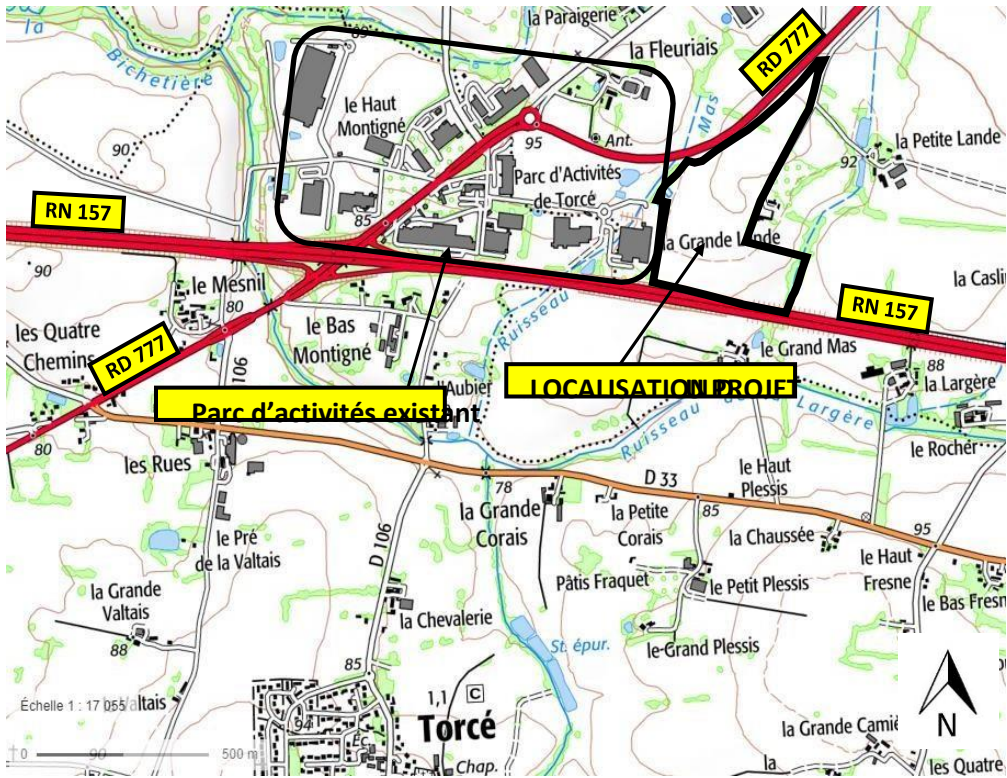
Cet agrandissement, bordé au sud par la RN 157 et au nord par la RD 777, est en continuité est du parc d'activités existant sur la commune de Torcé. La voirie de desserte sera prolongée afin de permettre l'accès aux futurs lots, les réseaux seront étendus. Ce projet se situe en zone 1AUa au PLU d'Etelles, approuvé le 29 avril 2019, et est concerné par une OAP. Il prévoit la création de 4 (et non 5 comme indiqué parfois dans le dossier) lots de surfaces variables afin de permettre essentiellement le développement des entreprises déjà implantées au sein du parc et de préserver son attractivité. Des liaisons douces sont prévues pour faciliter les déplacements, notamment pour rejoindre la zone de restauration située à l'entrée du parc. Une aire de stationnement dédiée aux poids lourds sera créée pour éviter le stationnement « sauvage » le long des voies. Une voie de secours sera réalisée dans la pointe nord afin de permettre aux secours d'intervenir rapidement sans traverser le parc d'activités.

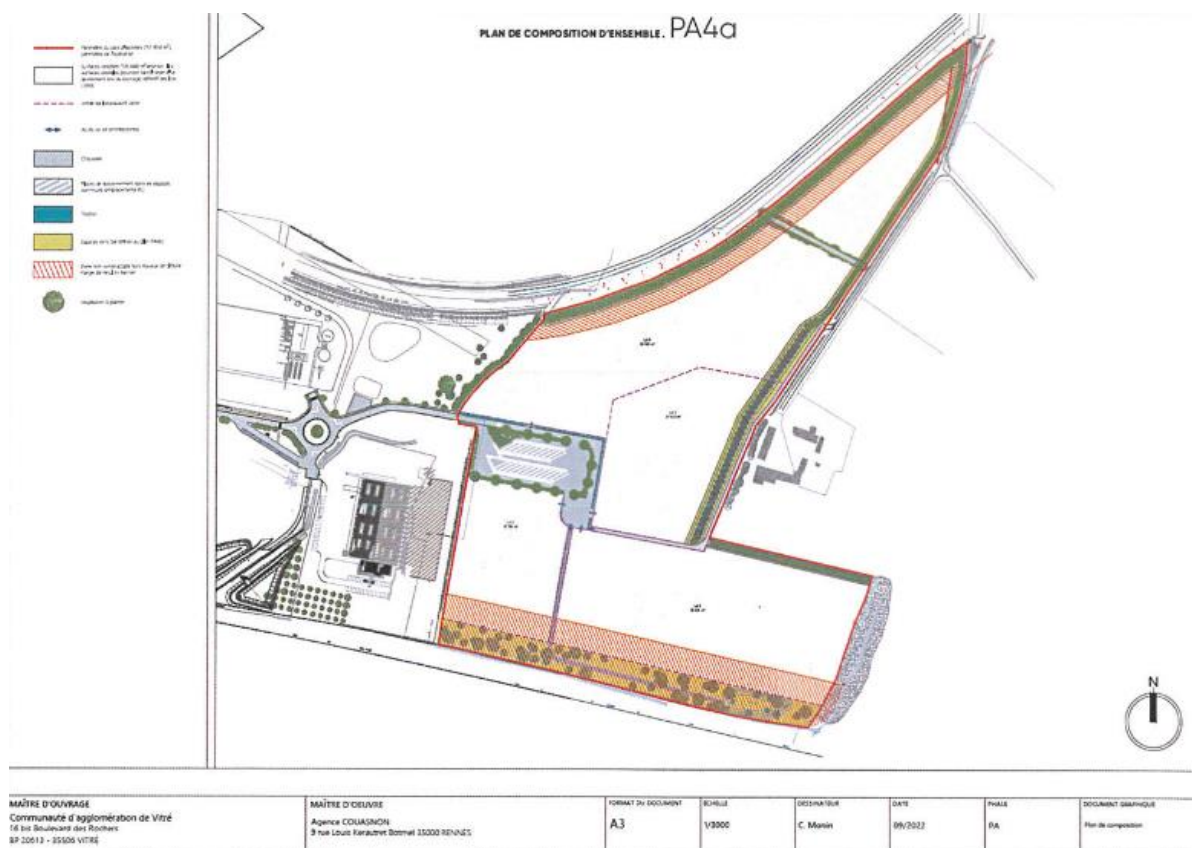
Pour une intégration paysagère, divers aménagements sont envisagés, comme la création d'un merlon planté sur les limites Nord du site, le long de la RD 777, la plantation de haies bocagères, un système de gestion des eaux pluviales respectant la topographie naturelle du site et accompagné d'une végétation d'essences locales filtrant les vues. L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et des solutions alternatives de gestion telles les noues seront recherchées. Un ouvrage de rétention des eaux pluviales de type bassin tampon à sec enherbé d'un volume de stockage de 400 m³ pour une pluie centennale et un débit de fuite de 3,6 l/s sera créé en limite sud-est dans la bande végétalisée le long de la RN 157.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets. Ceux-ci devront respecter la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) environnementale afin de garantir la protection de l'environnement, privilégier la plantation d'essences locales favorables au développement de la biodiversité et bannir les essences exogènes envahissantes, privilégier les apports solaires et la végétalisation des façades des constructions ainsi que des toitures. Une note hydraulique et une convention relative à la consommation d'eau devront être déposées avant toute obtention d'autorisations d'urbanisme.

En raison de sa nature et de la surface du terrain d'assiette, cette opération a été soumise à évaluation environnementale au titre de la rubrique n° 39, « travaux, constructions et opérations d'aménagement » de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, ainsi qu'à un dossier « loi sur l'eau » au titre de la rubrique 2.1.5.0 « rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol » des dispositions de l'article R 214-1 et L 214-1 à 6 du code de l'environnement.

Le projet est soumis à la procédure d'autorisation environnementale unique.





2 – Déroulement de l'enquête publique

Le 20 janvier 2023, les services de l'Etat ont considéré le dossier complet et régulier, pouvant être mis à enquête publique.

Par courrier enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 8 février 2023, le Préfet d'Ille-et-Vilaine a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'autorisation environnementale sollicitée par Vitré Communauté pour l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » sur la commune d'Étrelles ».

M.le Président du tribunal administratif m'a désignée par ordonnance du 16 février 2023.

L'arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine portant ouverture de l'enquête publique relative à a été pris le 13 mars 2023. (cf : annexe 1 du rapport d'enquête)

Cet acte précise que l'enquête se déroulera du lundi 17 avril 2023 à 14h00 au mercredi 17 mai 2023 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête est fixé au siège de Vitré Communauté. Cet arrêté indique également que le public pourra formuler ses observations :

- soit oralement lors des permanences du commissaire-enquêteur
- soit sur les registres disponibles au siège de Vitré Communauté et en mairie d'Étrelles
- soit par courrier adressé en Préfecture d'Ille-et-Vilaine, en mairie d'Étrelles, au siège de Vitré Communauté
- soit à l'adresse électronique suivante : pref-enquetes-publiques@ille-et-vilaine.gouv.fr en mentionnant en objet « Extension du parc d'activités du Haut Montigné ».

Un dossier d'enquête et deux registres d'enquête publique ont été mis à disposition du public du lundi 17 avril 2023 à 14 h00 au mercredi 17 mai 2023 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie d'Étrelles et au siège de Vitré Communauté, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier était également consultable :

- sur le site internet de la Préfecture d'ille et Vilaine : <http://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/ep-loisurleau>

Autorisation Environnementale sollicitée par Vitré Communauté pour l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » sur la commune d'Etelles – Conclusions et avis- partie environnement

-ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public dans le hall de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, en mairie d'Etelles et au siège de Vitré Communauté, accessibles aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Des avis de presse sont parus les 17 mars et 14 avril dans Ouest-France et les 17 mars et 21 avril dans le journal de Vitré. (cf : annexe 4 du rapport d'enquête). Des panneaux d'affichage ont été apposés en mairie d'Etelles, au siège de Vitré Communauté et sur les lieux. (cf : annexe 3 du rapport d'enquête).

J'ai rencontré le 13 mars 2023 Mme Flavy GUESDON, conductrice d'opérations d'aménagement des zones d'activités à Vitré Communauté. Cet agent m'a explicité le projet en reprenant les divers aspects économiques, urbanistiques, environnementaux. Puis, j'ai été visiter les lieux.

J'ai tenu 4 séances de permanence les lundi 17 avril de 14 h à 17 h, le samedi 6 mai de 10 h à 12h à la mairie d'Etelles, et les jeudi 27 avril et mercredi 17 mai de 15h30 à 17h au siège de Vitré Communauté au cours desquelles aucun visiteur ne s'est déplacé, ni aucune observation n'a été déposée.

Il est à noter la disponibilité des agents de Vitré communauté et de la mairie d'Etelles pour mettre à disposition des lieux d'accueil pour tout public lors des permanences, ainsi que des postes informatiques et le dossier pour assurer la meilleure information de la population. Des panneaux d'affichage ont été apposés en mairie d'Etelles, au siège de Vitré Communauté et sur les lieux.

3 – Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique relative à l'autorisation environnementale sollicitée par Vitré Communauté pour l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » sur la commune d'Etelles n'a donné lieu qu'à deux contributions écrites. (cf : annexe 7 du rapport d'enquête). Cette situation n'a pas étonné le maître d'ouvrage et s'explique probablement par l'état d'avancement d'éventuelles acquisitions des lots et de l'approbation du PLU de la commune d'Etelles le 29 avril 2019, classant le secteur concerné par la présente opération en une zone urbanisable à court terme, 1 AUa, et concernée par une OAP.

-une contribution écrite a été déposée par le Collectif Stop Artificialisation le mercredi 17 mai 2023 auprès des services préfectoraux d'Ille- et- Vilaine par voie électronique. Cette observation porte sur 7 points :

-Faut-il des zones spécifiquement dédiées (parc d'activités) ? ou faut-il plutôt insérer les activités dans le tissu urbain existant ?

Selon le Collectif, depuis des décennies, l'urbanisme en France fonctionne en « zones », séparant les zones d'habitation des zones de commerce/loisirs, des zones d'accueil d'activités économiques induisant notamment une ségrégation sociale, une augmentation des temps de trajet domicile-travail-loisirs, une consommation foncière accrue. Désormais, les pouvoirs publics invitent à la « mixité des usages/des fonctions ». Dans le cas présent, le projet du « Haut Montigné » reste sur une non- mixité d'usages avec une extension et une consommation foncière, n'est connecté à aucune centralité, ne s'inscrit pas dans une stratégie économique globale connue, repose sur un « effet vitrine » avec du bâti en bloc, accentue la fracture déjà forte entre tissu urbain et zone d'activités.

Le Collectif pense qu'il est possible d'insérer les nouvelles activités tel ce parc d'activités du « Haut Montigné » dans le tissu urbain existant en recréant la ville sur elle-même, réduisant ainsi l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

-A-t-on besoin de plus de surfaces que ce qu'il n'est déjà prévu ?

Pour compléter cette question, le Collectif en pose d'autres :

*Quelles sont les surfaces qui étaient prévues pour accueillir des activités ? Actuellement, Vitré Communauté ne dispose pas d'un schéma d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises, ce qui impose de se référer au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré, approuvé en 2018. Selon ce document, en vue d'accueillir des activités économiques pour les 20 ans à venir, il est prévu 23 parcs dits structurants, dont celui du « Haut Montigné » pour une enveloppe de 150 ha, des parcs dits de proximité pour 85 ha et dans le tissu aggloméré, soit une consommation foncière de 235 ha, 26%, sur la totalité des 905 ha envisagés dont 670 ha affectés à l'habitat, 74%. Suivant les évaluations faites par le Collectif des surfaces déjà programmées, 92 ha sont comptabilisés pour l'accueil des activités économiques pour la période 2021-2031. Cette association constate donc une artificialisation constante des terres pour l'accueil ou le simple déménagement des entreprises.

*Quel a été le niveau de consommation foncière des parcs d'activités ces dernières années ? En se basant sur les 5 ans d'application du SCoT, la consommation de l'enveloppe foncière pour l'habitat est de 32%, et la programmation de l'enveloppe pour l'accueil d'activités économiques atteint 80%. En application de la loi sur Zéro Artificialisation Nette, ZAN, Vitré Communauté doit limiter sa consommation foncière à 227 ha entre 2021 et 2031, et donc à 68 ha pour l'accueil d'activités économiques, bien supérieure aux 92 ha dénombrés. Bien que la croissance du nombre d'actifs soit modérée sur le secteur concerné, le déposant

constate une rapide consommation foncière économique, témoignant d'une très mauvaise planification des principes de gestion économe du foncier et d'une consommation déraisonnée du foncier pour les parcs d'activités.

*Quelles sont les demandes pour répondre aux besoins à venir ? Pour le Collectif, aucun élément du dossier ne permet d'évaluer le nombre de demandes d'implantation d'entreprises sur Vitré Communauté, leur nature d'activités, leurs besoins. Il s'agit d'une logique d'offre de foncier disponible, « hors sol », n'importe quelle activité étant susceptible de s'installer selon ses besoins en taille de surface souhaitée.

Constatant que Vitré Communauté n'a pas assuré une gestion économe du foncier économique, l'association estime que cette fuite en avant doit cesser par une rupture dans les pratiques et donc dans les projets.

-Est-ce le bon emplacement pour développer des activités économiques ?

Pour le déposant, le développement du parc du « Haut Montigné » entre en contradiction avec le SCoT car il ne limite pas l'étalement urbain, la consommation foncière, la mutualisation des équipements. Cette extension se trouve éloignée des habitations, conduisant à une exclusion pour les personnes non motorisées, ne comporte pas de services. Les accès piétons, cyclistes sont très mauvais, voire dangereux ; les transports collectifs sont inexistants. Cette situation entraîne un accroissement du trafic sur le réseau routier et une hausse des émissions de gaz à effet de serre, renforçant le « tout voiture », irresponsable d'un point de vue économique, social, écologique.

Le parc d'activités du « Haut Montigné » étant complètement isolé, ce site va à l'encontre des politiques d'un aménagement équilibré du territoire.

-Quelle est la qualité des terres qui pourraient disparaître ?

Si l'étude d'impact présente des éléments de pédologie, exclusivement pour les zones humides, le Collectif aurait trouvé pertinent de décrire la qualité des sols, leurs potentialités agronomiques.

-Quelles entreprises seront accueillies et quels impacts auront-elles ?

Aucun élément du dossier ne permet de connaître la nature des futures activités, leur impact sur le climat, particulièrement quant à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, les incidences sur la ressource en eau compte-tenu des tensions en ce domaine en Ille- et -Vilaine et de l'accélération du réchauffement climatique, les effets relatifs à la consommation énergétique, les impacts sur les transports en commun ou le trafic routier, connaissant la saturation de la rocade sud de Vitré et des échangeurs.

Le Collectif met l'accent sur la faiblesse des procédures d'études d'impact et d'enquêtes publiques empêchant les citoyens de savoir si l'accueil de nouvelles entreprises aura, ou pas, un impact sur l'eau, le climat, l'énergie, les déplacements.

-Les outils mis en place sont-ils efficaces ?

Le projet est incohérent avec les politiques sur le ZAN traduites via le SRADDET Bretagne, notamment l'objectif 31 de « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels ». Par l'augmentation du trafic motorisé carboné, la suppression d'une haie bocagère, l'implantation de nombreux nouveaux points lumineux, il est également incohérent avec les politiques pour le climat dont le PCAET de Vitré Communauté de juillet 2021 concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre de près de 25% d'ici 2030, et la protection de la biodiversité en limitant l'artificialisation des sols, en diminuant l'éclairage nocturne, en protégeant la trame verte et bleue et en renforçant le bocage. Cet agrandissement est incohérent aussi avec les politiques de mobilité tant du SRADDET Bretagne que du Plan de Mobilité Simplifié de Vitré Communauté de janvier 2023 en raison du délai de réalisation de l'aménagement vélo entre Vitré et le parc, l'absence de desserte par les TER et lignes de bus.

Le Collectif soulève les incohérences entre les politiques publiques nationales, régionales et le projet qui s'inscrit dans un schéma ancien d'artificialisation, du tout routier impactant le climat, la pollution lumineuse.

-La société civile est-elle écoutée et prise en compte ?

Malgré les alertes des associations locales sur le modèle de développement, sur l'artificialisation des terres avec des impacts sur le climat et le vivant, le Collectif regrette l'insuffisance d'écoute des citoyens par les élus locaux. Il s'interroge également sur le processus actuel d'enquête publique qui « manifeste avant tout une justice du sacrifice au service de l'industrialisation et du développement : une justice industrialiste ».

Selon l'association, qui souhaite remettre en question la pertinence même de l'opération, si les citoyens étaient réellement écoutés, les projets seraient régulièrement abandonnés à l'issue d'enquêtes publiques.

En conclusion, le Collectif STOP Artificialisation émet un **avis négatif** au projet d'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » du fait de son isolement par rapport au tissu urbain, de l'absence de connexion au réseau vélo et transport en

Autorisation Environnementale sollicitée par Vitré Communauté pour l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » sur la commune d'Etrelles – Conclusions et avis- partie environnement

commun, de son possible impact négatif pour le climat, la pollution lumineuse et la congestion routière et de son absence de cohérence avec les impératifs prioritaires de préservation du climat, du vivant, des terres agricoles et naturelles.

-une autre contribution écrite a été déposée par les élus des groupes Changez Noyal et Servons Ensemble le mercredi 17 mai 2023 auprès des services préfectoraux d'Ille- et- Vilaine par voie électronique. Cette observation, au nom de certains élus sur le Pays de Châteaugiron Communauté, fait le constat de la consommation de 84 ha de terres agricoles sur l'axe Rennes-Paris induite des créations de zones d'activité, celui des Portes de Bretagne sur la commune de Saint-Servon-sur-Vilaine de 27 ha, celui de 44 ha sur les communes de Châteaubourg et Domagné, et le projet du « Haut Montigné » de 15,8 ha. Ces représentants locaux regrettent l'absence de discussion entre Vitré Communauté et le Pays de Châteaugiron Communauté sur un aménagement du territoire concerné concernant le développement économique sur l'axe Rennes-Paris. Ceux-ci estiment que cette politique sans concertation et sans prise en compte des projets des collectivités voisines n'est pas compatible avec les enjeux de préservation de la biodiversité, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de diminution des consommations d'énergie, sur la nécessité de préserver les ressources. Pour eux, l'affectation de la future zone n'étant pas précise, soit la réservation à la logistique, soit la vocation pour des activités secondaires ou tertiaires, y compris les activités industrielles et logistiques, la détermination des consommations d'énergie n'est donc pas crédible. Et, selon eux, ce projet va à l'encontre de la mesure ZAN de la loi climat et résilience, la consommation foncière devant être réduite de moitié sur la période 2021-2031 et aucun schéma de développement économique n'étant établi.

Ces groupes d'élus sollicitent l'élaboration d'un schéma de développement économique commun par les collectivités locales à l'est de Rennes, sur l'axe Rennes-Paris, et la justification du type d'activité à accueillir sur le territoire. Ils émettent **un avis négatif** sur ce projet.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le 22 mai, j'ai échangé sur le dossier avec M.Frédéric MELLIER, Directeur du Service Economique de Vitré Communauté, Mme Margot BAUSMAYER, coordinatrice d'opérations et Mme Angélique SZCZEPANIAK, gestionnaire administrative et de projets. Suite à un commun accord, la remise du procès-verbal de synthèse a été effectuée par courrier électronique compte-tenu de l'éloignement entre le domicile de la commissaire-enquêtrice et le siège de Vitré Communauté, ainsi que de la période de jours fériés en ce mois de mai. J'ai ainsi pu leur communiquer, par visio-conférence, les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse (annexe 5 du rapport d'enquête) accompagné d'une liste de questions. Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été transmis par voie électronique le 5 juin 2023 (annexe 6 du rapport d'enquête).

B – Appréciations de la commissaire-enquêtrice sur le projet, les observations du public, des PPA et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

1-au niveau des activités prévues sur le site

Sur l'extension du site, la cession des lots est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires, y compris des activités industrielles et logistiques. Seules les activités qui ne sont pas trop gourmandes en eau de process et ne générant pas trop d'effluents pourront s'implanter. Aune habitation ne peut s'y installer.

Synthèse des avis PPA

Dans leurs avis respectifs du 3 juin et 9 septembre 2022, la CLE du SAGE Vilaine et la DDTM ont demandé de clarifier le type d'activités admises, de prescrire un cahier des charges règlementant les modalités de gestion des eaux à la parcelle, imposant une étude de filière d'assainissement autonome soumise au contrôle du SPANC et précisant la mise en œuvre des dispositions techniques pour économiser l'eau potable.

Synthèse des observations du public

Pour le Collectif Stop Artificialisation, au lieu de dédier spécifiquement des zones aux activités économiques, il convient d'introduire une mixité fonctionnelle et d'insérer, autant que possible, des nouvelles activités dans le tissu urbain existant dans le but de réduire l'artificialisation des terres agricoles et naturelles et d'assurer un développement équilibré du territoire. Pour cette association, aucun élément du dossier ne permet de déterminer la nature des futures activités et leurs impacts sur le climat, la gestion de l'eau, la consommation énergétique et les mobilités.

Les élus des groupes Changez Noyal et Servons Ensemble soulèvent les contradictions existantes dans le dossier concernant le type d'activités pouvant être accueillies sur le site, soit la logistique, soit des activités secondaires ou tertiaires, y compris les activités industrielles et logistiques selon le résumé non technique, ce qui laisse un doute sur la crédibilité de la détermination des consommations d'énergie sur le projet.

Questions de la CE

- Avant le lancement de l'opération, aviez-vous connaissance des souhaits de développement exprimés par les entrepreneurs présents sur le parc existant de Torcé ?

-Avez-vous reçu confirmation d'acquisitions de lots par des entreprises ? Est-il exact que 3 lots sont déjà réservés par des entreprises présentes sur le parc existant de Torcé ?

-Pouvez-vous détailler le type ou les catégories d'entreprises souhaitant s'implanter sur ce projet ?

-Hormis les activités agro-alimentaires, acceptez-vous l'installation de n'importe quelle autre activité, en prenant en compte seulement ses besoins en taille de surface, dans l'attente de l'approbation d'un schéma d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Les activités économiques prévues dans l'extension de la zone du Haut Montigné semblent peu compatibles avec un tissu urbain existant composé principalement d'habitat. En effet, la zone du Haut Montigné a vocation à accueillir des activités industrielles et logistiques. Les flux de circulations générés par ces activités entraîneraient des difficultés d'usage et de sécurité s'ils étaient positionnés en proximité d'habitations. Par ailleurs, les activités de logistiques et industrielles ont vocation à se rapprocher de grands axes de circulation afin de fluidifier le trafic dans et autour de la zone.

De plus, bien que le Haut-Montigné n'ait pas de continuité physique avec le centre-ville de Torcé en termes de structures bâties, il représente une extension d'une zone d'activité déjà existante et s'inscrit donc dans une continuité avec un tissu urbain déjà construit et artificialisé.

Dans ce cas précis, il semble plus approprié de prévoir une zone déconnectée d'un centre-bourg afin de répondre aux besoins des entreprises en termes de proximité des grands axes de circulation et de sécurité, tout en préservant la fluidité du trafic dans la zone et en minimisant les impacts sur le tissu urbain existant.

La décision d'extension de la zone d'activité du Haut Montigné fait suite à des demandes et à des besoins d'extensions d'entreprises situées sur la zone d'activités du Haut Montigné, Vitré Communauté souhaitant privilégier le développement des activités industrielles présentes sur le territoire. Deux industriels situés sur la zone d'activités, Serviphar et Design Parquet, avaient informé la collectivité de leurs souhaits de développement avant le démarrage des études de faisabilité de l'extension. Le projet de découpage parcellaire a été réalisé en fonction des besoins exprimés par les entreprises.

Ainsi, sur les 4 lots de cette extension de zone d'activité, 3 sont pré-affectés aux entreprises de la zone :

Deux lots ont fait l'objet d'une proposition foncière par Vitré Communauté :

-lot 3 à l'entreprise Serviphar, entreprise de logistique spécialisée dans la santé animale

-lot 4 à l'entreprise Design Parquet, entreprise spécialisée dans la fabrication de parquets

-concernant le lot 1, des discussions sont en cours avec l'entreprise Vandermoortele, entreprise agroalimentaire spécialisée dans la production de pains et de viennoiseries, ce qui permettrait une extension d'un site de production actuellement situé sur la zone d'activité.

Ces 3 lots sont donc pré-réservés pour des extensions d'entreprises d'ores et déjà implantées sur la zone d'activité.

-quant au lot 2, il avait fait l'objet d'une proposition de réservation au profit de l'entreprise MG Tech, actuellement basée à Val d'Izé qui avait un besoin de développement important. Cette entreprise a décliné la proposition en février 2023.

Le foncier restant pourra être commercialisé pour accueillir une petite activité industrielle.

En conséquence, l'agrandissement de cette zone correspond à un besoin réel des entreprises et, dans ce cas précis, au besoin de 3 industriels de la zone d'activité. L'impact sur la consommation d'eau a été pris en compte par le syndicat concerné et des mesures de compensation et de réduction des émissions de GES sont intégrées dans le cahier des charges de cession des lots.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Je ne peux nier que l'extension du parc se réalise dans une zone dédiée aux activités économiques, relativement éloignée de tout tissu urbain. Cependant, compte-tenu des orientations préconisées dans les documents de planification, notamment le SCoT du Pays de Vitré et le PLU de la commune d'Étrelles, et des diverses nuisances pouvant être occasionnées au voisinage par certaines catégories d'activités, il me paraît difficilement compatible d'insérer des entreprises industrielles et de logistique au sein de secteurs affectés à l'habitat ou aux loisirs. Comme le souligne Vitré Communauté, il est préférable implanter ce type de bâtiments à proximité de grands axes de circulation. De plus, cet agrandissement jouxtant le parc existant, l'accès et l'amélioration des liaisons douces en sont facilités, ce qui renforce la sécurité. Toutefois, dans l'optique d'un développement équilibré du territoire, de limitation des émissions de gaz à effet de serre, je ne peux qu'inciter les autorités compétentes à prévoir des aménagements appropriés tels les modes de déplacement adaptés à ce contexte ou encore un rapprochement entre activités et services correspondants.

Par ailleurs, je prends acte de la réservation de 3 lots pour des entreprises exerçant déjà sur le parc existant de Torcé. Il s'avère que l'affectation de cette extension est bien vouée à l'implantation d'activités industrielles et de logistique. Certes, je reconnais qu'il aurait été pertinent d'apporter des informations plus précises sur la nature des entreprises susceptibles de s'implanter sur cet agrandissement. Mais, j'admets que pour des raisons liées à la concurrence économique et des négociations en cours, Vitré Communauté ne pouvait à l'époque présenter une étude détaillée. Et, il est intéressant de souligner que par l'organisation des lots et les prescriptions prévues pour l'implantation et la conception des bâtiments, dans une optique de réduire les gênes pouvant engendrer des conflits de voisinage, notamment dans le secteur de La Lande, une compatibilité d'usages est ainsi assurée.

En outre, je note avec satisfaction qu'afin de bien maîtriser la nature des entreprises désireuses d'acquérir un lot, Vitré Communauté a instauré un cahier des charges de cession de terrain. J'estime que la mise en œuvre de ce cahier permet de bien encadrer les activités susceptibles de s'installer sur ce parc et contribue à la valorisation du site.

Je considère que cette situation tend à démontrer que l'extension satisfait à un intérêt économique certain et répond donc aux besoins des acteurs économiques locaux.

2 – Au niveau de la consommation foncière

Sur le territoire communautaire de Vitré, 75 zones d'activités sont recensées dont 26 parcs sont purement communautaires avec 14 disposant d'une surface de fonciers commercialisables de 18,8 ha, répartie sur 10 communes, mais comportant des lots d'une surface inférieure à 2 ha ne permettant pas d'accueillir des activités industrielles ou logistiques importantes. Afin de générer des disponibilités foncières, Vitré communauté a lancé des études visant des perspectives d'aménagement de nouveaux espaces économiques : il s'agit de l'extension de la zone d'activités du « Haut Montigné » sur Étrelles pour 15, 8 ha, de la construction d'une zone d'activités de 4,7 ha à Breal -Sous- Vitré, de l'extension de la zone d'activités de La Gaultière à Châteaubourg de 29 ha, et une opération d'extension de 9, 5 ha du parc d'activités de Piquet, côté est, pour le projet Woodparc. Ces opérations doivent s'étaler sur les 7 ou 8 prochaines années.

Synthèse des observations du public

Selon les estimations établies par le Collectif, pour la période 2021-2031, 92 ha sont affectés à des zones en cours ou devant être artificialisées à court terme pour l'accueil d'activités économiques. En application de la loi sur Zéro Artificialisation Nette, ZAN, Vitré Communauté qui ne dispose pas encore d'un schéma d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises, ce qui impose de se référer au Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré, approuvé en 2018, devrait limiter sa consommation foncière à 227 ha entre 2021 et 2031, et donc à 68 ha pour l'accueil d'activités économiques. Bien que la croissance du nombre d'actifs soit modérée sur le secteur concerné, le déposant constate une rapide consommation foncière économique, témoignant d'une très mauvaise planification des principes de gestion économe du foncier et d'une consommation déraisonnée du foncier pour les parcs d'activités.

Les élus des groupes Changez Noyal et Servons Ensemble estiment que ce sont 84 ha de terres agricoles qui pourraient disparaître avec les projets de parcs d'activités sur l'axe Rennes-Paris, sur le territoire est de Rennes. Pour eux, cette consommation foncière apparaît contradictoire avec les enjeux environnementaux, de réduction énergétique, de la mesure ZAN.

Questions de la CE

-Un schéma d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises est-il en cours d'élaboration sur le territoire de Vitré Communauté ?

-Ce projet est-il compatible avec la mesure ZAN de la loi climat et résilience ?

-Les dimensions retenues du parc répondent-ils aux besoins des entreprises ?

-Par délibération du 20 mars 2023, le Conseil Municipal d'Ételles a décidé de lancer une deuxième modification du PLU en vue de l'extension du parc d'activités de Piquet pour l'installation du projet Woodparc. Les perspectives envisagées d'aménagement de nouveaux espaces économiques sur le territoire de Vitré Communauté sont-elles suffisantes ou d'autres extensions sont-elles à prévoir à terme ?

-Disposez-vous d'une mise à jour de la consommation foncière économique sur le territoire de Vitré Communauté soit sous forme de tableau, ou de carte ou de note synthétique ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'objectif 31 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) consiste à « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels ». Toutefois, selon la loi Climat et Résilience, cet objectif vise en réalité une diminution de moitié de la consommation foncière et non une cessation totale de cette consommation sur les territoires.

Dans cette perspective, Vitré Communauté met en œuvre des mesures pour atténuer les impacts environnementaux et limiter la consommation foncière afin de respecter au mieux les orientations des politiques nationales et régionales. Concernant les projets de développement des zones de Domagné-Châteaubourg et Servon Sur Vilaine, des rencontres sont programmées entre les exécutifs des 2 collectivités dans le courant du mois de juin 2023.

Vitré Communauté a mandaté le cabinet GAC en novembre 2022 afin de réaliser un schéma directeur des zones d'activités économiques et d'accueil des entreprises.

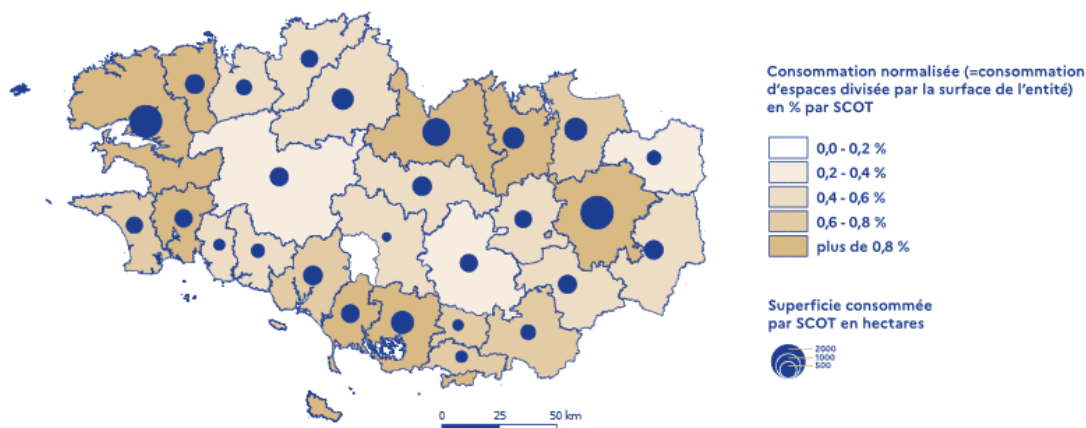
La phase 1 de ce schéma, de diagnostic du territoire et d'inventaire des zones d'activités, a fait l'objet d'une restitution le 12 mai 2023. Ce schéma doit permettre à la collectivité de poursuivre son développement économique tout en intégrant ses projets d'aménagement dans la trajectoire ZAN avec une réduction de 50% de la consommation foncière sur la période 2021 – 2031.

L'aménagement de cette zone s'inscrit clairement dans cette trajectoire de sobriété avec la mise en place d'un compteur fin de consommation permettant de s'assurer que la trajectoire sera respectée.

La consommation foncière du territoire de Vitré Communauté sur la période 2011 – 2020 est de 454 ha. Elle est située entre 0,4 et 0,6% selon le rapport de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne de janvier 2023. Cette consommation est significativement plus faible que celles des métropoles et des territoires littoraux. Elle est conforme à la moyenne de la consommation foncière bretonne.

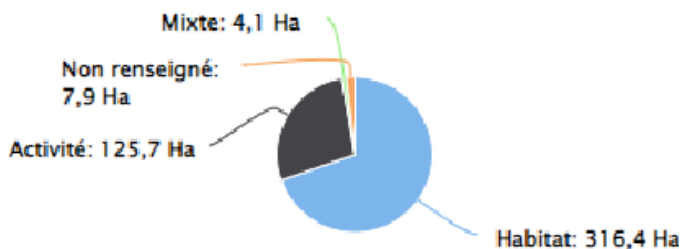
GRAPHIQUE 1

Consommation d'espaces NAF par SCOT entre 2011 et 2020



La part consommée par l'économie était de 27,7%, soit 125,7 ha. Sous réserve de maintien de la répartition entre l'habitat et l'économie, le potentiel de consommation pour la période 2021 – 2031 serait de 65 ha environ pour l'économie. La consommation foncière du territoire de Vitré Communauté devra donc être divisée par 2 sur la période 2021 – 2031.

Consommation sur la période précédente :



Au 30 mai 2023, la consommation à vocation économique pour la période 2021 – 2031 est significativement inférieure aux 92 ha cités dans la remarque. Depuis 2021, plusieurs parcs d'activités aménagés avant la promulgation de la loi Climat et Résilience ont fait l'objet de cessions foncières pour un total d'une vingtaine d'hectares et aucun parc d'activité n'a fait l'objet d'un permis d'aménager depuis cette date. Par ailleurs, la croissance du nombre d'emploi connaît une nette accélération depuis 2019. Ainsi, le nombre d'emplois salariés du secteur privé a augmenté de 3,1% entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2021 sur le territoire de Vitré Communauté. Cette augmentation est significativement supérieure à la situation départementale et nationale (+2,7% en Ille et Vilaine - + 1,9% en France).

Cette augmentation du nombre d'emploi génère des besoins d'agrandissement de sites.

En concentrant son action sur le développement des entreprises du territoire et sur la diversification des activités économiques, Vitré Communauté entend soutenir le développement des acteurs économiques locaux afin de permettre à sa population de trouver des emplois et de garantir un bon niveau d'investissement public et de solidarité territoriale en direction des communes grâce aux recettes fiscales issues des activités économiques.

Afin de soutenir un développement économique tout en diminuant sa consommation foncière, Vitré Communauté s'est engagé dans un travail d'identification des parcelles à densifier et intègre dans ses projets de cessions foncières, un examen strict des surfaces cédées afin d'obtenir un coefficient d'occupation des sols le plus élevé possible. Vitré Communauté préconise, par exemple, la création de parking sous terrains ou aériens, la construction de sites sur plusieurs étages...

Le projet d'aménagement de l'extension du Haut Montigné s'inscrit dans la trajectoire ZAN du territoire. Il permet d'accompagner le développement de 4 entreprises dont 3 sont d'ores et déjà situées sur la zone d'activité.

Dans le cadre de ce projet d'aménagement, le découpage parcellaire a été réalisé afin de répondre au plus juste avec les besoins des entreprises dans une logique de densification des parcelles et de sobriété foncière.

Par ailleurs, il est demandé aux porteurs de projet un niveau de densification important des parcelles. Ainsi, pour les lots 3 et 4, la surface bâtie représentera respectivement 40% et 45% de la surface totale des fonciers.

Ce niveau de densification permet d'optimiser le foncier.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Suite aux informations fournies par Vitré Communauté, je note qu'un schéma directeur des zones d'activités économiques est simplement en cours d'élaboration. Cependant, dans l'attente de l'approbation de ce document, préalablement au lancement de projets, il serait opportun de mener une concertation avec les divers acteurs locaux pour une harmonisation et un développement équilibré du territoire, comme c'est le cas pour Domagné-Châteaubourg et Servon Sur Vilaine.

Je relève que Vitré Communauté dispose déjà de nombreux éléments concernant la consommation foncière de son territoire. Je regrette qu'aucun document synthétique ne figure dans le rapport de présentation. Une vue globale de ce foncier aurait permis de connaître l'évolution de la consommation d'espace sur le territoire communautaire pour les activités économiques. Ainsi, une note explicative complémentaire, voire le tableau de bord de la consommation foncière de Vitré Communauté, pourrait compléter à juste titre le dossier, ce qui permettrait de dresser un état des secteurs concernés avec les extensions envisagées afin de vérifier

la cohérence d'aménagement entre toutes ces créations et extensions tant en termes de besoins estimés des professionnels, de consommation d'espace que de limitation de gaz à effet de serre, de réduction énergétique.

Comme il l'a déjà été mentionné, l'état d'acquisitions des parcelles est déjà fort avancé, ce qui prouve que le projet satisfait à une demande réelle économique et que la surface envisagée de 15, 8 ha correspond aux besoins. Et, selon les éléments recueillis auprès des services de Vitré Communauté, l'extension du parc du « Haut Montigné » sur la commune d'Etelles ne porte nullement atteinte à la commercialisation des autres secteurs. La zone communale est entièrement occupée, les centres commerciaux et artisanaux de Vitré, d'Etelles, de Torcé ne sont pas touchés par une quelconque concurrence, et l'autre zone se situe à Châteaubourg. Je souligne que cet agrandissement entraînera des répercussions bénéfiques au niveau des créations d'emplois, estimées entre 240 et 300, des activités connexes telles les restaurations et autres services de gardiennage, et est susceptible d'engendrer des demandes de logements dans les communes avoisinantes.

J'observe que l'agrandissement envisagé est intégré dans les parcs dits structurants du SCoT du Pays de Vitré et correspond à l'enveloppe foncière qui était envisagée. Et si la programmation foncière pour l'accueil d'activités économiques se trouve bien avancée eu égard aux prévisions des documents de planification, cet état démontre la forte attractivité de ce territoire aux portes de la Bretagne. Je remarque que Vitré Communauté s'efforce d'assurer un développement économique tout en suivant une sobriété foncière par diverses mesures liées notamment à la densification des lots.

Certes, il importe de rappeler que l'objectif du SRADDET, adopté le 17 et 18 décembre 2020, consiste à mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels. Pour l'horizon 2040, un zéro de consommation nette d'espaces agricoles et naturels est prescrit. Et, selon la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, le rythme d'artificialisation doit être divisé par deux d'ici 2030. Le zéro artificialisation nette doit être atteint d'ici 2050.

J'estime que bien que ce projet soit consommateur de foncier, la mutualisation des équipements, la continuité avec le parc existant, la logique de densification des parcelles, le découpage parcellaire adapté aux besoins des entreprises, contribuent à limiter le foncier. L'aménagement de cette extension rentre dans le cadre de l'objectif de zéro artificialisation nette à atteindre, restant entendu qu'il est prévu de mettre en place un compteur fin de consommation.

3-au niveau de l'agriculture

Des négociations avec les agriculteurs impactés par l'extension du parc du « Haut Montigné » se sont engagées très rapidement en concertation avec la SAFER. Depuis 2002, du fait de la formation de la Communauté d'Agglomération, Vitré Communauté est devenue propriétaire des parcelles 99 et 103 de la section YD. Puis, en 2007, elle a acquis les parcelles YD 93 et 94. Dès 2013, la SAFER a rétrocédé 12ha 06a21ca, correspondant aux parcelles 98, 102,115, 117 p et 124p. Et, la parcelle YD 5 a fait l'objet d'un échange foncier. Vitré Communauté possède désormais la maîtrise foncière des terres concernées par cet agrandissement.

Dans sa note supplétive du 21 octobre 2022, Vitré Communauté a apporté des informations complémentaires relatives aux modalités de compensation agricole. Ainsi, il est précisé que des échanges de terres ont eu lieu, que des études ont été effectuées concernant les épandages, que des réunions de concertation se sont déroulées avec les divers acteurs. Conformément à la réglementation, notamment la loi d'orientation agricole de 2014, une étude de compensation collective agricole visant les exploitants vendant leurs terres a été réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine et en lien avec la SAFER en vue d'un échange de terres afin de ne pas créer de perte de surface exploitable. Des opérations de lutte contre les nuisibles, de soutien des ateliers de vidange et de petite réparation du machinisme agricole ont été financées. Les terres font l'objet d'une location précaire dans l'attente de l'aménagement du parc d'activités.

Synthèse des observations du public

Pour le Collectif, il aurait été pertinent de décrire la qualité des sols, leurs potentialités agronomiques

Questions de la CE

-Vitré Communauté dispose de la maîtrise foncière du site. La cessation de la location précaire des parcelles risque-t-elle de soulever des difficultés pour certains exploitants ?

-Selon votre rapport, la reprise des terres ne semble pas poser de soucis pour les exploitants à l'exception d'un agriculteur. Celui-ci a-t-il trouvé une solution ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

[Les terres concernées par ce projet sont exploitées par 2 agriculteurs \(Familles Barbot et Bignon\) et font l'objet de baux précaires. Ces terres ont été acquises par Vitré Communauté dans les années 2010 pour la famille Bignon et en 2022 pour la famille Barbot. Dans le cadre de la coopération avec la SAFER, les compensations financières et foncières, \(comme pour la famille Barbot, une](#)

indemnité d'éviction, une indemnité de dépréciation d'un bâtiment et la fourniture d'un nouveau foncier sur la commune de Torcé d'une superficie 30% supérieure au terrain acquis) ont permis d'indemniser les agriculteurs et d'organiser le regroupement de parcelles avec d'autres espaces exploités par les mêmes agriculteurs sur le territoire de Vitré Communauté.

Les terres agricoles de cette zone sont considérées comme étant de moyenne qualité par les agriculteurs qui les exploitent. A ce titre, 2 ha ont été en friches pendant plusieurs années. C'est pour cette raison que Vitré Communauté a permis l'exploitation à titre gracieux au cours des dernières années.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Sur la base des éléments du dossier et ceux apportés par le maître d'ouvrage, je reconnais que le partenariat avec la SAFER a facilité le non-morcellement des terres, que les compensations des propriétaires et locataires ont été correctes, que la même quantité de terre continue à être exploitée. J'ajoute que dans le dossier, figurent la nature des cultures exploitées sur les parcelles concernées, à savoir du maïs et du trèfle.

4-au niveau de la gestion des eaux

Compte-tenu de la superficie de l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné », sur la commune d'Etelles, ce projet a fait l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau. L'implantation de nouvelles activités engendrera des effets sur la qualité de l'eau et sur les débits des eaux du fait de l'imperméabilisation des sols.

Il importe de rappeler que sur le secteur concerné, le réseau hydrographique est limité, qu'aucune zone humide n'est recensée, qu'aucune zone inondable n'est impactée, qu'aucun captage d'eaux souterraines n'est présent, qu'il n'existe aucun forage, que les 3 puits existants se situent hors du périmètre retenu pour l'agrandissement et sont conservés.

Synthèse des avis PPA

Les observations émises par les services de la CLE SAGE Vilaine et de la DDTM portent essentiellement sur cette problématique. Une clarification du fonctionnement de la gestion des eaux pluviales entre lots privés et espaces publics est souhaitée. De même, le principe de gestion du bassin-tampon est réclamé. Et, l'élaboration d'un cahier des charges règlementant les modalités de gestion des eaux est prescrite. Enfin, l'analyse des incidences du projet sur les consommations d'eau et sur la ressource en eau mérite d'être approfondie au regard des capacités de production du parc d'activités en prenant en compte les interconnexions avec les autres syndicats de production.

Synthèse des observations du public

Le Collectif ne peut accepter la fuite en avant dans l'augmentation de consommation des ressources en eau et regrette l'absence d'éléments dans le dossier concernant les impacts des futures activités sur la ressource en eau d'autant plus qu'il existe des tensions sur la ressource en eau potable en Ille-et-Vilaine et que l'accélération du réchauffement climatique limite la quantité de celle-ci.

Questions de la CE

- Le renforcement du réseau de diamètre de 110 mm est-il adapté pour assurer correctement l'alimentation en eau potable de la zone ?

-La limitation de la consommation d'eau potable à 3 m³/ha/jour dans le parc permet-elle de préserver la ressource en eau ?

-Confirmez-vous que les eaux pluviales des lots privés seront tamponnées à la parcelle puis avec un rejet après régulation du débit dans le réseau public mis en place au sein du projet d'extension ?

-Il est prévu de ne pas équiper de surverse pour le bassin-tampon. Dès lors, en cas de pluies supérieures à la décennale, les eaux pluviales déborderont par les grilles situées en amont du bassin-tampon, et puis par une petite lame d'eau sur les voiries. Ne craignez-vous pas que compte-tenu du changement climatique, ces débordements risquent d'augmenter et que les réseaux ne satureront trop ?

-Le volume de stockage de 400 m³ de l'ouvrage de rétention est-il suffisant pour compenser l'imperméabilisation des sols induits par l'extension (voirie, parkings, espaces publics...) ?

-Par sa conception et la mise en place de dispositifs rétention-décantation, (bassin et noues), la qualité des eaux du milieu sera-t-elle suffisamment préservée ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'impact sur la consommation d'eau a été pris en compte par le syndicat concerné. L'alimentation en eau a fait l'objet d'une analyse par le Syndicat Eau des Portes de Bretagne en lien direct avec les 3 entreprises qui se sont positionnées pour acquérir les fonciers de la zone. Le syndicat a dimensionné les réseaux sur la base des indications de besoins en eau exprimés par les futurs acquéreurs. S'agissant de l'entreprise agro-alimentaire Vandermoortele, son besoin a été analysé sur la base d'un site neuf intégrant les équipements d'économie d'eau (tour aérorefrigérée..)

Comme indiqué dans les demandes de compléments au dossier d'autorisation environnementale, « Afin de garantir la disponibilité de la ressource en eau, le volume total d'eau potable consommée par l'ensemble des lots de l'extension du parc ne devra pas dépasser 3 m³ par hectare et par jour : Soit un total de 14 860 m³ par an pour l'ensemble de la surface cessible de 13,57 ha. Ce volume total sera reparti au sein des 4 lots constituant cette extension de parc d'activités.

Sur cette base, le Syndicat Eau des Portes de Bretagne confirme être en mesure de pouvoir alimenter l'extension du parc. Concernant les mesures d'économie d'eau, le Syndicat Eau des Portes de Bretagne souhaite ajouter, dans l'acte de cession des terrains ou dans l'instruction du permis de construire des lots, l'obligation pour les entreprises de signer une convention avec eux concernant les mesures d'économie d'eau à mettre en œuvre sur leur futur site. Une convention avec chaque entreprise permettra d'adapter les dispositifs d'économie d'eau au secteur d'activités de l'entreprise et à la taille du site. »

Conformément au dossier loi sur l'eau, les eaux pluviales du domaine public seront reçues dans un bassin tampon à sec enherbé qui permettra de stocker les pluies qui ruissellent sur les espaces publics imperméabilisés. Il permet de réguler les eaux lors de fortes pluies : le rejet du bassin se fera par écoulement à débit régulé sur le sol. Le bassin tampon « est dimensionné pour gérer la pluie centennale, pour éviter tout risque de débordement sur la RN 157 ». Ce volume correspond à une pluie centennale pour une surface publique collectée de 1,2 ha et un C de 0,75. Les coefficients de Montana retenus sont ceux de Météo France de la station météo de Rennes/Saint-Jacques. Augmenter le diamètre de ces réseaux EP au-delà de ce qui est prévu engendrerait des surcoûts importants, aux gains toutefois mitigés compte tenu du faible nombre de pluies supérieures aux décennales. Après une étude des niveaux d'eau grâce à un tube piézométrique implanté dans la partie basse du site d'étude, à proximité du bassin, il est apparu que ce point ne présentait pas de trace d'engorgement deau. En effet, nous ne pouvons pas garantir qu'il n'y aura pas de débordement pour de très grosses pluies. Dans ce cas, cela débordera sans doute aussi dans le PA existant et dans d'autres secteurs, centre-bourg avec petits et vieux réseaux EP sans tamponnement des EP.

Les eaux pluviales des lots privés seront gérées par des ouvrages privés qui devront être dimensionnés sur la base d'une pluie d'occurrence décennale tout en assurant un débit de rejet équivalent au ratio de 3l/s/ha.

Cette gestion EP a été instruite par la "police de l'eau" compétente dans ce domaine et n'a pas amené de question et de demande de complément sur ces différents points.

En retenant les eaux de ruissellement temporairement, les ouvrages de stockage aériens enherbés permettent la décantation et le dépôt d'une large part des matières en suspension (M.E.S). Les ouvrages de stockage retiennent donc une grande part des pollutions.

La cloison siphonoïde placée en sortie du tampon permet de retenir les hydrocarbures déposés sur les zones imperméables du projet. Bien que la principale fonction d'un ouvrage de stockage aérien enherbé soit de collecter les eaux pluviales et de réguler les débits évacués, il a également une fonction épuratoire importante de par sa conception. De plus, une vanne d'obturation sera accessible et servira à contenir une éventuelle pollution accidentelle en provenance des surfaces imperméabilisées au sein du projet.

De plus, l'utilisation de pesticides et autres produits phytosanitaires sera proscrite au sein du projet et plus particulièrement aux abords des noues et des bassins tampons, conformément à l'arrêté interministériel du 12 septembre 2006 et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 22 juillet 2015.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Au préalable, je tiens à préciser que Vitré Communauté a répondu à chaque point. Je note que le dimensionnement des réseaux a été conçu en partenariat avec le Syndicat Eau des Portes de Bretagne et les futurs acquéreurs de lots. A ce propos, il aurait été judicieux d'apporter ce type d'informations dans le dossier.

J'apprécie que l'infiltration à la parcelle est recommandée, que la création de noues est prônée. De même, j'approuve l'obligation de la réalisation d'une note hydraulique et d'une étude de filière d'assainissement autonome lors du dépôt du permis de construire,

Autorisation Environnementale sollicitée par Vitré Communauté pour l'extension du parc d'activités du « Haut Montigné » sur la commune d'Etelles – Conclusions et avis- partie environnement

soumises pour validation aux services compétents, soit le service eau et assainissement de Vitré Communauté, soit le SPANC, ainsi que la signature d'une convention avec le SYMEVAL pour favoriser les mesures d'économie d'eau potable, de telles dispositions ne pouvant être que bénéfiques pour la gestion et l'amélioration de la régulation des eaux et la valorisation du site.

Par ailleurs, je confirme que par sa conception (éloignement de 10 m des berges d'un cours d'eau, absence de raccordement de l'exutoire à un ruisseau, mais au terrain naturel, absence d'interaction avec la nappe d'eau souterraine en période de nappe haute, capacité de 400 m³ et d'une régulation des débits de 3l/s/ha), le bassin-tampon enherbé devrait être suffisant pour le stockage des eaux pluviales et l'évacuation des pluies les plus fréquentes. En cas de débordement éventuel, les secteurs avoisinants paraissent aptes à recevoir ces flux supplémentaires.

De plus, je souligne que la fonction épuratoire est également assurée grâce aux caractéristiques des ouvrages, réduisant ainsi les risques de pollution.

Et, par le biais de la convention entre les acquéreurs et le SYMEVAL, stipulant une consommation de 3 m³ par hectare et par jour, je pense que la disponibilité de la ressource en eau devrait être garantie. En outre, j'insiste sur le développement de co-production et de consommation d'eau et d'énergie mise en place sur le parc déjà existant de Torcé.

5-au niveau environnemental

Le site du Haut Montigné sur la commune d'Etelles présente les caractéristiques typiques du bocage rennais, mais sans intérêt significatif. Toutefois, le principe retenu pour les aménagements consiste à préserver la trame bocagère. Pour limiter les impacts paysagers et visuels lors des opérations, il est prévu de conserver les grandes haies bocagères en limite du projet, à l'exception de la haie de la pointe nord, d'implanter un linéaire de 1 640 m supplémentaire, de créer un merlon planté au nord, de ne pas perturber le ruisseau du Mas.

Synthèse des avis PPA

Dans le cadre de l'adoption de mesures favorables à la biodiversité, les services consultés ont demandé de compléter le cahier des charges de cession de terrain. La CLE insiste pour que la commercialisation des lots prenne en compte la conservation des haies.

Synthèse des observations du public

L'association estime que le projet, tel qu'il est prévu aujourd'hui, va conduire à la suppression d'une haie bocagère et à créer une pollution lumineuse, ne respectant donc pas les préconisations du PCAET de Vitré Communauté visant à la protection de la biodiversité en limitant l'artificialisation des sols, en diminuant l'éclairage nocturne, en protégeant la trame verte et bleue et en renforçant le bocage.

Questions de la CE

-Quels sont vos moyens d'actions et de contrôle pour la mise en œuvre des mesures préconisées en faveur de la préservation de l'environnement, notamment la conservation de haies, lors de l'aménagement des lots ?

-La préservation de la bande inconstructible le long des axes routiers est-elle assurée ? La révision allégée du PLU d'Etelles prescrite par délibération du 20 mars 2023 ne remet-elle pas en cause l'aménagement des espaces naturels arborés dans ces bandes inconstructibles ?

-Comment comptez-vous faire appliquer et contrôler le respect de la charte paysagère de la RN 157 ?

-Comptez-vous instaurer des horaires d'extinction nocturne pour les dispositifs de publicité lumineuse dans le parc ?

-Comptez-vous interdire l'installation de dispositifs numériques ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La charte paysagère de la RN 157 a été respectée, conformément au plan de composition élaboré sur la zone. Compte tenu des prescriptions y étant inscrites, des plantations de végétation sont prévues le long de la RN157. Cette bande de végétation restera la propriété de Vitré Communauté.

Le découpage parcellaire a été réalisé en fonction des haies existantes sauf pour celle située au nord du lot 1. Il sera demandé au porteur de projet acquéreur du lot 1, de conserver cette haie et/ou d'intégrer une démarche ERC (éviter, réduire, compenser) environnementale à son projet de construction afin de garantir la protection de l'environnement. Un linéaire d'environ 1 640 mètres de haies va être créé par Vitré Communauté. Ces haies sont intégrées au sein des lots et devront être conservées et

entretenues par l'Acquéreur. Les haies et les talus nouvellement créés par l'Acquéreur devront privilégier les essences locales favorables au développement de la biodiversité et bannir les essences exogènes envahissantes (ailante, acacia...) ».

Dans la perspective de diminution de la consommation foncière préconisée par l'objectif 31 du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Vitré Communauté met en œuvre des mesures pour atténuer les impacts environnementaux et limiter la consommation foncière. Par exemple, les nouveaux points lumineux installés dans la zone d'activité seront éteints entre 21h15 et 4h45 tous les jours de la semaine, contribuant ainsi à préserver les corridors favorables aux espèces nocturnes et à respecter le plan de sobriété énergétique. Les dispositifs numériques tels que les écrans et panneaux publicitaires, qu'ils soient déferlants ou lumineux, ne seront pas autorisés sur les espaces publics de la zone d'activité. Les entreprises devront respecter le règlement local de publicité qui fera l'objet d'aménagements spécifiques en lien avec la loi Climat et résilience.

Il est également prévu que les acquéreurs préservent les haies existantes sur les terrains, conformément aux directives énoncées dans le document de consultation des entreprises élaboré pour ce projet d'extension.

Ces différentes mesures démontrent l'engagement de Vitré Communauté à respecter au mieux les orientations des politiques nationales et régionales. L'objectif est de limiter les impacts sur la biodiversité, de réduire la consommation foncière à une échelle plus importante, de gérer de manière responsable les flux de trafic routier, de minimiser la pollution lumineuse et de préserver les éléments du patrimoine paysager.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Etelles et conformément à l'article L111-6, L111-8 et L111-10 du code de l'urbanisme*, il est proposé de ramener la bande d'inconstructibilité liée à la loi Barnier de 75 m à 35 m. Une partie de la bande d'inconstructibilité était intégrée aux lots 3 et 4 et n'avait pas vocation à être paysagée. Cette démarche permet de densifier les parcelles et ainsi de répondre aux objectifs nécessaires de réduction de la consommation foncière imposés par la loi Climat et Résilience.

La partie sud (dans le périmètre de la zone, mais en dehors des lots) restera arborée dans le respect de la charte paysagère de la RN 157. Des plans sont joints à cette sollicitation.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Je constate avec intérêt que le plan de composition de la zone respecte les orientations de la charte paysagère et a été découpé de manière à sauvegarder les haies existantes. Et, si la haie à la pointe Nord doit être détruite, il est envisagé de replanter un linéaire de haies à titre compensatoire. J'observe que Vitré Communauté a ajouté, dans son cahier des charges, certaines dispositions, notamment concernant les clôtures, les toitures végétalisées.... Diverses mesures sont préconisées dans le cahier des charges et le permis d'aménager en vue de la protection du milieu environnant comme la préservation de haies, la plantation d'essences locales, la pose de nichoirs. Une gestion différenciée des espaces naturels est également mise en place. En outre, je relève que dans un but de diminuer les pollutions éventuelles et pour participer activement à la sobriété énergétique, des dispositifs lumineux spécifiques seront installés, que des interdictions d'éclairage public de 21h15 à 4h45 les jours de semaine correspondront aux horaires d'activités, que l'installation de dispositifs numériques sera interdite.

Par ailleurs, Vitré Communauté fait part de l'intention de ramener la bande d'inconstructibilité liée aux dispositions de la loi Barnier de 75 m à 35 m en vue de densifier les parcelles et satisfaire les besoins d'implantation des entreprises. Sur cet item, je tiens à rappeler que de telles préconisations ont été édictées dans le but de réduire les impacts environnementaux, soit phoniques, soit visuels, et renforcer les insertions paysagères lors d'installations de zones d'activités le long des grands axes routiers. Aussi, en réduisant ces marges de recul qui peuvent certes être autorisées pour des motifs précis, il m'apparaît qu'une telle acceptation contreviendrait à l'intégration paysagère et environnementale de l'extension. De plus, en raison de la taille des 4 lots qui varient de 15 714 m² à 42 897 m², et des coefficients d'occupation des sols élevés, la densification est déjà assurée. Comme l'indique d'ailleurs Vitré Communauté, cette densification concerne 40 à 45% de la surface totale du foncier pour les lots 3 et 4. En outre, pour assurer une bonne gestion des eaux, il convient de laisser un espace vierge de toute construction près du bassin-tampon à proximité de la RN 157. Dès lors, je recommande de ne pas modifier les bandes inconstructibles le long des deux axes routiers et conformément à la charte paysagère de la RN 157, de maintenir celles-ci en l'état naturel et en partie arborée pour réduire les impacts paysagers et ménager des fenêtres visuelles.

6-au niveau du mode d'occupation des sols

Actuellement, l'occupation des parcelles est à vocation agricole. Les installations d'activités économiques transformeront ce secteur en zone urbaine. Pour réduire les incidences du projet, des dispositifs sont prévus pour encourager une conception énergétique, environnementale, architecturale des bâtiments.

Synthèse des avis PPA

Dans leurs avis, l'ARS et la DDTM attirent l'attention sur des recherches d'éventuels sites pollués afin de mettre en place des plans de gestion adaptés en cas d'opérations d'urbanisation. Ces services préconisent l'adoption de mesures pour éviter les gênes et conflits de voisinage, particulièrement les nuisances sonores, du fait de la cohabitation de l'habitat avec des activités artisanales et autres.

Synthèse des observations du public

Le Collectif considère que le projet d'extension du « Haut Montigné » repose sur un « effet vitrine » qui induira des bâtis en « blocs », parfois massifs dans un contexte agricole, complètement déconnecté de tout tissu urbain. Celui-ci est en contradiction avec le SCoT du Pays de Vitré, étant éloigné des habitations et ne comportant que peu de services. De plus, la consommation énergétique de l'opération ne peut être véritablement décelée.

Questions de la CE

-La taille des lots envisagés a-t-elle évolué en fonction des négociations en cours avec des futurs acquéreurs ? Pourquoi est-il parfois fait référence à seulement 4 lots ?

-Le cahier des charges de cession, comprenant des recommandations/prédictions architecturales, environnementales et paysagères, est-il une condition impérative pour les futurs acquéreurs ?

-Au niveau de l'instruction des permis de construire, ce cahier des charges de cession sera-t-il pris en compte ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'enquête publique se référant à cette extension de la zone du Haut-Montigné s'est engagée suivant les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Les citoyens ont ainsi la possibilité d'émettre des réflexions sur ce projet. Néanmoins aucune information, demande, interrogation, n'est advenu des citoyens en dehors de ceux apportés par 2 collectifs.

Vitré Communauté souhaite apporter une modification du plan de composition de l'extension de la zone d'activité concernant le parking PL. Cette modification vise à faciliter l'extension de l'entreprise Design Parquet (lot 3 situé à l'est de leur terrain actuel).

Compte tenu de l'existence d'un talus entre leur site actuel et le nouveau site, les accès VL, PL et piéton entre ces 2 sites ne semblent pas possible.

L'entreprise a donc sollicité Vitré Communauté afin d'acquérir une bande de terrain complémentaire permettant d'assurer cet accès. Vitré Communauté souhaite répondre favorablement à cette demande car elle permet de conserver un volume de places de stationnements PL suffisant et conforme au projet d'extension de la zone d'activité. Un plan actuel et une proposition de modification sont joints.

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Je prends acte que l'allotissement concerne 4 lots selon les besoins exprimés par les entreprises dont la majorité sont déjà présentes sur le parc existant de Torcé. Je note avec satisfaction qu'un cahier des charges de cession de terrain comportant des prescriptions architecturales et paysagères du projet est établi. Celui-ci précise certains éléments relatifs au traitement des façades (matériaux, panel de couleurs), ainsi qu'à l'orientation, au recours aux énergies renouvelables. J'apprécie que 30% de la surface de la toiture soit consacrée à une toiture végétalisée ou couverte par des panneaux photovoltaïques, que des ombrières de parkings soient équipées de panneaux photovoltaïques, que le coefficient d'imperméabilisation soit fixé à 0,70. Enfin, je soulève que l'organisation des lots et des prescriptions techniques, des créations d'écrans de verdure sont prévues de manière que les installations génèrent le moins de nuisances, particulièrement dans le secteur de la Lande. Ces recommandations contribuent ainsi à assurer une certaine cohabitation entre l'habitat et les activités.

Comme il l'a été indiqué ci-dessus, cet agrandissement entraînera des répercussions bénéfiques au niveau des créations d'emplois, estimées entre 240 et 300, des activités connexes telles les restaurations et autres services de gardiennage, et est susceptible d'engendrer des demandes de logements dans les communes avoisinantes. Dès lors, je souligne qu'il relève de la compétence des autorités locales d'instaurer des aménagements correspondant à un développement harmonieux du territoire.

Concernant la modification du plan d'aménagement, il s'avère que l'acquisition d'une bande de terrain par l'entreprise Design Parquet, intéressée par le lot 3 situé à l'est de leur terrain actuel, facilitera l'accès à leur site tout en maintenant les places de stationnement envisagées pour les poids lourds, en assurant la sécurité des usagers et en préservant les plantations. Cette

modification n'étant pas substantielle et ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet, il me paraît pertinent de l'intégrer au dossier.

7- au niveau des déplacements

L'agrandissement du parc est situé à proximité de la RN 157 et de la RD 177 qui constituent des axes routiers très fréquentés, avec un trafic moyen journalier de 10 000 véhicules/jour. L'installation de nouvelles installations engendrera un trafic supplémentaire, évalué à 1350 véhicules/jour, et des besoins en stationnement.

Si le projet de restructuration du parc existant envisage un parking de 24 places pour les véhicules légers, un aménagement de liaisons douces, la réfection des trottoirs et enrobés de voiries, le projet considéré, quant à lui, comporte un stationnement pour 20 poids lourds, l'adaptation du gabarit de la voie avec une bande roulante, un cheminement piéton-cycle et une noue de collecte des eaux pluviales, le stationnement des autres véhicules s'articulant au sein de chaque future entreprise. La desserte en transports collectifs est difficile pour l'instant. Aucune autre aire de covoiturage n'a été prévue.

Synthèse des observations du public

Le Collectif insiste sur le fait que l'extension n'est connectée à aucune centralité, ni au réseau vélo, ni au transport en commun, est complètement isolée du tissu urbain existant, n'est accessible qu'aux usagers automobilistes, les déplacements doux étant insuffisants, voire dangereux ou inexistant, entraînant une augmentation du trafic routier et une hausse des émissions de gaz à effet de serre, ce qui est en contradiction avec les orientations du SRADDET Bretagne, du SCOT du Pays de Vitré, du PCAET de Vitré Communauté et du Plan de Mobilité Simplifiée.

Questions de la CE

- Pouvez-vous expliciter le Plan de Mobilité Simplifiée de janvier 2023 ?
- Certaines dispositions de ce Plan de Mobilité Simplifiée pourraient-elles être mises en œuvre dans le cadre de cette opération ?
- Pour quelles raisons des transports collectifs ne peuvent-ils être mis en place ?
- Des navettes entre la gare de Vitré et le site ne peuvent-elles être prévues ?
- Des liaisons sécurisées entre l'aire de covoiturage existante et les voies desservant le parc peuvent-elles être aménagées ?
- Une autre aire de covoiturage au sein de l'extension ne pourrait-elle être conçue ?
- Des mises à disposition de vélos ou des créations de parcs à vélos ne sont-elles pas pertinentes ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Bien que consommant effectivement du foncier, le projet d'extension de ce parc permet la mutualisation d'équipements, compte tenu de son emplacement en extension du PA Haut-Montigné déjà existant. Ainsi, les voies routières d'accès à l'extension sont d'ores et déjà créées et sont par la même occasion requalifiées. De même, les réseaux seront installés en continuité de ceux déjà existants, et l'extension profitera ainsi des installations présentes à proximité.

Le plan de mobilité simplifié de Vitré Communauté voté en janvier 2023 a été élaboré pour répondre à plusieurs objectifs importants. Pour atteindre ces objectifs, un scénario a été mis en place. Ce scénario consiste à optimiser le réseau de transport, notamment en ce qui concerne les lignes interurbaines et le transport à la demande, afin d'améliorer la couverture du territoire. Le plan prévoit également des mesures visant à améliorer la mobilité urbaine, notamment en ce qui concerne les zones d'activités, ainsi que le covoiturage. Il vise à favoriser les déplacements à l'intérieur du territoire et à maintenir les connexions avec les régions environnantes. De plus, il vise à faciliter les déplacements domicile-travail en collaboration avec les employeurs, à diversifier les options de transport pour tous les types de publics et à simplifier l'accès aux services de mobilité pour les usagers. Il a défini comme enjeu prioritaire la connexion des zones d'activités avec les centres urbains. Ainsi, des études sont en cours pour élaborer des continuités douces sur les principales zones d'activités de Vitré Communauté, dont le Haut Montigné, et un schéma des aires de covoiturage a vu le jour.

Certaines actions sont déjà mises en œuvre à l'image du covoiturage. Vitré Communauté a lancé une expérimentation de financement du co-voiturage via Klaxit. La zone d'activités du Haut Montigné est identifiée dans les principaux déplacements accompagnés par ce dispositif. Le schéma des aires de covoiturage n'a pas identifié le besoin d'une aire complémentaire ayant les mêmes caractéristiques que celle actuelle et localisée à Torcé. L'aménagement de cette dernière (intermodalité) doit être développée. Le schéma directeur n'a pas ciblé la création de serviciel cyclable par zone d'activités mais à l'échelle du territoire de Vitré Communauté. Conformément au schéma, les élus sont en cours de réflexion sur la mise en place de services cyclables (prime à l'achat ? location longue durée ?).

Le Plan de Mobilité Simplifié a également identifié un besoin de connexion des transports collectifs aux principales ZA dont le Haut Montigné. L'étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage « transport » qui a démarré en 2023 doit intégrer une réflexion sur cette desserte dans la perspective de la nouvelle offre en transports collectifs (été 2025). Une navette a existé dans un mode de fonctionnement identique à celle reliant la gare de Vitré à la zone de Piquet. Le manque de fréquentation de cette ligne a conduit à l'époque à sa suppression. Une nouvelle desserte de cette ZA est à l'étude (cf ci-dessus) en lien notamment avec l'augmentation des effectifs salariés de la zone.

Le schéma directeur cyclable de Vitré Communauté et le plan vélo du Département (Mobilités 2025) prévoient une liaison cyclable depuis la gare de Vitré vers la Zone d'activités du Haut Montigné (maîtrise d'ouvrage du département). A terme, une continuité est envisagée avec l'aire de covoiturage et le bourg de la commune de Torcé. Des liaisons sécurisées entre cette aire et les voies desservant le parc peuvent faire l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'étude de cette future infrastructure cyclable Vitré-Torcé.

Les entreprises pourront être également accompagnées et sollicitées sur ces sujets de mobilité notamment dans le cadre du développement de plans de déplacement entreprises en favorisant par exemple l'autopartage, le covoiturage, la mise à disposition de vélos, la mise en place du forfait mobilité durable....

➤ **Appréciation de la commissaire-enquêtrice**

Des déplacements sur les lieux, je constate qu'effectivement, la requalification du parc existant est indispensable en raison de l'état très détérioré de la chaussée, de l'absence de trottoirs et de cheminements sécurisés. Ainsi, il s'avère que le restaurant est très fréquenté, mais aucun aménagement sécurisé pour les usagers n'est prévu, hormis le parking et les abords de l'établissement. Une aire de covoiturage existe, mais celle-ci est aux abords des principaux axes et ne permet pas un accès aisé aux entreprises. Il conviendrait donc d'envisager des aménagements reliant cette aire aux parcs existants et futurs.

Dans ces conditions, sur la base des éléments complémentaires fournis par Vitré Communauté, je ne peux qu'approuver les mesures destinées à promouvoir le développement des déplacements doux et collectifs à l'extérieur et à l'intérieur du parc. J'acte l'approbation du plan de mobilité simplifiée et espère que les actions prévues telles la mise en œuvre de lignes interurbaines, les connexions entre les zones d'activités et les centres-urbains, soient rapidement concrétisées. De même, la future infrastructure cyclable Vitré-Torcé intégrant des liaisons sécurisées avec l'aire de covoiturage et les diverses voies des parcs d'activités apparaît comme un élément-clé de l'amélioration des dessertes et de sécurité.

De plus, je trouve judicieux d'accompagner et d'associer les entrepreneurs ainsi que les employés sur les différentes modalités de mobilité susceptibles d'être mises en place et pouvant correspondre à leurs besoins effectifs.

C – Conclusions et avis

Après avoir

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public
- procédé à la visite des lieux
- tenu 4 séances de permanences
- analysé les deux contributions écrites
- entendu Mme Flavy GUESDON conductrice d'opérations d'aménagement des zones d'activités à Vitré Communauté, M.Frédéric MELLIER, Directeur du Service Economique de Vitré Communauté, Mme Margot BAUSMAYER, coordinatrice d'opérations et Mme Angélique SZCZEPANIAK, gestionnaire administrative et de projets.

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 31 jours consécutifs, du lundi 17 avril 2023 à 14 h00 au mercredi 17 mai 2023, à 17h00, en Préfecture d'Ille-et-Vilaine, en mairie d'Etelles et au siège de Vitré Communauté ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet,

-que les observations et propositions du public ont été considérées. Certaines doivent être prises en compte pour faire évoluer le projet.

Et, compte tenu de l'analyse thématique, développée dans le chapitre précédent, **j'émet les conclusions suivantes :**

En raison de l'attractivité rennaise, l'extension du parc du « Haut Montigné » sur la commune d'Etelles, en continuité du parc existant, contribue au développement économique de Vitré Communauté, conformément au SCoT du Pays de Vitré et au PLU de la commune d'Etelles. La superficie réservée de 15, 8 ha correspond aux besoins d'implantation d'activités économiques, en majorité présentes sur le parc actuel, et suscitant la création d'emplois et de services. Toutefois, dans l'attente du futur schéma d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises, une concertation entre les différents partenaires, en particulier avec les intercommunalités voisines, est à prôner en vue d'assurer un développement harmonieux de l'ensemble des secteurs économiques sur l'ensemble du territoire situé à l'est de la métropole rennaise, sur l'axe Rennes/Paris. Et, pour bien appréhender les effets des différentes opérations d'aménagements entre elles et sur le milieu environnant, il serait approprié de joindre des tableaux de bord de consommation foncière.

Par les mesures envisagées d'optimisation, d'organisation, de densification des lots, cette extension reste en cohérence avec la trajectoire de sobriété foncière ZAN.

Les dispositions prévues, notamment l'élaboration d'un cahier des charges de cession de terrain comportant des prescriptions architecturales et paysagères, en conformité avec la zone 1Au a du PLU d'Etelles, permettent d'encadrer les activités industrielles et de logistique pouvant s'y implanter dans un souci de préoccupation environnementale, de performance énergétique, de qualité architecturale et paysagère. Considérant que la modification projetée du plan d'aménagement au niveau de l'espace réservé au stationnement des poids lourds par l'acquisition d'une bande de terrain par une entreprise ne remet pas en cause les accès et la sécurité, cette proposition peut être annexée au présent dossier.

Cependant, pour limiter les impacts visuels et paysagers de cette zone d'activités, il convient de maintenir les bandes inconstructibles le long des deux axes routiers.

Les actions menées lors de l'acquisition des parcelles agricoles concernées par l'extension du parc d'activités ont permis de ne pas engendrer de perte de surface exploitable. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation favorisent l'insertion de l'extension dans le respect du milieu environnant.

Du fait de la situation actuelle de la voirie, tant au niveau du parc existant que de l'extension, des accès sécurisés s'avèrent indispensables, et une priorité doit être accordée aux modes de déplacement doux et collectifs. Il devient impératif de mettre en œuvre les mesures préconisées dans le schéma de mobilité simplifiée et le schéma directeur cyclable de Vitré Communauté.

Par les diverses obligations imposées aux futures entreprises lors de leurs installations et par les caractéristiques des ouvrages de rétention, le maître d'ouvrage tend à améliorer la gestion des eaux sur cette extension, satisfaisant ainsi aux prescriptions des documents de gestion des eaux, assurant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

En conséquence, j'émet **un avis favorable concernant le projet soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique n° 39, « travaux, constructions et opérations d'aménagement » de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement**, assorti de recommandations visant

- la poursuite de l'amélioration de la desserte du site en modes de déplacements doux et collectifs,
- la préservation des bandes inconstructibles le long des axes routiers dans une optique environnementale et d'impact visuel
- la mise en cohérence des zones d'activités sur l'axe Rennes-Paris, sur le territoire est de Rennes, dans le cadre de l'élaboration d'un schéma de développement économique commun
- le développement de co-production et de consommation d'eau et d'énergie mise en place sur le parc existant de Torcé.

Fait à Langueux, le 9 juin 2023

La commissaire-enquêtrice

Nicole QUEILLE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'N' followed by a long horizontal stroke extending to the right.