



GUIPAVAS (29490) SITE DE LAVALLOT

Projet de construction d'un bâtiment industriel de production, de bureaux associés à l'activité et d'un parking Demande d'examen au cas par cas Notice explicative

Décembre 2025



CLIENT

RAISON SOCIALE	Egg-Chick Automated Technologies
COORDONNÉES	ZI de Keriell-Penhoat - 364 Rue de Magellan 29800 PLOUEDERN - FRANCE
INTERLOCUTEUR (NOM ET COORDONNEES)	Monsieur Gaëtan OLHASQUE Tél. +33 6 77 49 53 74 E-mail : gaetan.olhasque@ceva.com

SCE

COORDONNÉES	4, rue Viviani – CS26220 44262 NANTES Cedex 2 Tél. 02.51.17.29.29 - Fax 02.51.17.29.99 E-mail : sce@sce.fr
INTERLOCUTEUR (Nom et coordonnées)	Madame Marie NEDELLEC E-mail : marie.nedellec@sce.fr

RAPPORT

TITRE	PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL DE PRODUCTION, DE BUREAUX ASSOCIES A L'ACTIVITE ET D'UN PARKING Demande d'examen au cas par cas – Notice explicative
NOMBRE DE PAGES	37

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
251269	Décembre 2025	1	Création du document	MNL	CDH

Sommaire

1. Présentation du projet.....	5
1.1. Contexte et enjeux du projet.....	5
1.2. Principes d'aménagement et programmation.....	5
2. Analyse de la sensibilité environnementale de la zone d'implantation du projet	9
2.1. Aires d'étude	9
2.2. Méthodologie d'évaluation des enjeux.....	9
2.3. Enjeux relatifs au milieu naturel et aux zones humides.....	10
2.4. Enjeux liés aux risques naturels	14
2.5. Enjeux liés aux risques industriels	18
2.6. Enjeux liés au patrimoine.....	22
2.7. Enjeux liés aux nuisances sonores.....	23
2.8. Gestion des eaux pluviales.....	25
3. Compatibilité du projet.....	26
3.1. Plan Local d'Urbanisme métropolitain.....	26
3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	28
4. Incidences potentielles du projet sur l'environnement et mesures	30
4.1. Synthèse des incidences du projet sur l'environnement	30
4.2. Exemples de mesures types.....	32

Table des illustrations

Figure 1 : Emplacement stratégique du site au sein de l'environnement urbain	6
Figure 2 : Plan masse prévisionnel des aménagements (décembre 2025) Source : CEVA	8
Figure 3 : Localisation des aires d'étude (périmètre rapproché en rouge et périmètre élargi en jaune)	10
Figure 4 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques (pré-diagnostic écologique).....	13
Figure 5 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise (1/5000).....	14
Figure 6 : Zones sensibles aux remontées de nappe.....	15
Figure 7 : Niveau d'exposition au risque retrait-gonflement des argiles sur la zone du projet..	16
Figure 8 : Niveau du potentiel radon sur la zone du projet.....	17
Figure 9 : Localisation des ICPE par rapport à la zone du projet	18
Figure 10 : Localisation des canalisations de TMD par rapport à la zone du projet	20
Figure 11 : Localisation des sites et sols potentiellement pollués par rapport à la zone du projet	21
Figure 12 : Périmètres de protection des monuments historiques	22
Figure 13 : Zonage du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) par rapport à la zone du projet	23
Figure 14 : Zonage réglementaire du PLUiD de Brest Métropole.....	27
Figure 15: principes d'occupation de l'espace du site de Lavallot	28

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et enjeux du projet

UNE SITUATION STRATÉGIQUE

Le projet CEVA Ecat-iD Campus sera implanté sur la commune de Guipavas, sur le site de Lavallot, en face de l'entreprise "Le Saint", à proximité immédiate de Brest, dans le département du Finistère. Guipavas bénéficie d'une situation géographique particulièrement avantageuse, à la fois proche du port de commerce de Brest et de l'aéroport Brest-Bretagne, deux pôles économiques majeurs du département. Ce positionnement garantit une excellente accessibilité pour les équipes, les partenaires et les clients, et s'inscrit dans une dynamique de développement de l'agglomération brestoise.

Le site est situé à proximité des grands axes de transport, ce qui permet de relier rapidement le campus au reste de la région. Le projet vient renforcer la présence industrielle dans cette zone, tout en répondant aux enjeux de souveraineté alimentaire et d'innovation technologique.

OBJECTIFS DU PROJET

Le projet CEVA Ecat-iD Campus a pour ambition de devenir le centre d'excellence du groupe CEVA Santé Animale, dédié à l'automatisation des couvoirs de la filière avicole et porcine. Ce pôle regroupera plusieurs activités stratégiques : recherche et développement, bureaux d'études, ateliers de production et un service client international. Il permettra également de renforcer les capacités d'innovation et d'ingénierie pour répondre aux besoins croissants de la filière avicole et porcine.

Le campus accueillera, à terme, 200 personnes, dont 170 à l'ouverture fin 2027, et offrira des infrastructures modernes pour soutenir la croissance de leurs activités. Ceva Ecat-iD Campus s'inscrit dans une démarche de développement durable et de collaboration locale, en restant ancré dans ses racines bretonnes.

Ils ont choisi de rester dans le Finistère, et plus spécifiquement à Guipavas, pour être proches de leurs partenaires locaux et continuer de bénéficier de l'écosystème économique et industriel régional. Cette implantation locale est en parfaite adéquation avec leur engagement en faveur de la souveraineté alimentaire et du développement économique du territoire.

ENJEUX COMMUNS AU PROJET

Les enjeux du projet sont multiples :

- Favoriser l'innovation et la collaboration : en réunissant l'ensemble des équipes sur un seul et même site, nous encourageons les échanges et les synergies entre les différents départements.
- Renforcer nos capacités d'ingénierie et de production : le campus sera le centre névralgique de l'innovation pour la filière avicole et porcine.
- Offrir un cadre de travail de qualité : des espaces modernes et collaboratifs seront créés pour favoriser la créativité et l'efficacité des équipes.
- Accueillir nos clients et nos partenaires

1.2. Principes d'aménagement et programmation

1.2.1. Programmation urbaine

Le projet CEVA Ecat-iD Campus comprendra les éléments suivants :

- Des espaces dédiés à la recherche et développement et des ateliers de production spécialisés dans l'automatisation des couvoirs et de la santé de l'activité porcine, avec une capacité à accueillir des innovations futures.
- Un showroom destiné à l'exposition des machines, permettant de présenter leurs technologies de pointe à nos clients et partenaires.
- Des salles d'accueil clients et des espaces de réunion pour favoriser les échanges professionnels.
- Des espaces communs tels qu'un réfectoire, des salles polyvalentes et une terrasse aménagée en rez-de-forêt, offrant un cadre agréable pour les collaborateurs.
- Des espaces extérieurs aménagés

1.2.2. Principes d'aménagement

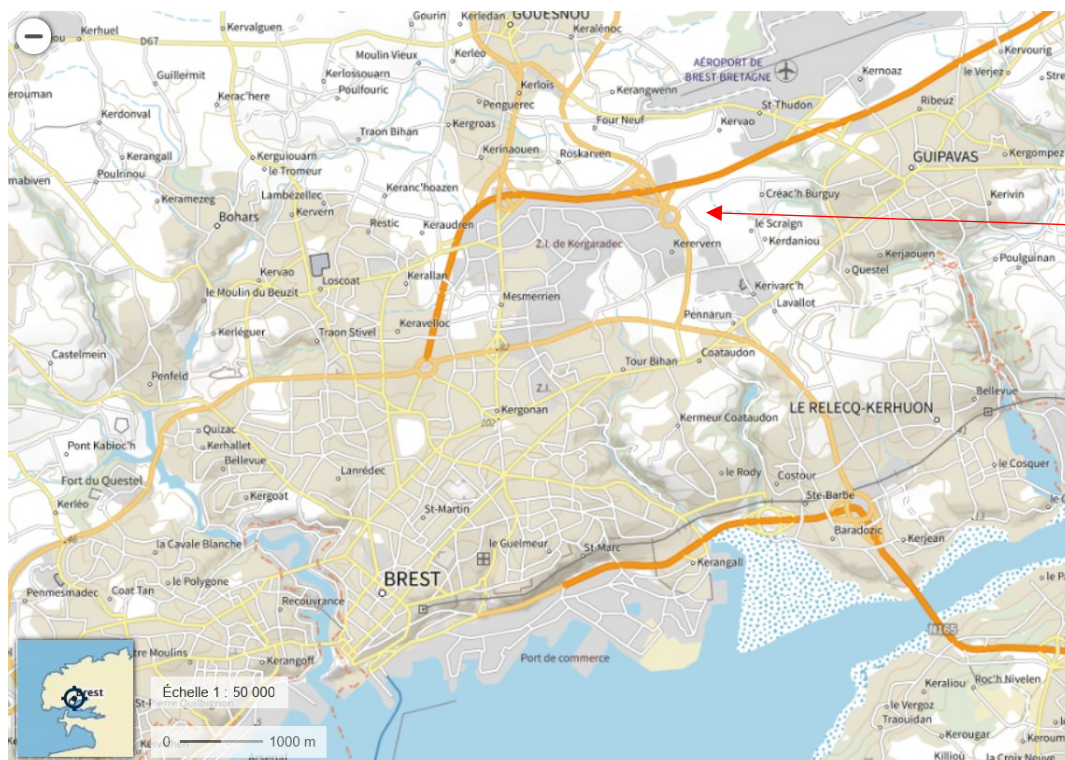
Le projet s'inscrit dans une logique de valorisation du site, en l'ouvrant sur la ville et en créant un lieu de destination à la fois fonctionnel et agréable à vivre. Le site de Lavallot bénéficie d'un environnement naturel propice à l'intégration de zones végétalisées et à la création d'un cadre de vie de qualité pour les équipes. Des cheminements piétons seront aménagés pour assurer une circulation fluide entre les différentes zones du site, et des espaces extérieurs seront aménagés pour encourager la détente et les échanges.

L'implantation des nouvelles constructions tiendra compte des conclusions du pré-diagnostic environnemental réalisé en 2024. Les futurs bâtiments seront positionnés dans des zones ouvertes et ne perturberont pas les secteurs sensibles sur le plan écologique. Un soin particulier sera apporté à la gestion durable des espaces verts, des énergies et des ressources en eau.

Capacité de stationnement

Le projet inclura la création de 150 places de stationnement (à confirmer) non destinées au public, afin de répondre aux besoins de stationnement des collaborateurs et visiteurs du site, tout en intégrant des solutions de mobilité douce (vélos, zones de covoiturage, etc.). L'aménagement du stationnement prévoira une infiltration des eaux pluviales par un sol semi-perméable.

Figure 1 : Emplacement stratégique du site au sein de l'environnement urbain



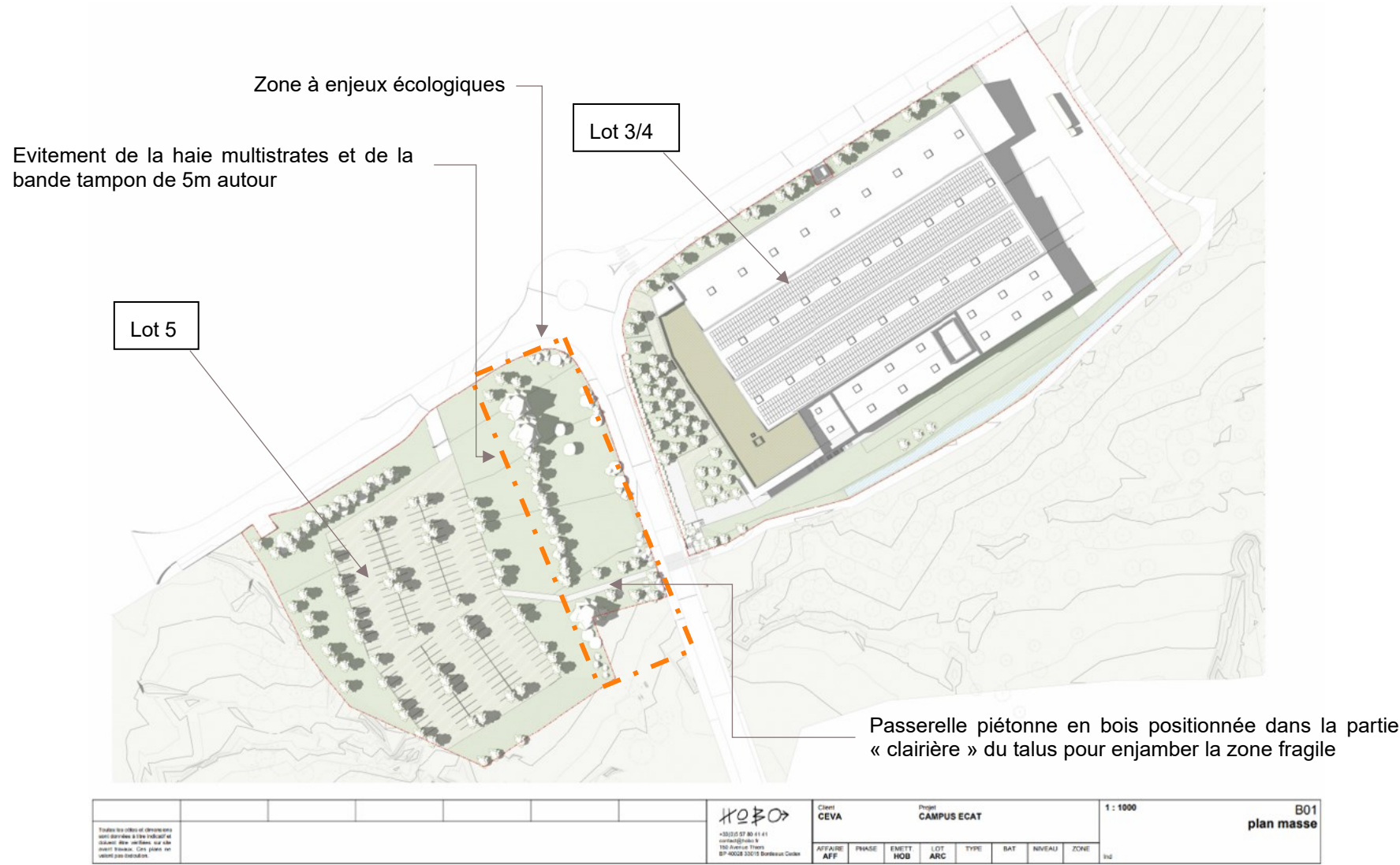
1.2.3. Phasage et planning prévisionnel des travaux

Au stade actuel du projet (esquisse d'aménagement), le phasage et l'organisation du chantier ne sont pas connus dans le détail. Le projet s'organisera selon les phases suivantes : terrassement/gros œuvre/second œuvre/finition espaces verts.

Le phasage des travaux prendra en compte les enjeux écologiques identifiés dans le pré-diagnostic.

Les travaux devraient débuter en juillet 2026 pour une période de 12 mois.

Figure 2 : Plan masse prévisionnel des aménagements (décembre 2025) Source : CEVA



2. Analyse de la sensibilité environnementale de la zone d'implantation du projet

2.1. Aires d'étude

Deux périmètres ont été définis pour appréhender les différentes composantes de l'environnement :

- ▶ Le **périmètre rapproché** : correspond à l'emprise de l'aire d'étude demandée pour cette étude écologique au niveau d'une partie du lot 5 (haie + bande tampon de 5m) strictement.
- ▶ Le **périmètre élargi** : correspond à un rayon de 5 km autour du périmètre immédiat et permet d'intégrer les autres éléments de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, APB...).

Cette aire d'étude a été définies en concertation avec Brest Métropole, l'étude écologique ayant été réalisée à leur demande. Le reste du lot 5, tout comme le lot 3/4 est en grande partie remblayé. Ces secteurs ne présentant pas d'enjeux écologiques, aucun inventaire n'a été requis sur ces zones.

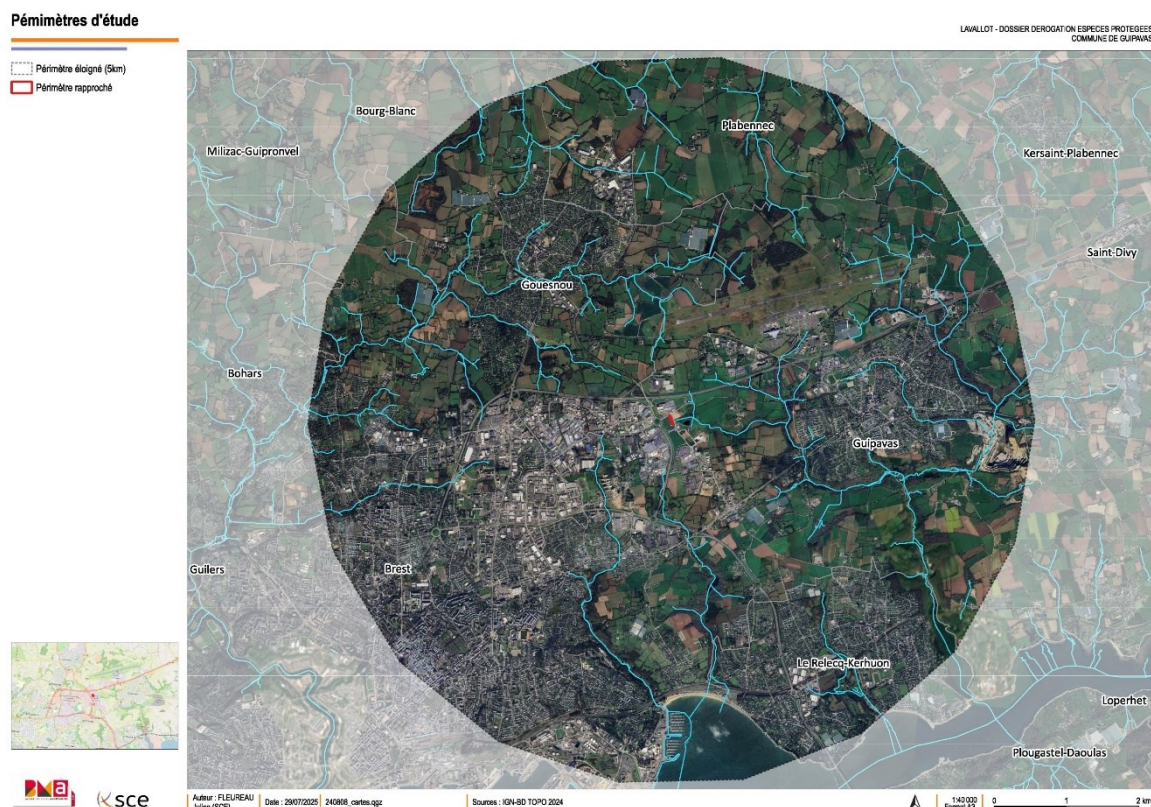
2.2. Méthodologie d'évaluation des enjeux

Pour les différents facteurs de l'environnement étudiés, une évaluation des enjeux ou sensibilités est réalisée. L'enjeu représente, pour une portion du territoire, compte-tenu de son état actuel ou prévisible, une valeur au regard de préoccupations patrimoniales, esthétiques, culturelles, de cadre de vie, économiques ou écologiques. L'enjeu peut également représenter un niveau de sensibilité ou de vulnérabilité du site par rapport à un évènement/projet qui dégraderait sa valeur initiale.

L'enjeu est apprécié par rapport aux critères de qualité, de rareté, d'originalité, de diversité, de richesse, etc. Pour chaque thématique, quatre classes d'enjeux sont ainsi définies :

Enjeu nul	Absence de valeur, de préoccupation ou de sensibilité du territoire
Enjeu faible	Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet est sans risque de dégradation du milieu ni d'augmentation de la préoccupation.
Enjeu moyen	Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation partielle du milieu et/ou l'augmentation moyenne de la préoccupation.
Enjeu fort	Existence d'une sensibilité du territoire et/ou d'une préoccupation telles que la réalisation d'un projet risque la dégradation totale du milieu et/ou l'augmentation forte de la préoccupation.

Figure 3 : Localisation des aires d'étude (périmètre rapproché en rouge et périmètre élargi en jaune)



2.3. Enjeux relatifs au milieu naturel et aux zones humides

Un pré diagnostic écologique a été réalisé par SCE pour identifier les enjeux au sein d'une partie de l'emprise projet de lot 5 et les classer selon un niveau : nul ; faible ; moyen ou fort. L'identification de ces enjeux permet une première anticipation des impacts du projet sur le milieu naturel.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des enjeux identifiés sur une partie du lot 5 pour toutes les thématiques étudiées. S'en suit une carte de synthèse des enjeux au sein du site d'étude

Tableau 1 : Synthèse des enjeux écologiques

THÈME	SOUS-THÈME	DESCRIPTION DE L'ENJEU	ENJEU
MILIEU NATUREL	Inventaires protections espaces naturels et des	<i>Sites Natura 2000 -</i>	Nul
		<i>Arrêtés préfectoraux de protection de biotope -</i>	Nul
		<i>Réserves naturelles et biologiques -</i>	Nul
		<i>Parcs naturels nationaux -</i>	Nul
		<i>Parcs naturels régionaux -</i>	Nul
		<i>Sites RAMSAR -</i>	Nul
		ZNIEFF - 2 ZNIEFF de type I sont présentes dans le périmètre élargi du site d'étude. Elles correspondent à des habitats aquatiques (estuaire et étang), ce qui diffère par rapport aux zones de bocages et de culture du site d'étude. Par conséquent, aucun enjeu associé à ces sites n'est attendu sur le site d'étude.	Faible
		Espaces Naturels Sensibles - Deux ENS se trouvent dans le périmètre élargi du site d'étude. Ces sites correspondent plus ou moins à des boisements, ce qui diffère des zones de bocages et de cultures de notre site d'étude. Les deux zones restent relativement éloignées du site d'étude, par conséquent aucun enjeu associé à ces ENS n'est attendu sur le site d'étude.	Faible
	Corridors écologiques	Le PLUi de Brest métropole identifie la majeure partie de la zone au nord comme « à urbaniser ». La partie sud est composée d'une zone naturelle et d'un élément de paysage, de patrimoine à protéger, à conserver. La haie sur talus concernée par l'étude n'est pas inscrite au PLUi.	Fort
	Habitats naturels	Le seul enjeu floristique du site d'étude correspond aux haies multistrates et arbustives.	Fort
	Flore patrimoniale protégée	Aucune espèce protégée ou patrimoniale présente.	Nul
	Flore exotique envahissante	Présence de 3 espèces exotiques envahissantes.	Moyen
	Zones humides	Aucune zone humide n'est avérée sur la zone d'étude (haie + bande tampon de 5m du lot 5) au regard des expertises pédologiques et analyse de la végétation.	Nul
	Avifaune	La zone d'étude héberge la nidification de deux espèces patrimoniales protégées nationalement : Le Chardonneret élégant au sein de la haie et la Linotte mélodieuse dans l'habitat de friche. Un cortège d'espèces communes mais protégées nationalement se reproduit au sein de la haie avec 7 espèces (Accenteur mouchet, Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Rougegorge familier, Troglodyte mignon). L'enjeu est jugé fort du fait des deux espèces patrimoniales protégées nicheuses	Fort

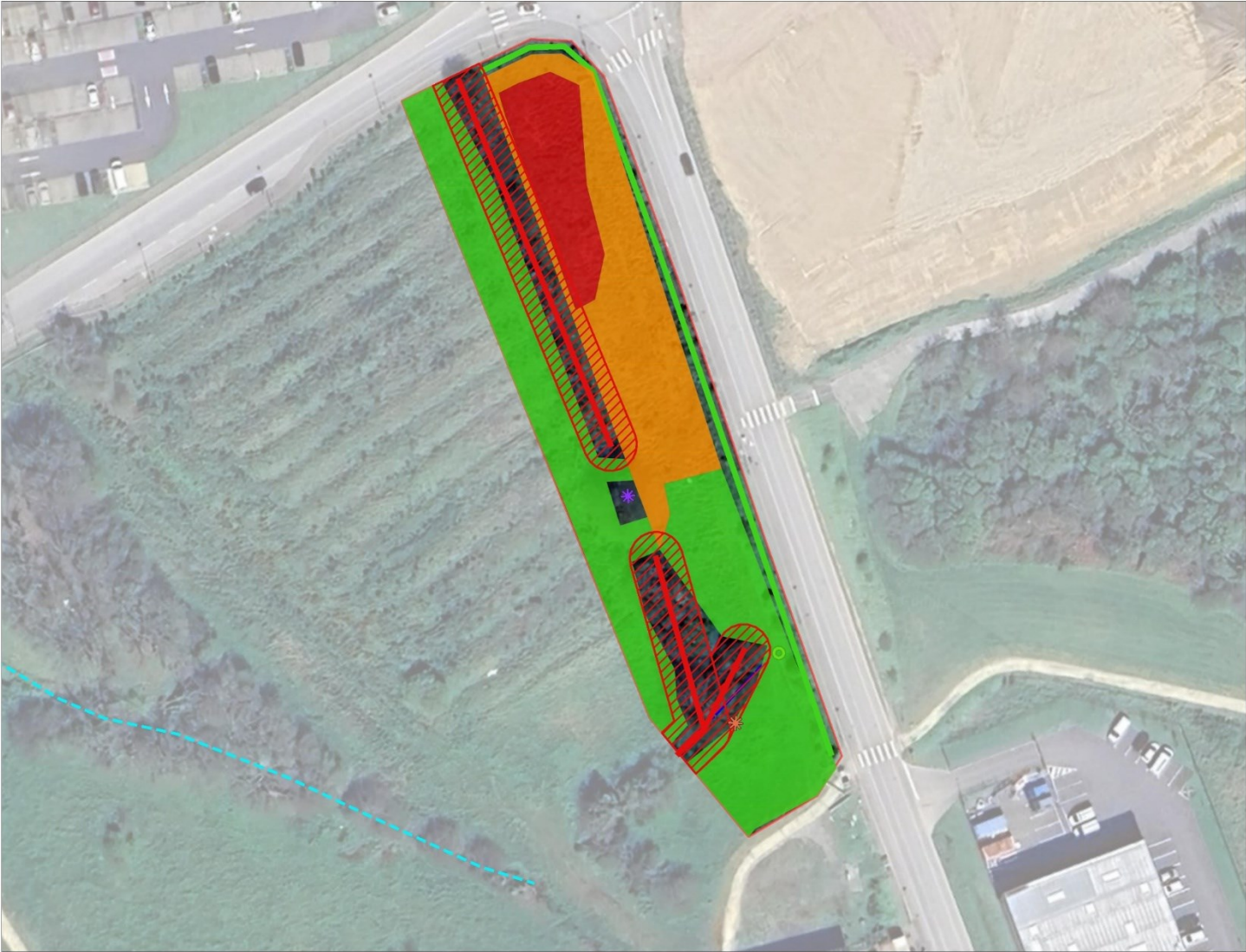
Mammifères terrestres	Aucune espèce protégée n'est présente au sein de la zone d'étude et aucune n'est jugée fortement potentielle. Deux espèces patrimoniales mais non protégées sont présentes au sein de la zone : le Lapin de Garenne et le Rat des Moissons	Faible
Chiroptères	Les enjeux chiroptérologiques à l'échelle de l'aire d'étude se concentrent sur la Pipistrelle commune et la Sérotine commune. L'aire d'étude joue un rôle important dans la conservation des populations locales de ces espèces. La diversité est faible au centre de l'aire d'étude, en lisière de haie multistrates. Les comportements crépusculaires n'évoquent pas la présence de gîtes anthropiques ou sylvestres à proximité ou au sein de l'aire d'étude. Aucun gîte arboricole potentiel n'est recensé au sein de la zone d'étude. La conservation de ces enjeux est étroitement liée à la conservation des boisements et des haies multistrates. Elles sont nécessaires à l'alimentation et aux déplacements des Chiroptères.	Fort
Amphibiens	La zone d'étude n'est pas favorable pour la reproduction des amphibiens. Un seul individu de Crapaud épineux est observé en transit. La haie sur talus constitue un habitat favorable en phase terrestre pour l'espèce (transit, alimentation, hibernation). L'importance de la zone d'étude pour ce groupe est donc limitée.	Moyen
Reptiles	Une seule espèce est observée sur la zone d'étude : l'Orvet fragile. La diversité spécifique est donc très faible. L'espèce réalise l'ensemble de son cycle biologique au sein de la zone d'étude (alimentation, reproduction, hibernation). Elle utilise la haie sur talus et les habitats ouverts pour ses recherches alimentaires.	Moyen
Insectes	Seules des espèces communes sont observées pour l'ensemble des groupes d'insectes et avec une diversité spécifique très faible. Aucun enjeu réglementaire n'est attendu pour les insectes. On note la présence du Lucane cerf-volant au sud de la zone (espèce non protégée inscrite annexe II Directive Habitat) et elle utilise les feuillus mûres pour la réalisation de son cycle biologique au sein de la haie.	Faible
Mollusques	L'Escargot de Quimper a fait l'objet de prospections spécifiques dans des conditions favorables et elle n'a pas été observée. L'espèce est donc jugée absente de la zone d'étude et l'enjeu associé est nul.	Nul

Figure 4 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques (pré-diagnostic écologique)

Synthèse des enjeux

- Enjeux**
- Faible
 - Moyen
 - Fort
- Arbres remarquables**
- Arbre remarquable
 - Gîte potentiel chiroptères
- Hydraulique**
- Ouvrages hydrauliques**
- Buse
- Emissaires**
- Fossé
 - Ecouement naturel
 - Site

LAVALLOT - DOSSIER DEROGATION ESPECES PROTEGEES
COMMUNE DE GUIPAVAS



2.4. Enjeux liés aux risques naturels

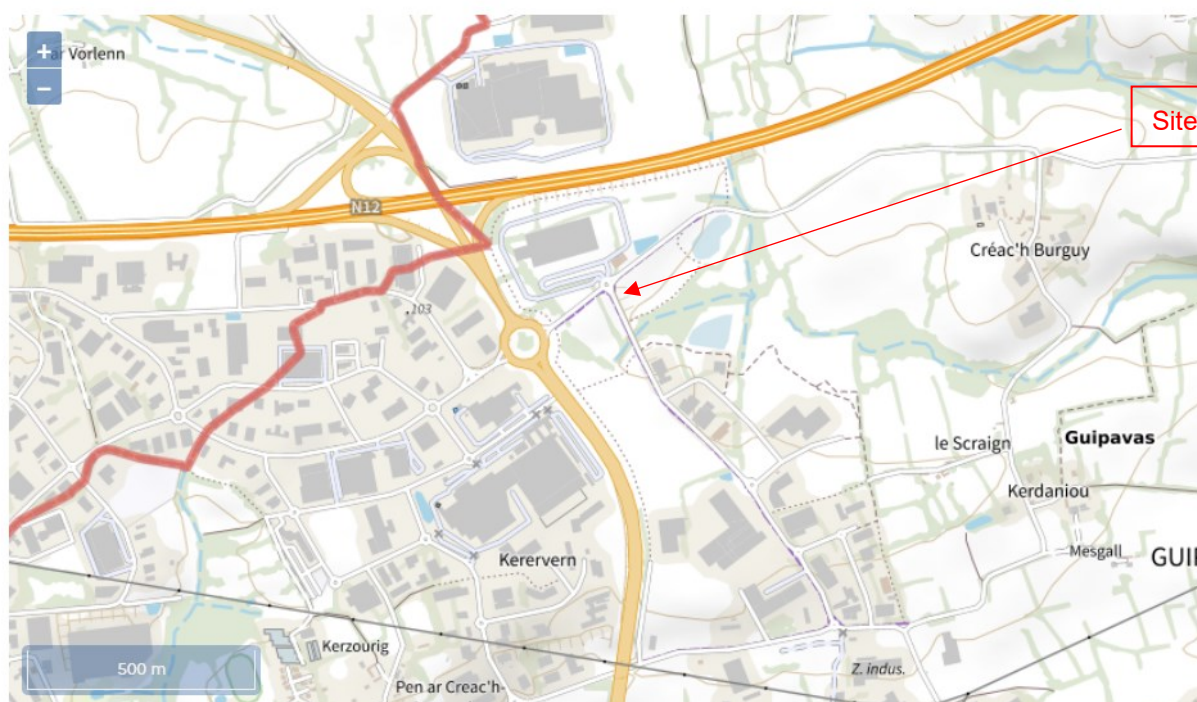
2.4.1. Risque inondation

La commune de Guipavas ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Inondations.

D'après la carte du site géorisques, le risque inondation est inconnu sur la zone du projet.

Figure 5 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise (1/5000)

Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPR



Légende :



Source : georisques.gouv.fr

Enjeu faible

La zone du projet n'est pas représentée en zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique. Aucune zone inondable n'a été recensée sur ce site. L'enjeu reste faible par la présence de la zone humide au sud du site mais plus en contre-bas de la zone d'étude n'apportant pas de risque particulier.

2.4.2. Risque de remontées de nappe

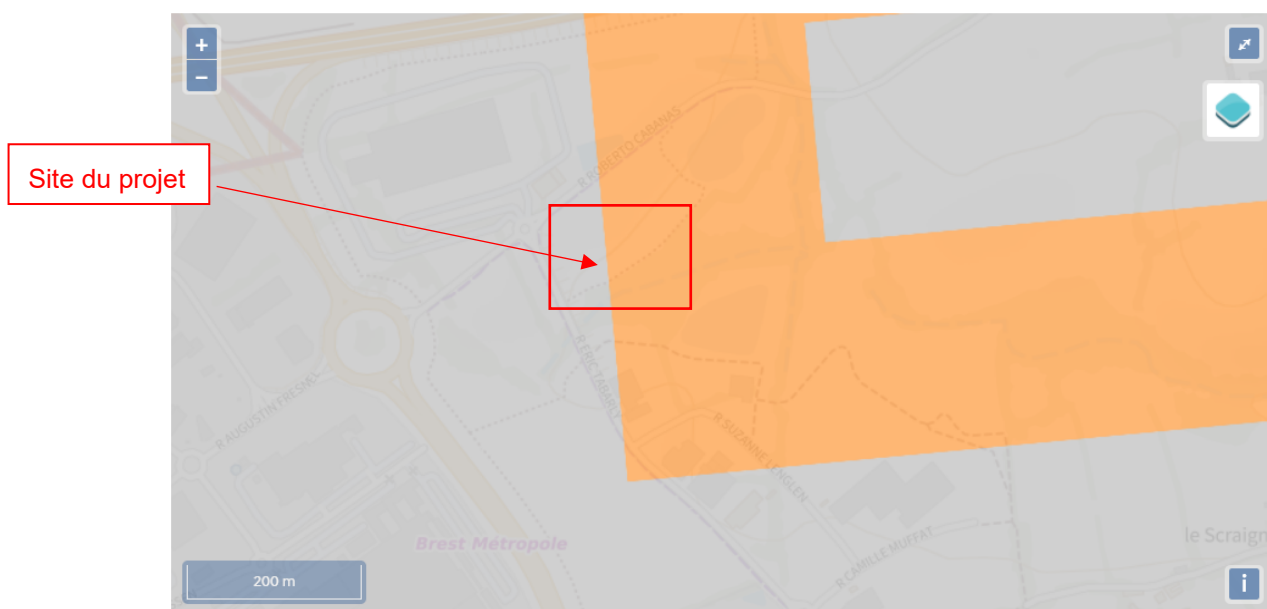
Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (réservoir d'eau souterrain) atteint un niveau suffisant pour saturer le sol et remonter à la surface, généralement après de fortes pluies ou des crues.

Ces remontées peuvent entraîner l'inondation des caves et causer des dommages au bâti, notamment par des infiltrations d'eau dans les murs. À long terme, ces infiltrations peuvent altérer les mortiers et endommager la structure. Il est essentiel d'être particulièrement vigilant lors des opérations de pompage dans les caves inondées, afin d'éviter d'endommager les murs en raison de la différence de pression exercée par l'eau.

D'après la carte ci-dessous, le site du projet figure en zone potentiellement sujettis aux inondations de cave fiabilité FAIBLE.

Figure 6 : Zones sensibles aux remontées de nappe

Risques liés aux remontées de nappe



Légende :

	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Source : georisques.gouv.fr

Enjeu faible

La zone du projet est faiblement sensible au risque de remontées de nappes.

2.4.3. Risque retrait-gonflement des argiles

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- ▶ Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- ▶ Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

La cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » du BRGM résulte du croisement de la susceptibilité des sols avec les éléments de connaissance sur les événements antérieurs observés (recensement des sinistres et détermination de leurs densités par type de formation argileuse, en corrélation avec le taux d'urbanisation).

Les désordres provoqués par ce phénomène se manifestent par des fissures sur le bâti ou/et sur les aménagements extérieurs.

Figure 7 : Niveau d'exposition au risque retrait-gonflement des argiles sur la zone du projet

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Légende :

Faible	Modéré	Important
--------	--------	-----------

Source : Géorisques

Enjeu faible

La zone du projet est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles avec un niveau d'exposition faible sur la zone du parking et en enjeu nul sur la zone de construction du bâtiment de production.

2.4.4. Risque Radon

Le radon est un gaz radioactif, incolore et inodore d'origine naturelle que l'on peut trouver partout : dans l'air, le sol et l'eau. Issu de la désintégration de l'uranium et du radium présent dans la croûte terrestre, une partie du radon produit par les roches peut parvenir à l'air que nous respirons. Mais s'il se dilue rapidement dans l'air, il peut atteindre des concentrations élevées dans des lieux confinés tels que les habitations pouvant atteindre plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube).

Grâce à la connaissance de tous les paramètres ayant une influence sur les conditions de transfert du radon et des formations géologiques, l'IRSN, sur la demande de l'autorité de sûreté nucléaire, a établi une cartographie du potentiel radon en France métropolitaine et en Outre-Mer.

La cartographie du potentiel du radon conduit à classer les communes en 3 catégories :

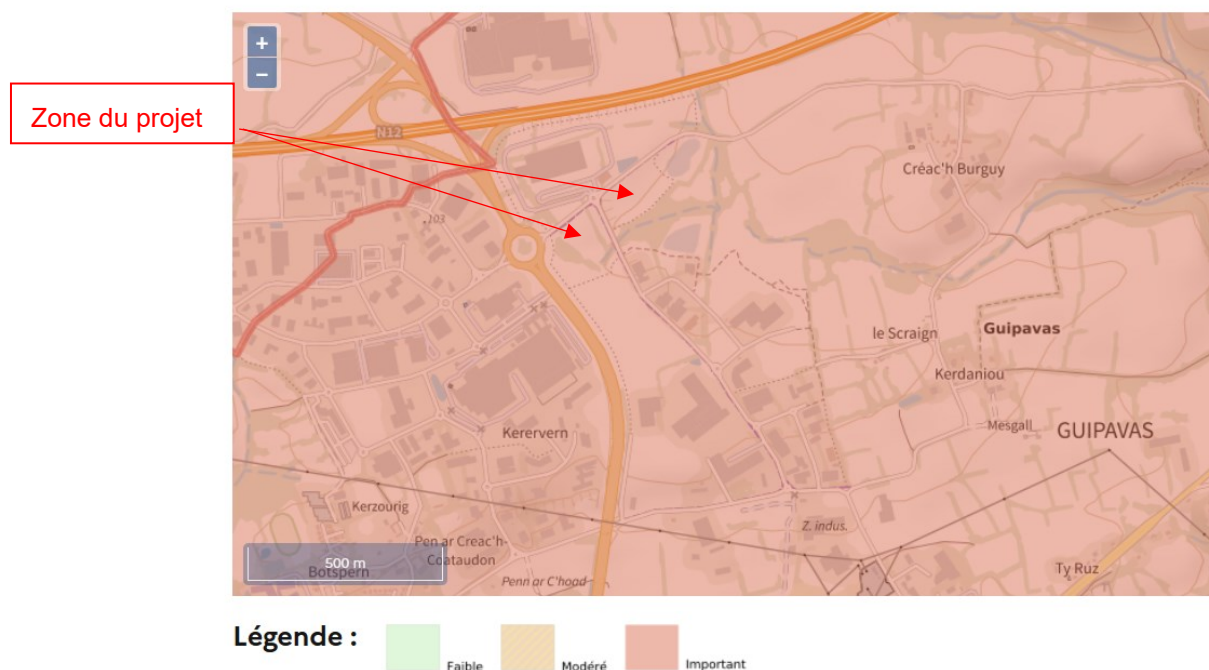
- ▶ Les zones à potentiel radon de catégorie 1 (jaune) ;
- ▶ Les zones à potentiel radon de catégorie 2 (jaune/orange) ;
- ▶ Les zones à potentiel radon de catégorie 3 (orange).

Les zones à potentiel radon de niveau 3 sont celles qui imposent une information acquéreur et locataire sur ces risques. Cette information a été rendue obligatoire par le décret du 04 juin 2018 et doit figurer dans tous les états des risques et pollutions obligatoires à compter du 1er juillet 2018.

Ce sont des zones dont les formations géologiques sont les plus riches en uranium, soit principalement des massifs granitiques (massif armoricain, massif central, ...) et certaines formations volcaniques (massif central, ...).

Figure 8 : Niveau du potentiel radon sur la zone du projet

Carte du potentiel radon par commune



Source : Géorisques

Enjeu fort

Les terrains du projet sont localisés en zone potentielle de catégorie 3 pour le risque radon. Ce classement impose une information auprès des acquéreurs et des locataires sur ces risques.

2.5. Enjeux liés aux risques industriels

2.5.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le risque industriel correspond à la combinaison entre la probabilité qu'un accident se produise sur un site industriel et la présence de personnes ou de biens proches du site en question. Ainsi le risque industriel sera d'autant plus élevé que l'activité ou les produits seront dangereux et pourront avoir de graves conséquences pour la population à proximité, le personnel, les biens et/ou l'environnement.

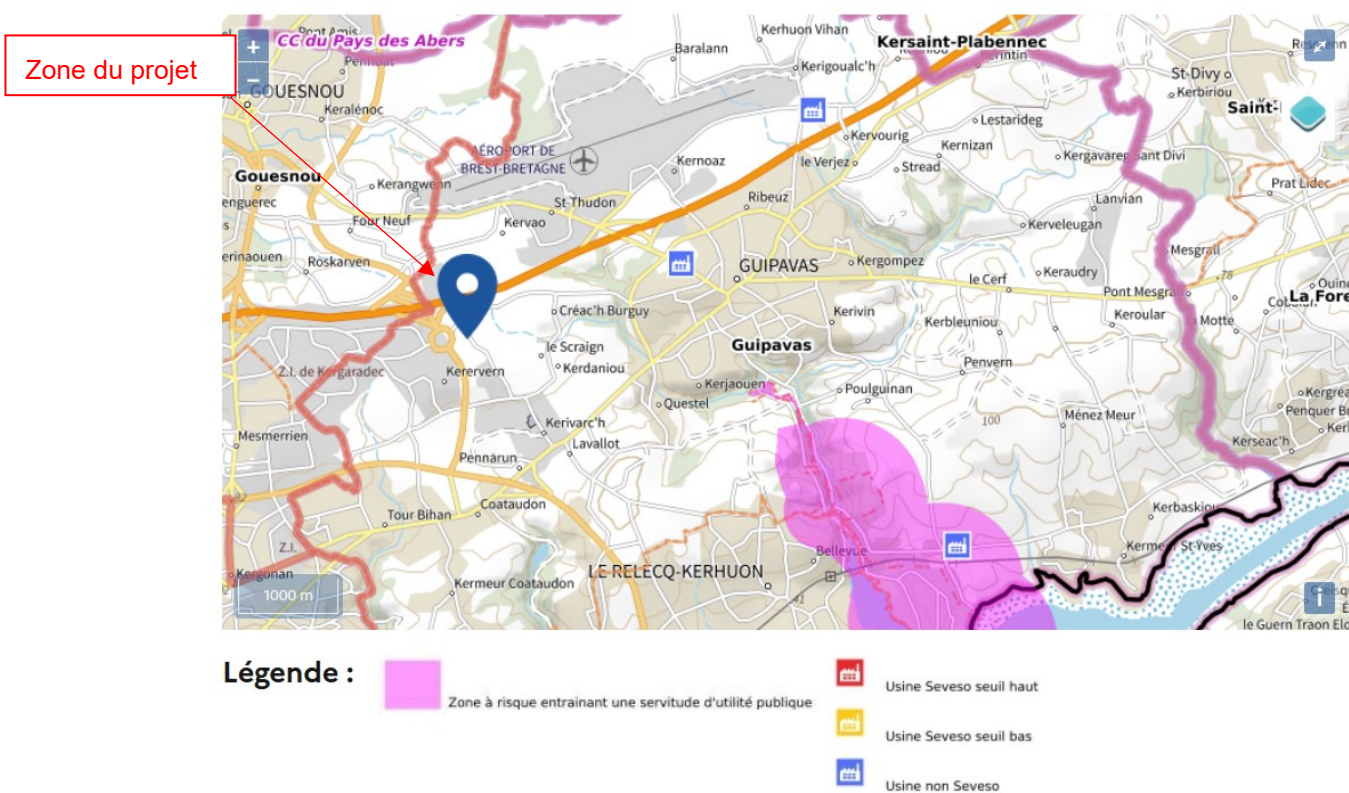
Afin de limiter les risques liés à l'activité ou à la nature des produits fabriqués, stockés ou transportés, l'État a répertorié les établissements les plus dangereux et les a soumis à réglementation. Ces établissements ainsi répertoriés se nomment Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Plusieurs ICPE sont présentes au nord-ouest de la zone du projet et au sud avec également une zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique à la pyrotechnie de Saint-Nicolas situé à 4,8 km de la zone du projet.

Il n'existe aucun PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologique) sur le secteur d'étude.

Figure 9 : Localisation des ICPE par rapport à la zone du projet

Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPRT et Installations classées



Source : Géorisques

Enjeu nul

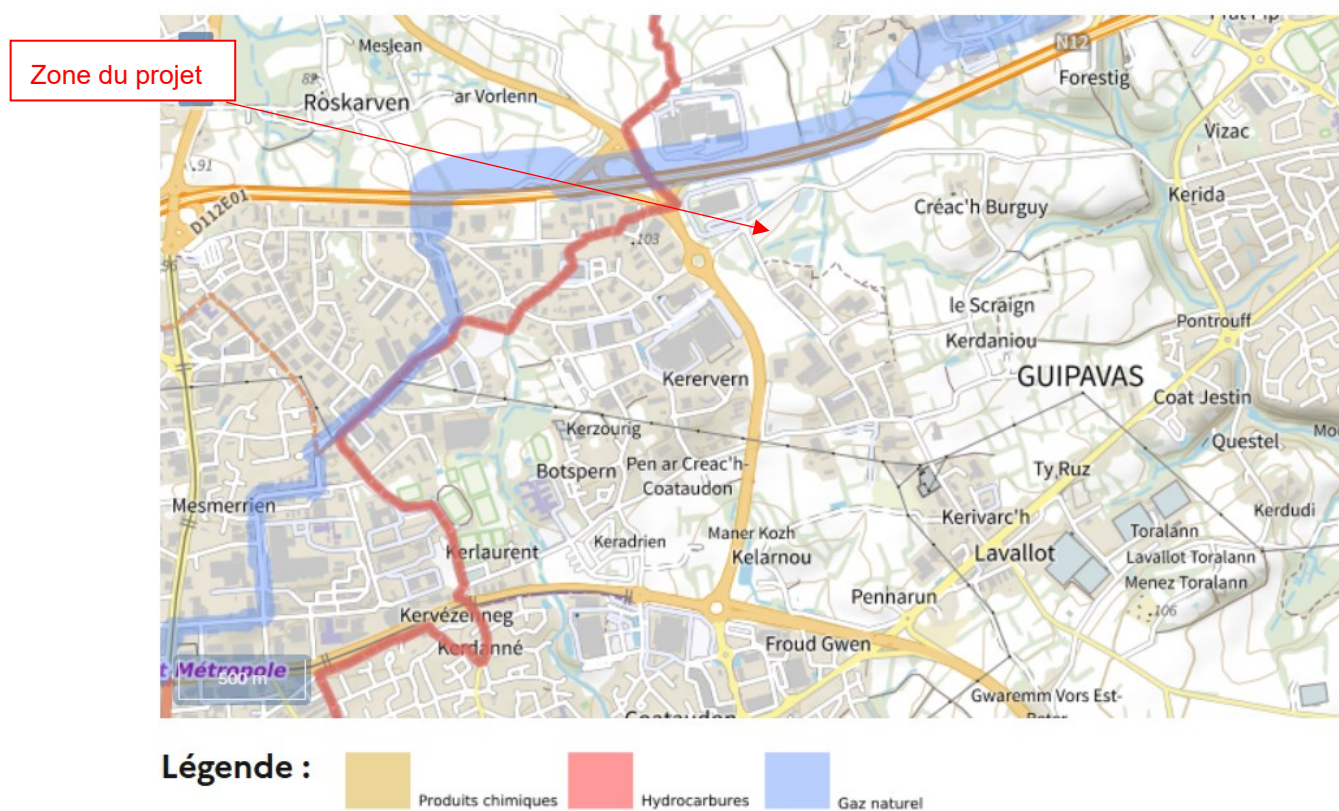
La zone du projet est distante d'au moins 2km de toute installation classée pour la protection de l'environnement. La zone du projet n'est pas particulièrement exposée au risque industriel ou technologique.

2.5.2. Transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors de transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène...) et de la saumure (saumoduc).

Figure 10 : Localisation des canalisations de TMD par rapport à la zone du projet

Localisation des principales canalisations



Source : Géorisques

Enjeu moyen La zone du projet n'est traversée par aucune canalisation de transport de matières dangereuses, le plus proche gazoduc est distant de 350 mètres au nord, du côté de la N12.

La zone du projet présente ainsi une certaine sensibilité vis-à-vis du risque TMD.

2.5.3. Sites et sols (potentiellement) pollués

Il existe trois bases de données concernant les sites et sols pollués régulièrement enrichies et accessibles sur le site « Géorisques » :

- **Les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) :** publiés par l'Etat, les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement ;
- **La Carte des Anciens sites industriels et activités de service (CASIAS, anciennement dénomination BASIAS) :** ces sites sont recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales. L'objectif principal de cet inventaire est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, aux exploitants de sites et aux collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourraient occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage. Il convient de souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données CASIAS ne signifie pas qu'il soit nécessairement pollué ;
- **Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ancienne dénomination : BASOL) :** cette base de données recense des sites pollués par des activités industrielles existantes. Elle est destinée à devenir la « mémoire » des sites et sols pollués en France et appelle à l'action des pouvoirs publics. L'inventaire permet d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables des sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Figure 11 : Localisation des sites et sols potentiellement pollués par rapport à la zone du projet



Source : Géorisques

Enjeu nul

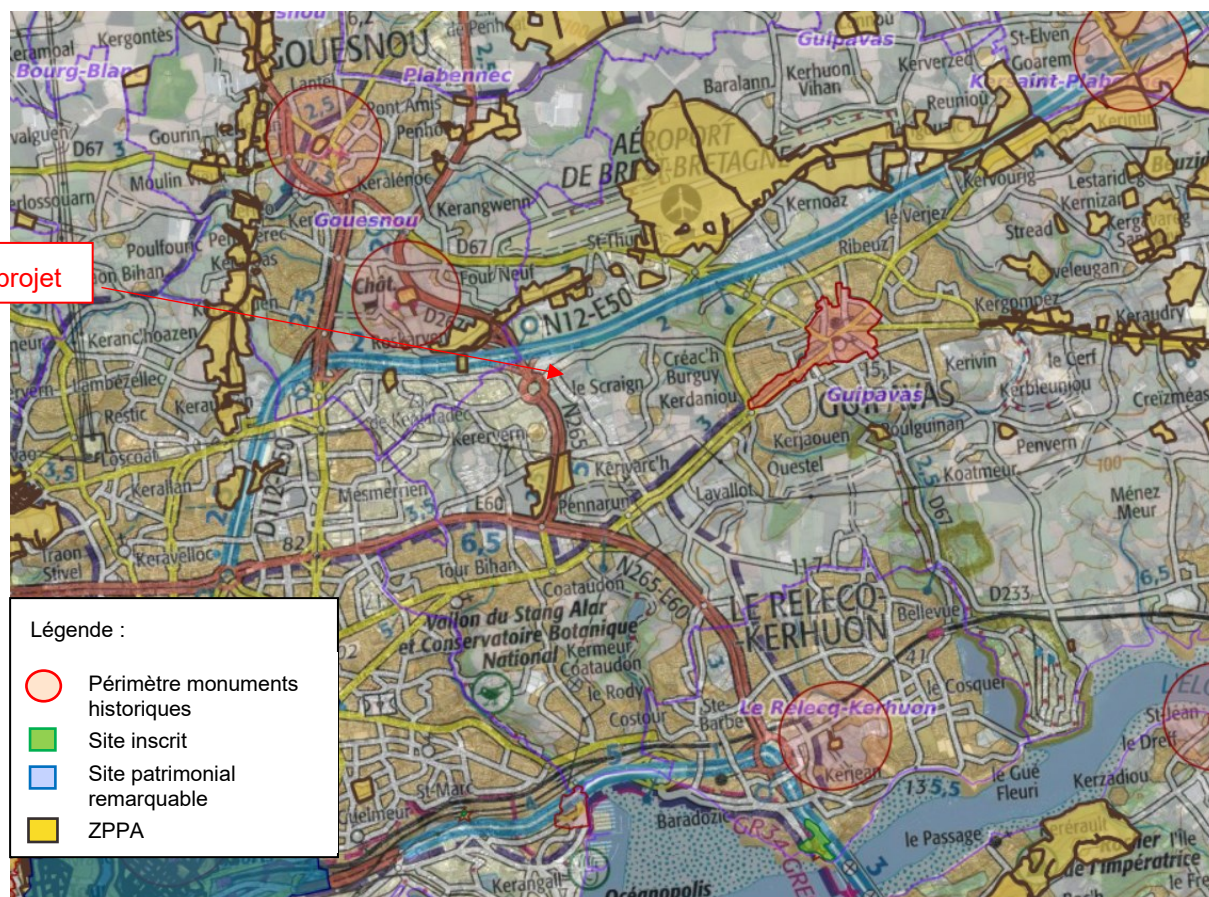
La zone du projet ne renferme aucun site ou sol potentiellement pollué.

La zone du projet ne présente pas de sensibilité particulièrement vis-à-vis d'une éventuelle pollution du sol.

2.6. Enjeux liés au patrimoine

La zone du projet n'est concernée par aucun périmètre de protection au titre des sites patrimoniaux remarquables, des sites ou monuments historiques, classés ou inscrits. Le plus proche monument historique est le château de Mesléan (ruines) situé à Gouesnou à 1,5 km du site du projet et la chapelle Notre-Dame-du-Rhun située à 2,5 km du site d'étude. Le plus proche site inscrit est le pont Albert Louppe situé à 5,4 km du site du projet.

Figure 12 : Périmètres de protection des monuments historiques



Source : Atlas du patrimoine

La zone du projet n'est pas couverte par une **zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)**.

Les ZPPA visent à assurer l'information des aménageurs et à prévenir les risques d'impacts de projets de travaux et d'aménagement sur le patrimoine archéologique.

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Enjeu nul

Le projet n'est pas contraint par un périmètre de protection au titre des sites ou des monuments historiques et n'est pas concerné par la ZPPA

2.7. Enjeux liés aux nuisances sonores

2.7.1. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence. Cinq catégories sont ainsi distinguées suivant le niveau sonore relevé : elles sont numérotées de 1 (classe des niveaux sonores les plus élevés) à 5 (classe des niveaux sonores les plus bas).

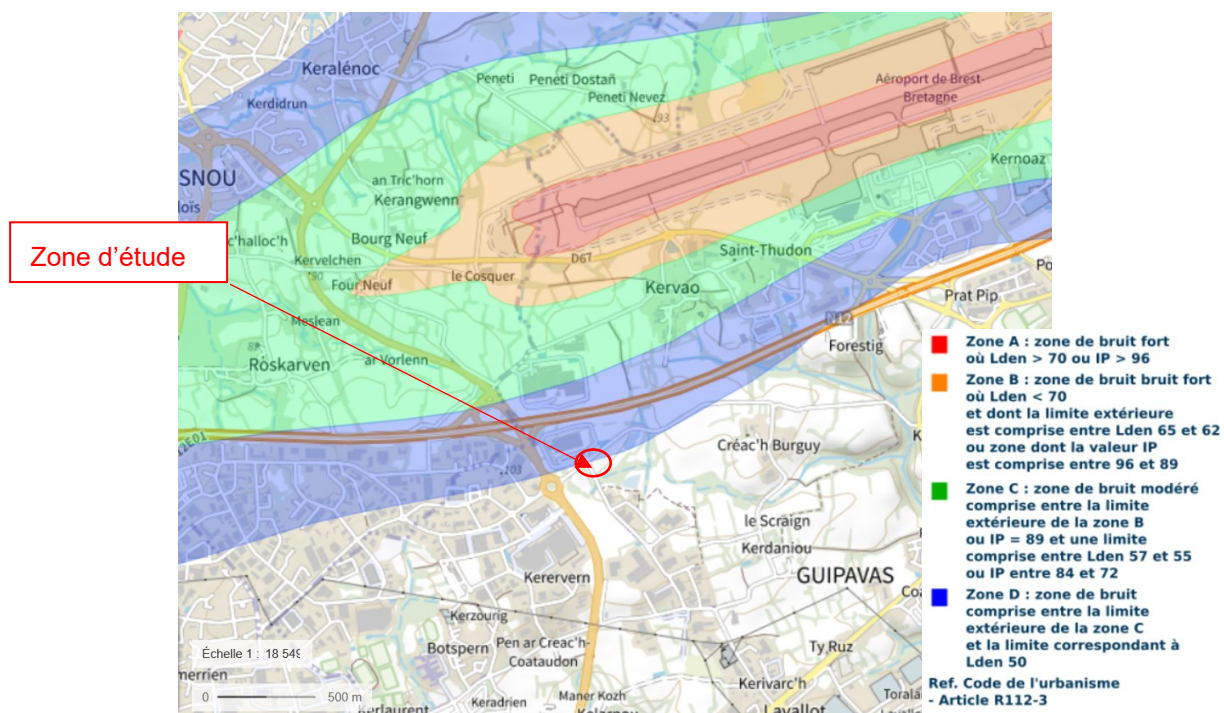
Ce dispositif réglementaire préventif permet de faire respecter des prescriptions particulières d'isolation acoustique de façade pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels, venant s'édifier dans les secteurs affectés par le bruit.

2.7.2. Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Guipavas

La zone du projet est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Guipavas. Le PEB est destiné à encadrer l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports.

La zone du projet se situe sur une partie au nord de la parcelle de construction du bâtiment au droit de la zone D (bruit faible) du PEB. Le projet porte sur la construction d'un bâtiment de production d'alimentation pour animaux. Le projet ne devrait a priori pas apporter une nuisance sonore supplémentaire.

Figure 13 : Zonage du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) par rapport à la zone du projet



Source : Géoportail

Enjeu faible

La zone du projet est concernée par le PEB de l'aéroport de Guipavas dans des zones de bruit nul à faible.

Il n'y a pas de restriction au droit à construire dans cette zone mais des obligations s'appliquent en zone D notamment l'isolation acoustique renforcée par des exigences d'isolation phonique contre les bruits extérieurs.

Le projet, quant à lui augmentera de façon négligeable la nuisance sonore du site par l'apport de camions (150/an et de fourgons (5/jours)

2.8. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont prises en charge à l'échelle de la ZAC, dans le cadre d'un porter à connaissance géré par Brest Métropole Aménagement.

Les eaux pluviales sont gérées par des noues drainantes représentant 40 % du traitement, associées à un revêtement de parking semi-perméable, le complément étant assuré par la gestion globale de la ZAC à hauteur de 60 %.

Le projet n'est donc pas concerné par un la réalisation d'un dossier loi sur l'eau des rubriques de la nomenclature de l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

3. Compatibilité du projet

3.1. Plan Local d'Urbanisme métropolitain

3.1.1. Zonage réglementaire

La zone du projet est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Brest métropole dont la dernière procédure a été approuvée le 10/10/2025.

Les parcelles concernées par la zone du projet sont classées en :

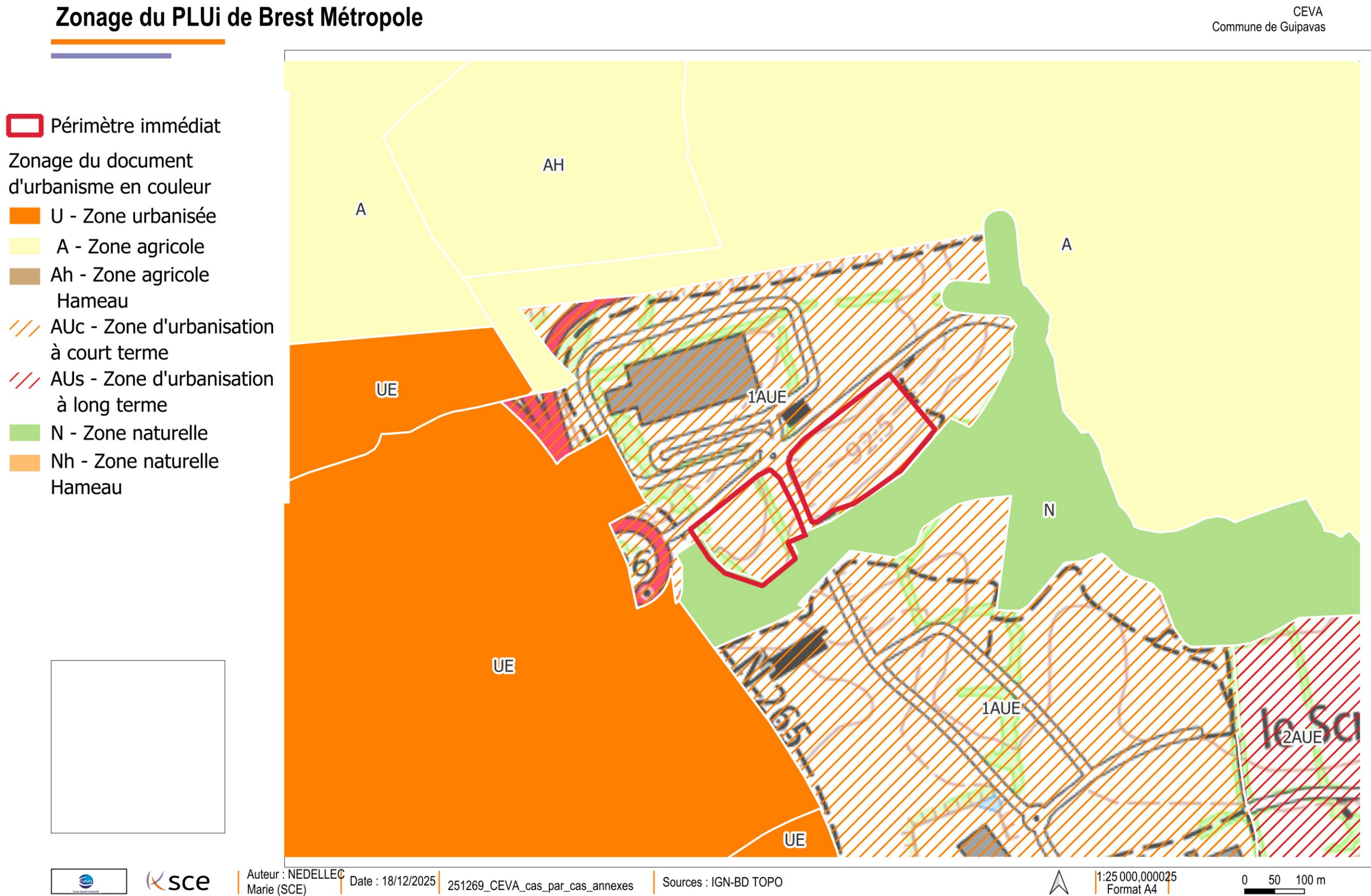
- ▶ Zone 1 AUE Lavallot-nord: Activité de production industrielle, artisanale, stockage et logistique

Le site fait partie de la zone d'aménagement concertée pour la ZAC de Lavallot Nord créée le 15/12/2006.

Conformité

Le projet est compatible avec le plan d'urbanisme intercommunal

Figure 14 : Zonage réglementaire du PLUi de Brest Métropole



3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), définies par le code de l'urbanisme, précisent la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme (PLU). Elles portent sur l'aménagement, l'habitat et les transports et déplacements.

Les OAP en matière d'aménagement définissent les actions nécessaires à la valorisation de l'environnement, des paysages, du patrimoine et des entrées de ville, au renouvellement urbain et au développement communal. Elles peuvent concerner des quartiers ou secteurs spécifiques, prendre la forme de schémas d'aménagement et inclure un calendrier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements.

Les OAP relatives à l'habitat fixent les objectifs de la politique du logement (réponse aux besoins, mixité sociale, accessibilité, équilibre territorial) et tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Les OAP concernant les déplacements organisent les transports, la circulation et le stationnement et tiennent lieu de plan de déplacements urbains (PDU).

Le PLU comprend ainsi des OAP thématiques (habitat, déplacements, environnement) et des OAP de secteurs, obligatoires notamment pour les zones classées 1AU, qui précisent les modalités d'aménagement.

Enfin, le règlement du PLU est juridiquement opposable, et les projets doivent être compatibles avec les OAP, lesquelles s'imposent aux travaux, constructions et opérations d'aménagement publiques ou privées.

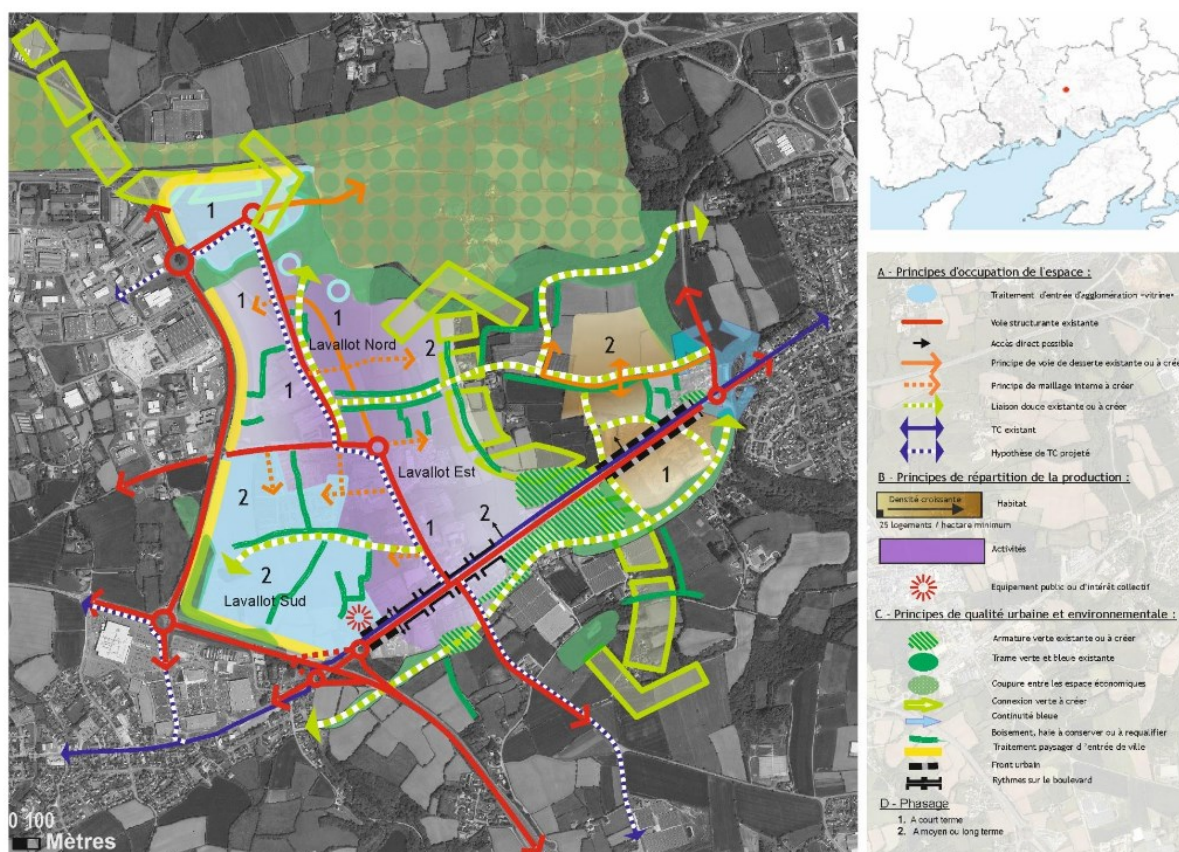


Figure 15: principes d'occupation de l'espace du site de Lavallot

Le site d'étude fait partie d'une Zone d'Aménagement Concertée dans le cadre des objectifs d'aménagement de la commune.

Le projet vise à équilibrer le développement économique métropolitain, le développement résidentiel de Guipavas et le maintien de l'activité agricole. Il prévoit la poursuite de l'urbanisation résidentielle à l'ouest du centre-ville et le renforcement des espaces économiques autour de Lavallot (Nord, Est et Sud), en favorisant l'accueil d'activités industrielles et productives dans des secteurs attractifs et de qualité environnementale. Le site de Lavallot Sud est également réservé à long terme pour des projets économiques structurants à vocation vitrine du pays de Brest. Le boulevard Michel Briand doit être requalifié.

Le projet assure la préservation de l'activité agricole par le maintien de blocs fonciers cohérents et de la continuité des espaces cultivés.

La programmation organise le développement de l'habitat vers l'ouest et le développement économique vers le sud et l'est.

Les recommandations insistent sur de forts enjeux environnementaux : maintien de coupures d'urbanisation le long de la RN12, protection des paysages et des espaces agricoles, intégration de la trame verte et bleue, continuité hydraulique pour limiter les risques d'inondation. Elles encouragent également le renouvellement urbain, la densification des zones d'activités, et une amélioration de la qualité urbaine, architecturale et énergétique des projets, notamment en cas de reconstruction.

4. Incidences potentielles du projet sur l’environnement et mesures

Des exemples de mesures sont présentées dans le paragraphe 4.2. Ces mesures types seront adaptées pour le projet lors des phases suivantes de conception.

Les principales mesures d’évitement sont les suivantes :

- Evitement de la haie multistrates et d’une bande tampon de 5m autour localisée sur le lot 5

4.1. Synthèse des incidences du projet sur l’environnement

THEMATIQUE	EFFETS ET IMPACTS	MESURES
CONTEXTE CLIMATIQUE	<u>Travaux</u> Les flux de matières, matériaux, main d’œuvre et l’usage des engins dégageront des émissions de CO2 et autres gaz à effet de serre. Toutefois, les travaux envisagés pour la mise en œuvre du projet seront limités dans le temps, se traduisant de cette manière par des émissions limitées. L’impact résiduel est nul en phase travaux.	<u>Travaux</u> R - Limiter les rejets dans l’atmosphère dus aux chantiers
	<u>Exploitation</u> En phase exploitation, les émissions de Gaz à Effet de Serre sont principalement dues au trafic routier en lien avec les usagers, employés de l’usine de production. L’impact brut est nul en phase exploitation.	<u>Exploitation</u> En l’absence d’impact significatif, aucune mesure n’est mise en place.
TOPOGRAPHIE	<u>Travaux</u> Les incidences sont essentiellement liées aux phases de terrassements (constructions, espaces communs) qui induiront des mouvements de terre peu importants au regard des surfaces à aménager. Ces terrassements s’accompagneront de la constitution de stockages temporaires de matériaux, lesquels pourront ponctuellement et temporairement générer des modifications de la topographie locale. L’impact résiduel est faible en phase travaux.	<u>Travaux</u> R - Optimiser la gestion des déblais/remblais
	<u>Exploitation</u> Les terrassements et mouvements de terre auront été gérés en phase chantier. Aucun nouvel impact sur le sol ne sera généré en phase exploitation. Les aménagements liés au projet s’inscriront au plus près du terrain naturel. La topographie du secteur sera conservée. L’impact est nul en phase exploitation.	<u>Exploitation</u> En l’absence d’impact, aucune mesure n’est mise en place.
SOLS ET SOUS-SOL	<u>Travaux</u> En l’absence d’ouvrage de grande profondeur, les travaux n’affecteront que les couches superficielles du sol et du sous-sol. Seules sont prévues des places de stationnement semi-enterrées sur une faible partie du site. Les risques de déversement accidentel de substances chimiques polluantes (hydrocarbures, huiles…) sont inhérents à tout chantier. Dès lors, une diffusion de cette pollution accidentelle vers le sol, les eaux souterraines et superficielles est envisageable. L’impact résiduel est nul en phase travaux	<u>Travaux</u> R - Limiter les tassements A - Mesures de prévention contre les risques de déversement accidentel
	<u>Exploitation</u> En l’absence d’ouvrage de grande profondeur, le projet n’affectera que les couches superficielles du sol et du sous-sol. L’impact est nul en phase exploitation.	<u>Exploitation</u> En l’absence d’impact, aucune mesure n’est mise en place.
EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES	<u>Chantier</u> Pour ce type d’aménagement, le chantier peut être à l’origine d’incidences non négligeables sur l’eau et les milieux aquatiques.	<u>Chantier</u> R - Mesures de prévention contre les risques de déversement accidentel R - Limiter les tassements A - Mesures de prévention contre la pollution

THEMATIQUE	EFFETS ET IMPACTS	MESURES
MILIEU NATUREL	Les pollutions des sols et des eaux en phase chantier peuvent induire selon leur ampleur une situation critique pour la vie aquatique et remettre en cause certains usages, mais demeurent cependant temporaires et se dissipent généralement après la fin des travaux. Le projet n’aura aucun impact direct sur les usages des eaux. L’impact résiduel est qualifié de faible en phase chantier. <u>Exploitation</u> Aucun aménagement n’est prévu au droit du cours d’eau au sud du site. Le projet ne conduit pas à l’augmentation des surfaces imperméabilisées. Sur le plan quantitatif et sur l’usage des eaux, le projet est sans effet sur les eaux souterraines. L’impact résiduel est qualifié de nul en phase exploitation.	A - Information préventive sur la pollution de l’eau <u>Exploitation</u> R - Réduction des pollutions saisonnières R - Pas d'usage de produits phytosanitaires pour l’entretien des espaces verts
	L’analyse présentée ici a été réalisée sur la base du pré-diagnostic. <u>Chantier</u> Les incidences brutes possibles en phase chantier sont les suivantes : ▶ Destruction d’individus et d’habitats d’espèces protégées si coupe d’arbre, ▶ Détérioration des habitats sensibles (cours d’eau, boisement de chênes, arbres) ▶ Espèces exotiques envahissantes : risque de dissémination en période de travaux. La mise en œuvre des mesures permet d’avoir une incidence résiduelle estimée à faible. <u>Exploitation</u> Au stade esquisse, le projet n’a pas d’impact sur les habitats à enjeux. Il s’accompagne de la préservation de la haie multistratée. Le franchissement proche du cours d’eau s’effectuera via une passerelle.	<u>Chantier</u> E - Mis en défens des zones sensibles R - Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces R - Mise en place d'une protection physique autour des arbres conservés S – Suivi en phase chantier par un écologue <u>Exploitation</u> R – Une attention particulière sera apportée à la passerelle proche du cours d’eau vis-à-vis de sa mise en œuvre, de son emplacement et des arbres voisins à conserver.
	<u>Travaux</u> Les travaux seront générateurs de déchets qui devront être identifiés, qualifiés et gérés. Les déchets ainsi susceptibles d’être produits seront de trois catégories : Les déchets inertes, les déchets non dangereux non inertes, Les déchets dangereux. Les incidences sur la gestion des déchets sont directes et temporaires. Les déchets seront recueillis et éliminés dans les filières adaptées. L’impact résiduel du projet sera donc maîtrisé. <u>Exploitation</u> Le projet prévoit au niveau du site la production des déchets suivants : ○ 4 Bennes (Bois, Carton, Métal, DIB) ○ Containers de 1m3 : 8 nécessaires : ▪ verre (x1) ▪ produits souillés (x3) ▪ produits chimiques (x1) ▪ D3E (x1) ▪ Cuivre (x1) ▪ Papier (x1) ▪ Piles (fût) (x1)	<u>Travaux</u> R - Mise en place d'une gestion rigoureuse des déchets de chantier <u>Exploitation</u> En l’absence d’impact, aucune mesure n’est mise en place.

4.2. Exemples de mesures types

Les mesures présentées en suivants sont des mesures types non spécifiques au projet présenté ici.

4.2.1. Mesure de réduction

R - Adaptation du calendrier des travaux

Objectif de la mesure

- ▶ Avifaune : éviter la mortalité sur les individus ou les nichées en période de reproduction ;
- ▶ Reptiles, mammifères terrestres : limiter les risques de mortalité en intervenant hors période de reproduction, mais en période de mobilité pour les reptiles afin de leur permettre la fuite.

Description de la mesure

L'ensemble des travaux de débroussaillage/abattage aura lieu hors période de reproduction des groupes faunistiques concernés.

Aussi la période favorable et commune aux oiseaux et reptiles **pour les opérations de défrichage s'étale du 15 août au 31 octobre. La période favorable pour l'avifaune (enjeu fort sur ce site) pour les opérations de défrichage s'étale du 15 Août à fin février.**

Application calendaire de la mesure (en vert la période favorable pour les opérations défrichage)

Groupe	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jui	Aout	Sep	Oct	Nov	Déc
Oiseaux												
Reptiles												
Synthèse												

Ainsi les travaux d'abattage doivent s'opérer de mi- août à fin octobre.

Caractéristiques de la mesure

Responsable de la mise en œuvre	Coût de mise en œuvre	Calendrier de mise en œuvre	Autre(s) acteur(s)	Suivi environnemental spécifique
Maitre d'ouvrage	Coût intégré à l'ensemble des travaux	Au démarrage des travaux	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	OUI Au démarrage des travaux

R - S'assurer de l'absence des chauves-souris dans les arbres**Objectif de la mesure**

Rendre les bâtiments et les arbres défavorables afin qu'il n'y ait aucun individu lors de la destruction.

Espèce(s) concernée(s)

- Potentiellement toutes les espèces de chauves-souris recensées

Description de la mesure

- **Pour le bâti**

Avant la destruction, un écologue passera contrôler la présence/absence des chauves-souris dans les bâtiments. En leur absence, tous les endroits favorables seront supprimés : bouchage des entrée/trous, suppression des lames de bois le cas échéant, des volets...pour éviter un retour des animaux. Si des individus sont présents lors de la visite de contrôle, il faudra attendre pour poser un système anti-retour pour permettre de s'assurer que les gîtes sont vides.

Caractéristiques de la mesure

Responsable de la mise en œuvre	Coût de mise en œuvre (environ)	Calendrier de mise en œuvre	Autre(s) acteur(s)	Suivi environnemental
Maitre d'ouvrage	Dépend du nombre de gîtes potentiels dans le bâti (expertise préalable à mener)	Avant la destruction	Maître d'œuvre, entreprises de travaux et écologue	Oui

R - Mise en défens des zones sensibles

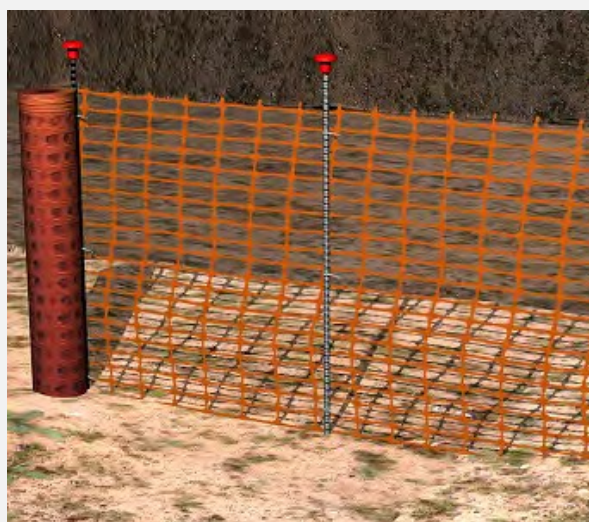
Objectif de la mesure

- ▶ Avifaune : protéger les haies, les alignements d'arbres à conserver dans lesquelles ils se reproduisent pour éviter tout impact hors emprise ;
- ▶ Reptiles : éviter les habitats favorables conservés pour leur permettre un refuge durant la période des travaux.
- ▶ Habitats et zones à enjeux : cours d'eau et haie.

Description de la mesure

Afin d'assurer la protection et l'intégrité du cours d'eau, des haies et arbres situés hors emprise durant toute la durée du chantier, un dispositif de mise en défens sera mis en place, sous le contrôle d'un écologue.

Les zones à mettre en défens seront clôturées avec un grillage avertisseur de couleur vive en polyéthylène haute densité (200 g/m²), fixé à des barres à haute adhérence en acier, enfoncées dans le terrain et/ou la pose d'un grillage type grillage à moutons. La mise en place de cette limite physique destinée à éviter toute intrusion, sera réalisée par l'entreprise en charge des travaux de dégagement des emprises/abattage. L'entreprise devra assurer la pérennité du dispositif pendant toute la durée des travaux.



Principes de clôture de mise en défens à mettre en place

Caractéristiques de la mesure

Responsable de la mise en œuvre	Coût de mise en œuvre	Calendrier de mise en œuvre	Autre(s) acteur(s)	Suivi environnemental spécifique
Maitre d'ouvrage	A estimer à un stade plus avancé du projet 2 000 € (1 ^{ère} estimation)	Au démarrage des travaux puis durant toute leur durée	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	OUI Au démarrage des travaux

R - Limitation de l'expansion des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

Objectif de la mesure

Les espèces exotiques envahissantes ont la caractéristique commune de coloniser rapidement des habitats divers après avoir subi une perturbation (mouvements/déplacements de terre ...). Ainsi, la réalisation de travaux est de nature à favoriser la dispersion de ces espèces.

Pour réduire ce risque, **des mesures adaptées en phase travaux doivent être appliquées dans l'objectif final de ne pas contribuer à leur expansion au sein du site du projet et au-delà.**

Description de la mesure

La mesure se décline en trois étapes :

- ▶ La première étape sera la **localisation précise des espèces sur le site**, à l'occasion de nouveaux inventaires. Les 1ers inventaires dont celui réalisé dans le cadre du diagnostic écologique a déjà permis d'identifier certaines espèces comme l'ail triquète.
- ▶ Puis, l'ensemble des pieds d'EEE localisés doit être arrachés et envoyés vers une filière spécialisée avant que les engins de travaux n'arrivent sur le site.
- ▶ Enfin, lors de la réalisation des travaux, une préconisation générale doit être appliquée : **chaque engin qui passe sur le site doit, avant d'en ressortir, être nettoyé à haute pression** et en particulier les roues, chenilles ou godets afin de limiter la propagation des EEE vers d'autres sites (via les graines, fragments végétaux ...).

Caractéristiques de la mesure

Responsable de la mise en œuvre	Coût de mise en œuvre (environ)	Calendrier de mise en œuvre	Autre(s) acteur(s)	Suivi environnemental
Maitre d'ouvrage	A estimer à un stade plus avancé du projet 1000 € (1 ^{ère} estimation)	En amont et pendant les travaux	/	Non

4.2.2. Mesure d'accompagnement

Mise en place d'un plan d'actions pour éradiquer les espèces invasives présentes sur le site

Objectif de la mesure

L'objectif est de supprimer les espèces invasives qui ont été recensées lors du diagnostic phytosanitaire notamment le long du ruisseau et ses abords, au centre du site.

Leur éradication aurait un effet bénéfique pour la biodiversité en place sur le site et éviterait leur propagation à d'autres milieux.

Espèces susceptibles d'être concernées

- ▶ Ail triquète (*Allium triquetrum*)
- ▶ Buddleia de Davis (*Buddleia davidii*),
- ▶ Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*),
- ▶ Et toutes autres espèces susceptibles d'être observées par la suite.

Description de la mesure

Des opérations spécifiques, adaptées à chaque espèce, doivent être prises en considération. Elles seront décrites lorsque la mesure sera retenue

Caractéristiques de la mesure

Responsable de la mise en œuvre	Coût de mise en œuvre (environ)	Calendrier de mise en œuvre	Autre(s) acteur(s)	Suivi environnemental
Maître d'ouvrage	Inclus dans le projet	En phase exploitation (entretien)	Maître d'œuvre et entreprises de travaux	Oui



www.sce.fr

GROUPE KERAN