



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
Mémoire en réponse à la demande de
compléments de la MRAe**

Janvier 2026



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 – Réponse à la demande de compléments à la MRAe
NOMBRE DE PAGES	11

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
251269	22/01/2026	1	Création du document	MNL/LSC/ CDH	PIB

Sommaire

1. Introduction.....	4
2. Réponse du Maitre d'ouvrage	4
1/ L'Ae recommande de préciser la temporalité des remblais réalisés et transmettre les inventaires de zones humides préalables (secteur pré-localisé comme zone humide potentielle via https://sig.reseau-zones-humides.org).	4
2/ L'Ae recommande d'indiquer les mesures permettant d'assurer une cohérence paysagère et la réduction du risque d'inondation en contexte de tête de bassin versant.	8
3/ L'Ae recommande d'indiquer à l'aide d'une cartographie les secteurs de continuités écologiques à préserver (trame verte et trame bleue notamment) et les mesures associées.....	8
4/ L'Ae recommande de détailler les végétaux implantés dans les espaces verts du site, en précisant clairement les règles respectées (végétaux locaux ou ornementaux ? cohérence avec les trames recensées ? modalités de gestion ?)	10
3. Conclusion	10

1. Introduction

Ce présent rapport répond aux quatre compléments demandés par les autorités administratives suite au dépôt du CERFA, des annexes obligatoires et de la note environnementale explicative. Les réponses s'appuient sur les pièces déjà transmises et sur les prescriptions de la ZAC de Lavallot Nord.

2. Réponse du Maitre d'ouvrage

1/ L'Ae recommande de préciser la temporalité des remblais réalisés et transmettre les inventaires de zones humides préalables (secteur pré-localisé comme zone humide potentielle via <https://sig.reseau-zones-humides.org>).

Les informations transmises par Brest Métropole Aménagement indiquent que les remblais de la ZAC ont été réalisés selon les échéances suivantes :

- Lot 5 : travaux de remblaiement effectués à partir de 2024 dans le cadre des opérations d'aménagement du secteur
- Lots 3&4 : remblaiements réalisés à partir de 2023, dans le cadre des opérations d'aménagement du secteur

Ces dates sont cohérentes avec les observations de terrain :

- les photographies aériennes anciennes montrent qu'en 2020 (source Remonter le temps de l'IGN) et en 2022 (source Google street view), les parcelles du site d'étude présentaient un usage agricole. L'aspect des sols observé sur les clichés ci-dessous montre que les terrains étaient déjà travaillés et entretenus, sans signe apparent de modification topographique majeure à cette période.
- lors des premières campagnes du diagnostic écologique en mai 2024, les lots 3-4-5 étaient déjà remblayés.



Photographie aérienne du site d'étude année 2020 (source remonter le temps, géoportail)

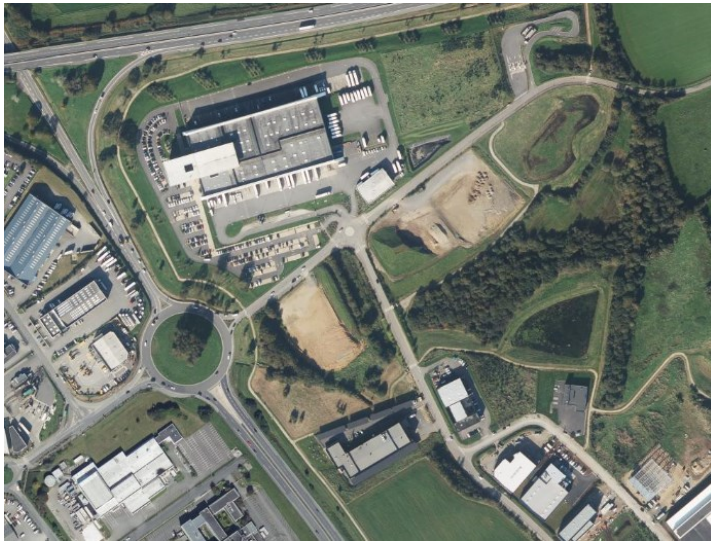
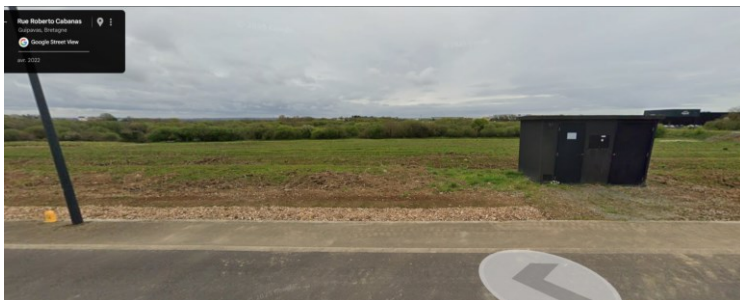


Photo aérienne du site d'étude année 2025



Photos de 2022 (source google Street View)

Zones humides :

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur une partie de l'aire d'étude en 2024-2025, au niveau de la parcelle du parking (lot 5).



Zone d'étude de l'inventaire des zones humides, SCE.

Données bibliographiques :

La pré-localisation a pour objectif de mettre à disposition des acteurs devant réaliser ou actualiser des inventaires de zones humides une aide cartographique préalable grâce à un travail de photo-interprétation calé par quelques observations de terrain.

La pré-localisation permet d'identifier des "zones humides probables" à l'échelle du 1/25000ème.

Les données présentées dans les cartes suivantes ne s'affichent pas au-delà du 1/15 000ème.

La pré-localisation n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques.



L'inventaire confirme que les parcelles du lot 5 ne comportent aucune zone humide avérée, ni au critère floristique (absence d'habitats humides au sens de l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008), ni au critère pédologique (sondages non caractéristiques ; traits rédoxiques > 25 cm uniquement en pied de talus).

Sur les lots 3/4, l'état remblayé préexistant rend l'inventaire pédologique non pertinent, le profil d'origine étant masqué.

Par ailleurs, la cartographie du PLU ci-dessous (validé en 2014) met en évidence la zone de remblai sur la parcelle adjacente du parking (lot 5). Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger ou conserver, clairement identifiés sur ce document réglementaire, intègrent les localisations des zones humides avérées. Celles-ci sont précisément situées en bordure sud du site, à l'extérieur de la parcelle d'aménagement (lots 3/4), et ne concernent donc pas les emprises du projet d'aménagement du lot 3/4.

Fonctionnalités

- Hydrographie**
- Surface hydrographique
 - Transports hydrographiques
 - Cours d'eau
 - Fosse
 - Ecoulement naturel
- PLU**
- Eléments de paysage, de patrimoine à protéger, à conserver**
- Elément de paysage, de patrimoine à protéger, à conserver
- Zonage**
- Zone agricole
 - Zone naturelle
 - Haies, talus à préserver



SCE

Auteur : F. LEURAU
Julien (SCE) | Date : 2019/12/05 | 24/03/2020 cartes.qcz

Sources : IGN-ED TOPO 2024

1:1000
Formet AS | 0 20 40 m

Cartographie du zonage du PLU et des éléments de paysage, de patrimoine à protéger, à conserver, (source PLUi de Brest métropole, SCE)

2/ L'Ae recommande d'indiquer les mesures permettant d'assurer une cohérence paysagère et la réduction du risque d'inondation en contexte de tête de bassin versant.

Le site d'aménagement de Lavallot Nord assurera une cohérence paysagère grâce aux prescriptions du cahier de la ZAC, qui imposent une architecture compacte et contemporaine s'adaptant à la pente naturelle du terrain, des toitures végétalisées ou à faible pente, des façades sobres, ainsi que des plantations d'essences locales (Erable champêtre, Chêne pédonculé) et des bandes végétalisées continues pour masquer les linéaires et fondre les bâtiments dans le paysage.

Le projet se situe au sein de la ZAC du Parc d'Activités de Lavallot Nord à Guipavas. Cette ZAC a fait l'objet d'une Autorisation Loi sur l'eau en date du 3 juin 2014 (AP n°2014154-0005).

A l'échelle parcellaire, une noue d'infiltration sera dimensionnée au stade du permis de construire et gèrera 40% des apports pluviaux du projet et complète les ouvrages collectifs, dans le respect du coefficient de ruissellement maximal fixé à l'échelle de la ZAC. Ces mesures réduisent l'intensité et la vitesse de transfert en tête de bassin.

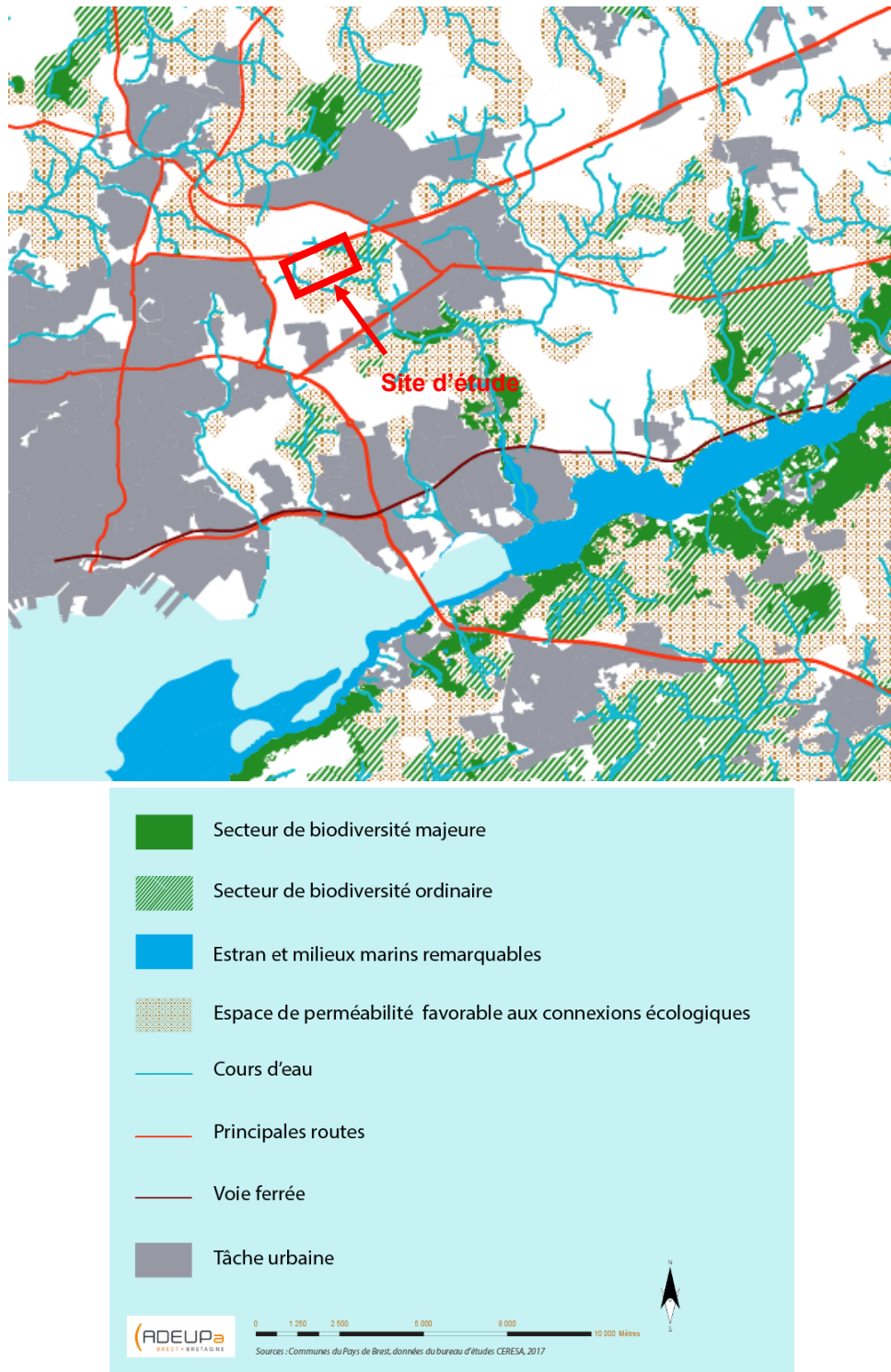
3/ L'Ae recommande d'indiquer à l'aide d'une cartographie les secteurs de continuités écologiques à préserver (trame verte et trame bleue notamment) et les mesures associées.

À l'échelle du SCOT/PLUi, la TVB identifie des continuités bocagères et une fonction de ripisylve au sud du site, hors emprise. Au droit du projet, les haies bocagères existantes sont conservées ; la zone à enjeu identifiée au diagnostic est évitée (franchissement par passerelle piétonne uniquement). Les extraits cartographiques SCOT/PLUi et la carte d'enjeux jointe au diagnostic permettent de situer clairement les continuités à préserver.



Extrait cartographique de la TVB du PLUi de Brest métropole autour du projet

La carte ci-après présente la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le cadre du SCOT, à l'échelle du Pays de Brest.



Source : Communes du Pays de Brest, données du bureau d'études CERESA, 2017

Les prescriptions ZAC (bandes végétalisées, essences locales, limitation des surfaces étanches) et la gestion des EP par infiltration maintiennent la perméabilité écologique locale.

Les talus bocagers existants le long des chemins et des limites séparatives entre parcelles sont impérativement conservés, formant des corridors écologiques naturels qui maintiennent la biodiversité et les liaisons entre habitats. Les clôtures sont implantées en second plan ou en pied de talus pour ne pas les perturber.

Pour garantir la préservation des continuités écologiques du site, un maintien d'une bande de végétation spontanée en pied de talus sera réalisé. L'objectif est de préserver le corridor biologique correspondant à la haie bocagère à l'est du parking. Les bandes de végétation spontanée, dites bandes tampon, situées en pied de talus des haies évitées et créées permettront de renforcer les capacités d'accueil et de déplacement de la biodiversité. Ainsi, une bande tampon d'environ 5 mètres de large entre le talus de la haie et le parking sera mise en place.

4/ L'Ae recommande de détailler les végétaux implantés dans les espaces verts du site, en précisant clairement les règles respectées (végétaux locaux ou ornementaux ? cohérence avec les trames recensées ? modalités de gestion ?)

Les aménagements paysagers du projet respecteront l'ensemble des prescriptions du cahier de la ZAC de Lavallot Nord, garantissant une intégration harmonieuse au contexte bocager et aux continuités écologiques existantes. Les plantations seront ainsi constituées d'essences locales et adaptées, telles que l'érable champêtre ou le chêne pédonculé, mises en œuvre sous forme de bosquets regroupés et accompagnées de bandes végétalisées en périphérie des parcelles. Les paillages utilisés seront biodégradables, conformément aux attentes de gestion écologique du site, et les espèces reconnues comme invasives (notamment l'herbe de la pampa ou les bambous) seront exclues des palettes végétales.

Le recours à ces essences locales, associé au maintien des haies existantes, contribue directement au renforcement de la continuité bocagère et au maintien d'habitats favorables pour l'avifaune et la petite faune locale. L'implantation du projet n'entraîne ainsi aucune fragmentation des continuités écologiques identifiées à l'échelle du secteur.

La gestion des espaces verts sera conduite selon des pratiques extensives et respectueuses de l'environnement, sans utilisation d'herbicides, avec des fauches limitées et adaptées aux périodes favorables. Un suivi régulier permettra par ailleurs de contrôler et d'éliminer, si nécessaire, les repousses éventuelles d'espèces exotiques envahissantes, en cohérence avec les orientations du Cahier des Charges Développement Durable – lots privés de la ZAC.

3. Conclusion

Les éléments présentés dans ce mémoire apportent les compléments sollicités par la MRAE.

- La temporalité des remblais et les inventaires de zones humides ont été clarifiés à partir des données de Brest Métropole Aménagement et des diagnostics réalisés. Les résultats confirment l'absence de zones humides avérées sur les emprises concernées.
- Les mesures d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales, conformes aux prescriptions de la ZAC de Lavallot Nord, garantissent une cohérence d'ensemble et une maîtrise du ruissellement en tête de bassin versant.
- Les continuités écologiques identifiées à l'échelle du PLUi et du SCOT sont préservées, notamment par la conservation des haies existantes et la mise en place d'aménagements favorables à la biodiversité.
- Les choix de végétalisation et les modalités de gestion des espaces verts s'appuient sur des essences locales, l'exclusion des espèces invasives et une gestion extensive, en cohérence avec les enjeux écologiques du secteur.



www.sce.fr

GROUPE KERAN