



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 04 AVR. 2016

Autorité environnementale

**AVIS COMPLEMENTAIRE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au dossier de déclaration d'utilité publique (DUP)
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Maurepas-Gayeulles
sur la commune de Rennes en Ille-et-Vilaine (35)
dossier reçu le 10 février 2016**

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier en date du 8 février 2016, le préfet d'Ille-et-Vilaine a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, du dossier relatif à la DUP de la ZAC de Maurepas-Gayeulles. L'Ae en a accusé réception le 10 février 2016.

L'Ae avait produit un avis détaillé à l'occasion du dossier de création le 10 juin 2010, puis un avis complémentaire le 24 avril 2013 sur le projet modifié de création. L'Ae a également produit un avis sans observation dans les délais le 24 avril 2013 sur le dossier qui lui a été transmis dans le cadre de la procédure « loi sur l'eau ». Enfin, l'Ae a produit un avis sans observation dans les délais le 15 juillet 2014 dans le cadre d'une demande de DUP. Elle est de nouveau sollicitée dans le cadre de cette demande de DUP sur une étude d'impact actualisée.

L'Ae a pris connaissance de la contribution de l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS) datée du 2 février 2016, ainsi que de celle de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, datée du 4 février 2016.

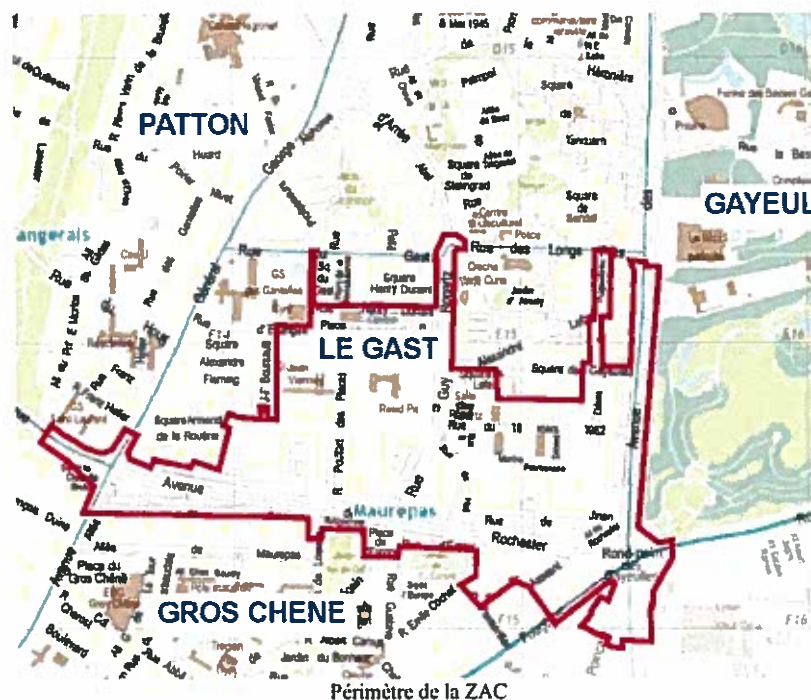
L'Ae rend son avis sur le dossier dans les deux mois suivant la réception du dossier.

L'avis de l'Ae porte à la fois, sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue donc pas un avis favorable ou défavorable au projet en lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui porteront sur ce projet. A cette fin, il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (article L.122-1 IV du code de l'environnement).

Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

Présentation du projet et de son contexte

En vue de développer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle d'un des plus grands quartiers d'habitat social situé au nord du centre-ville, la ville de Rennes et Rennes Métropole ont entrepris de réhabiliter et rénover, sur environ 30 ha, le site de la ZAC de Maurepas-Gayeulles. Délimité par 3 axes principaux, l'avenue de Rochester au sud, l'avenue Patton à l'ouest, et l'avenue des Gayeulles à l'est, le site est également desservi par les rues Guy Ropartz, du Gast et des Longs Prés.



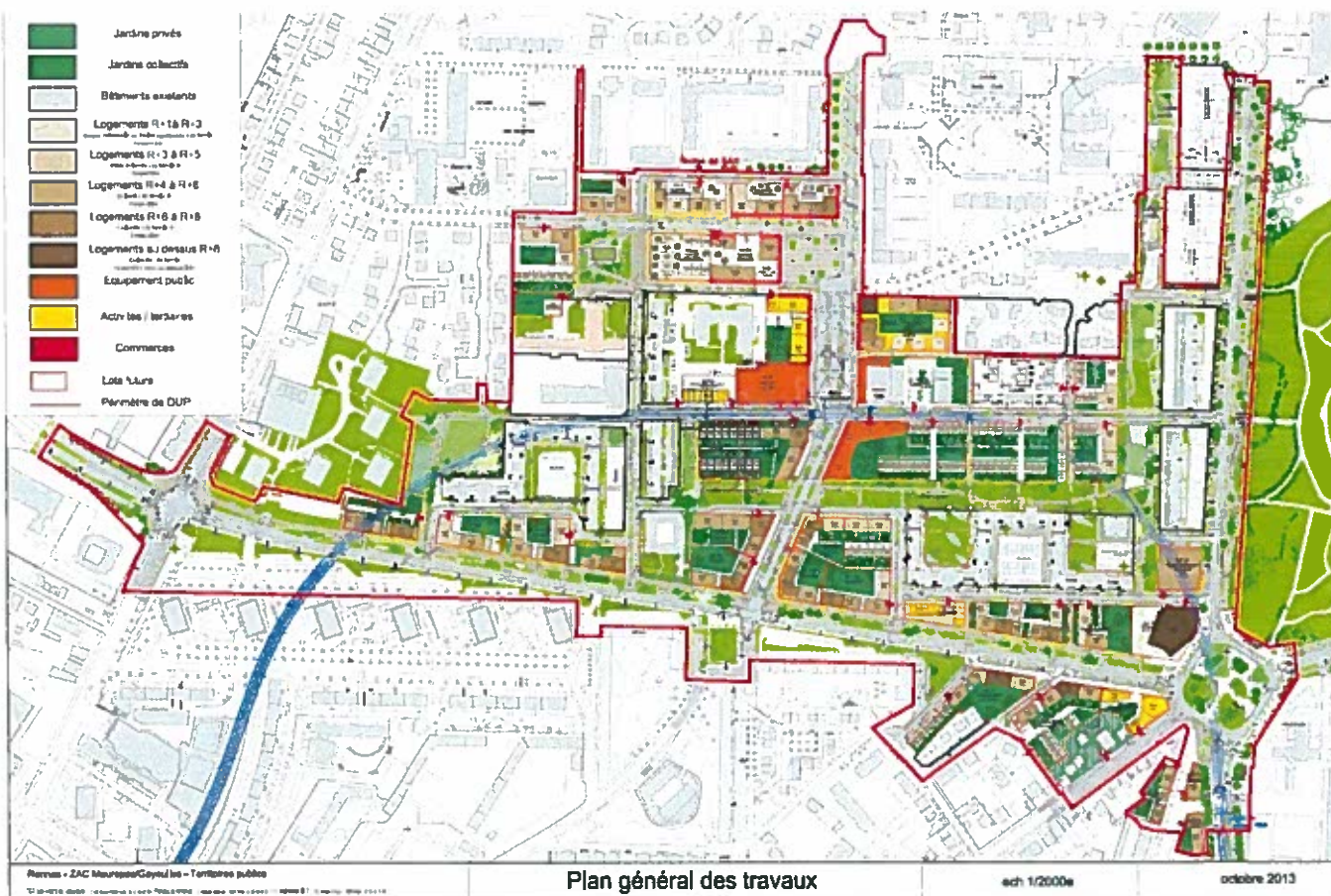
Le réaménagement du site, entamé depuis 2011, consiste en diverses opérations de constructions, reconstructions et démolitions, pour totaliser à terme 1 800 logements contre 800 initialement. Le centre commercial existant sera agrandi et l'offre commerciale, artisanale et tertiaire diversifiée. Un équipement social de 7 000 m² et une salle de spectacles de 1 000 m² seront également réhabilités. En accompagnement de la nouvelle station de métro, « Les Gayeulles », actuellement en construction au sein de la ZAC, le projet prévoit la création d'un pôle multimodal d'échanges regroupant un terminal de bus, un parc à vélo, des parkings souterrains et aériens, ainsi que d'un parc relais de 400 places sur 7 niveaux.

Les emprises des grands axes de circulation seront réduites et partagées avec des voies à circulation douce (cyclables, piétonnes), avec des espaces verts ou boisés permettant de relier les secteurs limitrophes (quartier du Gros Chêne, parc des Gayeulles, coulée verte à l'ouest de l'avenue de Patton). Les rues de dessertes existantes seront réaménagées et de nouvelles voies créées.

A l'état initial, le quartier est constitué de petites copropriétés et d'une zone d'habitat pavillonnaire, entourés d'espaces verts et d'étendues de parkings disparates.

Le secteur n'est traversé par aucun cours d'eau et est éloigné de toute zone de protection de la nature, comme Natura 2 000.

Selon le maître d'ouvrage, le projet n'a pas évolué depuis le dossier de création modificative. L'étude d'impact présentée aujourd'hui est actualisée par la prise en compte d'avis émis par les services de l'Etat au cours des différentes procédures, par l'intégration de réglementations nouvelles et par la mise en œuvre du projet depuis 2014.



Articulation du projet avec les documents de planification

Le programme de réhabilitation et d'urbanisation de la ZAC, dans son ensemble, est prévu au plan local d'urbanisme.

Par le développement des principaux éléments paysagers en lien avec les espaces verts et parcs situés en périphérie, ainsi que par une densité de l'habitat doublée (68 logements/ha contre 34 auparavant) le projet est compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays rennais, approuvé le 29 mai 2015.

Le projet entend également compléter l'offre de mixité sociale au regard des autres opérations d'aménagement prévues au niveau de la ville, sans toutefois la détailler.

Afin de mieux démontrer sa compatibilité avec les orientations du plan local de l'habitat (PLH) 2015-2020, l'Ae recommande au porteur de projet de préciser la répartition des différents modes d'accès au logement au regard de la complémentarité du projet avec les autres opérations d'urbanisme prévues à Rennes.

De même, le choix opéré par le maître d'ouvrage pour développer les modes alternatifs à la voiture et les liaisons vertes au sein du projet est cohérent avec le plan de déplacement urbain (PDU) de Rennes Métropole 2007-2017.

En démontrant une réduction sensible du débit des rejets d'eaux pluviales, le dossier répond aux préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Bretagne

2016-2021 et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) approuvé en juillet 2015, notamment en ce qui concerne le principe de non-dégradation lors d'un réaménagement de site déjà fortement urbanisé.

Qualité formelle du dossier

Le dossier transmis à l'Ae est constitué d'une étude d'impact datée de décembre 2015, précédée d'un résumé non technique et d'une notice explicative. Ces documents répondent aux exigences de l'article R122-5 du code de l'environnement.

Les annexes complètent le dossier, notamment par une étude de circulation et de déplacements (stationnement, transports collectifs, modes doux) et par un diagnostic acoustique datant de 2007 et 2008.

Les noms et qualité des auteurs des différentes études sont précisés.

L'actualisation de l'étude d'impact est représentée par un code couleur selon qu'il s'agit de données périmées, de données toujours en vigueur, ou de données actualisées.

Pour une meilleure appréhension du dossier, l'Ae recommande d'utiliser le même code couleur dans le sommaire et de préciser, en préambule, les principales évolutions de l'étude d'impact.

Qualité de l'analyse

La description de l'état initial du site avant-projet est globalement satisfaisante. En matière d'inventaire faunistique et floristique, l'étude se réfère à un diagnostic écologique réalisé en 2011-2012 à l'occasion du projet de la ligne B du métro, lui permettant de statuer sur la faible sensibilité écologique du secteur.

Le dossier fait néanmoins état d'une présence relativement importante d'espaces verts, sans en préciser la superficie avant travaux, et en annonce une augmentation, à hauteur de 2 500 m², après travaux.

L'Ae recommande au porteur de projet de fournir les éléments permettant d'apprécier l'importance de cette mesure, à terme. De plus, elle recommande de privilégier les plantations non invasives ou allergisantes.

En ce qui concerne la phase chantier, le dossier présente un projet de charte « chantier vert » qui s'impose à chacune des entreprises. Il annonce un suivi de ces mesures par un responsable « chantier vert », formé en la matière, ainsi que la mise à disposition, très opportune, d'un emploi à temps plein pour assurer une médiation directe avec les habitants en ce qui concerne la sécurité et l'accessibilité.

Le dossier évoque également d'éventuelles nuisances, par vibrations, émanant des travaux de terrassements du projet, pour les habitants ou les habitations, sans en proposer de prise en compte effective. Il évalue un volume de déblais n'ayant pu être réutilisés sur place, à évacuer, sans définir les lieux d'évacuation et de traitement, notamment en ce qui concerne l'évacuation éventuelle de déblais contaminés. Enfin, le dossier ne traite des nuisances cumulées des travaux de la ZAC avec ceux de la nouvelle ligne de métro, ni du contenu des différentes phases de travaux et de leur calendrier associé.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser ces points.

Selon le dossier, la création d'un pôle multimodal d'échanges au cœur du projet est de nature à réduire l'usage de la voiture, à une échelle plus large que celle de la ZAC.

L'Ae recommande au porteur de projet de mieux démontrer les incidences de cet aménagement au regard des améliorations attendues.

Le dossier ne présente pas en l'état de simulation sonore de la circulation, une fois les travaux terminés. Il annonce seulement une étude acoustique spécifique menée, a posteriori et spécifiquement autour du parc relais et de la gare de bus.

Afin d'anticiper sur la prise en compte des nuisances sonores, l'Ae recommande au porteur de projet de prévoir une simulation sonore sur l'ensemble du projet. Elle recommande également de décrire les mesures de suivi envisagées, notamment en termes de prise en compte du ressenti des habitants.

L'ensemble des eaux pluviales issues de la ZAC est collecté et drainé via un réseau de type séparatif avant de rejoindre l'Ille. Compte tenu du caractère fortement urbanisé du site, le débit de pointe avant-projet est de 200 l/s/ha. L'étude retient comme débit de référence, un débit de pointe décennal calculé à 20 l/s/ha, soit 10 % du débit actuel. Elle en démontre la faisabilité en présentant les résultats de l'étude ayant permis de dimensionner les ouvrages de rétention des nouvelles zones aménagées (noues et bassins de rétention).

L'Ae recommande au porteur de projet de compléter son analyse en justifiant également le choix du débit de référence à 20 l/s/ha, et de mieux développer, au titre de l'évitement, la mise en œuvre des techniques d'infiltration à la source, comme la végétalisation des toitures, des parkings...

A ce stade du dossier, le dossier ne présente pas d'étude sur l'insertion paysagère du projet, depuis différents points de vue et notamment au sein du site.

Enfin, cet avis complémentaire réaffirme, conformément à l'avis initial, un manque de prise en compte des orientations énergétiques, notamment de celles portées par la ville de Rennes, pour le développement du « bâtiment passif » à l'horizon 2020, au regard des spécificités techniques et constructives à développer d'ici 4 ans pour atteindre l'autosuffisance énergétique des bâtiments.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser de façon plus approfondie les mesures qu'il entend prendre pour développer la technologie du « bâtiment passif » au sein de la ZAC.

Le Préfet de région,
Autorité environnementale,
pour le Préfet et par délégation,

Pour le Directeur régional
Le Directeur adjoint

Patrick SEACHT