



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 19 AOUT 2016

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hautes Perrières
sur la commune de Vern-sur-Seiche en Ille-et-Vilaine
dossier reçu le 20 juin 2016

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier reçu le 20 juin 2016, la commune de Vern-sur-Seiche 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 de création de la ZAC des Hautes Perrières.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement modifié par décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

L'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement en date du 30 juin 2016. Elle a également consulté l'agence régionale de santé et a pris connaissance de son avis daté du 3 août 2016.

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

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 pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il est 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.

Synthèse de l'avis

La commune de Vern-sur-Seiche, d'environ 8 000 habitants, est située à 10 km au sud-est de Rennes. Accessible par la RD 163 (2X2 voies-axe Rennes-Angers), la RD 34, 2^{ème} ceinture sud de Rennes, et la voie de chemin de fer, elle est identifiée en tant que pôle structurant par Rennes Métropole.

Afin de conforter ses capacités d'accueil, elle a décidé de créer sur environ 22 ha, à proximité du centre-ville, de la gare et en continuité de l'urbanisation existante, la ZAC des « Hautes Perrières », principalement destinée à accueillir environ 700 logements (350 logements individuels sur lots libres ou régulés et 350 intermédiaires collectifs et maisons groupées).

Les vallons du Peillac à l'ouest et du Sotin à l'est sont intégrés au périmètre de l'opération et réhabilités sur 3,5 ha, en espaces de détente et de loisirs.

L'urbanisation de la ZAC des Hautes Perrières est programmée en 2 temps, sur 15 ans : la moitié sud, de 2018 à 2025, la moitié nord de 2024 à 2031.

Les enjeux du projet concernent principalement l'économie d'espace, la gestion des eaux, les déplacements, la préservation des habitats naturels, l'insertion paysagère et la maîtrise des énergies.

L'étude d'impact est de bonne facture en ce qui concerne les éléments de l'état initial.

En ce qui concerne la caractérisation du projet in situ, l'étude délivre surtout des intentions de principe, sans analyse liée au site choisi. Ainsi des informations spécifiques font défaut en ce qui concerne notamment la gestion des eaux pluviales, les techniques de renaturation des ruisseaux et des vallons, l'insertion paysagère et le choix porté à l'alimentation énergétique du projet. De plus, le dossier ne démontre pas clairement la compatibilité de différents chantiers entre eux, concernant logements et voiries, prévus à proximité immédiate du projet, en vue de lever le doute sur un éventuel cumul de nuisances.

Sans ces éléments d'information, l'Ae ne peut se prononcer sur la qualité de la prise en compte de ces enjeux de manière exhaustive.

Enfin, l'étude d'impact, dès le stade de la création, doit pouvoir fournir l'ensemble des éléments composant le projet, même non finalisés, comme une représentation graphique de l'organisation d'ensemble du bâti, les caractéristiques des stationnements, des aménagements de voiries, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) envisagées et leurs mesures de suivi dans le temps.

L'Ae recommande au porteur de projet de compléter le dossier dans ce sens, et de tenir compte des observations détaillées figurant dans la suite de l'avis.

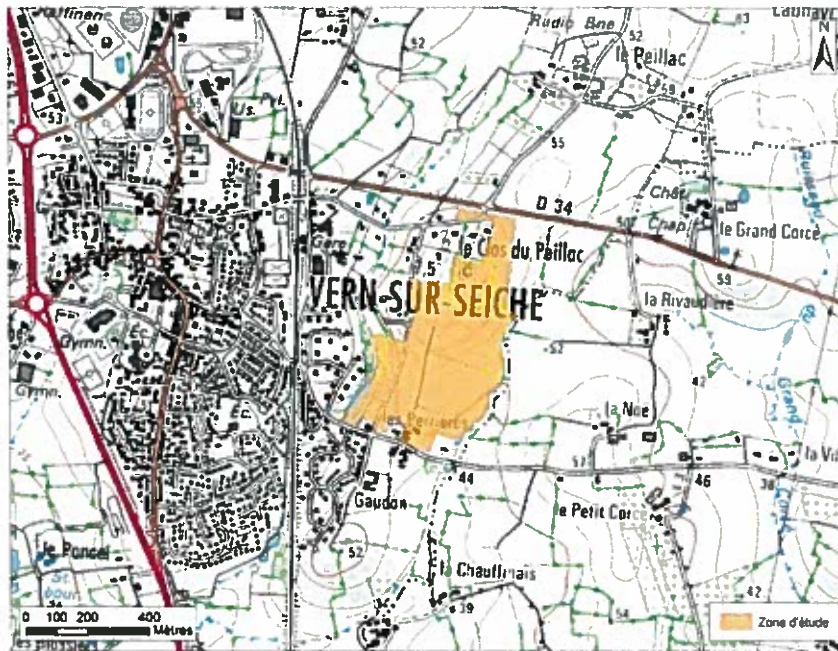
Avis détaillé

1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

1.1. Présentation du projet

La commune de Vern-sur-Seiche, d'environ 8 000 habitants, est située à 10 km au sud-est de Rennes. Accessible par la RD 163 (2X2 voies-axe Rennes-Angers), la RD 34, 2^{ème} ceinture sud de Rennes, et la voie de chemin de fer, elle est identifiée en tant que pôle structurant par Rennes Métropole.

Afin de conforter ses capacités d'accueil, elle a décidé de créer sur environ 22 ha, à proximité du centre-ville, de la gare et en continuité de l'urbanisation existante, la ZAC des « Hautes Perrières », principalement à vocation d'habitat, avec environ 700 logements de types et de modes d'accès mixtes (350 logements individuels sur lots libres ou régulés et 350 intermédiaires collectifs et maisons groupées). Les vallons du Peillac à l'ouest et du Sotin à l'est, intégrés au périmètre de l'opération, ainsi que leur cours d'eau respectif¹, sont réaménagés, sur 3,5 ha, en espaces de détente et de loisirs.

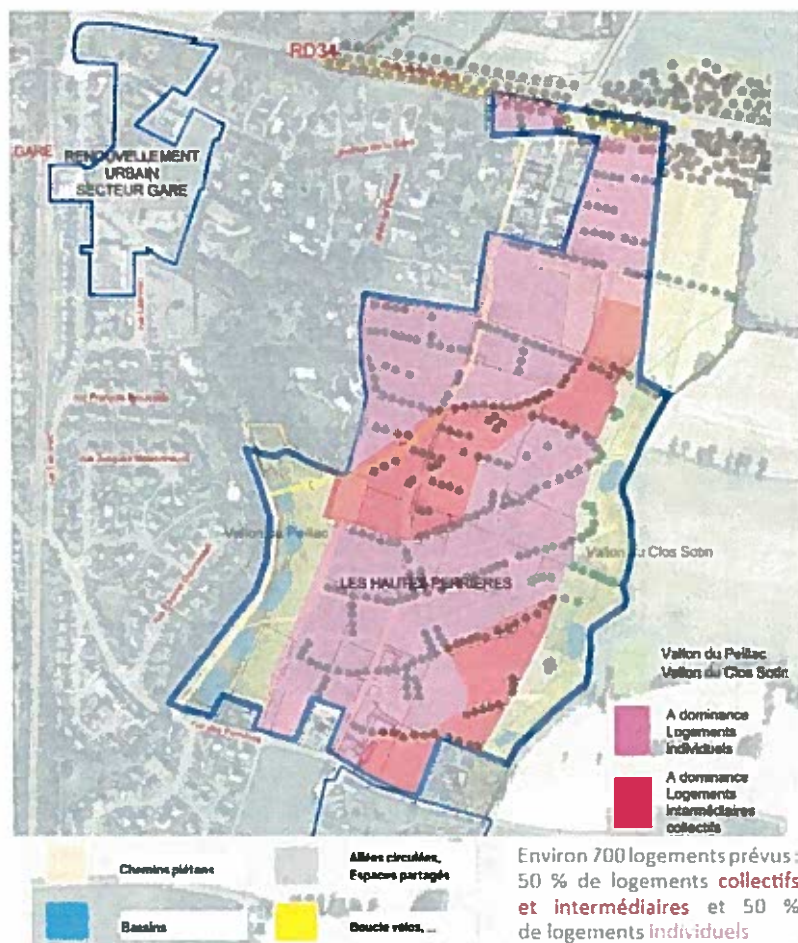


Périmètre du projet (d'après étude d'impact)

La ZAC sera traversée du nord au sud par une voie principale. Un giratoire permettra sa jonction avec la RD 34 au nord, et un nouveau carrefour assurera sa jonction au sud avec la rue des Perrières. Un réseau de voies secondaires partagées innervera l'intérieur de la zone. Un maillage doux accueillera les déplacements piétons d'est en ouest. Les stationnements des résidents sont envisagés uniquement sur les parcelles privées et des poches de parkings publics sont positionnées en divers endroits.

Le site est limité à l'ouest par un secteur d'habitat peu dense, et à l'est par des parcelles agricoles.

¹ Le ruisseau du Peillac qui traverse également un plan d'eau et le ruisseau du Sotin.



Plan d'aménagement de la ZAC

Composé de grandes parcelles agricoles (cultures et prairies temporaires) séparées par quelques haies bocagères (essentiellement des chênes), le site présente un relief relativement pentu (67 m NGF), les points bas se trouvant entre 40 et 45 m NGF au niveau des cours d'eau qui se jettent dans la Seiche, affluent de La Vilaine. A l'exception de 2 petites mares à proximité du vallon du Clos Sotin, qui sont conservées, l'étude démontre l'absence de zone humide dans le périmètre de l'opération.

Le projet n'affecte aucune zone naturelle protégée et ne présente pas de connexion écologique avec des sites de protection Natura 2000. Il est également en dehors du plan de prévention des risques d'inondations (PPRi) du bassin de la Vilaine en région rennaise, Ile et Ilet ainsi que du plan de prévention des risques technologiques (PPRt) de Vern-sur-Seiche qui concerne le dépôt d'hydrocarbures à un peu plus d'1 km au nord-ouest du projet sur la RD 34.

Programme de travaux

Plusieurs chantiers (voiries et zone d'habitat) sont envisagés ou en cours à proximité du projet de ZAC. Ainsi le dossier présente le projet de modification d'une partie du tracé de la RD 34, visant à l'extraire totalement de la zone d'interdiction stricte de circulation dans laquelle elle figure au plan de prévention des risques technologiques (PPRt). La date projetée pour la réalisation de ces travaux est 2018-2019.

De plus, immédiatement au sud du projet de ZAC, de l'autre côté de la rue des Perrières, le nouveau quartier des Hauts de Gaudon² est en cours de construction. Afin de le desservir, le réaménagement de la rue des Perrières et de son passage à niveau, situé à moins de 500 m à l'ouest de l'accès sud de la future ZAC, vers le centre-ville, est également programmé dès 2018.

L'urbanisation de la ZAC des Hautes Perrières est, quant à elle, prévue en 2 temps sur 15 ans : la moitié sud, de 2018 à 2025, la moitié nord de 2024 à 2031.

A ce stade du dossier, le maître d'ouvrage ne fait pas la démonstration que l'ensemble des travaux programmés à proximité du projet (quartier des Hauts de Gaudon, requalification de la rue des Perrières et de son passage à niveau, modification du tracé de la RD 34) seront achevés avant le début du chantier de la ZAC. De plus l'étude n'aborde pas, de façon proportionnée, la question de leurs impacts sur l'environnement, associés à des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) adaptées.

Ces différents travaux concourent bien au projet de ZAC. Aussi, selon les termes du code de l'environnement, dans la mesure où ils ne sont pas réalisés de manière simultanée, l'étude d'impact de chacun des projets doit comporter une présentation des impacts dès l'ensemble du programme³.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par ces éléments de manière à satisfaire aux exigences réglementaires.

1.2 Procédures relatives au projet et articulation du projet avec les documents de planification

Le projet doit faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

La dernière modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Vern-sur-Seiche a été approuvée le 15 décembre 2014. Le projet de ZAC est majoritairement concerné par le zonage 2 AU. Une modification du PLU est nécessaire pour en permettre l'urbanisation.

Le projet se situe dans le cadre du schéma de cohérence (SCOT) du pays de Rennes, dont la révision a été approuvée le 29 mai 2015, dans une zone prévue pour la construction de logements avec l'objectif minimal de densité fixé à 30 logements par hectare.

Le dossier présente une programmation et une typologie de constructions cohérentes avec les objectifs de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et générationnelle exprimées dans le programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole adopté le 9 juillet 2015.

Le projet répond aux orientations du plan de déplacement urbain (PDU) de Rennes Métropole 2007-2017, notamment par le développement des linéaires doux cyclistes et piétons au sein du quartier et en lien avec le centre-ville et les quartiers voisins.

2 Ce permis d'aménager de 5,3 ha pour 160 logements a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact par arrêté du 12/01/2015.

3 Code de l'environnement art L121-1 II. « - Lorsque ces projets concourent à la réalisation d'un même programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages et lorsque ces projets sont réalisés de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacun des projets doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme. Lorsque les travaux sont réalisés par des maîtres d'ouvrage différents, ceux-ci peuvent demander à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement de préciser les autres projets du programme, dans le cadre des dispositions de l'article L.122-1-2.

Un programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages est constitué par des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements réalisés par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages et constituant une unité fonctionnelle. »

Les principes de gestion des eaux pluviales du projet visent la cohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne (débit de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel de 3 l/s/ha) et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, sans toutefois le démontrer.

L'Ae recommande au porteur de projet d'apporter dès le dossier de création les éléments démontrant la cohérence du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.

1.3 Principaux enjeux

Dans ce contexte, les enjeux du projet identifiés par l'Ae concernent principalement l'économie de l'espace, la gestion des eaux, les déplacements, la préservation des habitats naturels, l'insertion paysagère et la maîtrise des énergies.

2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2.1 Qualité formelle du dossier

Le dossier comporte une étude d'impact précédée de son résumé non technique, datés de mai 2016. Les noms et qualités des auteurs sont précisés.

Le résumé non technique reprend de façon compréhensible les différents éléments de l'étude d'impact. Un rapport de présentation, un plan de délimitation du périmètre et de situation complètent le dossier. L'ensemble de ces documents est clairement présenté et illustré.

L'étude d'impact fournie ne répond pas totalement aux exigences des articles R 122-5 et R 122-5 IV du code de l'environnement dans la mesure où les incidences de l'imperméabilisation des sols ne sont évalués et que par conséquent l'étude ne peut apprécier l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction à mettre en œuvre, ni a fortiori la nécessité de mesures compensatoires éventuelles.

Le fait que le projet soit soumis à une autorisation au titre de la loi sur l'eau ne peut dispenser de ce travail d'évaluation dès l'étude d'impact initiale.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par les éléments susceptibles d'apporter des réponses à cette exigence, proportionnées aux enjeux correspondants.

Le dossier ne joint pas l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, mais le tableau de synthèse figure dans l'étude d'impact.

L'Ae recommande au porteur de projet de joindre cette étude au dossier pour la présentation publique du projet.

Le dossier présente une estimation du coût des mesures compensatoires, en ce qui concerne la renaturation des ruisseaux, l'aménagement des vallons et des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Il évalue également les mesures de suivi environnemental des travaux.

2.2 Qualité de l'analyse

L'étude d'impact est bien construite et permet d'appréhender la démarche d'évaluation environnementale menée en ce qui concerne les éléments constitutifs de l'état initial, dont une description claire des méthodes consacrées pour la réalisation des inventaires, comme celui des zones humides, de la faune et de la flore ainsi que des habitats naturels. Les points de sondage, de contact et d'écoute sont minutieusement cartographiés, les résultats illustrés, photographiés et listés.

La présentation de 2 scénarios d'aménagement interne a permis d'en retenir un troisième fondé sur le respect de la topographie du site, la conservation des habitats naturels et le renforcement des structures paysagères, tout en assurant une mixité d'accès aux logements et le développement des liaisons douces.

En revanche, en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et indépendamment du dossier « loi sur l'eau », le dossier ne présente pas l'analyse faite par le maître d'ouvrage pour justifier, dès le stade de la création, la prise en compte de mesures adaptées au maintien de la qualité des eaux pluviales en aval, sans aggraver le risque d'inondation.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de présenter, dès à présent l'ensemble des éléments justifiant les mesures de gestion des eaux pluviales, ainsi que les mesures de suivi associées, avant toute présentation publique.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1 Economie d'espace

L'intégration dans le périmètre du projet des 2 vallons limitrophes à l'ouest et à l'est permet de conforter une densité de 37 logements à l'hectare, tout en assurant leur préservation et mise en valeur.

3.2 Qualité de l'eau

Eaux pluviales

Comme mentionné précédemment, le dossier n'apporte aucun élément permettant de déterminer l'impact de l'urbanisation à cet égard, ou les mesures réellement envisagées pour le contenir (nombre et dimensionnement des ouvrages de rétention, utilisation de noues ou d'un réseau enterré, pourcentage d'imperméabilisation envisagé...).

Ainsi, l'Ae ne peut se prononcer sur la pertinence des mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour garantir le moindre impact sur la qualité des milieux naturels en aval, ainsi que sur celle des mesures de suivi associées.

Eaux usées

La ZAC va augmenter la charge épuratoire de la station d'épuration (STEP) de BOCOSAVE d'environ 1 900 eq/hab, soit 6% de sa capacité nominale qui est actuellement de 32 000 eq/hab. Le dossier ne précise cependant pas sa charge organique actuelle. La capacité épuratoire de la STEP qui reçoit également les eaux usées de plusieurs communes⁴, n'est ainsi pas démontrée.

L'Ae recommande au porteur de projet de démontrer la capacité de traitement de la STEP au moment de la mise en service de la ZAC, en tenant compte des effets cumulés avec les projets des autres collectivités.

3.3 Déplacements

La requalification de la rue des Perrières, va permettre, à terme, de regrouper entre les quartiers Les Hauts de Gaudon et les Hautes Perrières, les différents modes de déplacements (bus, voitures, cheminements doux (cycles et piétons), y compris pour le franchissement du passage à niveau. Des cheminements doux innervent également la ZAC vers le centre-ville.

Outre le train (TER Rennes-Chateaubriand) qui assure une partie des trajets pendulaires, 3 lignes de bus desservent la commune. Le dossier précise qu'il est prévu, à moyen terme, de

4 Bourgbarré, Chanteloup, Corps-Nuds, Saint-Armel et Vern-sur-Seiche.

faire passer une ligne de bus au sein de la ZAC (la voirie étant adaptée), par la création de 2 arrêts, distants d'environ 700 m l'un de l'autre, positionnés au niveau de ses accès nord et sud de la ZAC.

Le dossier n'évoque pas la possibilité d'installer des parkings sécurisés pour les 2 roues, ou une aire de co-voiturage à proximité de la ZAC.

Ainsi, l'Ae recommande au porteur de projet d'une part, d'étudier au titre des arrêts de desserte de la ZAC, l'approfondissement des potentialités d'intermodalité.

A l'intérieur du site, la chaussée des voies secondaires est partagée entre les voitures, vélos et piétons : les véhicules y roulent au pas. Un caniveau ou un changement de matériau marque le partage modal de la voie.

Le dossier ne fait pas état d'alternative à ce partage de la voirie, notamment par une séparation plus sécurisée des différents modes de déplacements au sein de la ZAC.

L'Ae recommande au porteur de projet d'étudier de nouvelles alternatives à l'organisation des déplacements au sein de la future ZAC.

3.4 La préservation des milieux naturels : espaces et espèces (faune, flore)

Le dossier annonce la renaturation des 2 ruisseaux et la réhabilitation de leurs vallons en bordure est et ouest du projet ainsi que la conservation du maillage bocager et des 2 mares. L'utilisation d'espèces végétales endémiques de strates différentes est préconisée.

L'Ae recommande au porteur de projet de mieux caractériser la prise en compte de ces aménagements, (choix des espèces, temps de pousse, gestion écologique des nouveaux espaces verts, pose de nichoirs, gîtes artificiels, structures de types « hôtels à insectes ») qui visent à maintenir la diversité biologique sur le site. Enfin, elle recommande de présenter les mesures de suivi permettant de garantir la qualité écologique de ces aménagements dans le temps.

Le dossier ne fait pas état de présence de végétaux allergènes.

A toute fin utile, l'Ae recommande au maître d'ouvrage de prévoir les mesures nécessaires pour en éviter la propagation ou l'introduction au sein du site.

3.5 Intégration paysagère

La mise en valeur des 2 vallons va assurer une transition de qualité de chaque côté de la ZAC. Tout en livrant ses intentions en matière de bâti (des îlots agencés en fonction de la topographie, des gabarits, des hauteurs jusqu'à R+3+attique) et d'aménagement paysager, le dossier ne propose pas de projection graphique traduisant l'ambiance et l'organisation interne du nouveau quartier par des vues proches, intérieures ou à distance.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de simuler par des représentations graphiques ses intentions en matière d'organisation du bâti (densité, espaces publics et paysagers, ouvertures des perspectives...figurant l'ambiance recherchée à l'intérieur de la ZAC). A défaut, le lecteur ne peut évaluer l'impact du projet ou la qualité de son insertion paysagère.

3.6 Maîtrise de l'énergie

L'étude d'impact évoque la possibilité d'utiliser plusieurs énergies renouvelables sur le site (solaire passif, solaire actif, énergie bois, récupération d'énergie sur les eaux usées, géothermie peu profonde) sans retenir d'option particulière. Le choix d'une ou plusieurs énergies renouvelables implique cependant d'anticiper sur certaines contraintes techniques à déterminer avant toute construction.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mieux se déterminer, dès à présent, dans le choix d'une énergie renouvelable adaptée aux différents types d'habitat (collectifs, intermédiaires ou individuels).

3.7 Pendant les travaux

L'étude évoque bon nombre de mesures prenant en compte l'environnement de façon générale. Toutefois, aucune information spécifique n'est délivrée concernant le projet en lui-même : volume de déblais-remblais, trafic de camions, lieux d'évacuation, périodes de travaux adaptées à la faune en nidification, reproduction ou nourrissage...

Le maître d'ouvrage a cependant prévu d'engager un écologue pour assurer le suivi environnemental des travaux, sans évaluer le coût de cette mesure.

En l'état, l'efficacité de ces mesures encore optionnelles ne peut être évaluée. Il n'est pas non plus possible de considérer que le dossier vaut bien engagement à les mettre en œuvre.

D'une manière globale, l'Ae recommande au porteur de projet de prévoir à ce stade du dossier les impacts potentiels relatifs au projet en question dans ses différentes phases (volume des déblais/remblais, incidences dues aux mouvements de terre...). Elle recommande également de prévoir un cahier des recommandations à destination des futures entreprises et de préciser les conditions garantissant la qualité du suivi environnemental du chantier par la personne qualifiée.

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

Pour le directeur régional
Le directeur adjoint

Bernard MEYZIE