

**PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE**

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

Rennes, le

19 MARS 2012

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au projet de zone d'aménagement concerté de la Haie de Terre
situé à Vezin-le-Coquet (35)
reçu le 19 janvier 2012

Procédure d'adoption de l'avis

Par courrier reçu le 19 janvier 2012, Rennes Métropole a saisi pour avis le Préfet de région, Autorité environnementale (Ae), du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Haie de Terre à Vezin-le-Coquet.

L'Ae a consulté le Préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 1er février 2012.

L'Ae a également consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) par courrier en date du 1er février 2012 et pris connaissance de son avis du 16 février 2012.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. 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.

Résumé de l'avis

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Haie de Terre, associant activités et habitat, s'inscrit dans les objectifs de développement économique et démographique portés par le schéma de cohérence du Pays de Rennes et le Programme local de l'habitat.

Le site de la Haie de Terre de par son accessibilité et sa faible sensibilité écologique paraît approprié pour accueillir un tel projet.

Cependant, l'évaluation environnementale ne paraît pas proportionnée à l'importance d'un tel projet et un certain nombre d'aspects environnementaux n'ont pas été abordés de façon suffisante.

La nature des activités attendues sur la ZAC et leurs impacts potentiels pour les riverains, la gestion des eaux pluviales et usées, les mesures relatives à l'insertion paysagère du projet, la sécurité des liaisons douces et les mesures compensatoires à l'artificialisation d'espaces agros-naturels doivent notamment être précisés, afin de mieux rendre compte des impacts potentiels du projet sur l'environnement.

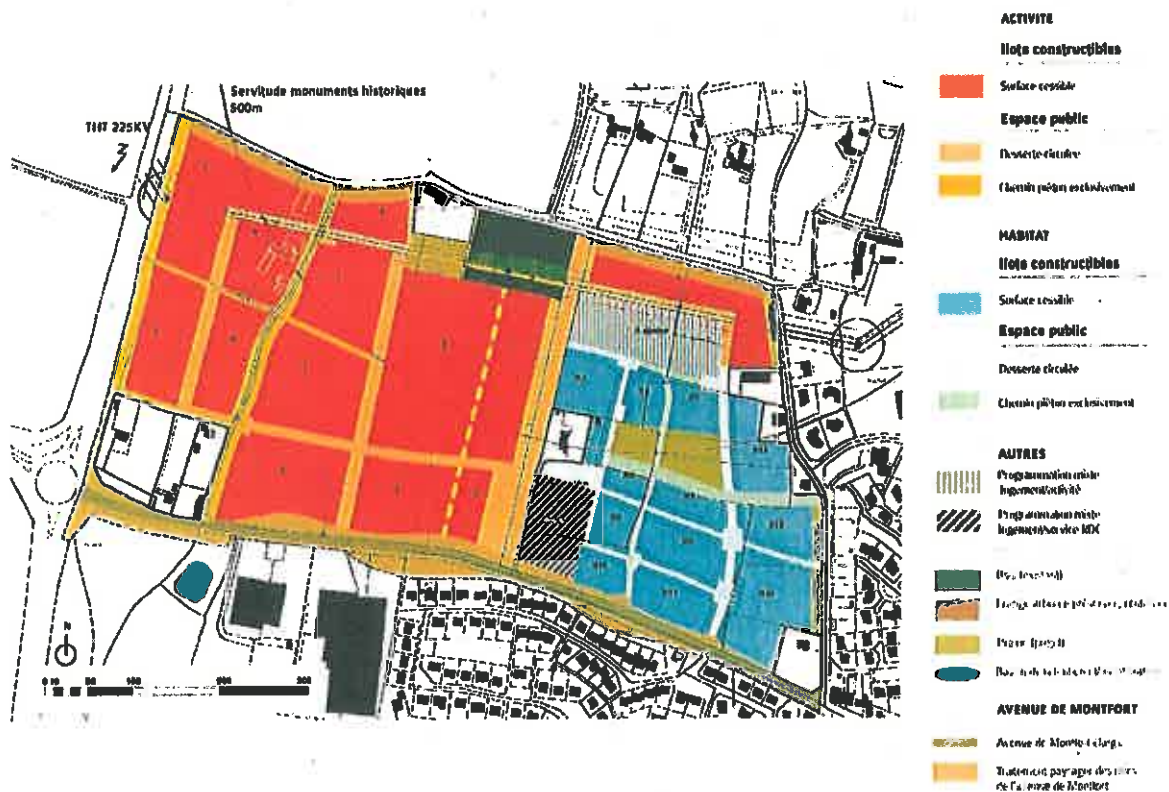
Avis détaillé

1 Présentation du projet et de son contexte

Le projet de ZAC de la Haie de Terre, présenté par Rennes Métropole, vise à proposer une perspective urbaine d'ensemble sur le site de la Haie de Terre. Ce secteur, d'une superficie de 32 ha, est situé en continuité ouest du bourg de Vezin-le-Coquet. Le périmètre d'étude s'étend en grande majorité sur des parcelles à usage agricole et comporte également quelques propriétés privées, un bois et le siège d'une exploitation.

Le programme de l'opération prévoit :

- la qualification en « entrée de ville » de la rue de Montfort située au droit du site de la Haie de Terre : aménagements urbains visant à dépouiller l'avenue de ses caractéristiques « routières » actuelles ;
- la création d'un parc d'activités de 20 ha environ, en partie ouest du site, pouvant accueillir entre 25 et 35 entreprises ;
- la création d'un secteur d'habitat, en partie est du site, au plus près du centre bourg, pouvant accueillir environ 330 logements (dont 34 % de collectifs). La proportion de logements sociaux prévus n'est cependant pas précisée.



Plan programme non définitif de la ZAC, extrait du dossier de création

2 Environnement réglementaire du projet

Le schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes définit le secteur de la Haie de Terre comme une des directions privilégiées d'extension de l'urbanisation à partir du centre bourg. Il y positionne également une nouvelle zone d'activités économiques, avec une superficie maximale de 20 ha.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune de Vezin-le-Coquet classe les terrains concernés par l'emprise du projet en 2AUI et 2AUD, ce qui est compatible avec une urbanisation à long terme du secteur. Le PLU devra donc être modifié avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC pour passer ces zones en 1AU.

3 Caractère approprié des analyses développées dans le dossier et prise en compte de l'environnement

Le dossier de création de la ZAC de la Haie de Terre comporte notamment un rapport de présentation et une étude d'impact, datée d'octobre 2011. Celle-ci contient un résumé non technique, une analyse de l'état initial du site et de son environnement, la présentation du projet et des raisons pour lesquelles il a été retenu, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, une présentation des mesures envisagées pour compenser les conséquences prévisibles du projet et une estimation de leur coût, ainsi qu'une présentation des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement.

Sur la forme, le dossier est clair et accessible. Un plan de situation et un plan masse pourraient toutefois compléter le résumé non technique.

3-1 Description de l'état initial de l'environnement

L'état des lieux relatif au paysage, à la faune et à la flore ainsi qu'aux zones humides a été correctement réalisé.

Il n'a été recensé aucune espèce protégée animale ou végétale ni aucune zone humide sur le secteur d'étude.

L'occupation des sols est essentiellement dédiée aux activités agricoles mais un maillage bocager résiduel, pouvant servir d'appui à l'aménagement de la ZAC, a été identifié. Chose rare, un inventaire des arbres et des haies du secteur est annexé à l'étude d'impact et contient des recommandations pour leur conservation et leur mise en valeur au sein du projet.

Le site de la Haie de Terre est accessible par la RD 125 (avenue de Montfort) qui forme sa limite sud et par la RD 288, qui constitue sa limite ouest. La configuration des connexions de la ZAC avec l'avenue de Montfort est importante s'agissant des enjeux liés à la sécurité. C'est la raison pour laquelle d'importants aménagements de l'avenue sont envisagés dans le cadre du projet.

Le site est en outre desservi en bordure immédiate par deux lignes suburbaines de bus qui permettent une correspondance avec le métro de Rennes.

Le site est concerné par le périmètre de protection du Château de la Glestière au nord et, par la présence d'une ligne électrique à très haute tension au nord-ouest. Le dossier laisse à penser que ces servitudes auront un impact fort sur la ZAC. Cependant, les mesures de prise en compte de ces contraintes dans l'élaboration du projet ne sont pas précisées.

Conformément à la réglementation, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sur la zone a été diligentée par le porteur de projet. Elle conclut notamment à la pertinence de développer un réseau de chaleur dans les flots de logements collectifs. L'étude d'impact devra cependant être complétée à l'occasion du dossier de réalisation afin de préciser dans quelle mesure le maître d'ouvrage entend donner suite aux conclusions de cette étude énergétique.

3-2 Exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, le projet a été retenu

La justification du projet est plus particulièrement détaillée dans le rapport de présentation. Elle s'appuie essentiellement sur les orientations de développement économique retenues par le SCOT qui identifie le site de la Haie de Terre comme nouvelle zone d'activités économiques. Bien que les raisons qui ont conduit à retenir précisément ce site ne soient pas détaillées, il semble que la bonne accessibilité routière de la zone et la proximité du centre bourg en soient les principales motivations.

La justification du volet habitat du projet repose quant à elle sur les objectifs assignés par le Programme local de l'habitat. La commune de Vezin-le-Coquet doit produire 696 logements entre 2005 et 2014 dont 348 logements sociaux. Le programme prévisionnel de la ZAC de la Haie de Terre n'est toutefois pas suffisamment précis pour rendre compte de l'adéquation du projet aux objectifs du PLH, s'agissant notamment des logements sociaux.

L'aménagement du site de la Haie de Terre ayant fait l'objet d'un concours, plusieurs variantes sont présentées dans l'étude d'impact. Le maître d'ouvrage a retenu le schéma d'intention qui matérialise le mieux la frange verte paysagère à l'ouest en limite avec la RD 288 et introduit une coulée verte en cœur de quartier dans le prolongement du parc situé à l'est.



Schéma d'intention retenu (proposition de l'Atelier Ruelle)

3-3 Analyse des effets sur l'environnement et mesures prises pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement

S'agissant d'un projet de ZAC mixte devant faire cohabiter activités économiques et logements, la bonne prise en compte des nuisances liées aux activités est indispensable.

Cependant, la nature des activités attendues sur la ZAC n'est pas précisée. L'étude d'impact indique, tout au plus, qu'il n'est pas prévu d'y accueillir d'activités générant des pollutions spécifiques de l'air. L'évaluation des impacts de ces activités sur l'environnement et les habitations riveraines paraît donc à ce stade trop imprécise.

S'agissant de la diminution de l'impact du bruit des activités, l'étude acoustique réalisée préconise notamment de proscrire les activités bruyantes des parcelles riveraines de secteurs d'habitat. Il conviendrait que la charte d'aménagement de la zone d'activité retienne ces prescriptions et que l'étude d'impact détaille les mesures envisagées pour les éviter ou les réduire.

L'étude d'impact s'intéresse essentiellement aux nuisances sonores liées à la circulation routière et envisage des mesures génériques pour limiter la circulation automobile et la vitesse des véhicules et faciliter l'accès aux transports en commun. Elles devraient être complétées de mesures visant à éviter ou à compenser ces nuisances. Leur efficacité devra être confirmée à l'échéance de l'aménagement de la ZAC, par une campagne de mesures comparable à celle réalisée lors de l'analyse de l'état initial.

Les eaux pluviales seront collectées et régulées par des ouvrages de type noues et bassin, afin d'assurer leur décantation et l'écrêtement du débit, avant leur restitution dans le milieu naturel. Il est à noter que le principal ouvrage de rétention est envisagé en dehors du périmètre de la ZAC, au sud de l'autre côté de l'avenue de Montfort. Ce terrain n'ayant pas fait l'objet de prospection au titre de l'étude d'impact de la ZAC, il convient que le maître d'ouvrage s'assure qu'aucune espèce animale ou végétale protégée, ni aucune zone humide ne sera impactée par cet aménagement qui n'est pas détachable du projet. Il est souhaitable que le dossier Loi sur l'eau du projet soit intégré au dossier de ZAC, afin d'apporter les précisions nécessaires sur ce sujet et de ne pas reporter à une étude ultérieure l'analyse de l'ensemble des impacts du projet.

L'étude d'impact précise que les eaux usées de la ZAC seront dirigées vers la station d'épuration de Beaurade possédant une capacité suffisante pour traiter les effluents des 780 à 990 habitants supplémentaires attendus dans le cadre du projet. Toutefois, l'évaluation des effluents liés aux activités qui seront accueillies dans la ZAC n'est envisagée que de façon superficielle, faute de connaître la nature exacte de ces activités et donc de leurs rejets potentiels. En outre, le dossier indique également qu'une étude spécifique devra vérifier la capacité des exutoires à absorber les flux générés par la ZAC. La gestion des eaux usées du projet semble abordée de façon trop superficielle à ce stade.

Le paysage de la Haie de Terre sera modifié de façon substantielle par le projet. Les perceptions des riverains de la zone mais également des usagers de la RD 288 en seront impactées. Si le projet prévoit notamment qu'une lisière boisée soit aménagée au nord et à l'ouest de la ZAC, aucune prescription architecturale ne paraît à ce stade envisagée notamment pour les entreprises susceptibles de s'installer dans la ZAC. Les modalités d'insertion paysagère du projet devraient donc être précisées de ce point de vue.

Le projet prévoit de favoriser les déplacements piétons et cycles. Cette orientation prendra tout son sens dans la constitution d'un réseau maillé, cohérent, sûr et confortable, permettant d'accéder aux commerces, services, équipements et transports en commun de la ville.

Les terres agricoles exploitées représentent près de 25 ha dans l'emprise de la future ZAC de la Haie de Terre. Le rapport de présentation indique que l'activité agricole est en nette récession sur la commune (baisse de 32,5 % de la surface agricole utile, et nombre d'exploitations divisé par trois entre 1988 et 2000). Une recherche de terrains de compensation est conduite à la demande du maître d'ouvrage avec les organismes agricoles mais une compensation financière est également envisagée en parallèle. Il conviendra que les mesures de compensation définitives soient précisées, une fois adoptées, notamment s'agissant de la pérennisation de l'activité de l'exploitation ayant son siège sur le site de la Haie de Terre. La fourniture, dans l'étude d'impact, d'une analyse de la valeur agronomique des sols concernés aurait constitué un élément d'appréciation qualitatif important pour justifier la compensation envisagée.

La densité du secteur d'habitat de la ZAC est conforme aux objectifs de gestion économe du foncier (plus de 30 logements/ha). L'Ae regrette cependant l'absence d'indication sur la sobriété d'utilisation des espaces pour les 20 ha dédiés aux activités.

Les impacts cumulés de la ZAC de la Haie de Terre avec l'aménagement en cours de la ZAC des Champs Bleus à l'est de la commune de Vezin-le-Coquet sont décrits.

Les impacts temporaires liés aux travaux sont abordés de manière générique. Ils mériteraient d'être précisés s'agissant de la durée prévisible des travaux et des conditions de circulation durant la réalisation des aménagements de l'avenue de Montfort.

Le Préfet de Région
Préfet d'Ille-et-Vilaine



Michel CADOT