



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

**- 3 JUIL. 2012**

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
relatif au projet de zone d'aménagement concerté de l'Yaigne  
situé à Ossé (35)  
reçu le 3 mai 2012

**Procédure d'adoption de l'avis**

Par courrier reçu le 3 mai 2012, la commune d'Ossé, en Ille-et-Vilaine, a saisi pour avis le Préfet de région, Autorité environnementale (Ae), du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Yaigne.

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

L'Ae a consulté le Préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 7 mai 2012.

L'Ae a également consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) par courrier en date du 7 mai 2012 et pris connaissance de son avis du 22 mai 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 de l'Yaigne à Ossé est un projet classique d'extension urbaine. Il poursuit les objectifs portés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré et par le programme local de l'habitat (PLH) de Vitré Communauté en matière de diversification du logement, de mixité sociale et de densité de l'habitat.

Cependant, ce projet est peu ambitieux s'agissant de l'économie d'espace. Il va ainsi contribuer à l'urbanisation de 9 ha de terres agricoles et d'un secteur actuellement considéré comme zone naturelle à protéger (Npa) dans le plan local d'urbanisme (PLU) d'Ossé, sans que les impacts d'une telle urbanisation soient analysés de façon satisfaisante ni que les mesures compensatoires adéquates ne soient prévues.

En outre, la justification de l'urbanisation du secteur Npa n'est pas apportée. Le dossier ne permet donc pas d'apprécier dans quelle mesure les préoccupations d'environnement ont été intégrées dans le choix du maître d'ouvrage.

Le dossier de création de la ZAC de l'Yaigne doit mieux rendre compte de la démarche itérative d'évaluation environnementale devant conduire le maître d'ouvrage à justifier ses choix au regard des préoccupations d'environnement. L'étude d'impact du projet devra ainsi être complétée afin de mieux rendre compte des impacts éventuels du projet sur l'environnement, de la justification de ces impacts et des mesures envisagées pour les supprimer, les réduire ou les compenser.

L'approfondissement de la démarche d'évaluation environnementale pourrait conduire le maître d'ouvrage à revoir avantageusement le périmètre de son projet, en excluant notamment la zone Npa. S'il maintient ses objectifs de construction de logements, la densité de l'opération en serait améliorée et une nouvelle réflexion sur les enjeux énergétiques du projet pourrait également être menée.

## Avis détaillé

### 1 Présentation du projet et de son contexte

La commune d'Ossé projette de réaliser une zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation d'habitat et d'équipements publics dans la continuité du bourg sur la frange Est, sur un secteur d'environ 9 ha, constitué de terres agricoles et bordé au Sud par le ruisseau de l'Yaigne.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC de l'Yaigne prévoit la réalisation de 135 logements, dont 25 % de logements collectifs, intermédiaires et groupés. La densité de l'opération est d'environ 14,8 logements/ha.

La programmation sera répartie sur deux secteurs, séparés par le chemin rural n° 106 : 85 logements sur le secteur Nord et 50 logements sur le secteur Sud. Un emplacement est également réservé, au centre-ouest de la ZAC, pour la réalisation d'un équipement public spécifique « Pôle enfance, jeunesse et culturel ».



*Schéma d'intention de la ZAC de l'Yaigne, extrait du dossier de création.*

## **2 Environnement réglementaire du projet**

Le projet de ZAC de l'Yaigne s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Vitré et du PLH de Vitré Communauté, s'agissant de la diversification des types de logements, de la mixité sociale et de la densité de l'habitat. Ces documents prévoient notamment une densité de 12 à 15 logements par hectare, et un minimum de 20 % de logements collectifs et groupés.

En revanche, le projet n'est pas compatible avec le PLU en vigueur à Ossé. La grande majorité des terrains de la future ZAC est répertoriée en zone 2AU. Le projet est également concerné par les zones UE et Npa.

L'extrémité Sud-Ouest de la ZAC se trouve ainsi en zone naturelle de qualité à préserver. Or, le projet n'est pas compatible avec ce zonage en ce qu'il prévoit la réalisation de lots libres et d'un bassin de rétention dans ce secteur en bordure de l'Yaigne. De tels aménagement ne sauraient être réalisés sur un espace naturel à protéger. Ce secteur en Npa doit donc être retiré du périmètre opérationnel de la ZAC.

Il convient de rappeler que le projet de ZAC de l'Yaigne devra être parfaitement compatible avec le document d'urbanisme communal en vigueur au moment de l'approbation du dossier de réalisation.

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

Le dossier de création de la ZAC de l'Yaigne, à Ossé, comporte notamment un rapport de présentation et une étude d'impact datée de mars 2012. Celle-ci présente un résumé non technique, l'analyse de l'état initial du site et de son environnement, une présentation du projet et des raisons pour lesquelles il a été retenu, une présentation des impacts du projet sur l'environnement et la santé ainsi que des mesures envisagées pour les supprimer ou les réduire, et une description des méthodes utilisées pour réaliser l'étude d'impact.

L'évaluation environnementale du projet est complétée par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dans la ZAC.

Sur la forme, la présentation du dossier est correcte, il manque cependant un plan masse du projet pour illustrer le résumé non technique.

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

L'étude d'impact conclut que le site ne présente aucune richesse ou sensibilité écologique du fait du caractère artificialisé de ces terrains agricoles, à l'exception d'une zone humide identifiée au Sud du périmètre sur critère pédologique.

La description de l'état initial du site et de son environnement insiste sur le contexte paysager du secteur et les éléments structurants du site. En revanche, la description du contexte biologique et environnemental est assez sommaire, notamment s'agissant de la faune.

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

Le projet de ZAC a été conçu pour répondre aux besoins de logements et maintenir la croissance démographique de la commune. Il s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCOT du Pays de Vitré et du PLH de Vitré Communauté en termes de densité urbaine, de typologie de logements, de mixité sociale et de production de logements.

Deux scénarios d'aménagement ont été comparés mais aucune alternative réelle n'est évoquée notamment sur la localisation de la ZAC dans la commune.

L'extension de l'emprise de la ZAC au Sud-Ouest jusqu'à la rivière de l'Yaigne, pour permettre notamment la création d'un espace tampon pour les eaux pluviales, ne faisait pas partie des deux premières variantes d'aménagement examinées par la commune et n'est pas justifiée dans le dossier. A ce titre, il n'est donc pas démontré que le scénario d'aménagement retenu est le plus favorable à l'environnement et la nécessité d'empiéter sur des zones naturelles n'est pas justifiée.

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

L'analyse des effets du projet de ZAC sur l'environnement n'aborde que les impacts les plus évidents de ce type de projet, dans un degré de détail parfois insuffisant. Les impacts liés à l'urbanisation d'un secteur actuellement classé Npa ne sont pas abordés.

Les mesures d'accompagnement du projet, lorsqu'elles sont envisagées, restent imprécises. Leur nature et leur progressivité (éviter, réduire ou compenser) sont mal évaluées. Enfin, leur coût doit être estimé de façon plus précise.

#### **Eau**

La zone humide identifiée au Sud du périmètre est presque totalement exclue du périmètre de ZAC mais les mesures nécessaires pour sa préservation sont mal indiquées.

Les principes de gestion des eaux pluviales de la ZAC sont décrits de façon trop succincte à ce stade (fossés, noues, bassins de rétention) et le dossier Loi sur l'eau reste à élaborer. L'analyse des impacts du projet sur la qualité de l'eau est donc insuffisante à ce stade.

L'articulation de la gestion des eaux pluviales avec la zone humide n'est pas très claire et ne permet pas de s'assurer pour le moment que le projet n'aura pas d'impact sur la zone humide.

La station d'épuration communale a atteint les limites de ses capacités de traitement. L'urbanisation de la ZAC de l'Yaigne reste ainsi subordonnée au raccordement à la station d'épuration de Montgazou, qui fait l'objet d'une étude de raccordement en cours.

#### **Agriculture**

Le projet va conduire à urbaniser 9 ha de terres actuellement utilisées pour l'agriculture. Un des exploitants devra notamment modifier son plan d'épandage.

L'étude d'impact évoque la possibilité d'une compensation foncière de cet impact, intégrée à l'aménagement foncier lié au projet LGV Bretagne/Pays de Loire. Cependant, la définition de cette mesure compensatoire reste très vague à ce stade.

### **Déplacements**

Deux points d'accès et de sortie sont prévus pour la ZAC au Nord. La desserte du Sud du projet est traitée en impasse. L'étude d'impact indique que ce choix pourra induire des difficultés de trafic passagères aux heures de pointe dans le bourg, à l'intérieur de la ZAC comme à ses abords.

Deux lignes de bus desservent le site. Des liaisons piétonnes doivent mailler la ZAC qui se déploie autour du chemin rural central. Un cheminement doux longera notamment la voie de desserte principale du projet.

Le schéma d'intention de la ZAC doit être précisé pour permettre une meilleure lisibilité du maillage des cheminements doux, pouvant constituer un réseau maillé, cohérent, sûr et confortable permettant d'accéder aux commerces, services et équipements de la commune.

### **Énergie**

L'étude sur le potentiel en énergies renouvelables de la ZAC produite conclut à l'impact favorable du solaire thermique et du bois énergie mais indique cependant que la densité du projet est trop faible pour la mise en place d'un réseau de chaleur.

L'étude d'impact n'évoque pas ces problématiques. Elle devrait préciser dans quelle mesure le maître d'ouvrage entend donner suite aux conclusions de l'étude énergétique.

### **Bruit**

Cette thématique est abordée de façon très sommaire. La réalisation d'une étude acoustique permettrait de caractériser l'ambiance sonore de l'état initial, d'évaluer l'impact du projet et de prévoir si nécessaire des mesures compensatoires pour garantir la tranquillité des résidents.

Il est notamment à signaler qu'il existe, à l'Est du projet, un terrain de motocross dont les nuisances potentielles pour les futurs habitants de la ZAC mériteraient d'être évaluées en vue de la mise en œuvre d'éventuelles mesures de suppression ou de réduction de ces impacts. Une information des futurs habitants du secteur devra en outre être faite.

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



Michel CADOT