



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

24 MARS 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de création de la ZAC de la Renaudais  
présenté par la commune de Betton (35)  
reçu le 11 février 2011

**Objet de la demande**

La commune de Betton en Ille-et-Vilaine a lancé une procédure de consultation en vue de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le site de La Renaudais.

Par courrier en date du 3 février 2011, reçu le 11 février 2011, la commune a saisi l'Autorité environnementale pour avis sur le dossier de création de la ZAC de la Renaudais. Ce dossier contient notamment une étude d'impact datée de janvier 2011.

**Contexte réglementaire**

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'avis de l'Autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, 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.

C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

**Présentation du projet et de son contexte**

Le projet de ZAC prend place sur des terrains ayant actuellement une vocation agricole, au Nord-Ouest de la commune, au contact direct de l'urbanisation, sur une superficie d'environ 13 hectares.

Cette future ZAC d'habitation devrait accueillir 344 logements, soit un potentiel de 850 nouveaux habitants pour cette commune qui en compte 10 450.

La répartition des futurs logements entend respecter les exigences du SCOT du Pays de Rennes : 50% de logements aidés, 50% de logements collectifs ou semi-collectifs et 20% au plus de logements ayant une superficie de terrain supérieure à 350 m<sup>2</sup>.

L'opération prévoit une densité légèrement supérieure à 26 logements/hectare, ce qui est conforme au SCOT qui prévoit une densité minimale de 25 logements/hectare.

Enfin, le projet de ZAC est compatible avec le Plan d'Occupation des Sols en vigueur ainsi qu'avec le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté au début de l'année 2011.

### **Caractère approprié des analyses développées dans le dossier**

#### **Etat initial**

L'étude d'impact ne relève pas d'enjeu majeur. Les terrains de la future ZAC ayant une vocation agricole, seuls quelques éléments résiduels de haies bocagères, non connectés entre eux, ont été relevés. L'étude d'impact précise également que le site ne recèle aucune zone humide au titre de l'arrêté du 1er octobre 2009 relatif aux critères de délimitation des zones humides.

Toutefois, les reconnaissances de terrain ont été menées en octobre et novembre 2010, ce qui n'est pas la période de l'année la plus propice pour réaliser des inventaires naturalistes. Il conviendrait de compléter le dossier par de nouvelles reconnaissances de terrain, afin de s'assurer qu'aucune espèce d'intérêt patrimonial ne sera impactée par le projet, notamment pendant la phase de travaux.

#### **Eaux pluviales**

Le schéma de régulation des eaux pluviales pour le secteur a déjà fait l'objet d'un arrêté d'autorisation de rejet dans le canal d'Ille et Rance en 2005. Toutefois, le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de réalisation met en évidence la nécessité de modifier les modalités d'assainissement des eaux pluviales. Un nouveau bassin "tampon" est à créer en dehors du périmètre de la ZAC. Il convient de s'assurer qu'aucune zone humide ne sera impactée par la réalisation de cet ouvrage.

#### **Eaux usées**

Le dossier prévoit le raccordement à la station d'épuration de la Noë Huet dont la capacité résiduelle est tout à fait compatible avec le projet.

#### **Insertion paysagère**

Le dossier présente une analyse du paysage initial et précise que sur les 13 hectares du projet, 2,2 hectares sont réservés aux espaces verts. Le dossier s'intéresse plus particulièrement à la création de continuités paysagères s'appuyant sur le bocage existant ou sur la plantation d'alignement d'arbres pour préserver le quartier d'une co-visibilité trop importante. Ce traitement paysager du projet doit également permettre une insertion harmonieuse du bâti futur avec la campagne à l'ouest et l'urbanisation existante par ailleurs.

Ces éléments font partie intégrante du projet et ne sont pas seulement des mesures compensatoires à son impact sur le paysage. A ce titre et de manière plus générale, le dossier de création de la ZAC de la Renaudais gagnerait à distinguer de façon plus claire les mesures qui relèvent de la suppression, de la réduction ou de la compensation des impacts du projet sur l'environnement, actuellement présentées de façon générique comme « mesures compensatoires » sans s'attarder sur la nécessaire progressivité de leur mise en œuvre.

### **Préservation des espaces agricoles**

Le projet prend place sur des terrains à vocation agricole. La commune paraît avoir pris la mesure de la nécessité de préserver le foncier agricole puisqu'elle prévoit qu'une compensation foncière sera prioritairement recherchée pour remédier à l'urbanisation de ces terrains. L'indemnisation financière est présentée comme la mesure compensatoire secondaire.

### **Déplacements**

Le projet prévoit la constitution d'un réseau de liaisons douces en connexion notamment avec celles des quartiers avoisinants et de l'ensemble du territoire de Betton pour accéder au centre ville, aux différents équipements et au réseau de transport en commun.

Le réseau de transport en commun sera modifié pour desservir la ZAC. La ligne de bus empruntera la voie urbaine qui bordé le site au nord-est et un arrêt de bus y sera créé.

### **Enjeux énergétiques**

Conformément aux dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone a été réalisée. Ses conclusions sont reprises dans l'étude d'impact. L'étude préconise le gaz naturel, le solaire passif et actif et le chauffage au bois. En revanche, elle souligne que les pompes à chaleur ne doivent pas être encouragées. Enfin, elle préconise également d'étudier de façon plus précise la faisabilité d'un réseau de chaleur sur les logements collectifs, en intégrant des éléments liés aux futurs bâtiments, leur implantation et la gestion du futur réseau.

### **Prise en compte de l'environnement**

Le projet de ZAC de la Renaudais, présenté par la commune de Betton, a été élaboré en tenant compte des différents enjeux identifiés lors de son évaluation environnementale. Ces enjeux ont pour la plupart été analysés de façon tout à fait satisfaisante.

La démarche d'évaluation environnementale menée a permis l'élaboration d'un projet d'extension urbaine raisonné et cohérent avec les besoins de la commune ainsi qu'avec ses obligations notamment au regard du PLH.

Toutefois, certaines imprécisions de l'étude d'impact méritent de faire l'objet de compléments pour une meilleure intégration de l'environnement dans le projet. Ces précisions seront également de nature à améliorer la compréhension du projet par le public.

## Résumé de l'avis

Le dossier de création de la ZAC de la Renaudais à Betton a été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux liés à ce projet. Ces enjeux ont été intégrés dans la conception de la ZAC, ce qui a permis à la commune d'élaborer un projet dont les impacts paraissent limités, eu égard au milieu qui l'accueille.

Le dossier pourrait néanmoins utilement être complété, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet sur le site, en apportant des précisions sur l'exhaustivité des inventaires naturalistes, la préservation des zones humides potentielles dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et l'articulation des mesures destinées à supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet sur l'environnement.

La Directrice régionale de l'Environnement, de  
l'Aménagement et du Logement de Bretagne,

Françoise NOARS

