

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

Rennes, le

23 AVR. 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la ZAC multisites du Grand Clos
présenté par la commune de Feins (35)
reçu le 16 mars 2011

Objet de la demande

La commune de Feins, en Ille-et-Vilaine, souhaite définir un projet d'aménagement en continuité Sud et Sud-Ouest du bourg. Pour ce faire, elle a décidé de lancer une procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



Dans le cadre de cette procédure, la commune de Feins a saisi l'Autorité environnementale, le 16 mars 2011, pour avis sur le dossier de création de la ZAC multisites du Grand Clos.

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 d'habitation du Grand Clos porte sur trois entités foncières au Sud du bourg de Feins, pour une superficie d'environ six hectares. On y retrouve majoritairement de la prairie temporaire et des cultures mais également des jardins potagers ou d'agrément, des petits vergers.

Initialement, le périmètre d'étude portait sur dix hectares, mais la partie Est du secteur a été exclue du périmètre opérationnel car elle comportait une zone humide importante.

Le programme des constructions prévoit :

- 50 à 60 lots libres, sur 3,5 à 4 hectares, d'une moyenne parcellaire de 450 m² à 650 m² ;
- 20 à 30 lots groupés, sur 0,8 à 1,1 hectares, d'une moyenne parcellaire de 300 m² à 450 m².

Si la programmation maximale est retenue, la densité de l'opération sera de 15 logements à l'hectare.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

L'autorité environnementale attire l'attention de la commune sur l'importance qui doit être accordée à la forme et à l'accessibilité du dossier pour le public. A cet égard, la **présentation de l'étude d'impact** relative à la ZAC du Grand Clos mériterait d'être améliorée en vue d'une meilleure compréhension du projet par le public. La rédaction du **résumé non technique** pourrait également être améliorée et son contenu harmonisé par des renvois aux développements faits dans l'étude d'impact.

S'agissant du contenu de l'étude d'impact, l'ensemble des analyses attendues y est présenté. Toutefois, certaines d'entre elles sont insuffisamment détaillées.

Le site d'études ne fait l'objet d'aucun classement ni d'aucune mesure de protection particulier. Les **inventaires naturels** ont été réalisés en juin et octobre 2010. Ils ont mis en évidence un patrimoine bocager résiduel avec une faune inféodée.

Un inventaire des **zones humides** ayant été réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, avant l'entrée en vigueur de l'arrêté de 2009, relatif aux critères d'identification des zones humides, un inventaire complémentaire a été diligenté sur la zone d'étude. Sur l'entité foncière la plus à l'Est, une zone humide a ainsi été identifiée, ce qui a conduit à la réduction du périmètre opérationnel de la ZAC.

Cependant, le rapport relatif à cet inventaire n'est pas annexé au dossier, ce qui ne permet pas de s'assurer de l'absence effective de zones humides, alors que le caractère hydromorphe des sols, mentionné dans le résumé non technique, est un indicateur de présence de telles zones. Le dossier doit donc être complété à cet égard, par ajout du rapport.

La gestion des **eaux pluviales** de la ZAC du Grand Clos sera aérienne, par noues et bassins de rétention. Elle sera indépendante du réseau d'assainissement d'eaux pluviales existant en périphérie de la ZAC et donc sans impact sur lui.

Le projet va engendrer une augmentation des flux d'**eaux usées** à traiter. Les effluents de la ZAC du Grand Clos seront traités par la station d'épuration de la commune de Feins, mise en service en 2008.

Feins n'est actuellement desservie par **aucune ligne de bus**, sauf en période estivale pour desservir ses équipements touristiques. Une expérimentation de navette quotidienne avec la gare SNCF la plus proche est en cours.

Un ensemble d'emprises réservées aux **circulations douces** est prévu dans l'aménagement de la ZAC du Grand Clos de façon à permettre la continuité de ces liaisons vers le bourg.

Le dossier présente une analyse paysagère correcte de l'état initial et des impacts du projet. Cette analyse pourrait toutefois être enrichie par une approche plus visuelle permettant de mieux appréhender **l'insertion paysagère du bâti futur**.

S'agissant de l'économie d'espace, si la commune de Feins justifie l'urbanisation de terres agricoles dans le cadre de la ZAC du Grand Clos par la volonté d'un développement urbain plus rationnel en continuité de l'existant, **l'impact de cette urbanisation sur les exploitations agricoles** doit être compensé. La commune prévoit effectivement une compensation financière mais n'aborde pas la possibilité d'une éventuelle compensation foncière, ce qui aurait pu être intéressant.

Enfin, l'étude réglementaire sur le potentiel en **énergies renouvelables** de la ZAC a été réalisée. Elle conclut que l'énergie bois est la solution la plus avantageuse sur ce projet. Toutefois, le coût de cette solution pourrait s'avérer prohibitif, à moins d'envisager le raccordement de bâtiments publics au réseau de chaleur de la ZAC. L'étude d'impact ne précise pas ce que le maître d'ouvrage entend retenir des conclusions de l'étude énergétique diligentée.

Prise en compte de l'environnement

Ce projet vise à la densification et à l'extension du bourg de Feins. Sous réserve que le recensement des zones humides effectué sur le secteur d'étude soit versé au dossier dans son

intégralité et ne fasse pas état d'autres zones humides à préserver, le projet ne présente pas d'enjeu environnemental majeur eu égard au milieu qui l'accueille.

La démarche d'évaluation environnementale a permis à la commune d'élaborer un projet équilibré compte tenu de son urbanisation actuelle et de ses besoins futurs.

Le dossier de création de la ZAC du Grand Clos pourrait néanmoins être amélioré sur certains aspects afin de rendre mieux compte auprès du public de la démarche d'évaluation environnementale qui a présidé à sa conception.

Résumé de l'avis

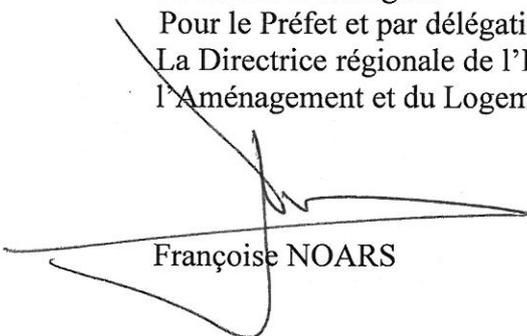
Le dossier de création de la ZAC multisites du Grand Clos, présenté par la commune de Feins, en Ille-et-Vilaine, comprend tous les développements attendus d'une démarche d'évaluation environnementale menée soigneusement.

Toutefois, le dossier pourrait utilement être complété, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet, en apportant des précisions sur :

- le recensement des zones humides au droit du site, en annexant l'inventaire complémentaire réalisé ;
- l'insertion paysagère du bâti futur ;
- l'existence ou non d'une réflexion sur une compensation foncière et pas seulement financière de l'urbanisation des terres agricoles ;
- les suites à donner à l'étude sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone.

Enfin, la forme du dossier pourrait être améliorée pour faciliter la compréhension du projet par le public.

Le Préfet de la région
Pour le Préfet et par délégation,
La Directrice régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de Bretagne,



Françoise NOARS