



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **15 AVR. 2015**

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC)
du Coeur de Ville sur la commune de Chantepie en Ille-et-Vilaine
dossier reçu le 16 février 2015

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier en date du 18 novembre 2014, complété par celui du 13 février 2015, le Maire de la commune de Chantepie en Ille-et-Vilaine 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 « Coeur de Ville » à Chantepie. L'Ae en a accusé réception le 16 février 2015.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement modifié par le 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 par courrier en date du 17 février 2015, ainsi que l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS), qui lui a communiqué son avis le 17 mars dernier.

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

Bien que située à l'extérieur de la rocade de Rennes, la commune de Chantepie, d'environ 9 400 habitants, est située dans la continuité bâtie de la ville de Rennes. Elle prévoit la rénovation urbaine de son centre-ville, dans le cadre de la ZAC « Coeur de Ville » créée à cet effet et dont le projet fait l'objet du présent avis.

Si le dossier de création de la ZAC « Coeur de Ville » de Chantepie répond aux exigences formelles du code de l'Urbanisme, l'étude d'impact qu'il contient n'est pas assez consistante pour répondre totalement aux attentes d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux. Ceux-ci sont insuffisamment étayés et traités, ou des réponses sont reportées à des investigations ultérieures : l'impact paysager, la gestion des eaux pluviales, l'éventuelle pollution du site de la station-service, les choix énergétiques, pour ne citer que les plus manifestes.

Dans un projet dont les seuls éléments disponibles précis sont les surfaces de logements, de commerces et d'activités à construire, l'étude d'impact ne peut donc analyser de façon précise les éventuelles incidences du projet et aider le maître d'ouvrage, dans une démarche interactive, à faire les meilleurs choix environnementaux.

L'Autorité environnementale constate qu'elle ne peut se prononcer sur plusieurs aspects du projet au vu des documents qui lui ont été soumis. Elle ne peut qu'inviter la commune à compléter ses investigations et son dossier, de manière à évaluer de façon proportionnée les éventuelles incidences positives ou négatives de la future ZAC sur le milieu existant, en s'intéressant à l'intégralité des champs cités aux 2° et 3° de l'article R122-5 du code de l'environnement.

Avis détaillé

1. Présentation du projet, de son contexte

Chantepie, commune d'environ 9 400 habitants, connaît un fort développement démographique et urbain du fait de sa situation dans la continuité urbaine au sud-ouest de Rennes. Pour la rénovation de son centre-ville, une première ZAC, dénommée ZAC Centre-Ville a été créée en 2002. ZAC multi-sites, elle densifiait certains secteurs et délocalisait certaines fonctions de centralité.

Aujourd'hui, la commune de Chantepie souhaite que la présente ZAC « Coeur de Ville » constitue un véritable outil de centralité. Cette évolution dans les objectifs se traduit d'abord par un élargissement du périmètre de la ZAC, qui passe de 12 à 21 hectares, en incluant notamment l'avenue André Bonnin et ses abords, axe principal du centre-ville.



Plan de délimitation du périmètre en rouge

Le programme a été également actualisé et prévoit désormais :

- environ 36 000 m² de logements, soit environ 430 logements,
- environ 4 500 m² de surfaces dédiées aux commerces,
- environ 5 500 m² pour l'activité tertiaire (bureaux et services),
- la réhabilitation de l'avenue André Bonnin,
- la réalisation d'un espace vert central sur le secteur des Marelles.

Pour cette nouvelle ZAC, une nouvelle étude d'impact a été réalisée. Elle fait partie du dossier transmis à l'Autorité environnementale, avec le rapport de présentation et le plan de situation du dossier de création, ainsi qu'avec la notice explicative et le plan de la nouvelle délimitation du périmètre.

2. Présentation des enjeux environnementaux et Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2.1 Principaux enjeux identifiés

Le projet est principalement celui du renforcement de la fonction d'habitat d'un Centre-Ville, dans une commune en phase avec le développement de l'agglomération rennaise. Il vise également à favoriser certaines aménités urbaines, comme la présence de commerces et de services ou la qualité de l'espace public.

Le renforcement des centres-villes est, a priori, favorable à une urbanisation compacte et de qualité, organisant la « ville des proximités ». Le principal enjeu consistera donc à faire de cette ZAC un projet de développement durable, prenant en compte, dans un contexte de mixité sociale et générationnelle, l'ensemble des enjeux environnementaux caractéristiques d'un projet urbain, en particulier, les déplacements collectifs et/ou actifs, les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables, la qualité du paysage urbain, la gestion écologique des rejets de l'activité humaine dans le milieu naturel et l'intégration de la nature en ville.

2.2 Qualité du dossier et de l'analyse

Le dossier s'attache à répondre de manière formelle aux prescriptions du code de l'environnement. Ses auteurs sont identifiés et leurs qualités mentionnées. Le rapport de présentation est néanmoins très succinct et laisse subsister une ambiguïté sur le statut de la ZAC « Cœur de Ville », dans la mesure où il présente l'opération comme une simple modification de périmètre, en faisant abstraction de tout élément relatif aux travaux ayant pu être réalisés dans la ZAC « Centre ville ».

Le rapport de présentation mériterait d'être plus explicite notamment sur les motivations, le programme, le budget de la ZAC. Ainsi, la typologie et la destination des logements ont une influence directe sur le budget global et un impact indirect sur les déplacements des ménages.

Certes, le code de l'urbanisme n'impose pas la présence de ces éléments dès la création de la ZAC, toutefois, ils ont toute leur place dans l'évaluation environnementale du dossier. Il en va de même de certains aspects environnementaux, comme le paysage architectural, absent de l'étude d'impact, ou la qualité des rejets d'eaux pluviales, dont l'analyse est reportée au dossier « Loi sur l'Eau », sans que les enjeux environnementaux ni les mesures d'évitement,

de réduction ou de compensation des incidences ne soient évoqués de manière suffisante pour les évaluer. Ces absences sont préjudiciables à l'intérêt de l'étude d'impact, si l'on se réfère aux enjeux exprimés supra.

D'autres aspects, comme le bruit, sont traités de façon essentiellement réglementaire, sans réellement s'intéresser aux incidences effectives, qui sont pourtant un élément essentiel de la qualité environnementale d'un tel projet, comportant le réaménagement significatif d'une voirie urbaine. Cette approche est d'autant plus nécessaire que l'étude acoustique présentée en annexe (avec une mise en page qui en rend la lecture très compliquée) pointe un risque en lien avec le futur équipement commercial.

En outre, certaines préconisations présentées dans l'étude d'impact ont la particularité d'être exposées comme si elles émanaient d'une tierce personne, en l'occurrence le prestataire, sans que le commanditaire, à savoir la commune, ne se trouve impliqué par ces propositions. Par exemple, l'étude propose plusieurs solutions de production d'énergie renouvelable, mais c'est uniquement dans le résumé non technique qu'on apprend que la municipalité ne prévoit pas la mise en place d'un réseau de chaleur bois, qui fait pourtant partie de la liste des solutions potentielles.

Compte tenu de cette difficulté à définir le projet et ses incidences sur l'environnement, les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs sont aussi exposées de façon trop sibylline. Ainsi, par exemple, le maintien du coefficient des sols actuel est-il présenté comme une mesure compensatoire ou d'accompagnement, sans qu'il soit précisé à quel enjeu environnemental il se rapporte particulièrement.

Par ailleurs, aucun dispositif de suivi du projet n'est envisagé.

L'Ae demande au maître d'ouvrage de compléter l'étude d'impact, afin de permettre au lecteur d'avoir toutes les informations nécessaires sur le projet et ses éventuelles incidences environnementales sans qu'il soit obligé d'avoir recours à des documents annexes ou à venir.¹

3. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet

.Les déplacements

Le dossier d'étude l'impact indique (page 94) que la ZAC « Coeur de Ville » est déjà composée de nombreux cheminements piétons et cyclables, que le projet tend à renforcer. Cela semble effectivement nécessaire si l'on s'en tient au fait que peu de pistes cyclables desservent la ZAC au niveau du centre-ville (étude d'impact page 54). Au-delà de la nécessité d'apporter de la cohérence entre les différents chapitres de l'étude d'impact, la production de la manière dont le projet améliore un schéma de voies piétonnes et cyclables sur l'ensemble du territoire communal, conçues dans un réseau continu et maillé, permettra de valider cette orientation.

¹ la présentation au sien de l'Ei proprement dite de la problématique, de la synthèse du document annexe, des hypothèses retenues et de ses conclusions peut suffire dans les cas les plus simples

Par ailleurs, le dossier mentionne un renforcement à venir de l'offre en transports en commun par l'arrivée du bus à haut niveau de service (BHNS), sans préciser s'il impactera le projet de réhabilitation de l'avenue André Bonnin.

Ces deux aspects, réseau de voies cyclables et BHNS, sont de nature à limiter l'usage de la voiture et l'impact du projet sur la qualité de l'air.

L'Ae recommande l'apport, nécessaire à l'appréciation des enjeux, de précisions sur leur mise en œuvre respective.

.L'énergie

Le dossier comporte en annexe une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC « Coeur de Ville ». Les propositions de cette étude sont reprises dans l'étude d'impact. Plus précisément, elles sont citées (page 99), sans que le maître d'ouvrage ne s'engage sur leur mise en œuvre opérationnelle dans les diverses opérations de la ZAC. Il s'agit de la production d'eau chaude sanitaire collective par le solaire thermique, de la production d'électricité photovoltaïque, de la mise en place de pompes à chaleur aérothermiques à compression électrique ou gaz, de l'utilisation du bois énergie pour une chaufferie collective alimentant un réseau de chaleur ou pour des chaudières de bâtiments.

D'une manière générale, les moyens de chauffage et de production d'eau chaude devront reposer sur les solutions les moins polluantes possibles, sans créer de nuisances pour le voisinage (bruit, fumées...)

.Le paysage

Alors que l'étude d'impact insiste sur la transformation du paysage urbain et de l'aspect visuel du centre-ville à venir, aucune précision ne vient formaliser cet impact, ni illustrer la façon dont il sera traité. Il est indiqué qu'un projet paysager accompagnera l'urbanisation des secteurs d'intervention (page 86). Faute d'éléments d'appréciation, il semble prématuré de suivre les conclusions du rapporteur quand il affirme que l'impact visuel sera assez positif.

L'Ae recommande la fourniture des éléments conceptuels étayant cette conclusion et explicitant la partie paysager retenue.

.Le milieu naturel

Aucun élément caractéristique du patrimoine naturel, faunistique, floristique n'est présent dans le périmètre de la ZAC, à l'exception de quelques arbres potentiellement favorables au Grand Capricorne. La ZAC semble d'ailleurs déconnectée de tout corridor naturel et l'un des enjeux du projet d'aménagement va consister à préserver et renforcer le rôle écologique de l'espace Saint-Melaine, parc aménagé récemment dans la partie Est de la ZAC. L'étude annonce à la fois l'aménagement en parking de son extrémité Est et sa valorisation par la création d'une noue enherbée.

Concernant les rejets dans le milieu naturel, la capacité de la station d'épuration de Rennes-Beaurade à laquelle est raccordé le secteur de projet apparaît suffisante pour traiter les eaux usées supplémentaires de la ZAC.

Les aspects relatifs au traitement et à la gestion des eaux pluviales sont, quant à eux, reportés à la réalisation de l'étude d'incidences « loi sur l'Eau ». Cette position n'est pas conforme aux exigences d'évaluation environnementale.

L'Ae recommande de fournir les éléments utiles à l'appréciation des enjeux en termes de gestion des eaux pluviales et à l'appréciation des mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant, de compensation envisagées, en respectant les principes de proportionnalité.

Il convient aussi de noter que, depuis la réalisation du schéma directeur des eaux pluviales sur la commune de Chantepie en décembre 2007, le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne en vigueur depuis le 15 octobre 2009, puis le projet de SDAGE révisé, arrêté par le comité de bassin le 2 octobre 2014 et actuellement à l'enquête publique, ont réduit respectivement d'abord à 3 l/s/ha puis à 2 l/s/ha le débit de fuite maximal, à défaut d'une étude locale précisant la valeur de ce débit de fuite. Le projet final devra tenir compte de cette orientation.

.La santé publique

Outre les différents domaines déjà évoqués et qui peuvent avoir des incidences sur la santé humaine, les investigations à mener sur le site de l'actuelle station-service, amenée à être déplacée, vont influencer sur son aménagement futur. L'utilisation de sites, impactés par des activités polluantes, en secteur d'habitat doit en effet reposer sur une démarche spécifique basée notamment sur l'interprétation de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion. Si l'état de pollution du sol était avéré, l'implantation sur le site d'établissements accueillants des populations sensibles sera à exclure.

Concernant l'installation d'un nouveau centre commercial, les éventuelles nuisances sonores provoquées par la présence d'équipements techniques bruyants comme des compresseurs ou par les livraisons effectuées en période de repos méritent d'être analysées dès maintenant, au niveau du dossier de création de la ZAC. Le positionnement des constructions et des accès pourra en effet être influencé par le souci de préserver la tranquillité du voisinage.

Par ailleurs, et toujours dans un souci de santé publique prôné par l'ARS, le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants constitue un objectif à privilégier et à préciser dans le volet traitant des aménagements paysagers par exemple.

Le Préfet de région,
Autorité environnementale,

Le Directeur régional
Marc NAVEZ

