



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 12 JUIN 2015

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites de l'Ise
sur la commune de NOYAL-CHATILLON-SUR-SEICHE (35)
- reçu le 15 avril 2015 -

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier reçu le 15 avril 2015 et conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement (CE), la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche a saisi le préfet de la région Bretagne, autorité compétente en matière d'environnement (Ae), pour avis sur le projet de création de la ZAC multi-sites de l'Ise sur le territoire de la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche.

Le projet est soumis aux dispositions du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements (rubrique n°33 de l'annexe à l'article R. 122-2 du CE : Zone d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération).

Le dossier comprend notamment une étude d'impact dont le contenu est défini à l'article R. 122-5 du CE. Il est mis à disposition du public après avis de l'autorité environnementale.

Le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ainsi que l'Agence régionale de santé (ARS) ont été consultés. L'Ae a pris connaissance de l'avis de la Direction départementale des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine en date du 22 mai 2015 ainsi que de celui de l'ARS en date du 01 juin 2015.

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 donc 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 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, 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

Comme la plupart des communes de l'agglomération rennaise, Noyal-Châtillon-sur-Seiche entend se développer en intégrant une assez forte croissance démographique. Diverses opérations d'aménagement ont été projetées telles que celle de la ZAC de l'Isse. Le projet prévoit de créer, sur une vingtaine d'hectares, environ 500 logements associés à des commerces et services.

En complémentarité avec la ZAC du centre-ville, le projet de l'Isse permet de répondre aux enjeux mis avant par le plan local de l'habitat (PLH) tels que la prise en compte de l'armature urbaine et de la mixité sociale dans les différentes opérations tant du point de vue de la densité que de la typologie de logements.

En continuité de l'urbanisation, la localisation apparaît pertinente dans l'agglomération rennaise. Le projet permet, par les mesures exposées notamment d'évitement, de préserver l'environnement naturel et paysager. Il est susceptible de développer une qualité urbaine prenant en compte les enjeux environnementaux moyennant des précisions à apporter concernant les enjeux climatiques et énergétiques.

L'étude d'impact, dans l'ensemble de bonne qualité, est toutefois limitée sur certains enjeux en raison du stade précoce de la procédure et nécessitera d'être complétée en tant que de besoin aux étapes ultérieures notamment celle de la réalisation.

Outre ces précisions à apporter, l'Ae recommande particulièrement, au vu de l'importance des enjeux concernés, que l'étude d'impact réponde aux interrogations relatives, à la faisabilité de l'agrandissement de la station d'épuration sans laquelle la réalisation de la ZAC ne pourra s'envisager, aux impacts du pôle multimodal d'échange porté par Rennes Métropole, à l'adéquation du rejet hydraulique avec la préservation écologique d'un milieu remarquable ainsi qu'à la démonstration de l'efficacité des mesures d'insertion paysagère.

L'Ae relève par ailleurs l'absence dommageable de mesures de suivi et invite le porteur de projet à en définir en tant que de besoin pour chacune des mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet.

L'Ae précise qu'il importe que toutes les garanties sanitaires soient fournies quant à l'usage des sols des parcelles concernées par un ancien dépôt d'ordures ménagères ainsi qu'à la prévention de l'impact sonore de la RD 82 afin de permettre de s'assurer que l'occupation projetée de ces terrains sera sans impact sur la santé des futurs occupants de la zone.

D'autres observations seront développées dans l'avis détaillé ci-après.

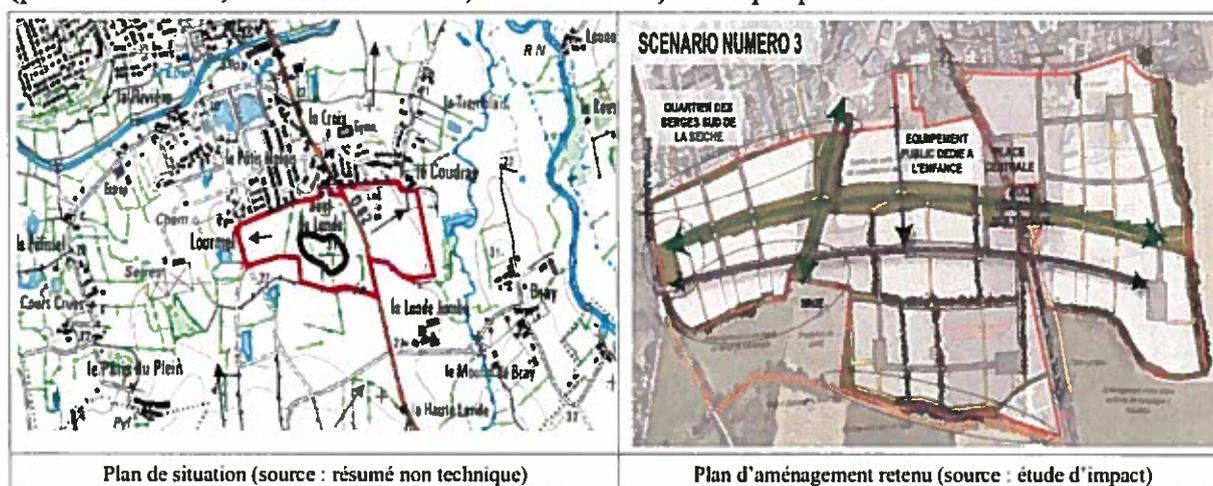
Avis détaillé

1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

1.1. Présentation du projet et de son contexte

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche est située en première couronne Sud de l'agglomération rennaise, le centre bourg se trouvant à 7 km de celui de Rennes. L'urbanisation de Noyal-Châtillon-sur-Seiche s'est essentiellement développée entre la seconde rocade de Rennes (RD 34) et la rive droite de la Seiche puis, ce pôle de proximité¹ identifié par le SCOT² voyant sa population augmentée depuis une dizaine d'années (+ 12 % depuis 2006), différents programmes d'urbanisation ont été développés, aussi bien en renouvellement urbain (ZAC du Centre-ville) qu'en extension urbaine, que ce soit de part et d'autre des RD 82 et RD34 structurant la commune (ZAC de la Petite Saudrais) ou au Sud de la Seiche (ZAC des berges de la Seiche).

Dès 2009, la commune a pris l'initiative, en continuité de l'urbanisation du quartier des berges sud de la Seiche, d'un nouveau projet d'extension urbaine entre la rivière de l'Isse à l'Est et celle de la Seiche au Nord. Alors dénommé ZAC des deux rivières, ce projet couvrait une emprise foncière de 56 ha et devait accueillir 1 700 logements. Au vu de différents freins liés à l'importance de l'opération, en 2014 la décision a été prise d'un nouveau projet de ZAC d'une superficie plus réduite. La ZAC de l'Isse porte ainsi sur un périmètre de 18,50 ha correspondant à la majeure partie Est de l'ancien périmètre à l'exclusion notamment de la RD 82 traversant le projet du Nord au Sud, d'une emprise où sera aménagé un pôle multimodal d'échange (covoiturage, vélos, bus) porté par Rennes Métropole ainsi que de la zone humide Sud-Ouest comprenant un milieu naturel d'intérêt écologique³ (MNIE) majeur lié à la mare de Lourmel⁴. L'opération se répartit donc en deux sites de part et d'autre de la RD 82 et accueille un programme de 450 à 500 logements avec des commerces et services de proximité en pieds d'immeubles donnant sur une place centrale, des bureaux, un équipement public dédié à l'enfance, des équipements ludiques ou de loisirs répartis sur des coulées vertes Est/Ouest et Nord/Sud, des équipements sociaux tels que des jardins potagers ainsi que des équipements d'appui aux actions sociales et culturelles (halle sur la place centrale). L'aménagement a été conçu de façon sectorisée de manière à conférer une identité propre (pôle très urbain, extension urbaine, rural urbanisé) à chaque partie.



- 1 Commune complétant le maillage urbain et organisant le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités (offres de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre de transport collectif).
- 2 Schéma de cohérence territoriale du Pays de Rennes approuvé en mars 2008 et en cours de révision (SCOT arrêté le 31 janvier 2014).
- 3 Dénomination du Pays de Rennes définissant les milieux sources constitutifs de la trame verte et bleue identifiée par le SCOT et hébergeant des habitats naturels remarquables et/ou des espèces végétales ou animales rares et menacées. Ils sont inscrits dans l'atlas des MNIE du Pays de Rennes.
- 4 Site classé dans le cadre du SCOT du Pays de Rennes pour préserver les populations d'amphibiens utilisant la mare (Triton crêté, Triton palmé, Grenouille agile et Salamandre tachetée voire Rainette verte ou arboricole).

Situé sur le bassin versant de la Seiche, le site de l'opération s'inscrit en limite entre l'urbanisation résidentielle au Nord et des espaces plus ruraux, notamment au Sud et à l'Est, ponctués d'un ensemble de mares et maillés d'un bocage assez bien préservé.

Le terrain, dont une partie des parcelles sont communales, limité au Sud par un chemin creux marquant la transition avec l'espace rural, est constitué d'un paysage agricole et bocager encore bien préservé notamment en partie Ouest. Ce maillage constitue de véritables corridors écologiques en lien avec le MNIE.

La partie Est du périmètre opérationnel comprend un site pollué correspondant à un ancien dépôt d'ordures ménagères exploité de 1934 à 1970 en bordure de la RD 82.

1.2. Procédures relatives au projet

Le présent avis porte sur le stade de création de la ZAC qui fera, par la suite, l'objet d'un dossier de réalisation. A cette procédure d'élaboration, seront associées une déclaration d'utilité publique ainsi qu'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

En parallèle, suite à l'évolution du projet entre la ZAC des deux rivières et la ZAC de l'Ise, le PLU a fait l'objet d'une modification ayant notamment pour objet de limiter les secteurs ouverts à l'urbanisation à l'Ouest. Cette évolution du document d'urbanisme sera complétée par une procédure de déclaration de projet dont l'objet principal sera la mise en cohérence du projet de ZAC avec le PLU.

A une échelle supra communale, différents plans et schémas concernant le projet (PLH métropolitain, SCOT du pays de Rennes, SAGE⁵ Vilaine) sont en cours de révision. L'étude permet d'apprécier la compatibilité ou l'articulation avec ces différents documents de planification communaux et intercommunaux et d'aborder, lorsqu'ils sont connus, les enjeux et objectifs des futurs documents.

De façon connexe au projet de ZAC lui-même, différents travaux (création d'un pôle multimodal d'échange et d'un couloir de transports en commun en site propre le long de la RD82 ainsi que l'agrandissement de la station d'épuration) sont prévus à une échelle intercommunale. Ces aménagements sont nécessaires voire indispensables à la réalisation de la ZAC. Le dossier n'évoque que très peu ces projets ce qui limite l'analyse des impacts subits et/ou induits par la ZAC. *L'Ae recommande donc de compléter l'étude d'impact en analysant, d'une part, les incidences, notamment en termes de bruit, que peuvent générer les aménagements liés aux transports et, d'autre part, la faisabilité environnementale de la mise en compatibilité des capacités de traitement de la station d'épuration avec les charges supplémentaires induites par la réalisation de différents projets d'aménagement dont la ZAC de l'Ise.*

1.3 Principaux enjeux identifiés par l'Ae

La proximité immédiate de sites naturels d'intérêts majeur en continuité écologique avec les milieux naturels environnants et abritant notamment différentes espèces d'amphibiens protégés, fait de la préservation de ceux-ci l'un des enjeux principaux du projet.

Situé en entrée Sud de la ville, le site se trouve en limite de l'espace de discontinuité urbaine à maintenir entre Noyal-Châtillon-sur-Seiche et Saint-Erblon. Présentant un maillage bocager relativement ouvert, il ménage des vues directes vers les vallées de la Seiche et de l'Ise qui constituent un paysage à préserver.

5 Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau.

L'insertion paysagère du projet en lien avec les vallées alluviales périphériques représente ainsi également un enjeu prépondérant du projet.

En considérant la demande foncière croissante de cette commune pôle de proximité de Rennes et plus largement celle de l'agglomération ainsi que l'occupation actuelle des parcelles par des agriculteurs en activité⁶, l'utilisation économe d'espace et la préservation de l'activité agricole font partie des enjeux importants.

Le territoire de Noyal-Châtillon-sur-Seiche est concerné par une problématique importante et croissante des flux et conditions de circulation liés au trafic de transit ainsi qu'aux déplacements des nouveaux résidents. L'augmentation de la population conduit par ailleurs à une utilisation croissante des ressources notamment en matière énergétique. De ce fait, les questions de mobilités durables ainsi que de lutte et d'adaptation au changement climatique ont toute leur place parmi les enjeux de ce projet.

Le site se trouve enclavé entre deux cours d'eau présentant des variations importantes de débits et pouvant périodiquement provoquer des crues qui ne sont pas susceptibles de concerner le projet⁷. Plus localement, en périphérie immédiate de la ZAC, deux secteurs peuvent présenter des débordements ponctuels. L'imperméabilisation accrue de surfaces étant susceptible d'entraîner un accroissement du risque d'inondation à l'aval de la ZAC, la gestion quantitative de l'eau pluviale sera donc importante à prendre en considération. Par ailleurs, outre l'accroissement des rejets d'eau pluviale, le développement de l'urbanisation de la frange Sud de l'agglomération rennaise induit des rejets accrus d'eaux usées alors même que les systèmes d'assainissement dépassent déjà parfois leurs capacités de traitement et que les cours d'eau exutoires présentent des débits d'étiage très faibles influant sur leur qualité et leur seuil d'acceptabilité environnementale des rejets d'effluents urbains traités. La maîtrise des flux rejetés et de leur qualité constituera donc également une question essentielle.

Enfin, la traversée de la ZAC par une route départementale au fort trafic générateur de bruit et l'existence d'un ancien site de dépôt d'ordures ménagères amènent à considérer les questions de sécurité et de salubrité publiques.

L'ensemble de ces enjeux ont été correctement identifiés et proportionnés par l'analyse menée.

2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier

Le dossier soumis à avis, correspondant dans son contenu à un dossier de création de ZAC, est bien présenté et illustré, lisible et accessible à un public non averti. L'étude d'impact, dont la prise de connaissance du contenu est facilitée par un résumé non technique approprié, répond, à l'exception notable des mesures de suivi, aux exigences formelles du code de l'environnement. Seule la mise en place de modalités de suivi est à même de s'assurer de l'efficacité et de la pérennité des mesures mises en œuvre pour la protection de l'environnement.

L'Ae recommande donc de présenter la nature et les modalités (acteurs, périodicité, indicateurs) du suivi des mesures.

⁶ En particulier l'une des exploitations dont le siège se trouve à proximité, déjà concernée par l'implantation d'une autre ZAC, comptant un nouvel associé installé en 2015 et dont près de 90 % de la surface agricole utile se trouve impactée par le projet de l'Ise.

⁷ Le projet ne se trouve pas dans l'emprise du plan de prévention du risque inondation de la Vilaine et se situe en dehors de la zone à risque important d'inondation (estimées pour les crues de fréquence 1 000 ans) de la Vilaine de Rennes à Redon.

Le projet en lui-même est exposé de façon explicite et replacé dans son historique. Pour autant, les travaux connexes et d'échelle intercommunal mais liés à la ZAC (pôle multimodal d'échange, ligne de bus en site propre, agrandissement de la station d'épuration) ne sont que sommairement évoqués ce qui nuit à une analyse pleinement exhaustive comme développé ci-dessous. *L'Ae recommande ainsi de présenter de façon plus détaillée et proportionnée au niveau d'information disponible selon le calendrier d'avancement des études, les aménagements d'infrastructures de transport et de système d'assainissement prévus.*

Si l'utilité des aménagements intercommunaux dépasse le cadre du projet de ZAC, il existe néanmoins un lien avec celle-ci qui nécessite d'être pris en compte tant du point de vue de la justification des choix opérés que de l'analyse réciproque des impacts.

Ainsi, l'Ae recommande d'une part, de démontrer la pertinence du positionnement du pôle multimodal d'échange, aussi bien au regard de la préservation de la continuité écologique et paysagère de la coulée verte Est/Ouest que de la présence de sols pollués et, d'autre part, d'analyser les impacts réciproques de la ZAC et de ces aménagements connexes.

2.2. Qualité de l'analyse

Basée sur l'évaluation réalisée lors de l'aménagement initialement prévu et actualisée en tant que de besoin à l'occasion du nouveau projet, l'analyse conduite a su mettre en évidence les sensibilités environnementales de la zone et faire ressortir de façon hiérarchisée les enjeux du territoire.

L'étude d'impact indique que, pour différents points, l'analyse sera approfondie lors de la phase de réalisation lorsque le projet aura été précisé. *L'Ae considère que le niveau d'analyse développée à ce stade est acceptable pour un dossier de création mais invite le pétitionnaire à poursuivre, dans la suite des réflexions sur l'opération d'aménagement, la démarche initiée et à compléter en conséquent l'étude d'impact.* Les observations figurant dans la suite de l'avis porteront ainsi sur le stade de création et seront à apprécier en tenant compte de cette nécessaire mise à jour.

A l'exception de la question des travaux connexes qui sera abordée ci-après, l'analyse des impacts a été menée de façon exhaustive et globalement suffisante, thématique par thématique, au regard des enjeux en présence et en présentant de manière appropriée les impacts cumulés avec les autres projets d'aménagement avoisinants. *L'Ae rappelle la nécessité de poursuivre cette démarche et de définir des mesures de suivi destinées à vérifier l'efficacité des mesures mises en œuvre pour la protection de l'environnement.*

Au-delà du choix de la localisation du projet qui s'inscrit dans les orientations des documents de planification et qui apparaît en cela cohérent à l'échelle de l'agglomération, l'étude expose, d'une part, les raisons qui ont conduit à la détermination du nouveau périmètre et, d'autre part, analyse de façon comparative les différents scénarios envisagés. Au travers de ces analyses qui traduisent la recherche du moindre impact environnemental, l'étude démontre ainsi l'inscription de la démarche dans la logique de l'évaluation environnementale.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. La préservation des milieux et des espèces

Dans une logique d'évitement, outre l'exclusion des zones humides du périmètre opérationnel, les entités végétales feront l'objet de protections lors des travaux et l'aménagement a été conçu de manière à conserver le plus possible de linéaire de haie bocagère de qualité. En outre, la conception du réseau viaire du projet, privilégiant un

maillage de liaisons douces, auquel s'adosse la trame verte limite fortement, à l'échelle de la ZAC, l'effet de coupure du bocage.

L'Ae souligne particulièrement la capitalisation des retours d'expérience des projets d'aménagement passés et la volonté du maître d'ouvrage que la préservation des haies prenne en compte l'ensemble de leurs strates (herbacée, arbustive et arborée). Cette prise en considération sera importante pour permettre d'assurer le maintien des fonctionnalités écologiques du bocage. La préservation de la nature en ville est un objectif louable de ce projet dont l'efficacité méritera d'être suivie.

Le choix de la localisation du projet ainsi que les mesures évoquées ci-dessus constituent les conditions favorables pour le maintien des perméabilités écologiques à l'échelle du site mais également plus largement à l'échelle du SCOT qui le détermine comme l'un de ses objectifs.

Concernant plus particulièrement le MNIE, des marges de recul (10 m) des bâtiments sont prévues ainsi que l'application d'une gestion différenciée de cet espace de recul. Le choix de ce milieu comme l'un des exutoires du projet après filtration et décantation de l'eau pluviale, contribue à l'alimenter du point de vue hydraulique. *Afin de parfaire cette analyse, l'Ae recommande, d'une part, de préciser en quoi consistera le mode de gestion de la marge de recul comme des différents espaces verts y compris quant à l'utilisation de produits phytosanitaires et, d'autre part, d'étayer la démonstration de l'efficacité quantitative et qualitative (hydrocarbures, phytosanitaires...) de la régulation du débit du bassin de rétention vers le MNIE par rapport au maintien de conditions de fonctionnement optimales de ce milieu (mares, dépressions humides temporaires favorables aux déplacements d'amphibiens...). L'Ae recommande également de préciser, notamment du point de vue du fonctionnement populationnel des batraciens, les liens susceptibles d'exister avec le réseau de mares y compris celles limitrophes au Sud (n° 56 et 113) et à l'Est (n° 75). Ces milieux seront à prendre en considération proportionnellement aux enjeux qu'ils peuvent représenter.*

3.2. L'insertion paysagère

Par la préservation de l'essentiel des entités végétales ainsi que la répartition typologique des secteurs constituant l'aménagement, la composition urbaine et paysagère du projet paraît, compte tenu des mesures décrites et au vu des plans fournis, bien articulée aux éléments issus du diagnostic paysager. L'étude ne permet cependant pas de s'assurer de l'efficacité réelle de ces mesures faute de perception visuelle.

Afin de pouvoir en apprécier pleinement l'efficacité, l'Ae recommande d'enrichir l'étude de photomontages de la ZAC dans son environnement paysager à des échelles de prises de vue adaptées à celles des enjeux.

A une plus large échelle, la délimitation du projet permet de respecter un espace de coupure de l'urbanisation par rapport au bourg de Saint-Erblon dont la limite Nord de l'urbanisation se trouve à moins d'un kilomètre au Sud du projet. *L'Ae insiste sur l'importance que l'aménagement d'une lisière en limite Sud permettant d'assurer la transition de la ZAC avec la campagne, marque plus largement une réelle coupure à l'urbanisation qui constitue un enjeu de planification du territoire supracommunale tel qu'analysé à l'échelle du SCOT.*

3.3. L'utilisation économe d'espace et la préservation de l'agriculture

La réduction d'emprise du projet ainsi que la procédure de modification du PLU conduite en vue de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation, traduisent la volonté de la collectivité de chercher à préserver l'espace.

L'Ae précise que, si le projet respecte bien la densité fixée par le SCOT, le seuil de 500 logements apparaît comme un objectif minimum à atteindre pour assurer une densité suffisante au projet soit environ 27 logements/ha, en particulier au regard de la proximité et des liens fonctionnels importants dont bénéficie la commune avec la ville-centre de Rennes.

L'étude d'impact apporte des éléments de réponse pertinents sur les perspectives d'échanges fonciers pour les exploitants agricoles les plus touchés.

3.4. La gestion des mobilités durables

Le dossier apporte un diagnostic complet de l'état initial intégrant l'ensemble des échelles (mobilité de proximité et déplacements domicile-travail...). Ce diagnostic pourrait néanmoins être complété par une analyse des pratiques de covoiturage et du niveau de fréquentation actuelle des transports en communs.

En revanche, l'étude d'impact ne présente pas les trafics induits par le projet. L'Ae considère indispensable que ce point soit détaillé compte-tenu des impacts que va générer ce projet sur les congestions aux pourtours de la zone, ainsi que sur les émissions sonores et de polluants, dont l'évaluation reste par conséquent limitée.

Le projet prévoit néanmoins un certain nombre de mesures à l'échelle du site qui sont de nature à favoriser les modes de déplacements alternatifs. D'autres, également en faveur du développement des mobilités durables, concernent l'échelle de la ville de Noyal-Châtillon-sur-Seiche voire, plus largement, de l'agglomération rennaise et ne sont pas pour l'heure totalement finalisées.

Afin de s'assurer de la fonctionnalité des liaisons cyclables au-delà de la ZAC, il importera, d'une part, de détailler la continuité de l'itinéraire cyclable au regard notamment du projet d'aménagement de l'intersection des routes départementales RD34/RD82 qui, selon la solution qui sera retenue, est susceptible de renforcer la coupure urbaine. D'autre part, de préciser les caractéristiques des cheminements doux constituant le maillage cyclable du pôle multimodal d'échange qui constitue un équipement intéressant en ce qu'il devrait favoriser l'accès aux transports en commun, faciliter l'usage des modes actifs de déplacement et encourager le recours à une mobilité multimodale.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact en conséquent au plus tard lors du dossier de réalisation en intégrant les aménagements portés par Rennes Métropole dans le cadre de la mise en œuvre du PID¹⁰ et en prenant davantage en compte les potentialités liées au covoiturage.

3.5 La maîtrise des consommations énergétiques, la lutte et l'adaptation au changement climatique

Les mesures retenues dans l'étude concernant la réduction des consommations d'énergie et de production d'énergies renouvelables sont très limitées. Les quelques mesures exposées ne présentent aucun caractère obligatoire et opérationnel. *Aussi, l'Ae recommande que le dossier propose des mesures plus détaillées et des modalités de suivi pour assurer leur mise en œuvre dans les étapes ultérieures du projet, intégrées par exemple aux critères de sélection des promoteurs, au cahier des charges ou aux actes de cession des terrains de la ZAC. En outre, l'Ae recommande que l'étude d'impact s'appuie davantage sur l'étude de potentiel de développement des énergies renouvelables dont les nombreuses mesures qu'elle préconise mériteraient d'être prises en considération et traduites sous forme d'engagements du maître d'ouvrage. L'Ae précise, d'une part, que la logique de l'évaluation environnementale, privilégiant l'évitement et la réduction, devra conduire à privilégier des constructions*

¹⁰ Plan intercommunal de déplacement.

réellement économes en énergie. D'autre part, les choix effectués quant au recours à des modes d'énergies renouvelables, devront tenir compte des nuisances potentielles (bruit, fumée...) qu'ils sont susceptibles d'engendrer.

3.6 La gestion de l'eau

L'étude d'impact prend bien en compte les problèmes d'inondation identifiés au pourtour immédiat ou plus éloigné du projet. Le choix des exutoires retenus pour évacuer les rejets pluviaux de la ZAC, en excluant ceux présentant un dysfonctionnement hydraulique contigu à l'opération, permet de ne pas aggraver la situation. Il en est de même, à l'échelle du bassin versant, concernant le risque d'inondation de l'Ise et de la Seiche. En effet, en particulier, le dimensionnement des ouvrages de rétention prenant en compte une pluie d'occurrence vingtennale ainsi que le rejet d'une partie des flux vers le MNIE susceptible de participer à leur infiltration limitent les rejets vers les cours d'eau pouvant présenter des crues. Enfin, une hypothèse de rouvrir un exutoire direct vers la Seiche pour les surverses de la partie Ouest du projet de l'Ise, envisagée dans le cadre du projet des deux rivières, ne sera finalement pas réalisée par la présente opération. *L'Ae recommande de présenter les impacts positifs et négatifs d'une telle solution et d'en justifier le choix.*

Il est prévu que les eaux usées soient collectées par la station d'épuration de Saint-Erblon qui dépasse ponctuellement, en l'état actuel, son seuil de charge hydraulique. L'étude d'impact mentionne que des travaux sont prévus afin de porter la capacité de cette station de 32 000 à 50 000 équivalent habitant (EH) mais ne fournit pas d'information quant à la faisabilité du projet ni au planning envisagé. Au vu de l'état des lieux actuels et en prenant en compte l'analyse présentée des effets cumulés avec d'autres projets d'aménagement limitrophes, *l'Ae indique qu'il est indispensable de présenter les éléments d'analyse justifiant de la faisabilité environnementale de l'accroissement de capacité de la station ainsi que les calendriers de réalisation des opérations d'aménagement et d'agrandissement de la station afin de démontrer leur compatibilité.*

3.7 La sécurité et la salubrité publiques

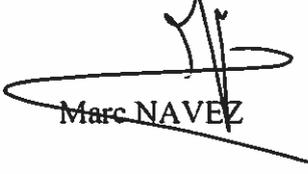
Une étude de diagnostic de la qualité du sous-sol a été menée dans le cadre de l'ancien projet et a mis en évidence la présence de métaux lourds à des teneurs significatives sur les parcelles ayant fait l'objet du dépôt d'ordures ménagères. La question de la dispersion des polluants sur les parcelles environnantes n'est pas abordée. Le dossier ne précise pas non plus le type d'occupation envisagé sur les terrains concernés.

L'Ae recommande d'argumenter sur la qualité des sols des parcelles environnantes de l'ancienne décharge et de préciser les hypothèses envisagées et la justification des choix quant à l'occupation des sols de ces terrains aussi bien dans le cadre de la ZAC que du pôle multimodal d'échange. L'Ae précise que l'implantation de bâtiments d'habitation individuels et collectifs au droit des parcelles dont le sol s'avérerait pollué, doit être évitée et préconise de réserver ces terrains à des usages non sensibles. L'Ae indique enfin que, dans ce cadre, il est impératif, comme le prévoit l'étude d'impact pour le stade réalisation, que soit réalisés un plan de gestion et une analyse des risques résiduels afin de s'assurer de la compatibilité de l'opération avec les usages envisagés.

Etant donné les trafics supportés par la RD 82¹¹ à l'origine d'émissions sonores notables, l'Ae précise que les projets de construction dans les zones affectées par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

De même, le recours à des plantations qui produisent peu voir pas de pollens ou graines allergisants serait un objectif à privilégier et à préciser par exemple dans le volet visant les aménagements paysagers.

Le Préfet de région,
Autorité environnementale,
pour le Préfet et par délégation,
le directeur régional de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,



Marc NAVEZ

¹¹ Concernée par l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.