



## PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **19 JUN 2015**

Autorité environnementale

### AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

relatif au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Lavandières sur la commune d'Essé en Ille-et-Vilaine

- dossier reçu le 20 avril 2015 -

#### Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier en date du 16 avril 2015, le Préfet d'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 déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC des Lavandières à Essé. L'Ae en a accusé réception le 20 avril 2015. La création de la ZAC a été approuvée par la création de la ZAC par délibération du 17 mars 2014.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement et relève à ce titre d'un examen au «cas par cas» (rubrique n°33). La collectivité a choisi néanmoins de réaliser une étude d'impact, impliquant la consultation de l'Ae.

L'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 24 avril 2015, qui lui a communiqué l'avis de ses services. L'agence régionale de santé de Bretagne (ARS) a également été consultée. L'Ae a pris connaissance de son avis daté du 16 juillet 2014.

L'Ae rend son avis dans les deux mois suivant la réception du dossier. Le dossier de création de la ZAC, qui lui avait été transmis, n'avait pas fait l'objet d'observation de sa part dans le délai imparti.

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

La commune rurale d'Essé, d'environ 1200 habitants, est située à équidistance de Rennes et de Vitré. Elle est facilement accessible depuis la RD 41 reliant Rennes à Angers. Ce positionnement géographique en fait une commune résidentielle pour les actifs et mène conséquemment à une augmentation des demandes en logement. Afin de conforter son développement démographique, la commune envisage d'accueillir, sous une dizaine d'années, plus de 200 habitants, soit un accroissement de population d'environ 20 %.

Dans ce contexte, avec un souci de cohérence urbaine et de mixité sociale, la commune d'Essé a créé la ZAC des Lavandières en lien direct avec le centre bourg et en continuité avec les quartiers existants alentours.

L'étude d'impact accompagnant le projet de dossier d'utilité publique (DUP) traduit bien l'état initial du site et fait ressortir les principaux enjeux liés à la création de la ZAC des Lavandières. L'Ae y note l'intention forte du maître d'ouvrage de conserver et de développer un espace de qualité en proximité directe avec le bourg. Cependant, l'étude ne fournit pas, à ce stade du dossier, les éléments d'analyse suffisants pour lui permettre d'apprécier les effets sur l'environnement des mesures présentées, ainsi que les mesures de suivi associées. En particulier, en l'absence d'indication quant au traitement architectural et de précisions concernant la gestion des eaux pluviales, l'Ae n'est pas en mesure de se prononcer sur ces aspects de manière exhaustive.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de compléter son étude d'impact, notamment en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et l'insertion paysagère du bâti, en tenant compte des observations détaillées figurant dans la suite de l'avis.

## Avis détaillé

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

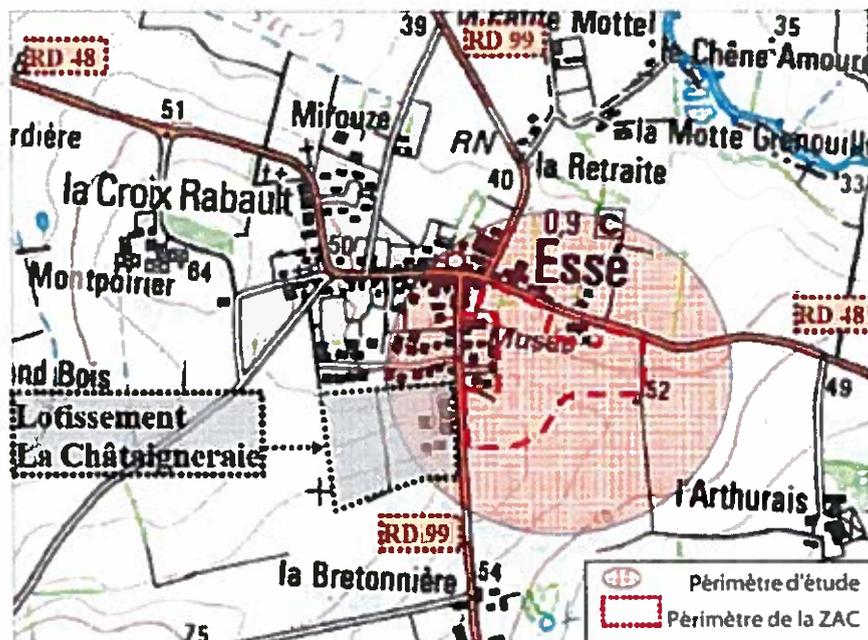
#### 1.1. Présentation du projet

Essé, commune rurale d'environ 1200 habitants, est située à une trentaine de kilomètres de Rennes et de Vitré, à 3 km de l'axe Rennes-Angers ou RD 41 et à 12 km de Janzé. Ce positionnement géographique la rend facilement accessible depuis ces pôles urbains et lui confère un fort caractère résidentiel pour une population active travaillant dans les villes alentours. De fait, seuls 17 % des habitants travaillent sur la commune.

Aussi, afin de répondre aux besoins croissants en matière de logement, dans un souci de favoriser la mixité sociale et la maîtrise de la consommation foncière, la commune a créé la ZAC des Lavandières, à vocation d'habitat, sur un terrain en prolongement direct du centre bourg.

Situé sur le versant Nord de la rivière de La Seiche, et au Sud-Est de la commune, le projet domine le bourg, en pente moyenne, sur 5,1 ha de terres cultivées. L'Est et le Sud du projet restent en lien avec les terres agricoles existantes. A cet endroit, le paysage présente un aspect très ouvert conservant seulement 50 mètres de haies. La grande majorité des terres agricoles dévolues au projet appartient à trois propriétaires privés et seuls deux exploitants la cultivent.

La commune abrite le célèbre mégalithe de la Roche aux fées, classé monument historique, dont le périmètre de protection n'interfère pas avec la zone d'étude de la ZAC, située au-delà, au Nord-Est, et à plus de 2 km. Par ailleurs, le site ne présente pas d'enjeu écologique fort, n'est pas concerné par un site Natura 2000, et se situe en dehors de toute trame verte et bleue identifiée.



Le projet est délimité au Nord par la route départementale RD 48, qui prend le nom de rue du lavoir à l'entrée du bourg, et à l'Ouest par la RD 99 également appelée rue des Fées. L'aménagement retenu consiste en la construction de 88 logements incluant 8 logements

sociaux, se répartissant en 72 maisons individuelles (dont 12 dans le cadre d'opérations groupées) et en 16 logements semi-locatifs. Le programme des constructions prévoit ainsi de créer au maximum 20 000 m<sup>2</sup> de surface plancher dont 1 000 m<sup>2</sup> réservés à l'aménagement d'un équipement public futur, bibliothèque ou local périscolaire. La densité recherchée est de 17 logements à l'hectare.

Le réaménagement des RD 48 et 99, en entrée de ville et pour 0,29 ha, est prévu dans le cadre du projet afin de sécuriser les accès pour les piétons et les cyclistes.

Une voie de desserte interne, de 640 mètres et à usage mixte, se ramifie pour desservir le futur quartier. Le linéaire de chemins réhabilités ou créés est estimé à 880 mètres.

L'urbanisation de la ZAC est programmée en 3 tranches étalées sur une dizaine d'années.

A terme, le projet permet d'accueillir 230 nouveaux habitants à l'horizon de 10 ans et représente une augmentation de 20 % de la population communale.

**Plan de composition, document indicatif non contractuel :**



**Légende :**

Répartition typologique envisagée à ce stade de l'étude :

- Collectifs ou semi-collectifs (intermédiaires)
- Maisons groupées
- Maisons individuelles libres de constructeurs
- Emprise pour équipement public

Mairie de Essé  
Amenagement ZAC des Lavandières

SETUR Chartres de Bretagne

PU 08671 NGS/CO/NO  
7 avril 2014

## 1.2. Procédures relatives au projet

La commune d'Essé est intégrée au Pays de Vitré ainsi qu'à la communauté de communes Au pays de la Roche aux Fées. Le projet de ZAC cadre avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Vitré et avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes, par sa densité de logements (17 logements/ha), sa proximité des pôles de commerces et de services du bourg, et par son offre de mixité sociale.

Elle est également couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2012. L'essentiel des terrains à acquérir pour le projet sont classés en zone 2AU, correspondant à une zone pas ou insuffisamment équipée permettant une urbanisation à long terme. La réalisation de la ZAC supposera donc la modification du PLU.

Le site n'est pas dans le périmètre d'expansion des crues du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Seiche et de l'Ise.

Le dossier est également concerné par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, ainsi que par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine en cours de révision. Cependant, le seul fait de s'engager à contenir les rejets d'eaux pluviales au débit de 3 l/s/ha, ne suffit pas à démontrer la compatibilité du projet avec ces schémas.

*L'Ae recommande au porteur de projet, de développer l'analyse de l'articulation du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine, y compris dans leurs nouvelles versions en voie d'approbation.*

### **1.3 Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

Le projet, contigu au bourg d'Essé, est implanté sur un terrain agricole de moyenne pente, visible depuis le lointain et à perméabilité très variable. Les principaux enjeux relevés par l'Ae sont liés à cette configuration et concernent l'économie d'espace, la protection des milieux naturels, de la faune et de la flore, la gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées, les déplacements, ainsi que l'insertion paysagère des aménagements et du bâti. Elle note également la question des choix énergétiques pour la ZAC, au regard de la lutte contre le changement climatique et de l'économie des matières premières.

## **2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale**

### **2.1 Qualité formelle du dossier**

Le dossier présente une notice explicative dans le cadre de la DUP, une étude d'impact datée d'avril 2014 précédée d'un résumé non technique synthétique conformément aux prescriptions du code de l'environnement. Ses auteurs sont bien identifiés mais leurs qualités doivent être mentionnées.

D'un point de vue global, l'étude d'impact, comme celle sur les énergies renouvelables, comporte beaucoup de textes généralistes, amenuisant ainsi l'explication due au lecteur sur les tenants et aboutissants du projet et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) à mettre en œuvre.

Le budget consacré aux aménagements paysagers, cheminement doux, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets par conteneurs enterrés est estimé globalement à ce stade du projet, au titre des mesures prévues en faveur de l'environnement.

## 2.2 Qualité de l'analyse

Le dossier traduit correctement le paysage initial du site par une série de photographies panoramiques localisées depuis le lointain, de façon rapprochée et depuis l'intérieur du projet. Il reprend également, de manière très synthétique, les données retraçant l'état du milieu naturel, de la faune et de la flore.

*L'Ae recommande au porteur de projet d'approfondir l'inventaire faunistique, afin de s'assurer de la présence ou non d'espèces protégées (reptiles, insectes...) sur le site ou à proximité.*

Le dossier présente les zones humides recensées par l'inventaire communal. Celles-ci sont localisées en dehors du site, au Nord-Ouest du site et au Nord près de La Seiche.

*Afin de pouvoir estimer le risque de dégradation de ces zones humides, notamment celle située au Nord-Ouest du site, du fait de la réalisation de la ZAC, y compris pendant la phase travaux, l'Ae recommande de compléter les informations les concernant, comme leur distance par rapport au projet, leurs dimensions, leur alimentation en eau...*

Concernant l'élaboration du projet, le dossier présente, en 3 scénarios, les réflexions qui ont mené au choix retenu, sans justifier réellement l'intérêt de ce dernier au plan environnemental.

*L'Ae recommande de mieux justifier le choix opéré eu égard aux effets sur l'environnement.*

L'analyse des impacts du projet et de l'efficacité attendue des mesures prévues en faveur de l'environnement apparaît insuffisamment aboutie, de même que la définition des mesures de suivi associées.

*L'Ae recommande globalement de compléter l'étude d'impact en ce qui concerne les modalités de mise en œuvre des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement, l'évaluation de l'efficacité attendue de ces mesures et la définition de mesures de suivi permettant de s'assurer de cette efficacité.*

## **3. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet**

### **3.1 En phase chantier**

Le dossier développe de façon appropriée les impacts à prendre en compte lors de la phase travaux, en se référant uniquement à la réglementation. Le maître d'ouvrage devrait d'ores et déjà s'engager sur des mesures de protection de l'environnement, destinées notamment à prévenir les risques d'écoulements polluants, de nuisances au voisinage ou d'atteinte aux espèces animales ou végétale (en particulier par l'adoption d'un calendrier d'intervention adapté).

D'autre part, le dénivelé du site va induire des terrassements et quantités de déblais pour viabiliser la ZAC. Ainsi, le maître d'ouvrage envisage d'évacuer 5 000 m<sup>3</sup> de déblais en décharge pour déchets inertes, mais n'évalue pas le volume de déblais réutilisés (essentiellement les terres végétales) pour les aménagements paysagers de la ZAC (remblais, talutage).

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de prévoir des mesures permettant de garantir que les déblais ne soient pas dispersés dans l'environnement proche de manière inappropriée.*

## 3.2 Après réalisation

### . Économie d'espace

Le projet présenté, de 5,1 ha, fait suite à l'abandon d'un projet de ZAC multisites portant sur 11,1 hectares et prévoyant d'accueillir 130 logements environ. Par rapport à ce projet initial, le projet retenu, avec une densité de logements portée à 17 logements par hectare, va dans le sens d'une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, 6 hectares de réserves foncières à vocation agricole sont prévues en compensation des pertes de terres arables.

### .Protection des milieux naturels, faune et flore

Le projet vise à développer le linéaire de haies et à créer un espace tampon paysager au Nord. Ces mesures, associées aux futurs jardins des lots d'habitat, visent à enrichir les biotopes.

*L'Ae recommande au porteur de projet de définir les modalités de mise en oeuvre de ces mesures ainsi que les mesures de suivi permettant d'en garantir l'efficacité, notamment au regard du maintien et du développement de la faune locale dans ces espaces recomposés (linéaire de haies, diversité végétale etc..)*

### . Les eaux pluviales

Bien que la commune d'Essé prévoie pour ce futur quartier une gestion autonome des eaux pluviales, le dossier n'en retranscrit pas, à ce stade, le dispositif de mise en oeuvre, qui ne sera détaillé que dans le dossier restant à établir au titre de la loi sur l'eau. L'essentiel des mesures consiste en la création de 3 bassins tampons, à secs et enherbés, aux points bas du site, pour une capacité de stockage d'environ 1 000 m<sup>3</sup>. Ces bassins doivent traiter les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (toitures, voiries, parkings) et raccordées au réseau de collecte des eaux pluviales de la ZAC via les fossés et le réseau d'eaux pluviales.

*Outre ces ouvrages collectifs, l'Ae recommande au maître d'ouvrage d'envisager et de promouvoir l'utilisation de techniques alternatives localisées pour la gestion des eaux pluviales afin de limiter « à la source » l'importance du ruissellement, comme préconisé par le SAGE Vilaine.*

### . Les eaux usées

La station d'épuration (STEP) actuelle, située au Nord du projet, permet de traiter selon le principe de lagunage, une charge de 500 équivalents-habitants (Eq/hab). Afin de prendre en compte les rejets complémentaires des 230 Eq/hab de la ZAC des Lavandières, la commune a prévu de porter la capacité de traitement de la STEP à 800 Eq/hab, avec une mise en service programmée courant 2015. L'étude d'impact n'évalue pas, cependant, l'incidence de cette adaptation du système d'assainissement sur la qualité des eaux de la Seiche, dont les débits en période d'étiage sont particulièrement faibles.

*L'Ae recommande de compléter le dossier, en démontrant l'acceptabilité par le milieu récepteur des rejets supplémentaires générés par le projet. Cette acceptabilité conditionne en effet la possibilité d'extension de la station d'épuration et de réalisation du projet de ZAC.*

### . Déplacements et stationnements

La commune n'est pas desservie par la voie ferrée ni par une ligne régulière de bus. Ces types de transport ne sont accessibles que depuis les villes voisines. Au-delà de ce constat, le dossier ne présente pas, à ce stade, de mesures permettant de compenser ces manques.

*L'Ae recommande à la collectivité de préciser les dispositions prévues pour faciliter les déplacements domicile-travail des futurs habitants, en favorisant par exemple le covoiturage, ou d'autres solutions alternatives à l'usage individuel de la voiture.*

À l'échelle locale, la création au total de 880 mètres de cheminements piétons et cyclistes est prévue, en direction du bourg et le long de la RD 48 et de la voie de desserte interne à la ZAC.

#### **. Intégration paysagère du bâti**

Hormis le plan de situation global de la ZAC, le dossier ne fournit aucune indication sur les choix architecturaux du bâti. La présence de ces informations est nécessaire pour apprécier à la fois l'impact de la ZAC sur ce point, ainsi que l'impact du traitement de la transition ville/campagne.

*A ce stade du projet, l'Ae recommande au maître d'ouvrage de préciser les dispositions architecturales et les mesures d'accompagnement paysager qui seront mises en œuvre au stade de réalisation de la ZAC et de fournir des simulations visuelles, selon les différentes hypothèses d'implantation, permettant de mieux apprécier l'impact paysager du projet.*

#### **. Choix énergétique :**

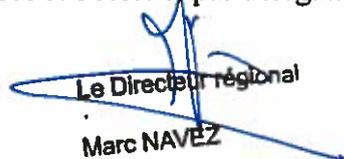
Les conclusions de l'étude sur les potentialités de développement des énergies renouvelables prônent l'utilisation de dispositifs individuels fonctionnant à l'énergie solaire, à la géothermie, et au bois. Le conseil municipal a entériné cette étude par délibération du 14 octobre 2013.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de préciser l'engagement pris par la collectivité en indiquant par quels moyens les conclusions de l'étude, outre l'exposition des constructions au Sud, seront effectivement prises en considération par les futurs acquéreurs. Dans une logique d'évitement des impacts, l'Ae invite la collectivité à privilégier la construction de bâtiments économes en énergie et, par ailleurs, à tenir compte, dans les choix qui seront effectués quant au recours à des modes d'énergies renouvelables, des nuisances potentielles (bruit, fumée...) que ceux-ci sont susceptibles d'engendrer.*

Cette étude démontre, plus spécifiquement, l'intérêt économique et environnemental pour la collectivité à équiper la toiture du futur équipement public par des panneaux solaires photovoltaïques, qui à terme, permettent de financer les dépenses liées à l'éclairage public de la ZAC.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de confirmer son engagement à suivre cette préconisation, le cas échéant.*

Le Préfet de région,  
Autorité environnementale,  
pour le Préfet et par délégation,

  
Le Directeur régional  
Marc NAVEZ