



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 24 JUIN 2016

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites  
Centre-Fontaine Blanche-Bétuaudais sur la commune de Pont-Péan en Ille-et-Vilaine  
dossier reçu le 26 avril 2016

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

Par courrier reçu le 26 avril 2016, la commune de Pont-Péan 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 multi-sites Centre-Fontaine Blanche-Bétuaudais.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement modifié par 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, ainsi que l'agence régionale de santé en date du 3 mai 2016.

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

La commune de Pont-Péan, localisée à 12 kilomètres au sud de Rennes, souhaite créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites « Centre, Fontaine Blanche, Bétuaudais », à vocation d'habitat et d'activités, visant la construction de 475 à 500 logements (collectifs, semi-collectifs, maisons de ville, groupées ou en lots libres) pour une surface plancher (SP) estimée à 37 000 m<sup>2</sup>.

Le projet s'étend sur environ 20 ha répartis en 3 secteurs différents. Le secteur au centre-ville est principalement dédié à une opération de renouvellement urbain. Celui de La Fontaine Blanche, au nord-est de la commune, consiste en une requalification d'entrée de ville et le secteur de La Bétuaudais, à l'ouest, constitue une extension de l'urbanisation existante. L'aménagement de la ZAC est programmé en 4 ou 5 phases, sur environ 10 ans, à raison de 50 logements par an.

Les enjeux du projet concernent principalement les risques sanitaires au regard des espaces pollués par d'anciennes activités minières, notamment pendant la phase travaux, mais aussi la gestion des eaux, les déplacements, la préservation des habitats naturels, l'insertion paysagère et les énergies renouvelables.

Si la présentation de l'étude d'impact est de qualité, des informations déterminantes et indispensables à l'appréciation de la démarche d'évaluation environnementale sont absentes du dossier en ce qui concerne notamment la qualité des sols au droit des aménagements et la gestion des eaux pluviales, les alternatives envisagées à l'aménagement du secteur Bétuaudais, contraint par les caractéristiques du site et consommateur de foncier. De même la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, de l'efficacité qu'il en est attendu et de leur coût est assez imprécise et l'engagement à les mettre en œuvre paraît incertain au moins pour certaines d'entre elles. Sans ces éléments, qui devraient figurer dans le dossier de création, *l'Ae ne peut se prononcer sur la qualité et la pertinence effective de l'étude d'impact.*

Toutefois, l'avis détaillé comporte différentes observations et recommandations pour l'améliorer. *L'Ae recommande donc au porteur de projet de compléter le dossier dans ce sens.*

## Avis détaillé

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

#### **1.1. Présentation du projet**

Pont-Péan, commune résidentielle d'Ille-et-Vilaine d'environ 3 700 habitants, située à 12 km au sud de Rennes, est identifiée en tant que pôle de proximité au sein de Rennes Métropole. Elle est facilement accessible par la RN 137 (axe Nantes/Rennes) et la RD 837 (axe Pont-Péan/Saint Jacques-de-la-Lande).

En vue d'accueillir de nouveaux habitants, elle a décidé de créer, sur près de 20 ha, la ZAC multi-sites « Centre, Fontaine Blanche, Bétuaudais », à vocation d'habitat et d'activités (commerces et services), visant la construction de 475 à 500 logements (collectifs, semi-collectifs, maisons de ville, groupées ou en lots libres), pour une surface plancher (SP) estimée à 37 000 m<sup>2</sup>.

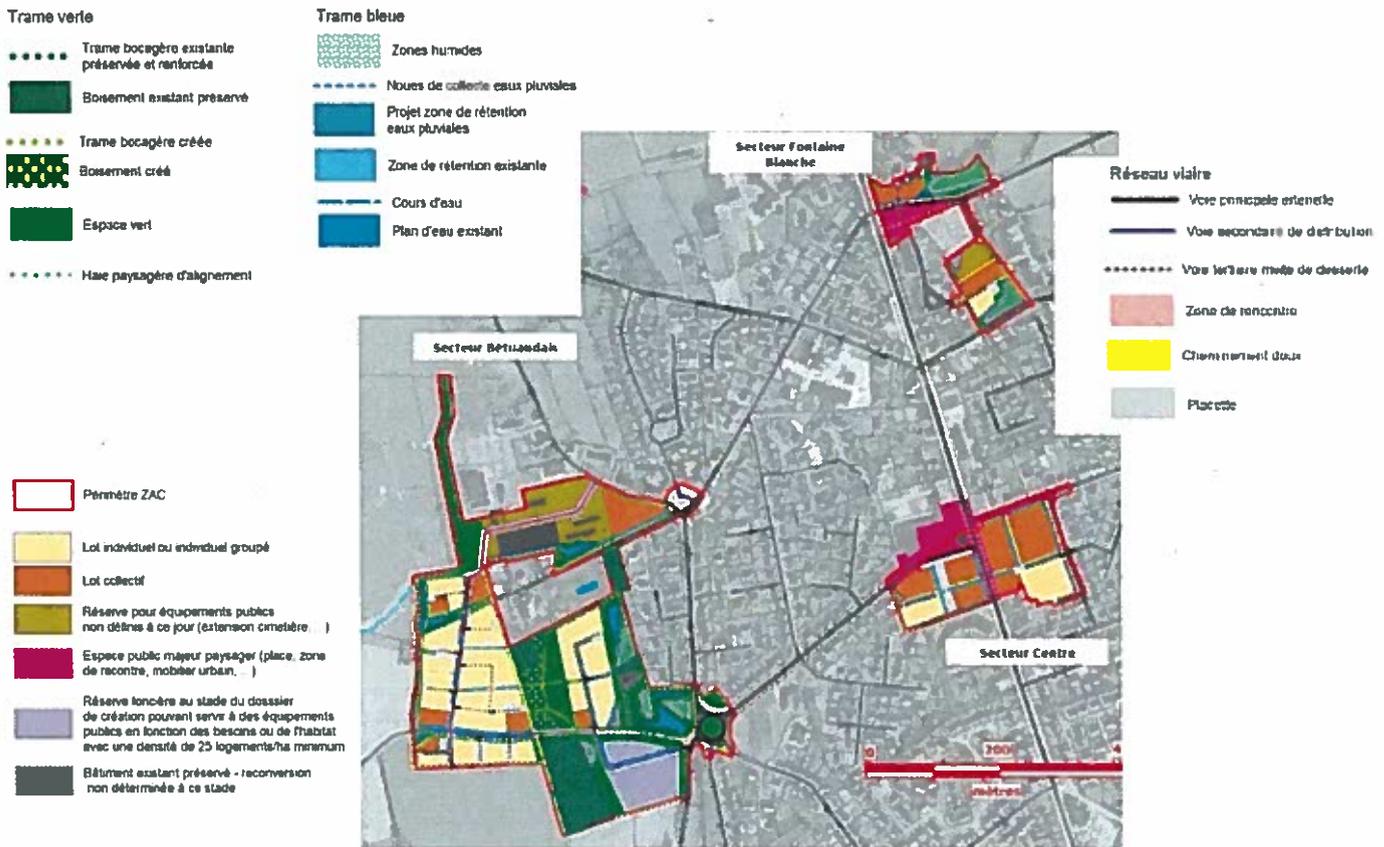
Au sein du premier secteur, au centre-ville, le projet prévoit, sur environ 3 ha, une opération de reconstruction et de réaménagement urbain permettant la création de 230 logements, accompagnés d'équipements divers, commerces et services. Des parkings sous-terrains sont envisagés pour les bâtiments collectifs. Les axes principaux qui l'irriguent, telle l'ancienne route de Nantes (RD 837) qui le traverse du nord au sud, ainsi que les amorces de ses voies latérales, rue de Bellevue et avenue du Chemin Vert, seront requalifiées, avec la création d'un rond-point notamment pour cette dernière.

Sur le second secteur, La Fontaine Blanche, situé en entrée de ville au nord-est, le projet envisage la création, sur plus de 2 ha, de 70 logements, le réaménagement des voiries et des espaces publics.

Enfin, à l'ouest, en continuité des quartiers existants, le secteur de La Bétuaudais est consacré sur plus de 14 ha à la construction de 175 à 200 logements ainsi qu'à l'accueil, sur sa partie sud-est, d'une réserve foncière sur environ 1 hectare, destinée à abriter soit un équipement public soit de l'habitat selon des besoins non déterminés à ce jour.

Sur ces 3 secteurs, le projet préserve les liaisons écologiques existantes (milieux humides, trame bocagère et boisements) de tout aménagement ainsi que les zones présentant un risque d'inondation, de mouvements de terrain ou un fort degré de pollution dû aux activités minières pratiquées sur la commune jusqu'en 1992.

Les travaux sont prévus sur une dizaine d'années, en 4 à 5 phases, avec une production moyenne de 50 logements par an.



Scénario retenu (d'après étude d'impact)

Actuellement, le secteur du centre-ville est majoritairement composé d'habitations et de bâtiments d'activités. Il est occupé également par un centre commercial et une aire de stationnement. Il est par ailleurs affecté de 4 sites pollués suite à des activités aujourd'hui terminées, à l'exception d'une activité (peinture automobile) toujours en cours.

Celui de La Fontaine Blanche présente un paysage urbanisé jouxtant un cimetière et doté d'une importante aire de stationnement. Il est ouvert à l'est sur un espace rural (prairies longées de haies bocagères). Limité à l'ouest par la D 837, il est traversé par la RD 36 qui donne directement accès à la RN 137 présente à l'est.

Le secteur de La Bétuaudais est, quant à lui, occupé majoritairement par des surfaces agricoles, boisements et haies bocagères, excepté au nord, où se trouvent les bâtiments conservés d'une ancienne mine de plomb, de l'habitat ancien, une salle de spectacle, un parking et des aires de jeux. Un cours d'eau ou fossé humide borde ce secteur au nord.

Les 3 secteurs de la ZAC occupent, dans le bassin versant de la Seiche, un terrain de faible altitude (de 15 à 28 m NGF), à la perméabilité moyenne (argile et schiste). Les eaux pluviales du secteur de La Bétuaudais s'écoulent dans le cours d'eau « La Douettée » situé à l'ouest ; les secteurs du centre et de La Fontaine Blanche s'écoulent vers le cours d'eau « Le Tellé », à l'est. Tous deux sont situés hors périmètre du projet. Plusieurs petites zones humides représentant une surface totale de 6 790 m<sup>2</sup> ont été répertoriées au centre et à La Bétuaudais. Chaque secteur présente une certaine étendue de sol contaminé, à divers degrés, issue des activités dont l'activité minière (puits et dépôts de résidus miniers). Ainsi, le dossier démontre que le secteur de La Bétuaudais est affecté par une pollution moyenne des sols sur environ 6 100 m<sup>2</sup> et par un risque de mouvement de terrain. Pour sa part, le secteur de Fontaine Blanche est concerné, sur sa partie nord, par le risque d'inondation (plan de prévention du

risque d'inondation (PPRi) du bassin versant de la Vilaine en région rennaise de l'Ille et de l'Illet.

Le projet n'affecte aucune zone naturelle protégée et ne présente pas de connexion écologique avec des sites de protection Natura 2000.

## **1.2 Procédures relatives au projet et articulation du projet avec les documents de planification**

Le projet doit faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Au plan local d'urbanisme (PLU), dont la dernière modification date de 2014, les secteurs de La Fontaine Blanche et de La Bétuaudais sont concernés, en partie, par le zonage 2AU. Une modification du PLU est nécessaire pour le reclasser en 1AU afin d'en permettre l'urbanisation.

Le projet démontre sa compatibilité avec les préconisations du schéma de cohérence (SCoT) du pays de Rennes, révisé et approuvé en mai 2015, en présentant une opération de renouvellement urbain, contribuant ainsi à une moindre consommation d'espace.

La densité affichée pour les secteurs du centre et de La Fontaine Blanche, respectivement de 45 et 80 logements/hectare, répond également à ses objectifs. A contrario, en ne précisant pas les surfaces non retenues pour la calculer sur le secteur de La Bétuaudais, le dossier manque à sa démonstration.

*Pour une meilleure justification de la densité annoncée, l'Ae recommande au porteur de projet de préciser son calcul sur ce dernier secteur.*

La programmation et la typologie des constructions annoncées sont également cohérentes avec les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et générationnelle développées dans le programme local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole 2015-2020.

Enfin, le projet répond aux préconisations du plan de déplacement urbain (PDU) de Rennes Métropole 2007-2017, notamment en ce qui concerne l'aménagement de linéaires utiles pour les cyclistes et les piétons en lien avec les points d'intérêts (commerces, arrêts transports collectifs, services...).

Concernant la gestion des eaux pluviales, le maître d'ouvrage explique clairement ses intentions visant la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine. Il s'engage à dimensionner l'ensemble des ouvrages hydrauliques selon un rejet de fuite maximal compris entre 1 et 3 l/s/ha, pour une pluie décennale, afin de préserver les milieux en aval. En l'absence de toute autre précision, l'étude d'impact ne démontre pas la compatibilité du projet avec ces schémas.

*L'Ae recommande au porteur de projet d'apporter au dossier de création les éléments démontrant la compatibilité du projet avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.*

Le porteur de projet détient la maîtrise foncière de 35 % de la surface totale de la zone. Il pourra être amené à engager une procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) afin d'en acquérir l'intégralité.

## 1.2. 1.3 Principaux enjeux

Les enjeux du projet, identifiés par l'Ae et le porteur de projet, concernent principalement les risques sanitaires au regard des espaces pollués, notamment pendant la phase travaux, la consommation de foncier et la compensation des terres agricoles, les déplacements, la préservation des habitats naturels, l'insertion paysagère, la gestion des eaux et l'imperméabilisation des sols, et les énergies renouvelables.

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

### 2.1 Qualité formelle du dossier

Le dossier comporte une étude d'impact et un résumé non technique séparé, tous 2 datés de 2016 et répondant aux prescriptions des articles R 122-5 et R 122-5 IV du code de l'environnement à quelque exceptions concernent notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences ou aux alternatives envisagées quant à l'aménagement de l'ensemble des 3 secteurs. Un rapport de présentation et un plan de situation complètent le dossier. Les noms et qualités des auteurs de ces documents sont précisés.

L'ensemble des documents présentés est clairement présenté, illustré de façon exhaustive, et permet une lecture efficace.

Le dossier ne distingue pas du budget global les montants consacrés aux mesures compensatoires ou aux mesures de suivi de ces mesures, ce qui ne traduit pas le niveau d'engagement du maître d'ouvrage à les mettre en œuvre.

*L'Ae recommande au porteur de projet de mieux présenter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pour répondre clairement aux exigences du code de l'environnement quant à leur efficacité attendue leur coût, leur suivi et de les afficher comme des engagements fermes ou, pour le cas exceptionnel où ils seraient conditionnels, en précisant les conditions, en lien direct avec les aspects environnementaux, permettant de lever l'hypothèque.*

### 2.2 Qualité de l'analyse

L'étude d'impact est bien construite et permet d'appréhender la démarche d'évaluation environnementale menée en ce qui concerne les items abordés pour l'état initial, comme la bonne transcription des méthodes déployées pour réaliser les inventaires concernant la délimitation des zones humides à l'échelle du projet, concernant la détermination de la faune et de la flore ainsi que la caractérisation des principaux éléments paysagers. Les points de sondage, de contact et d'écoute sont minutieusement cartographiés, les résultats illustrés, photographiés et listés.

Le dossier évoque un déficit du développement de la commune sur le côté est de la RD 837, notamment vers la RN 137. En l'occurrence, le développement de la future ZAC en partie ouest ne s'en trouve ainsi pas totalement justifié, au regard notamment des contraintes dues à la nature des sols (pollutions, mouvement de terrain et risque de retrait et gonflement des argiles), et dont le diagnostic ne sera précisé qu'ultérieurement par des études géotechniques complémentaires<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> -Les analyses géotechniques vont déterminer le niveau de contamination des sols, les protocoles à mettre en œuvre et les contraintes réelles en matière de mouvement de terrain.

En l'absence de connaissance précise de l'état des sols et du sous-sol, à la parcelle, le porteur de projet ne peut exposer les mesures ERC (confinement, traitement, exportation, renforcement de structure...) y afférant, lui permettant de choisir ce site, plutôt qu'un autre.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mieux justifier le choix du site du projet au regard de possibles alternatives.*

Pour chacun des secteurs, le dossier présente de façon opportune 2 scénarios d'aménagement qui ont permis de choisir, pour l'un, une option limitant les travaux liés aux réseaux, pour l'autre, le maintien des habitats naturels, et une troisième qui développe les liaisons douces pour relier les logements collectifs au plus près des services et activités, en vue de diminuer les déplacements automobiles.

Enfin, sur le secteur de La Bétuaudais, le projet va impacter 7,5 ha de terres participant au plan d'épandage d'une exploitation, représentant un peu moins de 4 % de la surface agricole utile (SAU) de celle-ci. L'agriculteur concerné souhaite retrouver des terres en compensation. Le dossier précise que la recherche de mesures compensatoires est en cours auprès de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) et de Rennes Métropole.

*L'Ae recommande que soit présentée une analyse des différentes alternatives, y compris celle comportant des scénarios d'aménagement partiel, compte tenu notamment de la consommation foncière sur le site de la Bétuaudais.*

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

#### **. Pendant les travaux**

L'aménagement de zones de rétention positionnées à l'aval de chaque secteur de terrassement va permettre la récupération des eaux de chantier, avant toute intervention.

Le dossier n'indique pas, cependant, comment vont être prises en compte la qualité des habitats naturels ainsi que les périodes de nidification ou de reproduction de la faune. De plus, il n'estime pas, à ce stade, les volumes de déblais/remblais à évacuer issus du creusement des parkings souterrains ou des terrassements (volume, conditions d'évacuation, trafic supplémentaire...), et ne démontre pas comment ces travaux vont pouvoir éviter le plus possible les mouvements de terre polluée. Les lieux de traitement des déchets dangereux, si possible à proximité du projet, ne sont pas indiqués.

Le dossier ne présente pas de calendrier prévisionnel de réalisation, intégrant les délais nécessaires aux études préparatoires comme, par exemple, les études géotechniques ou la réalisation d'un diagnostic du bâti pour la recherche d'amiante avant démolition. De même, il ne précise pas le contenu de la notice listant les précautions à prendre pour les travaux, à destination des entreprises, ni celui du plan déchets, annoncés dans l'étude d'impact.

*L'Ae recommande au porteur de projet d'évaluer le volume et les incidences dues aux mouvements de terre, notamment ceux des sols pollués, ainsi que de prévoir le calendrier prévisionnel des travaux. Elle recommande par ailleurs de préciser les précautions à prendre pour garantir le bon état des habitats naturels, d'indiquer le phasage des travaux en fonction des périodes de nidification ou de reproduction de la faune, et de détailler, dans la mesure du possible, le contenu des documents à destination des entreprises ou des futurs acquéreurs (notice et plan déchets), ainsi que de prévoir le suivi environnemental du chantier par une personne qualifiée.*

## **. La qualité de l'eau et l'imperméabilisation des sols**

Pour les secteurs de Fontaine Blanche et de La Bétuaudais, les intentions du maître d'ouvrage en matière de gestion des eaux pluviales visent à mettre en place des noues de collecte à ciel ouvert le long des cheminements doux et à installer des bassins de rétention<sup>2</sup> en amont des milieux récepteurs (ruisseaux de la Douettée et du Tellé). Leurs éléments constitutifs (nombres, emprises, impacts au sol et volume de rétention) dépendent également des résultats des analyses de sol complémentaires, et ne seront précisés que dans le dossier de réalisation.

*En tout état de cause, l'Ae recommande au porteur de projet de démontrer, dès la phase création, en quoi les mesures ERC envisagées permettront de ne pas aggraver la qualité biologique des milieux naturels en aval, et de préciser les mesures de suivi permettant d'en vérifier l'efficacité.*

Afin de limiter l'imperméabilisation et les débits, le dossier envisage l'utilisation de matériaux poreux pour les espaces publics (stationnements et allées, ...). Le traitement de récupération des eaux de ruissellement à la parcelle n'est pas évoqué pour les lots privés.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'orienter les futurs constructeurs à l'utilisation des techniques de récupération alternatives à la parcelle, comme la végétalisation des toits, des parkings ... en fonction du type d'habitat.*

La capacité de la station d'épuration (STEP) des eaux usées à laquelle la future ZAC sera reliée est située en limite des communes de Pont-Péan et de Saint-Erblon est sujette à caution puisque l'éventualité de son extension est en cours d'étude.

*L'Ae recommande au porteur de projet de préciser les conditions et le calendrier des aménagements qu'il projette pour démontrer sa compatibilité avec le raccordement à cette STEP en tenant compte des effets cumulés avec les projets des autres collectivités.*

## **. Les déplacements**

Les 3 secteurs de la ZAC sont actuellement desservis par 2 lignes de transports en commun dont le nombre de navettes est adapté aux déplacements domicile-travail (et essentiellement les allers-retours Rennes-Pont-Péan) avec notamment 6 arrêts situés dans un rayon allant de 200 à 500 m. L'Ae note que cette dernière distance peut d'avérer trop longue, notamment pour les personnes âgées ou souffrant d'un handicap.

*Elle recommande au porteur de projet d'étudier les possibilités de déploiement des arrêts pour mieux desservir les 3 secteurs.*

Le projet envisage de développer des cheminements doux (piétons, cyclistes) renforçant les liens entre les secteurs de la ZAC et les zones de commerces et de services, ainsi que des parkings mutualisés (places et placettes) et sécurisés pour les vélos. Enfin, l'ensemble du secteur marchand de la commune est soumis à une réduction de vitesse (zone 30).

Le dossier n'évoque pas le principe de mise en place d'une aire de covoiturage.

*L'Ae recommande au porteur de projet d'approfondir son étude sur les modes de mutualisation des déplacements, dans le but de favoriser une mobilité durable.*

---

2- majoritairement paysagers et enherbés en partie basse, peu profonds, équipés d'un ouvrage de régulation comprenant une cloison siphonée et une vanne guillotine pour retenir la pollution en cas de pollution accidentelle.

### **. La préservation des milieux naturels : espaces et espèces (faune, flore)**

Afin de donner à la future ZAC une orientation « éco-quartier », le projet affiche un principe de conservation et de renforcement des haies arborées et prévoit de créer un corridor écologique ou parc boisé offrant de multiples usages (aire de jeux, liaisons écologiques, cheminements doux, friche mémo-ludique...) sur un axe nord-sud au sein du secteur de La Bétuaudais.

*L'Ae recommande au porteur de projet de mieux caractériser les contraintes de réalisation attenantes à ce projet (degré de pollution des sols, choix des espèces, temps de pousse, coût...) visant à maintenir la diversité biologique sur le site (gestion écologique des nouveaux espaces verts, pose de nichoirs, gîtes artificiels, structures de types « hôtels à insectes » ...) Enfin, elle recommande de prévoir les mesures de suivi permettant de garantir la qualité écologique de ces aménagements dans le temps.*

### **. L'intégration paysagère du bâti**

Le dossier propose de façon judicieuse des représentations graphiques traduisant les intentions d'aménagement du bâti et de sa densité, des espaces publics et paysagers figurant l'ambiance recherchée à l'intérieur de la ZAC, pour chacun des secteurs. Cependant, il ne développe pas la nature des moyens à mettre en œuvre pour atteindre son objectif de qualité concernant l'insertion paysagère du projet.

*L'Ae recommande au porteur de projet compléter le dossier sur ce point.*

### **. Les énergies renouvelables**

Le maître d'ouvrage reporte à la phase de réalisation son choix pour une énergie renouvelable (solaire, bois ou géothermie, aussi bien pour les espaces publics que privés) en fonction des résultats d'une étude énergétique à venir suivant les possibles évolutions du projet.

Le choix d'une énergie renouvelable implique cependant d'anticiper sur certaines contraintes techniques à déterminer avant toute construction.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de mieux se déterminer dans le choix d'une énergie renouvelable adaptée aux différents types d'habitat.*

Le Préfet de région,  
Autorité environnementale,  
pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur adjoint  
Patrick SEACH