

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Bretagne

Rennes, le

24 SEP. 2010

Autorité Environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de Z.A.C. « Les Portes de la Seiche »  
présenté par la ville de Chartes-de-Bretagne (35)  
reçu le 15 septembre 2010

**Objet de la demande**

Il s'agit de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) « Les Portes de la Seiche » à Chartes-de-Bretagne (35).

**Contexte réglementaire**

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.121-1 et L.121-7 du code de l'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

C'est l'objet du présent avis qui sera transmis au pétitionnaire et inclus dans le dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

## **Présentation du projet et de son contexte**

### ▪ L'existant

Chartres-de-Bretagne compte parmi les 37 communes de la communauté d'agglomération de Rennes Métropole. Elle possède un des plus petits territoires communaux de la métropole (1010 ha).

Considérant l'attractivité de l'agglomération et donc les nouveaux besoins en logements, la municipalité de Chartres-de-Bretagne a pris, en 2007, la décision d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Sud de son territoire, pour la réalisation d'un quartier d'habitation.

La zone d'étude, d'une superficie de 80 hectares, se trouve au Sud de la partie agglomérée de Chartres-de-Bretagne. Située dans la vallée de la Seiche, elle présente un caractère agro-naturel humide très marqué (prairies, étangs, plans d'eau, cours d'eau, bois et haies bocagères).

### ▪ Le projet

Le projet de Z.A.C. doit prendre place sur un périmètre constructible de 40 hectares, où une programmation de logements pour 15 à 20 ans est ainsi définie : 110 000 m<sup>2</sup> de SHON au maximum, soit de l'ordre de 1300 logements maximum. Dans le respect du PLH, le projet doit tenir compte d'objectifs précis en terme de diversité de l'habitat et de mixité sociale.

Le projet prévoit également la possibilité de développer une programmation mixte d'accompagnement du nouveau quartier de logements avec des commerces et des services de proximité ou à caractère social, micro-tertiaire, activités artisanales... Cela représenterait 10 000 m<sup>2</sup> de SHON maximum.

## **Caractère approprié des analyses développées dans le dossier**

### ▪ Etat initial et identification des enjeux environnementaux

L'étude d'impact présente des inventaires faune-flore complets et précis, établis à partir de visites de terrain réalisées à une époque de l'année propice à ces inventaires (annexes 1 à 3).

Les zones humides ont également été inventoriées et sont reportées très clairement sur plusieurs cartes présentées dans l'étude d'impact (p.28, p.86 et 87). Leurs caractéristiques, en fonction de la typologie établie par le SAGE Vilaine, sont également présentées (annexe 6). On note ainsi que le secteur d'étude est concerné notamment par une zone humide inscrite à l'inventaire des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE) par Rennes Métropole. Il s'agit de la zone humide de la Chaussairie/Belle Epine, localisée en frange Ouest du site.

L'étude d'impact présente en outre un volet particulièrement intéressant intitulé « bioévaluation », consistant en l'évaluation et l'interprétation patrimoniales des habitats, de la flore et de la faune repérés sur le site et l'analyse de leur sensibilité par rapport au projet.

L'étude d'impact fait également part de certains enjeux particuliers, liés à la situation de la zone d'étude.

En effet, la partie Sud du périmètre d'étude se trouve en zone inondable de la rivière la Seiche définie par le plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). A ce titre, le projet ne prévoit aucune construction de logements sur ce secteur.

L'étude d'impact précise également que le sol de la zone d'étude est composé d'argiles pouvant subir des phénomènes de retrait-gonflement. Le risque de mouvement de terrain et de désordre sur le bâti est fort dans une grande partie du périmètre de la Z.A.C., comme le montre l'étude géotechnique cartographiée page 59 de l'étude d'impact.

Il est également à signaler que, conformément aux dispositions de la Loi Grenelle 1 et plus précisément de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée dans le cadre de la création de la Z.A.C.. Cette étude est annexée à l'étude d'impact et fait la synthèse entre les besoins énergétiques et le potentiel en énergies renouvelables de la Z.A.C. (annexe 7).

La présentation de l'état initial du site et l'identification des enjeux environnementaux est très satisfaisante.

#### ▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

##### **Impacts sur la faune et la flore**

L'analyse des impacts du projet sur la faune et la flore est adaptée aux espèces repérées sur le site, dont 24 espèces d'oiseaux protégés au niveau national et international. L'étude d'impact présente une carte de situation des habitats potentiels de reproduction des espèces d'oiseaux protégés (p.37).

L'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, fixant la liste des oiseaux protégés et les modalités de leur protection, interdit la perturbation intentionnelle des oiseaux pendant leur période de reproduction ainsi que la destruction, l'altération ou la dégradation de leurs sites de reproduction et de leurs aires de repos « pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques ».

Le maître d'ouvrage s'engage ainsi à ne pas réaliser de travaux pendant la période de nidification et à mettre en œuvre des mesures compensatoires si des habitats potentiels de reproduction étaient détruits.

##### **Impacts sur les zones humides**

Tenant compte de l'inventaire des zones humides, de l'intérêt écologique de ces milieux ainsi que de leur situation au sein de corridors et de perméabilités écologiques à préserver, le projet d'aménagement n'impacte aucune zone humide à enjeu fort.

Seules deux zones humides de faible intérêt écologique et dont la localisation, au milieu des constructions, ne garantit pas leur préservation, seront détruites par le projet. La justification du projet met en évidence l'absence, pour la commune, d'alternative avérée quant à la localisation du projet et à son dimensionnement (cf. ci-après). Ainsi, conformément au SDAGE des mesures compensatoires seront mises en œuvre.

## **Impacts sur le paysage**

Un des points forts du projet est la création d'une « coulée verte » le long du ruisseau de la Mécanique. Il s'agit d'un cours d'eau actuellement canalisé. La photo présentée page 18 de l'étude d'impact permet de constater les dégâts auxquels le projet se propose de remédier.

Le contenu de la re-naturation proposée devra être détaillé dans le dossier de réalisation.

## **Enjeux géologiques**

Le risque de retrait-gonflement des argiles a été identifié sur le périmètre de la Z.A.C. par une étude géotechnique. Cette dernière préconise que des études géotechniques à la parcelle et/ou au projet soient menées pour les terrains constructibles afin d'adapter au mieux les caractéristiques des constructions en fonction des contraintes de la parcelle. Des exemples de dispositions constructives spécifiques à ce risque sont présentés en annexe 4.

L'urbanisation dense de la Z.A.C devrait également permettre de limiter les risques pour les constructions. De par leur structure, les bâtiments collectifs sont le plus souvent moins vulnérables que des logements individuels.

## **Impacts sur les déplacements**

La position de la future Z.A.C. « Les Portes de la Seiche » à l'échelle de la commune permet d'accéder en moins d'un quart d'heure à pied et cinq minutes à vélo au centre bourg et aux principaux équipements et commerces de la commune. Par ailleurs, le réseau de transports en commun est bien réparti sur l'ensemble de la commune.

Par l'apport de nouveaux résidents, le projet va conduire à une augmentation substantielle du trafic qui devra être compensée par la mise en œuvre d'un schéma de déplacement dans la Z.A.C., encourageant les circulations douces et les transports en commun. Une ébauche de ce schéma est présentée page 76 de l'étude d'impact et sera affinée au regard des éléments identifiés dans le dossier Loi sur l'eau.

### ▪ Justification du projet

L'étude d'impact présente une justification claire et concrète du projet (page 70 et s).

La commune de Chartres-de-Bretagne fait clairement face à de très importantes contraintes :

- un territoire exigu de 1010 hectares dont 240 hectares sont occupés par l'usine PSA Peugeot Citroën ;
- un rythme de réalisation de logements imposé par le PLH, qui bien que négocié par la commune du fait de sa faible superficie à environ la moitié des objectifs initiaux, reste important (de l'ordre de 80 logements/an) ;
- une insuffisance de 239 logements locatifs sociaux au regard des dispositions de la loi SRU, qui pour être résorbée nécessiterait la construction de 2 400 logements.

Elle vise à un développement durable fondé sur un équilibre démographique et social pérenne en intégrant en particulier un souci de mobilité durable. Cet objectif incite la commune à proposer une offre de logements proche du bassin d'emploi de l'usine PSA Peugeot Citroën qui génère 9000 emplois.

Pour répondre à ces contraintes, le projet communal s'oriente sur deux axes, afin d'atteindre l'objectif minimal de 1 800 logements, correspondant à un équilibre optimisé entre contraintes et objectifs :

- le renouvellement urbain, qui permettrait à terme de construire 400 logements sur les sites de renouvellement urbain identifiés ;
- l'extension urbaine sur les sites où cela reste encore possible, pour construire 1 400 logements.

Compte tenu de l'exiguïté de son territoire, de ses contraintes naturelles (zones naturelles, zones à risques d'effondrement, zone inondable) et des coupures que constituent la RD 34 au nord et la RN 137 à l'est, le secteur de la Z.A.C. « Les Portes de la Seiche » est l'un des derniers sites constructibles de la commune dont le dimensionnement permette la réalisation d'une importante opération à vocation d'habitat.

Cette opération est effectivement nécessaire pour le développement démographique équilibré de la commune, et malgré son dimensionnement, elle ne permet qu'en partie à la commune de remplir les objectifs qui lui sont imposés par le PLH et la Loi SRU.

En ce sens, l'argumentaire de la commune démontre l'absence d'alternative avérée plus satisfaisante pour l'environnement.

▪ Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts

Les zones de compensation à la destruction des deux zones humides de faible intérêt écologique (soit 200% des zones humides impactées) participeront activement au renforcement des trames bleues existantes et à la conservation de la diversité biologique, notamment par la réouverture et la mise en valeur du ruisseau de la Mécanique et de ses abords.

La préservation de la qualité biologique des zones humides passe par un système de gestion des eaux pluviales adapté permettant leur traitement qualitatif et quantitatif. Ce point est évoqué dans l'étude d'impact mais il devra être précisé dans le dossier de réalisation de la Z.A.C., notamment au regard des éléments recueillis pour l'élaboration du dossier au titre de la Loi sur l'eau.

Le maître d'ouvrage envisage également la valorisation pédagogique des zones humides (sentiers, panneaux d'information, visites guidées), afin de sensibiliser la population locale à la préservation de ces milieux biologiques.

Concernant les mesures compensatoires qui devraient être mises en œuvre en cas de destruction d'habitats potentiels de reproduction d'oiseaux protégés, le maître d'ouvrage prévoit la replantation de haies, l'alignement d'arbres ou de petits boisements d'essences locales au sein du site.

## Prise en compte de l'environnement

Le projet de Z.A.C. du secteur Sud présenté par la commune de Chartres-de-Bretagne est un projet ambitieux de construction de logements, destiné à favoriser la diversité de l'habitat et la mixité sociale.

L'étude d'impact de ce projet présente des qualités indéniables pour ce qui concerne la présentation de l'état initial de l'environnement et la prise en compte de problématiques nouvelles (aspects énergétiques) ou exceptionnelles (risques de mouvement de terrain).

Cet état des lieux initial complet permet à la commune de présenter un projet qui prend en compte les enjeux environnementaux identifiés et prévoit la compensation des impacts qui ne peuvent être évités, sans remettre en cause un développement maîtrisé et durable de la commune.

### Résumé de l'avis

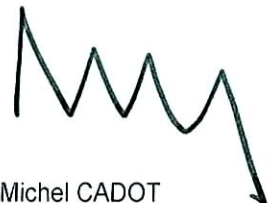
Le dossier de création de la Z.A.C. du secteur Sud à Chartres-de-Bretagne, soumis à l'avis de l'autorité environnementale, contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.

L'étude d'impact identifie de manière claire et complète les contraintes naturelles liées au site. La conception du projet d'aménagement tient compte des enjeux environnementaux les plus forts et prévoit des mesures pour compenser les impacts qui ne peuvent être évités.

La présentation du projet sera par la suite utilement complétée, au stade du dossier de réalisation de la Z.A.C, en apportant des précisions sur :

- le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales ;
- le projet paysager, particulièrement en ce qui concerne la re-naturation du ruisseau de la Mécanique ;
- la mise en œuvre, les impacts et le suivi des mesures compensatoires.

Le Préfet de Région

A handwritten signature in black ink, consisting of several sharp peaks and valleys, resembling a stylized 'M' or a jagged line.

Michel CADOT

A small, simple handwritten mark, possibly a checkmark or a flourish, located below the name.