

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

Rennes, le 10 JUIN 2010

Autorité Environnementale

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la Z.A.C. Maurepas-Gayeulles
présenté par la ville de RENNES (35)
reçu le 14 avril 2010

Objet de la demande

Par courrier du 13 avril 2010, reçu le 14 avril 2010, Monsieur le Maire de Rennes et Président de Rennes Métropole, a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Maurepas-Gayeulles à Rennes.

Le dossier complet transmis à l'autorité environnementale comporte notamment une étude d'impact, datée de mars 2010. A cet égard, il est à noter que l'étude d'impact doit mentionner les noms de toutes les personnes physiques qui ont participé à sa rédaction, sans se limiter à la dénomination du bureau d'études.

Contexte réglementaire

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat 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

Le quartier Maurepas est caractéristique d'une urbanisation relativement dense d'habitat social, aménagé progressivement entre 1960 et 1980. De nombreux équipements collectifs, un centre commercial, de vastes espaces plantés entre les constructions ainsi que des alignements d'arbres structurant les principaux axes de circulation constituent des atouts pour le quartier.

Cependant, il doit aujourd'hui évoluer sur certains aspects : morcellement et disparité des espaces, omniprésence de la voiture, réseau viaire hétérogène, paysage bâti disparate (tours et barres, espaces verts indéfinis et habitat pavillonnaire dispersé) et absence d'espace public majeur identifiable.

La création de la Z.A.C. Maurepas-Gayeulles fait suite à la suppression, par délibération du Conseil Municipal de Rennes du 13 mars 2010, des Z.A.C. Guy Ropartz et Gayeulles Rochester, créées en janvier 2008 sur le secteur. Le dossier de la Z.A.C. Maurepas-Gayeulles réunit les études menées pour les deux Z.A.C. antérieures.

▪ Le projet

Avec ce projet de Z.A.C., portant sur une superficie globale de 28 ha, la ville de Rennes entend mettre à profit l'arrivée de la deuxième ligne de métro pour rénover et réorganiser le quartier Maurepas.

Les **grands objectifs du projet** sont :

- l'accompagnement de l'arrivée du métro et l'intégration des équipements afférents (station, parc relais, pôle d'échange),
- la valorisation de l'image du quartier par une action sur les espaces publics,
- le renforcement des pôles de centralité du quartier, notamment grâce à la réalisation de nouvelles voies et d'équipements d'infrastructures réseaux,
- l'amélioration de l'offre commerciale, principalement grâce à la rénovation du centre commercial du Gast,
- la diversification du parc de logements favorisant la mixité sociale, avec un solde net de 700 à 800 nouveaux logements d'habitat intermédiaire et d'habitat collectif (démolition-reconstruction).

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

▪ État initial et identification des enjeux environnementaux

Le projet étant orienté sur le réaménagement et la réhabilitation d'un grand quartier d'habitat social, la dimension environnementale n'est pas la préoccupation majeure, d'autant que l'ensemble de la zone est déjà entièrement urbanisé.

L'état des lieux, relatif au paysage, à la faune et à la flore, a été réalisé en octobre 2007. Cette période de l'année n'est pas propice à la réalisation des **inventaires faune-flore** et les données recueillies sont très probablement incomplètes. Une investigation complémentaire devrait être effectuée au printemps. Elle permettrait d'enrichir le projet, notamment dans ses aspects paysagers.

L'étude d'impact souligne que malgré l'urbanisation de la zone, certains **aspects paysagers de l'environnement urbain** méritent d'être préservés et développés. Il s'agit notamment des nombreux espaces verts d'ores et déjà aménagés sur la zone, et dont certains sont identifiés comme des « espaces d'intérêt paysager » au PLU. Certains chemins piétons doivent également être conservés ou créés.

L'étude d'impact insiste également sur la **préservation de la qualité de l'eau et du milieu aquatique** à laquelle le projet doit s'attacher. A cet égard, elle précise que l'ensemble de la zone est desservi par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif (eaux pluviales / eaux usées) et par le réseau d'eau potable, permettant d'absorber l'impact des futurs aménagements. Elle indique également qu'aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur et que la future Z.A.C. se situe en dehors de toute zone inondable.

L'étude d'impact évoque la mise en œuvre d'une réflexion autour d'un urbanisme « vert ». Cependant, cette réflexion ne porte que sur les aspects paysagers de la Z.A.C. et n'aborde pas ses **enjeux énergétiques**, notamment la qualification énergétique du parc existant et les évolutions envisageables dans le cadre de la réalisation de la Z.A.C..

Or, dès l'élaboration du projet, la qualité énergétique des bâtiments, et en particulier leur capacité à répondre aux objectifs de basse consommation mentionnés dans la loi dite « Grenelle 1 » d'août 2009, devrait faire l'objet d'un objectif ambitieux.

Une réflexion sur la qualité énergétique des bâtiments futurs ainsi que sur la faisabilité d'un réseau de chaleur et l'installation d'une ou plusieurs chaufferies utilisant au moins une énergie renouvelable devrait être menée le plus rapidement possible afin de connaître et de maîtriser l'impact énergétique du projet.

- Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'analyse des effets du projet sur l'environnement paraît pertinente au regard des enjeux présentés.

Toutefois, elle devra être actualisée en fonction des compléments apportés quant à l'état initial du site et à l'identification des enjeux environnementaux.

- Justification du projet

L'étude d'impact présente rapidement les trois projets concurrents qui ont été élaborés pour cette Z.A.C. et la justification du choix opéré. Le projet retenu offre une vision globale et cohérente du devenir du quartier, associant une requalification des espaces publics à un maillage structurant végétal et s'appuyant sur la dynamique de l'arrivée du métro pour développer des activités de proximité.

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

Des mesures sont présentées pour limiter les impacts prévisibles de la Z.A.C..

Concernant, la préservation de la qualité de l'eau en cas de dépassement du seuil de 40 % d'imperméabilisation des sols, l'aménagement de dispositifs de rétention est notamment envisagé.

Concernant l'impact du chantier, l'ensemble des prescriptions relatives à la sécurité des travaux et à la limitation de l'impact visuel du chantier devraient être incluses dans les cahiers des charges destinés aux entreprises.

Il est à noter que les mesures compensatoires sont essentiellement orientées sur les impacts paysagers du projet. Or ces orientations paysagères ne sont pas seulement des mesures compensatoires mais font partie intégrante du projet et devraient être présentées comme telles.

Prise en compte de l'environnement

Au regard des enjeux identifiés sur le site, les impacts du projet sur l'environnement semblent acceptables. Toutefois, la présentation des mesures compensatoires devrait être clarifiée.

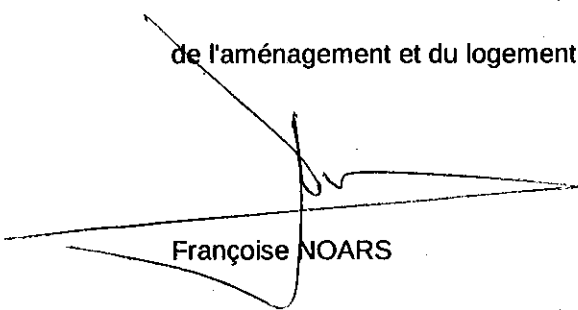
Résumé de l'avis

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Maurepas-Gayeulles, présenté par la ville de Rennes et soumis à l'avis de l'autorité environnementale, contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.

Eu égard au milieu d'ores et déjà urbanisé qui l'accueille, les impacts du projet paraissent limités et acceptables.

Toutefois, le dossier de réalisation de la Z.A.C. gagnerait à être complété pour ce qui concerne les inventaires faune-flore et la prise en compte des enjeux énergétiques d'un tel projet.

La Directrice de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne



Françoise NOARS