

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

Rennes, le 3 MAI 2010

Autorité Environnementale

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de la ZAC du Parc Urbain
situé à VIEUX-VY-SUR-COUESNON (Ille et Vilaine)
reçu le 03 mars 2010

Objet de la demande

Par courrier du 3 mars 2010, dont il a été accusé réception le jour même, Monsieur le Maire de la commune de VIEUX-VY-SUR-COUESNON, en Ille et Vilaine, a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc Urbain, située sur le territoire communal de Vieux-Vy-sur-Couesnon.

Pour cette opération, la commune de Vieux-Vy-sur-Couesnon a choisi comme mandataire la S.A.D.I.V.

Le dossier complet transmis à l'autorité environnementale comporte notamment une étude d'impact, réalisée par GEOMATIC SYSTEMES et datée de septembre 2009.

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 porté à la connaissance du public, 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

Le projet est principalement situé au nord de la RD 20 (rue Pierre Hubert), au Nord-Ouest du bourg, sur une superficie globale d'environ 10 hectares, de part et d'autre d'un espace vert qui se prolonge au sud de la RD.

Le projet prévoit la création de 92 logements, ainsi répartis:

- 3 lots destinés à recevoir à la fois un commerce et un logement,
- 19 lots de petite taille, de 250 à 350 m², pour de l'habitat individuel dense,
- 70 lots de 400 à 800m², libres de construction.

9 logements sont réservés à l'habitat locatif social. La surface de la ZAC est de 10 hectares, dont 8 à urbaniser, soit une densité d'environ 12 logements à l'hectare.

Le projet prévoit également l'intégration et la mise en valeur de la coulée verte centrale au sein de l'agglomération future.

Le conseil municipal avait, par délibérations préalables, précisé les objectifs de l'opération :

- densifier le bourg en développant une offre variée de logements afin d'accueillir une diversité de populations nouvelles
- contribuer au dynamisme économique et social de la commune et au renforcement du rôle du centre-bourg (commerces, services, équipements...)
- conserver un cadre de vie de qualité (espaces verts, entrée de bourg, liaisons douces...°)

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

▪ Compatibilité avec les documents de planification

Le projet concerne principalement des parcelles classées en zones à urbaniser (1AU et 2AU) au **Plan Local d'urbanisme** approuvé en novembre 2006. Seules deux parcelles sont classées non constructibles : une parcelle au nord-est de l'opération, classée en zone agricole A au PLU, et une autre située au sud de la RD 20, classée en zone naturelle Nple . Le projet, prévoyant de les aménager en espace vert, est de fait compatible avec le règlement graphique du PLU.

Concernant le **Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays de Rennes, le projet respecte les directions privilégiées d'urbanisation ainsi que les espaces naturels et connections écologiques à préserver.

Cependant, en prévoyant la construction d'une moyenne de 12 logements à l'hectare, le projet ne respecte pas l'objectif de densité qui doit être poursuivi dans les nouvelles opérations dans la couronne métropolitaine (cf article 2.3.1 du Document d'Orientations Générales du SCOT). En effet, même si le SCOT ne fixe pas d'objectif chiffré, il demande la compacité des extensions urbaines, alors qu'une telle densité (12 logements/ha) ne remet pas en cause les pratiques antérieures qui se sont avérées très consommatrices d'espaces agro-naturels.

▪ Etat initial et identification des enjeux environnementaux

Une trentaine de sondages ont été effectués, afin de déterminer la nature des sols. Ces sondages sont répartis sur l'ensemble du périmètre et sont répertoriés sur une carte (page 27), qui montre également les résultats.

Une autre carte montre l'utilisation actuelle des sols (page 29). Aucune espèce protégée, animale ou végétale, n'a été repérée sur le site. Cependant, l'absence d'informations sur la méthode utilisée pour réaliser ces inventaires faunistique et floristique (période, compétence des personnes,...) est susceptible de jeter un doute sur la fiabilité des résultats.

Il s'ensuit un chapitre sur les zones humides, avec ce que le rapporteur appelle une « discussion » sur la réglementation relative aux zones humides (pages 40-42). Nonobstant le caractère superfétatoire de cette discussion, un point de vue sur une réglementation ne pouvant en effet servir de fondement à son application, il s'avère qu'elle comporte une omission et une erreur.

L'omission consiste à ne pas mentionner l'arrêté ministériel du 1^o octobre 2009 qui a modifié celui du 24 juin 2008, auquel le rapport fait référence.

L'erreur consiste à considérer qu'il faille une combinaison de critères pour caractériser une zone humide (cf rapport page 41). Or, l'arrêté du 1^o octobre 2009 est très clair sur ce point : « *Une zone est considérée comme humide si elle présente **l'un des critères suivants** : 1^o Les sols correspondent à l'un ou plusieurs types pédologiques...2^o Sa végétation, si elle existe, est caractérisée par... ».*

Les conclusions du rapporteur sont donc basées sur un raisonnement non conforme à la réglementation. La détermination des zones humides présentes dans le périmètre de la ZAC est, de fait, potentiellement erronée et susceptible d'être remise en cause. Elle devra être revue au regard d'une application stricte de la réglementation en vigueur.

▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

Concernant le traitement des eaux usées, le rapport mentionne la mise en service d'une nouvelle station d'épuration en 2011 afin de remplacer ou compléter la station existante, actuellement saturée (page 54). Les informations relatives à ce dossier sont imprécises et déjà anciennes. Eu égard à leur importance pour la faisabilité du projet de ZAC, elles auraient mérité d'être complétées et actualisées.

Le projet prévoit, par ailleurs, des ouvrages de régulation des eaux pluviales type bassin-tampon, les capacités des sols à l'infiltration étant limitées. On croit remarquer la présence de ces bassins sur le plan général d'aménagement (page 71), mais la légende n'en fait pas mention.

Sur le plan de l'énergie, le rapport ne mentionne pas de réflexion relative à la faisabilité de créer un réseau de chaleur sur tout ou partie du projet, conformément aux objectifs de basse consommation et de recours aux énergies renouvelables mentionnés dans la loi dite « Grenelle 1 » d'août 2009.

Prise en compte de l'environnement

Le projet devrait traduire concrètement des objectifs ambitieux pour l'environnement et le cadre de vie, et notamment :

- une gestion patrimoniale de l'espace et des ressources naturelles, visant notamment à préserver la biodiversité, économiser l'énergie, respecter les équilibres naturels, permettant d'envisager un aménagement réconcilié avec la protection de l'environnement ;
- une urbanisation compacte et de qualité, avec de nouvelles formes urbaines variées et plus denses, organisées autour d'espaces publics de qualité, permettant des modes de déplacement alternatifs, créant une mixité sociale, organisant la ville des proximités.

▪ Economie d'espace

Toutes les études menées sur ce sujet démontrent le rythme rapide de consommation de terres agricoles et de zones naturelles au profit de l'aménagement urbain. La préservation de ces espaces agro-naturels est un enjeu à toutes les échelles de territoire et sur tous les projets.

Le projet présente une densité moyenne de 12 logements par hectare de zone aménageable. Cette proposition paraît insuffisante au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes rappelées supra.

▪ Préservation des zones humides

Le projet préserve une coulée verte centrale composée notamment d'une zone humide et de boisements. Une autre zone humide a été sortie du périmètre d'intervention. Cependant, la « discussion » présentée dans l'étude d'impact sur l'application de la réglementation relative aux zones humides jette le doute sur l'exhaustivité de la préservation de ces zones par le projet. Il conviendra de lever cette ambiguïté en appliquant de façon simple et stricte cette réglementation. Cela permettra de valider, ou non, la constructibilité des sols dits « brunisol à traits rédoxiques ».

▪ Gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit la création de bassins de rétention des eaux pluviales aux points bas du projet. Les précisions techniques seront apportées par le dossier « Loi sur l'eau ». Cependant, dès l'étude d'impact du dossier de création, il est indispensable que cette orientation soit validée, ne serait-ce que pour assurer l'aménageur de la fiabilité du scénario retenu. Cela implique d'identifier ces bassins sur le plan général et de mettre en évidence les exutoires possibles, existants ou à créer.

Résumé de l'avis

Le projet de ZAC du Parc Urbain à VIEUX-VY SUR COUESNON affiche de bonnes intentions sur le plan environnemental. Mais sur certains points, soit par manque d'éléments dans le dossier présenté à l'autorité environnementale, soit par choix, ce projet reste perfectible.

En effet, avec une moyenne de seulement 12 logements à l'hectare, le projet ne respecte pas les orientations prévues dans le SCOT du pays de Rennes.

Par ailleurs, le dossier ne présente pas l'assurance que toutes les zones humides sont bien préservées.

Enfin, il est regrettable qu'aucune réflexion n'ait été menée sur l'utilisation d'énergie renouvelable, comme la création d'un réseau de chaleur.

Le préfet de région

Michel CADOT

