



AVIS de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la Z.A.C. des Acquêts à LE RHEU (35)
présenté par la commune de Le Rheu et reçu le 9 février 2010

Présentation globale du projet

Il s'agit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) « Les Acquêts », qui prévoit l'implantation d'un nouveau secteur d'habitat de 200 logements, ainsi que d'activités culturelles et commerciales au sud du centre bourg de LE RHEU, dans la continuité du quartier des Champs Freslons.

Le site est localisé le long de la voie des Acquêts, sur des terrains agricoles et des espaces naturels, pour une emprise globale d'environ 20 hectares.

Cadre juridique

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.

Rapport environnemental

Le dossier comporte notamment un rapport de présentation et une étude d'impact. Celle-ci contient un résumé non technique, un état initial du site et de son environnement, la justification du choix du projet, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, les mesures compensatoires envisagées pour réduire les conséquences prévisibles du projet, ainsi qu'une présentation des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet de Z.A.C. sur l'environnement.

Localisation du projet

Le projet est situé sur un espace aujourd'hui essentiellement agricole, comportant plusieurs haies constituant un maillage bocager naturel. Deux de ces haies ont été qualifiées dans le P.L.U. d'espace boisé classé.

Le site de la Z.A.C. des Acquêts s'étend sur un ensemble de terrains au sud de la ville, à proximité immédiate du centre ville et s'inscrit dans une continuité logique d'urbanisation avec le quartier des Champs Freslons.

Il est également directement accessible depuis la deuxième ceinture rennaise et se greffe ainsi sur le réseau des voies structurantes de l'agglomération.

Compatibilité du projet avec les documents de planification territoriale

Le projet de Z.A.C. prévoit une extension de l'urbanisation au sud de la commune de Le Rheu qui correspond à la direction privilégiée d'urbanisation mise en évidence par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.

Les parcelles situées dans le projet de Z.A.C. sont classées en zone 2AU (zone à urbaniser), N (espace naturel), Ne (possibilité d'équipements compatibles avec le maintien du caractère naturel) et 2AUGn (zone à urbaniser d'équipements « naturels » d'intérêt général) au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Le Rheu en vigueur.

La zone 2AU devra faire l'objet d'une modification du P.L.U. pour l'ouverture à l'urbanisation (passage en zone 1 AU).

Si le projet de Z.A.C. respecte le zonage N et 2AUGn, ainsi que les espaces boisés classés au P.L.U., il prévoit en revanche l'installation d'une partie du centre commercial sur la zone Ne, en contradiction avec le zonage P.L.U. En effet, un équipement commercial n'est pas compatible avec le maintien du caractère naturel du site. Or, le choix de ce parti d'aménagement, ne respectant pas le caractère naturel de la zone déterminé par le P.L.U., ne trouve pas sa justification dans le dossier de création de la Z.A.C.

Déplacements

Le projet se situe en continuité immédiate de l'urbanisation existante. L'ensemble est organisé autour de l'avenue des Acquêts, voie de circulation structurante elle-même connectée à la deuxième ceinture rennaise.

Le schéma de déplacement dans la Z.A.C. est susceptible d'évoluer mais il prévoit en outre une trame douce pour les déplacements dans le programme résidentiel. Ce schéma prendra tout son sens dans la constitution d'un réseau maillé, cohérent et confortable, permettant également d'accéder aux commerces, services et équipements de la commune.

Préservation des zones humides et de la qualité des eaux

Le secteur de la Z.A.C. ne prévoit aucun aménagement au droit de zones humides, espaces protégés à la fois par la Loi sur l'eau, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.

Toutefois, le périmètre de la Z.A.C. est bordé à l'Ouest et au Sud par deux bassins de rétention et un réseau de fossés. Le ruisseau du Lindon est également situé à proximité du site. La qualité de ces zones, de même que celle des eaux de surface et des eaux souterraines risque d'être affectée par le chantier puis par le projet lui-même.

En effet, le projet prévoit l'implantation d'une station de distribution de carburant au niveau du centre commercial. Cette installation est susceptible de polluer de manière chronique ou accidentelle les eaux de surface, voire les eaux souterraines, et d'avoir un impact indirect négatif sur les zones humides identifiées autour de la Z.A.C.

Des aménagements spécifiques (cuves à double paroi, aires imperméabilisées, séparateurs d'hydrocarbures) sont prévus au niveau de la station-service et de l'aire de lavage.

Toutefois, compte-tenu notamment du classement Ne d'une partie de la Z.A.C., il convient de tenir compte de cette sensibilité dans le choix des activités qui seront accueillies sur la Z.A.C. et de leur éventuel impact sur le réseau hydrographique.

Inventaires floristiques et faunistiques

L'étude d'impact comprend une partie consacrée aux inventaires floristiques et faunistiques. Toutefois, pour des contraintes de temps, ceux-ci n'ont été réalisés qu'à la fin de l'été.

Il conviendrait qu'ils soient complétés sur un état réalisé au printemps, saison la plus propice pour les mener à bien. En effet, les principes d'aménagement ne sauraient être arrêtés en l'absence d'inventaires complets.

Energie

Le projet va générer la construction d'environ 200 logements, pour une densité approximative de 25 logements à l'hectare, ce qui correspond à peine à la densité plancher fixée par le SCOT.

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, doit faire l'objet d'un objectif ambitieux.

Or, l'étude d'impact indique simplement que les énergies principalement utilisées dans la Z.A.C seront l'électricité et le gaz de ville et que la réduction de la consommation d'énergie constitue un geste important en faveur de l'environnement, sans évoquer les moyens envisagés pour réduire l'impact énergétique de la Z.A.C.

Cette analyse est insuffisante au regard des enjeux énergétiques liés à l'élaboration de tout nouveau projet d'urbanisation. Une réflexion sur la qualité énergétique des bâtiments futurs ainsi que sur le recours aux énergies alternatives et renouvelables doit être menée le plus rapidement possible pour élaborer des orientations permettant de connaître et de maîtriser l'impact énergétique du projet.

Prise en compte de l'environnement

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Acquêts », présenté par la commune de LE RHEU, s'efforce de répondre aux enjeux environnementaux présents sur le site. Le dossier pourrait néanmoins être complété, afin de permettre une meilleure vision de son impact environnemental prévisible, en apportant des précisions sur :

- le respect des zones naturelles définies par le P.L.U.;
- la préservation de la qualité biologique du ruisseau et des zones humides, au regard de la gestion des eaux pluviales et des activités potentiellement nuisantes à venir sur le site ;
- les inventaires floristiques et faunistiques dont l'exhaustivité n'est pas garantie;
- les objectifs énergétiques.

17 AVR. 2010

Le Préfet de région
Michel CADOT
Pour le Préfet et par délégation,
La Directrice régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement,


Françoise NOARS