



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **13 FEV. 2012**

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au projet de zone d'aménagement concerté des Chaputs
situé à Le Verger (35)
reçu le 13 décembre 2011

Procédure d'adoption de l'avis

Par courrier reçu le 13 décembre 2011, la commune de Le Verger en Ille-et-Vilaine a saisi pour avis le Préfet de région, Autorité environnementale (Ae), du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Chaputs.

L'Ae a consulté le Préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 16 décembre 2011.

L'Ae a également consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) par courrier en date du 16 décembre 2011 et pris connaissance de son avis du 6 janvier 2012.

L'avis de l'Ae 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. Il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Résumé de l'avis

Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté des Chaputs, à Le Verger en Ille-et-Vilaine, a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a pris en compte l'impact de l'aménagement de 243 nouveaux logements sur la commune.

Les mesures prises pour éviter, réduire et compenser ces impacts paraissent globalement appropriées. Une réflexion sur la compensation foncière de la perte d'espaces agricoles aurait toutefois pu être menée.

Le projet prévoit également le développement d'une zone d'activités dans le périmètre de la ZAC. Or, cette partie du projet n'est pas suffisamment décrite s'agissant des activités qui seront accueillies et de leurs éventuels impacts, sur l'environnement et la santé notamment. En effet, même si l'ensemble des caractéristiques de ces activités ne peut être connu à ce stade, l'évaluation environnementale de la ZAC des Chaputs doit donc être complétée de manière à indiquer les impacts potentiels globaux qu'elles pourraient avoir et à déterminer les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles et acceptables avec la partie habitat.

La justification du projet devra donc également tenir compte des besoins en termes de développement économique de la commune au regard des impacts éventuels, sur l'environnement et la santé, de l'installation d'activités nouvelles au sein de la ZAC.

Enfin, la modification du Plan d'Occupation des Sols constitue un préalable à tout début de réalisation de la ZAC.

Avis détaillé

1 Objectifs et consistance du projet

1-1 Le site

Le secteur des Chaputs se situe à l'ouest du centre bourg de Le Verger. Il est limité au nord par la route départementale 240 qui le dessert et traversé sur l'axe nord-sud par la route de « la Cocais ». Il correspond au versant nord du vallon du ruisseau du « Gué Saint Laurent ».

D'une superficie de 18 hectares environ, le secteur d'études est essentiellement occupé par de l'activité agricole.

1-2 Le projet et ses finalités

Le projet doit permettre la création d'un nouveau quartier de 243 logements (dont 63 collectifs et plus de 120 logements en locatif aidé ou en accession aidée) pouvant accueillir environ 700 nouveaux habitants. La surface de la ZAC affectée à ces nouveaux logements est de 9,71 ha, soit une densité moyenne de 25 logements/ha.

Le périmètre de la ZAC intègre également l'aménagement d'une zone d'activités de type artisanal au nord-ouest, d'une superficie de 2,5 ha, dans le prolongement des deux activités existantes (un garage et un traiteur-restaurateur). Cependant, cette dimension du projet n'est pas clairement décrite dans le dossier, comme le montre le plan d'ensemble ci-dessous. Afin d'améliorer l'information du public, la nature des activités attendues sur la ZAC devrait à minima être précisée.



Plan d'ensemble de la ZAC, extrait du dossier de réalisation.

2 Procédures

La ZAC des Chaputs a été créée par délibération du conseil municipal de Le Verger le 10 juillet 2007.

En vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, la commune de Le Verger sollicite l'avis de l'Ae sur ce projet comprenant, notamment, une étude d'impact mise à jour en octobre 2011.

3 Analyse de l'étude d'impact

L'étude d'impact, versée au dossier de réalisation de la ZAC des Chaputs et mise à jour en octobre 2011, comporte un résumé non technique ; une analyse de l'état initial du site et de son environnement ; la justification du choix du projet ; une analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, les mesures envisagées pour les supprimer, les réduire et les compenser, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes et une analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées.

L'ensemble est présenté de façon claire et accessible. Le résumé non technique serait toutefois utilement complété de quelques éléments graphiques comme une photo aérienne du secteur d'études et un plan masse du projet.

S'agissant de l'environnement réglementaire du projet, la compatibilité du projet avec le SCOT du Pays de Brocéliande et le Plan d'Occupation des Sols (POS) est examinée. Le POS en vigueur ne permet pas la réalisation du projet à court terme. Le porteur de projet indique que, dans l'attente de l'approbation du futur Plan Local d'Urbanisme, le POS sera mis en compatibilité avec le projet de ZAC (modification des zones 2 NA et 1 NA). L'Autorité environnementale rappelle que le dossier de réalisation de la ZAC des Chaputs ne pourra être approuvé qu'après cette modification du document d'urbanisme communal.

3-1 Description de l'état initial de l'environnement

L'état des lieux relatif au paysage, à la faune et à la flore ainsi qu'aux zones humides a été réalisé. L'ensemble des aspects environnementaux est traité d'une façon suffisante.

Une zone humide a été inventoriée, sur critère pédologique, au sud ouest du périmètre de la ZAC. Ce fond de vallon sera conservé en prairie entretenue par une fauche annuelle ou bisannuelle. Il sera intégré à la trame verte du projet devant contribuer à son insertion paysagère.

Conformément à la réglementation, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sur la zone a été diligentée par le porteur de projet. Elle conclut notamment à l'impact très favorable des scénarios solaire, thermique et bois énergie ainsi qu'à la pertinence de la réalisation d'un réseau de chaleur, compte tenu de la densité de l'opération. Il serait toutefois souhaitable que l'étude d'impact soit complétée afin de préciser dans quelle mesure le maître d'ouvrage entend donner suite aux conclusions de cette étude énergétique.

3-2 Exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, le projet a été retenu.

Si le schéma d'organisation de la ZAC retenu a légèrement évolué depuis le dossier de création, notamment avec l'extension de la part dévolue aux logements par rapport aux activités, les intentions initiales du porteur de projet sont demeurées intactes : une organisation générale est-ouest, la préservation du vallon, la conservation de la quasi-totalité de la trame bocagère existante et le développement des liaisons douces.

Le choix du site s'inscrit avant tout dans un objectif de développement du logement. La ZAC doit permettre de renforcer le bourg et d'établir une connexion urbaine avec le hameau du Breil-Monbusson au sud-est du périmètre. L'occupation essentiellement agricole de la zone et l'absence de milieux remarquables, en dehors de la zone humide qui sera préservée, contribuent à justifier le choix de ce site.

Il est à noter que le dossier ne présente pas de variantes, s'agissant notamment de la localisation du projet sur la commune. Toutefois, il est précisé que le développement urbain de la commune est contraint à l'est par la présence du château du Bonnay et au sud par le vallon du ruisseau du « Gué Saint Laurent ».

La justification du projet pour ce qui concerne la partie logement s'appuie sur les données démographiques (doublement de la population de la commune en 30 ans qui s'établissait à 1 459 habitants en 2007) et sur les objectifs du Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

Le choix de la réalisation d'une ZAC mixte doit cependant être justifié, compte tenu de la difficulté à faire cohabiter logements et activités. La justification du projet devrait aborder les besoins de la commune en termes de développement économique et les objectifs poursuivis par le projet : s'agit-il de mettre en place une zone d'activités de proximité à destination des habitants de la ZAC ou d'une zone destinée à attirer un public plus large ?

3-3 Analyse des effets sur l'environnement et mesures prises pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement

L'analyse des effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement paraît proportionnée aux enjeux identifiés, s'agissant des effets de l'implantation de logements et d'équipements associés (voiries, stationnements...) sur le paysage, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ainsi que de la préservation de la trame bocagère et de la zone humide.

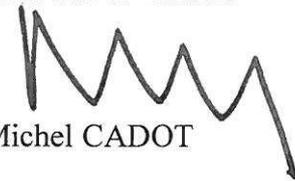
Des mesures sont présentées pour limiter les impacts prévisibles de l'aménagement de logements. Ces mesures sont chiffrées.

S'agissant de l'économie d'espace, si la commune de Le Verger justifie l'urbanisation de terres agricoles dans le cadre de la ZAC des Chaputs par la volonté d'un développement urbain plus rationnel en continuité de l'existant, l'impact de cette urbanisation sur les exploitations agricoles doit être compensé. Or, la commune ne prévoit qu'une compensation financière, sans aborder la possibilité d'une éventuelle compensation foncière, ce qui aurait pu être intéressant.

Le programme d'aménagement de la ZAC des Chaputs ne précise pas quelles activités seront effectivement accueillies sur la ZAC. L'évaluation des impacts de ces activités sur l'environnement, les habitations riveraines, la santé et les déplacements n'est pas abordée dans l'étude d'impact du projet. A cet égard, comme le précise l'ARS, il conviendra d'être particulièrement vigilant sur les établissements (artisanaux, commerciaux...) susceptibles de s'installer dans la ZAC, compte tenu des nuisances, sonores et olfactives notamment, qu'ils peuvent engendrer.

L'étude d'impact conclut à ce stade que le projet n'aura pas d'impact significatif en matière de nuisances sonores. Cette hypothèse restera à confirmer à l'échéance de l'aménagement de la ZAC, par une nouvelle campagne de mesures, comparable à celle réalisée lors de l'analyse de l'état initial.

Le Préfet de Région
Préfet d'Ille-et-Vilaine



Michel CADOT