



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

16 AVR. 2016

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) La Plesse-La Chauffeterie
sur la commune de Betton en Ile-et-Vilaine

dossier reçu le 16 février 2016

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier reçu le 16 février 2016, la commune de Betton a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, du dossier de création de la ZAC La Plesse-La Chauffeterie à Betton.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement modifié par décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Il relève plus particulièrement de la rubrique n° 33 (et non n° 34, comme mentionné par l'étude d'impact, page 6) du tableau annexé à l'article précité, s'agissant d'un projet de ZAC situé sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU.

L'Ae a consulté le préfet d'Ile-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui lui a communiqué l'avis de ses services en date du 4 avril 2016. Elle a également consulté l'agence régionale de santé et a pris connaissance de son avis daté du 25 mars 2016.

L'Ae rend son avis sur le dossier dans les deux mois suivant sa réception.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (article L. 122-1 IV du code de l'environnement). Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

Synthèse de l'avis

La commune de Betton, localisée à 10 minutes au nord de Rennes, souhaite créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) « La Plesse-La Chauffeterie » à vocation d'habitat, en continuité de ses quartiers est, de l'autre côté de la voie ferrée, proche du centre-ville et de la gare.

L'opération consiste en la construction de 633 logements, d'une surface commerciale alimentaire, d'une station-service et de nouveaux services, organisés au sein d'espaces publics aménagés, desservis par de nouvelles infrastructures. L'aménagement de la ZAC est programmé en 6 tranches, sur environ 10 ans.

Les principaux enjeux environnementaux liés à ce projet concernent les déplacements et les nuisances associées, la préservation des habitats naturels, l'insertion paysagère, la gestion des eaux et les énergies renouvelables.

L'étude d'impact est bien construite et correctement illustrée, ce qui en facilite la lecture et la compréhension. Elle doit, dès ce stade, être complétée de sorte que tous les éléments du projet (stationnement, parc agricole, ...) soient bien pris en compte dans l'analyse de l'état initial afin d'en identifier l'ensemble des impacts sur l'environnement et de prévoir les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, nécessaires ainsi que de leurs mesures de suivi. Il en est notamment de même concernant la gestion des eaux et l'insertion paysagère du projet mais aussi les déplacements et les nuisances associées d'autant que l'optimisation de l'accès à ce futur quartier ne sera effective que lorsque les travaux de suppression du passage à niveau sur la RD 175, et de son remplacement par un passage sous voie ferrée, seront réalisés.

Avis détaillé

1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

1.1. Présentation du projet

Betton, commune d'Ille-et-Vilaine de près de 11 000 habitants, est située en première couronne et à 10 minutes au nord de Rennes. En vue d'accueillir de nouveaux habitants, elle a décidé de créer la zone d'aménagement concerté de «La Plesse-La Chauffeterie» à vocation d'habitat, en continuité de ses quartiers est.

Le projet prévoit de construire, sur 21 hectares, 633 logements répartis en 212 maisons individuelles¹ et 421 logements collectifs² permettant de loger à terme environ 1 400 habitants, au sein d'espaces publics aménagés, dont un parc jardin (parfois qualifié d'urbain dans le dossier) qui traverse le site du nord au sud, et d'un « bois habité » au sud. De nouvelles infrastructures (voiries et places, dispositifs de régulation des eaux pluviales, chemins piétonniers et cyclables) structurent le nouveau quartier. Une surface commerciale alimentaire de 3 000 m² couplée à une station-service, des services et de l'habitat, viennent animer le centre du projet.

L'ensemble de l'opération présente une surface plancher totale d'environ 87 000 m². Son aménagement est programmé en 6 tranches, sur environ 10 ans, la première tranche de viabilisation étant prévue pour le deuxième trimestre 2017.



Scénario retenu (d'après étude d'impact)

1 - soit 33 % des 633 logements, dont 40 lots à prix régulés en terrains à bâtir, non libres de constructeur et 172 lots, libres de constructeurs.

2 - comprenant 190 logements sociaux (soit 30 %), 95 logements en accession aidée (soit 15 %), 55 logements en locatifs intermédiaires (soit 9 %) et 81 logements en promotion immobilière de produits libres (soit 13 %).

L'accès au projet s'organise à partir de 2 nouveaux axes qui le traversent du nord au sud et d'est en ouest. Le projet est bordé au sud par l'avenue de la Haye-Renault, qui le relie à la RD 175 (2x2 voies Rennes-Saint-Malo) et à la RD 3175 (Rennes-Mont St-Michel). Cette avenue est aussi la seule voie menant à la gare, toute proche, et au centre-ville de Betton, via le passage à niveau « La Levée ». La rue de la Hamonais longe les côtés ouest et nord du site et la rue de la Forêt le traverse en partie sud. Il est prévu de requalifier ces 3 axes périphériques dans le cadre du projet.

Une aire de covoiturage au niveau du rond-point qui donne accès à la RD 175 est également prévue.

Le dossier n'est pas précis quant aux nombres, surfaces, emplacements et types de revêtement des places de stationnement privées et « visiteurs », ce qui ne permet pas d'en apprécier les impacts potentiels, directs et indirects.

L'Ae recommande au porteur de projet d'apporter les précisions nécessaires sur ce point.

Le projet de ZAC prend place sur un coteau en pente douce, orienté du sud au nord-ouest vers la vallée du canal d'Ille et Rance. Il est composé de terres agricoles (pâtures et cultures) parcourues de haies résiduelles et est peu perméable. Plusieurs hameaux sont localisés en périphérie du site : au sud, à l'ouest et au nord.

Le dossier démontre que le projet est situé en amont et en dehors du zonage du « PPRi³ du Bassin de la Vilaine en région Rennaise, Ille et Illet », qu'il n'affecte aucune zone naturelle soumise à protection, telle Natura 2000, et ne traverse aucun corridor écologique.

Afin de respecter la réglementation portant sur les routes classées à grande circulation, le projet délimite sur son côté est, en interface avec la RD 175, une bande de 100 m inconstructible, d'environ 3 ha. Bien que liée au projet, celle-ci n'est pas comprise dans son périmètre. De plus, elle est identifiée sous l'appellation « parc agricole », sans que soient précisés sa vocation, son usage, ses modalités d'entretien. Ces manques ne permettent pas d'appréhender le projet dans toute sa dimension, ni d'en apprécier tous les impacts.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser ces points.

Parallèlement à l'élaboration du projet, la commune a prévu, en collaboration avec SNCF réseau, des travaux pour supprimer le passage à niveau situé sur la RD 175 et le remplacer par un passage sous voie ferrée (trémie adaptée aux véhicules motorisés, aux cycles et aux piétons). Enfin, la gare réunit progressivement les attributs d'un pôle multimodal d'échanges.

1.2. Procédures relatives au projet et articulation avec les documents de planification

Le dossier doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Pour répondre aux recommandations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, approuvé en mai 2015, le projet présente une densité modulée de 45 logements à l'hectare sur une superficie de 4,45 ha (soit 201 logements) pour les constructions les plus proches de la gare et du pôle multimodal, et de 30 logements à l'hectare minimum sur 14,40 ha (soit 432 logements) pour le reste de la ZAC. Le dossier ne donne cependant aucune justification sur ces résultats et sur les modes de calcul de la densité.

3 PPRi : plan de prévention du risque d'inondation

L'Ae recommande au porteur de projet de justifier sa méthode de détermination des densités retenues.

Lors de la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Betton en février 2014, le secteur de la ZAC de « La Plesse-La Chauffetterie » a été classé en zone ouverte à l'urbanisation pour une opération d'aménagement (1AUD2i et 1AUD2), permettant ainsi la réalisation du projet.

Par la mixité des offres et des typologies d'habitat, le projet répond aux orientations du plan local de l'habitat (PLH) de Rennes Métropole 2015-2020.

Le projet est également compatible avec le plan de déplacement urbain (PDU) 2007-2017 de Rennes Métropole par la valorisation des déplacements multimodaux sur le site, en lien avec les quartiers périphériques.

Le dossier présente les principes de gestion des eaux pluviales, visant la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne et avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine, sans en fournir les éléments d'analyse.

L'étude « loi sur l'eau » n'étant pas encore réalisée, ses résultats ne peuvent être intégrés à l'étude d'impact. Il convient cependant que celle-ci comporte, dès le stade de la création, une estimation des impacts relatifs à la gestion des eaux.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de présenter les éléments permettant de démontrer la compatibilité du projet avec les schémas précités.

1.3 Principaux enjeux

Les enjeux du projet, identifiés par l'Ae et le porteur de projet, concernent principalement les déplacements et les nuisances associées, la préservation des habitats naturels, l'insertion paysagère, la gestion des eaux et les énergies renouvelables.

2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2.1 Qualité formelle du dossier

Le dossier, daté de janvier 2016, comporte une étude d'impact précédée d'un résumé non technique qui répondent aux prescriptions des articles R 122-5 et R 122-5 IV du code de l'environnement, sauf en ce qui concerne les noms et qualités des auteurs de l'étude d'impact et des autres études qui ne sont pas systématiquement précisés.

L'Ae recommande au porteur de projet de compléter le dossier sur ce point.

Un diagnostic acoustique, un inventaire faunistique et écologique, une étude de circulation et de déplacements (diagnostic et prospectives à l'horizon 2025) et une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sont reliés à l'étude, en fin de document. Un rapport de présentation et un plan de situation, complètent le dossier. L'ensemble de ces documents est de bonne facture.

Formellement, le dossier présente un budget prévisionnel consacré aux mesures compensatoires ainsi qu'au suivi de la phase travaux.

2.2 Qualité de l'analyse

De façon globale, l'étude d'impact est bien construite et permet d'appréhender la démarche d'évaluation environnementale menée. Pour que l'analyse de l'état initial soit complète, et permette d'évaluer la totalité des impacts du projet, l'ensemble des éléments du projet (places de stationnement en particulier) doit être pris en compte.

L'Ae recommande au porteur de projet de compléter son analyse sur ce point.

En conformité avec les méthodes réglementaires préconisées, l'inventaire des zones humides ne révèle qu'un fossé humide au nord du projet, qui ne sera pas impacté, et l'inventaire faunistique et floristique qualifie l'importance de l'enjeu faunistique du site de moyenne.

Le scénario d'aménagement retenu, parmi les 3 présentés, est celui qui privilégie notamment le développement des cheminements doux et des structures paysagères. Par contre, le dossier n'aborde pas l'étude d'alternatives possibles au choix de localisation du projet.

L'Ae recommande au porteur de projet de justifier, notamment d'un point de vue environnemental, le choix du site retenu et, de façon plus générale, faire apparaître les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet qui ont été recherchées avant toute compensation.

Le dossier annonce une saturation du passage à niveau de « La Levée » à l'horizon 2025, suite au développement de la circulation sur la commune et en périphérie. Sa suppression et son remplacement par une trémie sous voie ferrée nécessiteront 5 ans de travaux, d'ores et déjà projetés, de 2020 à 2025. Afin de vérifier les éventuels cumuls d'impact, en termes de déplacements, de sécurité, etc., *l'Ae recommande au porteur de projet de présenter le calendrier et le contenu des différentes phases de travaux dans et autour de la ZAC.*

3. Prise en compte de l'environnement dans le projet

. Pendant les travaux :

Plusieurs précautions nécessaires à la protection du voisinage et du milieu naturel sont prises, tant en termes de nuisances sonores (travaux effectués le jour), de récupération des ruissellements des eaux pluviales (bassins en place), de précautions vis-à-vis de la faune (périodicité des travaux et emprise du chantier délimitée), que de récupération des déchets. Les volumes de déblais et remblais n'étant cependant pas estimés, la garantie de qualité de traitement des déblais n'est pas assurée.

L'Ae recommande au porteur de projet d'estimer le volume de déblais et de prévoir les éventuels lieux d'évacuation et de traitement (ultime ou de recyclage).

Le maître d'ouvrage s'engage sur la mise en œuvre d'une charte « chantier vert » et sur la mise en place d'un suivi environnemental de chantier par un ingénieur-écologue au moment de la préparation et pour le suivi du chantier.

. Les déplacements, la circulation et les nuisances associées

Le dossier fait la démonstration d'une offre diversifiée permettant de limiter l'usage de la voiture (fréquences des trajets de trains, de bus, présence de parkings pour vélos et voitures, aire de covoiturage, cheminements piétons...). En termes de circulation, les emprises des voies sont réduites pour les véhicules motorisés, impliquant une réduction de la vitesse. Suite à une

étude « mobilité durable » à venir, le projet proposera différents lieux équipés de bornes de recharges pour véhicules électriques.

Les nuisances sonores proviennent essentiellement de la circulation routière, à l'est, et ferroviaire, à l'ouest, ainsi que de l'activité ambiante. En considérant le bruit résiduel actuel relativement élevé, et dans le cas où les mesures de réduction de la vitesse au sein du quartier se révéleraient insuffisantes, le dossier envisage un suivi des conditions de circulation et des nuisances associées, notamment par l'organisation de comptages routiers, amenant à la possible pose de merlons afin de limiter l'exposition au bruit des riverains.

L'Ae recommande au porteur de projet de s'engager à prendre en compte les résultats de ce suivi, et à prévoir les éventuelles mesures de réduction, voire de compensation, nécessaires.

. La préservation des milieux naturels : espaces et espèces (faune, flore)

La conservation et le renforcement des arbres et des haies arborées permettent de préserver les habitats naturels. La gestion écologique (fauche tardive) des nouveaux espaces verts, la pose de nichoirs, de gîtes artificiels à chauves-souris et de structures de type « hôtels à insectes » au sein des espaces verts vont permettre de maintenir la diversité biologique sur le site. Enfin, le suivi de ces mesures est prévu à 1, 3 et 10 ans, ce qui permettra d'en vérifier la pertinence.

. L'intégration paysagère du bâti

Le projet prévoit différentes formes urbaines en R+2+C⁴ ou R+3+C implantées de façon à respecter la topographie du lieu. Le projet envisage d'aménager une transition paysagère en entrée de ville depuis la RD 175, notamment par la création d'un bois dit « habité ». Le parc central, les haies bocagères et les boisements nouveaux, ainsi que le renforcement des chemins existants, visent à quadriller le site de trames végétales.

L'absence de croquis ou photo-montages, ne permet toutefois pas de se représenter la qualité de l'intégration paysagère du projet.

L'Ae recommande au porteur de projet de dresser les perspectives simulant le projet achevé, justifiant de l'ambiance générale recherchée, depuis différents points de vue, rapprochés et lointains. Elle recommande également d'expliquer la notion de « bois habité » pour lequel il est nécessaire de décrire l'importance donnée aux nouvelles plantations, comme le choix des essences locales, non allergisantes, non invasives, à hauteur de tige suffisante et temps de pousse...

. La qualité de l'eau

Le dossier s'engage à dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales pour une pluie centennale avec un débit de fuite de 3 l/s/ha au moyen de bassins paysagers, d'un canal et de noues. Il précise que les ouvrages de décantation sont accompagnés d'un système de traitement avant rejet dans le milieu naturel et d'un dispositif de vannage manuel, en cas de pollution accidentelle. Il évoque enfin, en fonction des choix qui seront opérés, la possibilité de réduire l'emprise des bassins pour réduire la surface d'imperméabilisation.

Il ne démontre cependant pas en quoi ces mesures sont adaptées à la capacité d'infiltration du sol, au fonctionnement biologique des milieux récepteurs et efficace pour la préservation de la qualité des milieux récepteurs.

4 C : combles

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser ces points. En tout état de cause, pour limiter les flux de ruissellements, elle recommande notamment de favoriser les techniques de récupération alternative à la parcelle, comme, par exemple, la végétalisation des toits, la végétalisation des parkings ...

L'Ae note que la station-service de la surface commerciale sera équipée d'un déboureur séparateur à hydrocarbures avant rejet au réseau d'eaux pluviales de la zone, ce qui permettra d'en limiter la pollution.

Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration (STEP) intercommunale de Rennes Nord basée au lieu-dit La Noë Huet dont la capacité nominale est de 40 000 équivalents-habitants. L'étude en conclut que la STEP répond aux besoins d'assainissement de la commune de Betton et de sa nouvelle urbanisation.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser sa méthode de calcul et d'indiquer, à toute fin utile, la capacité résiduelle de la station, une fois le projet de ZAC achevé.

. Les énergies renouvelables

Le porteur de projet s'engage d'ores et déjà, au titre d'une recherche de performance énergétique, à créer un îlot passif sur la ZAC pour 2 bâtiments de logements collectifs, totalisant environ 60 logements. De plus, l'ensemble du bâti est positionné de façon à favoriser les apports solaires (limitation des ombres portées). Au moment du dossier de réalisation, et avec l'aide d'un bureau d'étude spécialisé en énergie, il a prévu de choisir une énergie renouvelable (bois ou solaire) pour la production du chauffage et de l'eau chaude des logements collectifs, et de réaliser une étude en vue d'optimiser l'éclairage public de la ZAC.

L'Ae invite le maître d'ouvrage à préciser, les modalités et le calendrier de la construction de l'îlot passif, permettant d'anticiper sur une éventuelle extension de la mesure.

Le Préfet de région,
Autorité environnementale,
pour le Préfet et par délégation,

