Mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la création de la ZAC de la Métairie Neuve à Carhaix

Le 3/12/2019

Le projet de ZAC de la Métairie Neuve est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements. Poher communauté a ainsi transmis pour avis, par courrier du 17 septembre 2019, le dossier d'évaluation environnementale à la Mission régionale d'autorité environnementale.
L'avis délibéré (n°2019-007552) de la MRAE a été adopté lors de la séance du 21 novembre 2019.
L'avis rend un certain nombre de recommandations sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et vise à permettre l'amélioration du projet et à favoriser la participation du public.
Bien que, comme le rappelle l'Autorité environnementale (Ae), celle-ci ne rende pas d'avis favorable ou défavorable, Poher communauté a souhaité apporter les réponses disponibles, prendre certains engagements, et viser les éléments concernant les points non disponibles et/ou non maîtrisables à courte ou moyenne échéance, afin de les inclure au présent mémoire en réponse, ainsi qu'au dossier d'étude d'impact mis à disposition du public par voie électronique .

1- Sur les aspects généraux :

Sur les documents de cadrages (SCOT, PLU…) (Page 6):

> ***L'Ae recommande au porteur de projet, au fur et à mesure de l'avancement du projet, de prendre en considération les éléments de réflexion du futur Scot, et de s'assurer que le projet évolue en cohérence avec ce document.***

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Elle prendra en considération les éléments de réflexion du futur S.C.O.T. du Pays du Centre Ouest Bretagne, et s'assurera que le projet évolue en cohérence avec ce document

➔ Après consultation des services de l'Etat, des personnes publics associées et l'enquête publique, le PLU a été approuvé par le conseil municipal de Carhaix le 21 octobre 2019

Sur le choix du site (Page 7):

> ***L'Ae recommande que l'argumentation liée au choix du site s'appuie en priorité sur la prise en compte des milieux naturels environnants et la biodiversité.***

Poher communauté souhaite préciser :

➔ Qu'outre les critères économiques, Poher communauté a intégré à sa réflexion en 2015, au moment du choix du site, une approche environnementale sur la base des éléments d'ordres généraux connus pour les sites étudiés : site hors Natura 2000, absence de zone humide sur le périmètre, absence d'espace boisé classé, hors périmètre de protection de captage, absence de cours d'eaux sur le site…

➔ Que les études de diagnostic menées entre 2016 et 2019 ont permis ensuite de corroborer ce choix en appréhendant les enjeux pour les milieux naturels et la biodiversité sur la base d'éléments plus approfondis.

Sur la consommation d'espace (page 9)

l'Ae demande au porteur de projet d'énoncer avec précision les mesures destinées à compenser la consommation d'espace d'un point de vue environnemental, au-delà de l'aspect financier.

Poher communauté souhaite rappeler que :

➔ Le taux de remplissage des zones d'activités communautaires est de 87%

➔ Le projet de création de ZAC a été élaboré en parallèle et en cohérence avec la procédure de révision du PLU engagée par la Commune de Carhaix

➔ Le PLU de Carhaix, approuvé par le conseil municipal de Carhaix le 21 octobre 2019, qui intègre le projet de ZAC de la Métairie Neuve, s'inscrit dans les dispositions réglementaires en vigueur de consommation économe de l'espace en limitant notamment les zones d'extensions urbaines et en favorisant le renouvellement urbain.

➔ Le PLU classe ainsi 1237ha en zone agricole soit autant que la surface agricole exploitée, et limite l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en supprimant certaines zones 1AU et 2AU.

➔ Poher communauté travaille actuellement sur une opération de renouvellement urbain portant sur 15ha de sites industriels en cours de mutation sur le quartier de la gare.

Sur les déplacements (Page 3 et 10):

L'Ae recommande de clarifier le devenir de l'ancienne voie ferrée et d'en préciser les usages futurs.

Poher communauté souhaite préciser :

➔ A l'issue des études préalables, le schéma d'aménagement retenu prévoit un maintien de cette ancienne voie ferrée en voie verte et donc un usage piéton et cycle.

L'Ae recommande d'évaluer les impacts du trafic en lien avec le projet sur les rejets atmosphériques, et d'approfondir les mesures favorisant les alternatives à l'usage de la voiture (transports en commun, modes actifs…), et de préciser la cohérence de cette orientation avec le projet d'échangeur routier évoqué par ailleurs.

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Le schéma d'aménagement retenu prévoit une aire dite de service permettant de proposer une aire de covoiturage, un arrêt pour les transports en commun, des box vélos, une borne de recharge pour les véhicules électriques, et éventuellement une station GNV (Gaz Naturel Véhicule).

➔ Un travail est en cours sur les zones d'activités communautaires existantes pour développer le covoiturage à l'échelle des zones d'activités pour les liaisons domicile-travail. Ainsi, Poher communauté est engagée dans un partenariat de 3 ans avec l'association EHOP (qui œuvre au développement du Covoiturage)

➔ Le schéma d'aménagement propose des liaisons douces en connexion avec le tissu urbain (via la voie verte notamment)

L'avis recommande de :

de préciser le calendrier de réalisation du futur échangeur de desserte routière, composante du projet, et d'évaluer sa cohérence avec l'objectif de limitation des usages du véhicule individuel qui est par ailleurs mis en avant ;

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Un emplacement réservé est prévu au PLU de Carhaix pour la réalisation de cet échangeur

➔ Des échanges ont été engagés avec les services de l'Etat compétent pour cet axe routier

➔ Le calendrier de réalisation n'est à ce jour pas défini

➔ Par conséquent, le choix a été fait de scinder le projet de ZAC et d'échangeur en terme de procédure.

➔ Une étude sur les flux de déplacements avec et sans échangeur a été réalisée permettant toutefois à Poher communauté d'intégrer les principaux enjeux pour la ZAC et d'appréhender l'impact d'un phasage de réalisation différents pour les opérations de ZAC et d'échangeur.

Sur la préservation des habitats naturels et des espèces (Page 11)

L'AE demande

> L'étude s'est limitée au recensement des espèces au niveau du site, alors qu'une importante zone boisée se trouve environ 300 m au nord de la zone économique. **Il est par conséquent demandé au porteur de projet d'étudier la faune et les habitats que cette zone boisée abrite et d'évaluer les incidences du projet sur leur préservation.**

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Conformément à la réglementation, le diagnostic faune/flore a été réalisé sur l'ensemble du périmètre d'étude du projet, et couvre un cycle biologique complet. Il a été mis en évidence que les haies constituent un des enjeux écologiques majeurs du site.

➔ La démarche « éviter, compenser, réduire », qui a prévalu, vise à assurer la préservation des corridors écologiques que constituent les haies et éviter les ruptures de continuité. Les mesures de préservation assureront ainsi les continuités avec les espaces voisins dont le boisement cité par l'AE dans son avis.

➔ La présentation des effets cumulés au sein de l'étude d'impact répond donc aux exigences réglementaires.

➔ Des discussions sur une éventuelle acquisition par la collectivité de cet espace boisé sont en cours.

2- Sur l'espace évènementiel :

***D'une manière générale (Page 3)*,**

L'avis estime que :

> La démarche d'évaluation environnementale est menée avec un degré de précision et de complétude variable : l'espace dédié à l'événementiel est ainsi traité de façon encore partielle.

Poher communauté souhaite rappeler que :

➔ L'objectif est de maintenir des espaces disponibles pour l'organisation de grands événements, dans la continuité du Park de Kerampuilh.

➔ Que cet espace, qui couvre 26ha, a vocation à accueillir une **activité temporaire** liée à l'organisation d'évènements,

➔ Qu'il est destiné à rester ***le moins urbanisé*** possible (zonage NAL au PLU).

➔ Qu'il accueillera de manière **temporaire et modulable dans le temps** des installations légères nécessaires à l'accueil du public : stationnements, réseaux, sanitaires, guérite d'accueil, campings…

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Au stade du dossier de création, l'implantation précise de ces installations n'est pas connue.

➔ Ces installations de nature légère ne sont par ailleurs pas figées dans l'espace et dans le temps et seront fonction des événements organisés.

➔ Ces événements existent d'ores et déjà et l'intégration dans le projet de ZAC va permettre d'avoir une approche globale et cohérente notamment en matière de flux et d'environnement.

➔ Un règlement et un cahier des recommandations spécifiques à cet espace ont été élaborés (ci-joint annexés) et permettront de décliner des règles opposables (Règlement) mais également de disposer d'un outil de dialogue constructif et global (cahier des recommandations) avec les porteurs de projet.

Au sujet de « *la qualité formelle du dossier* » (Page 7)

L'Ae recommande d'approfondir la présentation du projet lié à l'espace évènementiel afin d'affiner l'étude des incidences sur l'environnement, en particulier sur la faune sauvage.

Poher communauté souhaite préciser :

➔ Qu'au stade du dossier de création les éléments disponibles pour l'espace événementiel portent sur les orientations générales : vocation (camping, stationnement temporaire …), installation légère, accueil temporaire….

➔ Au stade du dossier de réalisation si des éléments complémentaires sont disponibles, Poher communauté viendra compléter et préciser l'évaluation environnementale

➔ Que le diagnostic Faune flore a porté sur l'ensemble du périmètre d'étude permettant à Poher communauté d'appréhender les enjeux et impacts potentiels sur la faune sauvage y compris sur la partie évènementielle. A ce stade, et au vu des éléments connus, ces enjeux ont été traduit dans le schéma d'aménagement de la zone ainsi que dans le règlement et le cahier des recommandations. Ainsi, l'application du règlement et du cahier des recommandations assurera la prise en compte des enjeux identifiés.

➔ Que ces terrains sont d'ores et déjà utilisés par du Festival des Vieilles Charrues et se situent à proximité immédiate du cœur du festival.

Au sujet *des conséquences pour les sols (Page 8*)

L'Ae recommande d'évaluer les conséquences sur les sols liées à la modification de l'usage agricole et à l'organisation des évènements musicaux.

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Les terrains de l'espace événementiel sont aujourd'hui cultivés (blé, mais)

➔ Ils sont destinés dans le cadre du projet à être mis en prairie (absence de labours et d'amendements).

➔ L'occupation, qui se déroule sur le temps du festival, faible en proportion, s'accompagne d'une remise en état systématique après le passage des festivaliers, et fait l'objet d'une convention de mise à disposition qui précise les règles et recommandations en termes d'usage et d'installations.

Sur les outils à destination des futurs propriétaires (page 8)

L'Ae recommande au porteur de projet d'établir un cahier des charges de la ZAC très précis et de s'engager à former et informer les futurs propriétaires, tout en leur donnant les outils nécessaires à la gestion de leurs aménagements.

Poher communauté souhaite préciser :

➔ Qu'un règlement et un cahier des recommandations spécifiques à l'espace événementiel ont depuis lors été élaborés (ci-joint annexé).

➔ Le règlement permettra, en amont des projets, à Poher communauté de décliner avec les porteurs de projets les règles qui leurs seront opposées lors des demandes d'autorisation d'urbanisme

➔ Le cahier des recommandations permet, quant à lui, d'instaurer un dialogue avec les porteurs de projet sur des sujets à enjeux forts ou traités partiellement dans le règlement. C'est un outil complémentaire au règlement qui permet d'être dans une posture d'échange et de co-construction lors des tous premiers contacts avec les porteurs de projets. Ce cahier des recommandations pourra par ailleurs être annexé aux actes (mise à disposition, ventes…) lui donnant ainsi un poids supplémentaire.

Sur la préservation des habitats naturels et des espèces (Page 11)

L'AE rappelle que la :

zone événementielle est destinée notamment au festival des Vieilles Charrues, se tenant en juillet, période propice à la nidification, et que des **mesures permettant d'éviter le dérangement des espèces seraient nécessaires, y compris en l'absence d'aménagement.**

Par ailleurs, **l'Ae estime nécessaire la mise en place de mesures de suivi des effets du projet sur les espèces animales en phase d'exploitation du projet, après la mise en œuvre des mesures ERC, permettant de garantir leur survie.**

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Le Festival des Vieilles Charrues se déroule depuis 1998 sur le site de Kerampuilh à proximité immédiate de l'espace évènementiel

➔ Lors du festival les terrains de l'espace évènementiel sont d'ores et déjà utilisés pour partie pour du stationnement et du camping

➔ Une campagne de mesure acoustique pourrait être réalisée en 2020, afin de procéder à un état initial plus précis, et venir compléter le projet au stade dossier de réalisation

➔ Des mesures de suivi des effets du projet pourront être engagées en phase d'exploitation du projet. La partie 6 du chapitre 4 détaille les mesures de suivi qui seront mises en œuvre en phase chantier, mais aussi au terme des travaux, en phase d'exploitation (suivi et entretien).

3- Sur l'espace destiné à accueillir les entreprises :

D'une manière générale (page 3)

L'avis indique que :

Malgré quelques précisions attendues sur l'étude de l'état initial du site (étude acoustique, étude de trafic, prise en compte de l'espace boisé à proximité du site), la zone destinée à accueillir les entreprises est particulièrement bien évaluée.

Sur les outils à destination des entreprises (page 8)

L'Ae recommande au porteur de projet d'établir un cahier des charges de la ZAC très précis et de s'engager à former et informer les futurs propriétaires, tout en leur donnant les outils nécessaires à la gestion de leurs aménagements.

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Un règlement et un cahier des recommandations spécifiques à l'espace entreprise ont depuis lors été élaborés (ci-joint annexés).

➔ Le règlement permettra en amont des projets à Poher communauté de décliner avec les entreprises les règles qui leurs seront opposées lors de leur demande de permis de construire.

➔ Le cahier des recommandations permet d'instaurer un dialogue avec les porteurs de projet sur des sujets à enjeux forts ou traités partiellement dans le règlement. Outil complémentaire au règlement, il permet d'être dans une posture d'échange et de co-construction lors des premiers échanges avec les futures entreprises. Ce cahier des recommandations sera par ailleurs annexé aux actes de vente, lui donnant ainsi un poids supplémentaire.

Sur la gestion des eaux pluviales (page 10)

> ***L'Ae recommande, afin d'inciter à la préservation de la ressource en eau et de limiter les consommations, que le porteur de projet propose aux futurs acquéreurs de lots dans la zone d'activité (vastes toitures ou terrasses) d'instaurer des mesures de récupération d'eau de pluie, qui pourront, le cas échéant, être intégrées dans la conception des bâtiments (réserve pour une utilisation sanitaire par exemple).***

Poher communauté souhaite préciser :

➔ Qu'un règlement a été élaboré qui précise :

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :

- par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
- par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
- si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.

➔ Qu'un cahier des recommandations (ci-joint annexé) a été élaboré qui prévoit d'une part des mesures de réduction de consommation d'eau potable mais également la récupération de l'eau de pluie et le recyclage de l'eau.

Sur l'assainissement (page 10)

> ***L'Ae recommande d'étayer l'analyse de l'adéquation entre le projet de ZAC de la Métairie Neuve et les capacités du système d'assainissement, et d'évaluer les incidences sur le milieu récepteur, en tenant compte du cumul d'effets avec les projets connus.***

Poher communauté souhaite préciser que :

➔ Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été élaboré en 2018 par la Commune de Carhaix, compétente en la matière .

➔ Au regard du schéma départemental 2013, la commune de carhaix est jugée prioritaire de niveau 1 pour les actions en matière d'assainisment collectifs. Depuis, la commune a réalisé une unité de traitement des matières de vidanges et mis en oeuvre un désableur/ dégraisseur.

➔ Le projet de création de ZAC de la Métairie Neuve a été élaboré en parallèle et en cohérence avec ce schéma directeur qui intègre pour la ZAC de Métairie Neuve des hypothèses hautes de charges polluantes supplémentaires à prendre en compte potentiellement pour les infrastructures de collecte et de transfert des eaux usées ainsi que pour la station d'épuration.

➔ Le schéma et le programme pluriannuel de travaux qui en découle, intègrent non seulement le projet de la Métairie Neuve, mais aussi l'existant ainsi que les hypothèses de développement à l'échelle communale, tant au niveau

économique (dont activités existantes), qu'au niveau de l'habitat, des activités de loisirs… Les effets cumulés ont donc été appréciés.

➔ A noter qu'en matière d'eau potable, les besoins potentiels de la ZAC de la Métairie Neuve ont été d'ores et déjà pris en compte lors de l'élaboration du schéma directeur de production d'eau potable finalisé par le Syndicat du Stanger en 2018, et que les impacts éventuels sur la distribution d'eau seront également analysés et pris en considération dans le futur schéma directeur de distribution de l'eau potable que la Ville prévoit d'engager en 2020.

Sur la maitrise des consommations énergétiques (page 11)

L'Ae recommande de prévoir dans le règlement de la ZAC des prescriptions incitant les futurs acquéreurs à avoir recours aux énergies renouvelables, de préciser les mesures visant à limiter les consommations d'énergie ainsi que la pollution lumineuse.

Poher communauté souhaite préciser :

➔ Qu'un règlement a été élaboré qui précise :

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur…

Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores et visuelles.

➔ Qu'un cahier des recommandations (ci-joint annexé) a été élaboré qui incite :

- à économiser l'énergie : orientation optimale des bâtiments, isolation, éclairages et appareils basse consommation, éclairage naturel, pilotage du chauffage….
- A produire et utiliser une énergie locale : panneaux photovoltaïques et thermiques, chaudière bois…

Sur la qualité paysagère (page 12)

L'Ae recommande de mieux rendre compte dans l'étude d'impact de la qualité paysagère du projet à partir de différents points de vue en les illustrant avec des photomontages pertinents. Des objectifs de qualité paysagère devront être énoncés dans le règlement de la ZAC.

Poher communauté souhaite préciser :

➔ Qu'une étude de dérogation à la Loi Barnier a été menée définissant les modalités d'accompagnement du site, qui aujourd'hui agricole sera remplacé sur 20ha environ par des bâtiments d'activités.

➔ Ainsi tant dans le schéma d'aménagement, que dans le règlement et le cahier des prescriptions, Poher Communauté s'est attachée au traitement paysager et architectural de cet espace.

➔ Le règlement de la zone impose notamment un certain nombre de prescriptions aux porteurs de projet en matière d'aspects extérieurs des constructions et d'aménagement des abords :

Enseignes

1. Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, et au décret n°82-211 du 24 février 1982.
2. Les projets d'enseignes, pré-enseignes et autres dispositifs publicitaires devront obligatoirement être présentés lors de la demande d'autorisation de construire.
3. Elles peuvent être de deux types :
   - Enseigne sur bâtiment
     Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. 2 enseignes maximum par bâtiment. Elles seront situées à 0,80 m de la ligne de fait des toitures et avec des lettres de 1,50 m maximum. Ces enseignes s'adapteront à la volumétrie du bâtiment.

   - Enseigne sur l'unité foncière : elles correspondront à des totems d'une hauteur maximale de 5 m :
     - un seul totem par activité et par propriété,
     - hauteur : 5 mètres maximum,
     - largeur : 1,50 mètre maximum,
     - couleur : rappel de la couleur du bâtiment d'activités (en pied de totem, sur la tranche, ...),
     - éclairage : 1 ou 2 projecteurs encastrés positionnés à 1 mètre maximum du pied du totem.

   Elles ne seront en aucun cas fixées :
   - sur les clôtures sur voie ou sur limites séparatives,
   - dans les bandes non aedificandi le long des voies.

4. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais les enseignes et totems pourront être éclairés avec la même intensité lumineuse sur chaque lot. Toute dérogation devra être justifiée par une étude spécifique et un projet architectural global et valider par le maître d'ouvrage avant le dépôt du permis de construire.
5. Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

Aspect général

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans tous les cas, la qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Volumétrie

1. Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale innovante affirmant la vocation du secteur.
2. Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, en rapport avec l'environnement bâti et non bâti avoisinant, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
3. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.
4. Les locaux annexes s'appuieront sur le volume principal à l'exception des bâtiments annexes autorisés (stockage..). Les éléments d'auvent nécessaires devront épouser l'architecture générale du bâtiment.
5. Dans le cas de terrain en pente, le bâti devra s'insérer dans la pente.

Couleurs

1. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Ces couleurs seront choisies de manière préférentielle parmi les RAL identifiés au cahier de recommandations architecturales et paysagères de la ZAC de la Métairie Neuve figurant en annexe du présent règlement.
2. L'emploi d'une autre couleur est autorisé sur une surface maximale de 10 % de la surface globale des façades.

➔ Qu'un cahier des recommandations (ci-joint annexé) qui permet d'être dans une posture d'échange et de co-construction lors des premiers échanges avec les futures entreprises a été élaboré. Ce cahier des recommandations sera par ailleurs annexé aux actes de vente lui donnant ainsi un poids supplémentaire.

➔ Enfin, un traitement paysager des espaces publics est prévu : préservation des talus plantés, aménagement paysager le long de la RN164, de la route de Motreff ainsi que des voies primaires et secondaires de la zone.

ANNEXES