



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

21 JUIL. 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la ZAC de Coëtquen et
sur le projet de création de la ZAC de Pélineuc
situées à LANVALLAY (22),
présentés respectivement par la Communauté de communes de DINAN et
la commune de LANVALLAY,
reçus les 24 et 25 mai 2011

Objet de la demande

La Communauté de Communes de DINAN (CODI), dans le cadre de ses compétences, souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation économique. Elle a, pour ce faire, élaboré le dossier de création de la ZAC de Coëtquen, située sur la commune de LANVALLAY.

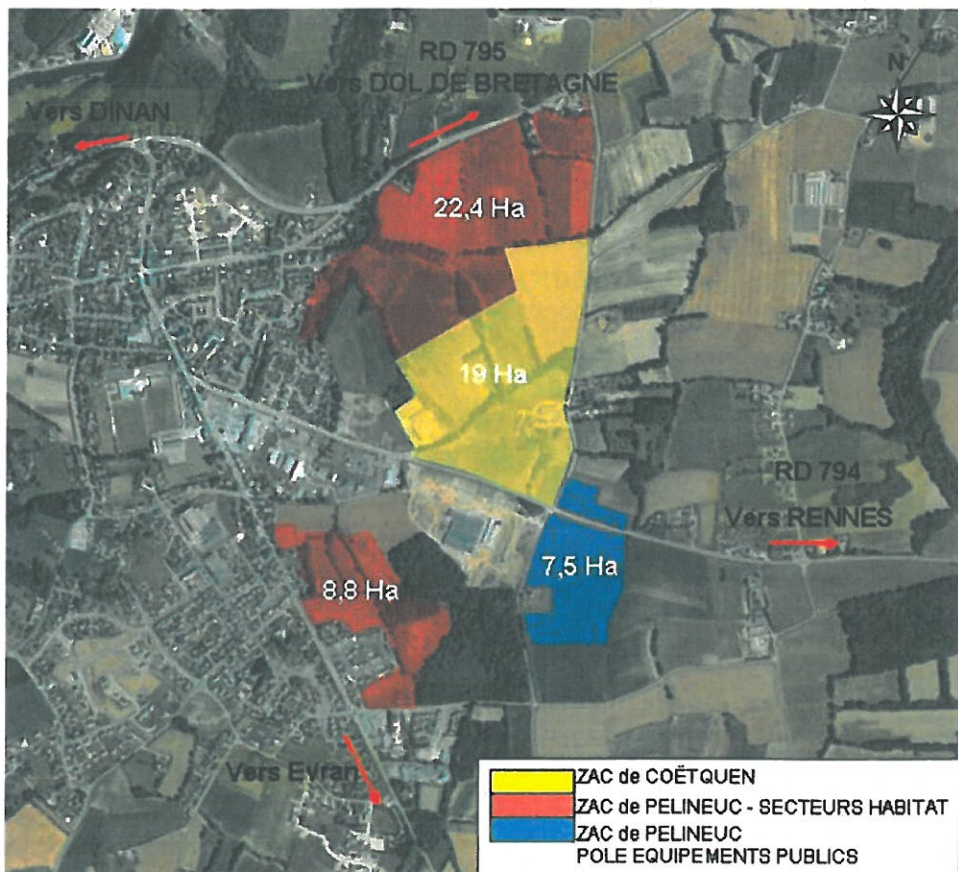
Conjointement à cette démarche, la commune de LANVALLAY a également souhaité développer de nouveaux secteurs d'habitation et d'équipements publics, par le biais de la création de la ZAC multi-sites de Pélineuc.

La CODI et LANVALLAY ont saisi, presque simultanément, l'Autorité environnementale, des dossiers de création des ZAC de Coëtquen et de Pélineuc, pour avis.

Les périmètres de ces deux projets de ZAC sont étroitement liés, comme l'illustre la carte ci-après, extraite des deux dossiers de création.

En outre, la CODI et la commune précisent clairement dans leurs dossiers, que les deux projets de ZAC constituent « un choix d'aménagement global » de LANVALLAY. Ainsi, bien que chacune des ZAC ait fait l'objet d'une étude d'impact dédiée, les deux projets ont été conçus conjointement et constituent un programme d'aménagement global du secteur Est de la commune de LANVALLAY.

Les deux ZAC ont vocation à créer un nouveau pôle de vie et d'emplois de l'agglomération dinanaise, mutualisant les équipements publics et organisant les liaisons douces entre habitat et activités. Enfin, les deux ZAC constituent un même projet paysager et de développement durable, s'agissant notamment de la gestion des eaux pluviales.



Contexte réglementaire

Chaque projet de ZAC est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

Les ZAC ont des liens évidents entre elles, même si elles sont portées par deux maîtrises d'ouvrage différentes (CODI et commune de LANVALLAY) et donnent lieu à deux dossiers de création différents. Leur conception a été conjointe, de même que leur évaluation environnementale sur de nombreux points. En outre, si la ZAC de Pélineuc pouvait être réalisée seule (en tout cas s'agissant de sa partie Nord-Est), la ZAC d'activités de Coëtquen est en grande partie justifiée par la construction des nouveaux logements de la ZAC d'habitat.

Le présent avis de l'Autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, porte sur les deux projets de ZAC, qui auraient pu faire l'objet d'une seule et même étude d'impact sur l'ensemble du programme, comme le prévoit le code de l'environnement (art. R. 122-3-IV).

L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur la qualité des études d'impact, qui font office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il sera transmis aux pétitionnaires et intégré aux dossiers d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Présentation du projet et de son contexte

LANVALLAY est limitrophe de DINAN, à l'Est. La commune s'étend sur 1 460 ha et comptait 3 684 habitants en 2010. Elle fait partie de la CODI, qui regroupe 18 communes pour 38 150 habitants en 2006. Les deux projets de ZAC sont situés en continuité Est du bourg de LANVALLAY.

L'occupation des sols sur l'emprise des deux projets (58 hectares environ) est actuellement dédiée essentiellement à des activités agricoles (47 hectares). Des haies bocagères, des espaces boisés, dont une parcelle importante se trouve dans le secteur Sud-Est à vocation d'habitat, ainsi que quelques habitations complètent l'occupation des futurs terrains urbanisés.

Le programme global des constructions prévoit :

- pour la ZAC de Coëtquen, la création d'une zone d'activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale sur une emprise d'environ 19 hectares ;
- pour la ZAC de Pélineuc, l'urbanisation de trois secteurs de la commune sur une surface globale de près de 39 hectares pour la réalisation de 448 logements (dont 20 % de logements sociaux et environ 60 % de logements groupés et collectifs) ainsi que d'une zone à vocation culturelle et sportive (salle polyvalente multifonctions, plateaux sportifs et parc de stationnement).

Ces deux projets constituent le programme d'aménagement principal de la commune de LANVALLAY pour les 20 prochaines années, associé à une réflexion en cours sur un projet de restructuration du centre-bourg.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

Le dossier de création de chacune des deux ZAC comprend notamment un rapport de présentation et une étude d'impact. Les études d'impact sont datées de 2011. Elles comportent un résumé non technique ; une analyse de l'état initial du site et de son environnement ; une analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé et les mesures envisagées pour les supprimer, les réduire et les compenser ; la justification du projet au regard des partis envisagés et une analyse des méthodes utilisées.

▪ Sur la forme

Si la présentation des études d'impact est tout à fait satisfaisante et a le mérite d'être uniformisée entre elles, l'Autorité environnementale attire plus particulièrement l'attention des maîtres d'ouvrage sur le résumé non technique.

En effet, le résumé non technique est la pièce centrale de l'étude d'impact, s'agissant de l'accessibilité et de la compréhension du projet par le public. Or, si le choix de présenter le résumé non technique sous forme de tableau synthétique paraît approprié, ce tableau devrait toutefois être précédé d'une présentation succincte du projet et de son contexte. S'agissant d'un résumé et non d'une synthèse, il doit traiter de l'ensemble des points de l'étude d'impact.

- Environnement réglementaire du projet

L'Autorité environnementale prend note que la commune de LANVALLAY devra procéder à une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), intégrant également des modifications de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable, afin de les mettre en cohérence avec les projets de ZAC. Cette révision devra être effective au stade du dossier de réalisation des deux ZAC.

Par ailleurs, les dossiers ne font pas mention de l'état d'avancement du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Dinan, en cours d'élaboration. Ces informations pourraient permettre de replacer les deux projets de ZAC dans un contexte territorial plus global et de renforcer les éléments relatifs à la justification du projet.

Ainsi, s'agissant par exemple de la densité du projet de ZAC de Pélineuc, celle-ci reste inférieure à 15 logements à l'hectare, pour les deux emprises foncières vouées à l'habitat, ce qui paraît faible pour un tel projet. La mise à disposition d'éléments plus précis sur les orientations du futur SCOT permettrait d'analyser de façon plus pertinente la question de la densité du projet.

- Etat initial et identification des enjeux environnementaux

Les deux études d'impact sont globalement de bonne qualité. Elles abordent la plupart des thématiques environnementales de façon complète et satisfaisante. L'analyse des activités économiques, dans la CODI notamment (taux de remplissage des autres zones d'activités), est claire et explicite à bon escient la justification du projet de ZAC d'activités.

Plusieurs analyses sont communes aux deux études d'impact, qu'il s'agisse des inventaires naturels ou de zones humides, de la gestion des eaux pluviales, de l'aménagement paysager ou de l'organisation des déplacements.

Cette convergence d'analyses rend bien compte du souci qu'ont eu les maîtres d'ouvrage d'élaborer des projets de ZAC cohérents entre eux et constitutifs d'un projet d'aménagement global de la commune de LANVALLAY. Cette réflexion menée conjointement est tout à fait conforme aux exigences du code de l'environnement, s'agissant de l'esprit de l'évaluation environnementale.

Pour ce qui concerne les zones humides, les études d'impact indiquent que la commune de LANVALLAY a fait l'objet d'un inventaire des zones humides en 2006 dans le cadre de l'élaboration du PLU, complété par une prospection de terrain sur le périmètre des ZAC en septembre 2009. Deux zones humides ont été recensées dans le périmètre de la ZAC de Pélineuc, aucune dans celui de la ZAC de Coëtquen.

Il serait souhaitable que la présentation des études d'impact soit revue pour confronter plus clairement les résultats de l'étude géotechnique menée en novembre 2009, laissant supposer une remontée de nappe pendant la période hivernale, et les inventaires de zones humides précités, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 relatif aux critères d'identification des zones humides.

Il s'agit de s'assurer qu'aucune autre zone humide ne pourrait être impactée par l'aménagement du secteur, ou qu'elle puisse faire l'objet, le cas échéant, de mesures de préservation comparables à celles qui sont prévues pour les zones humides d'ores et déjà identifiées.

- Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'analyse des effets du projet sur l'environnement paraît globalement proportionnée aux enjeux identifiés.

Les maîtres d'ouvrage ont notamment mené une réflexion commune s'agissant notamment des déplacements, de l'insertion paysagère des projets et de la gestion des eaux pluviales du secteur. Cette dernière a d'ores et déjà fait l'objet d'un dossier d'autorisation Loi sur l'eau, déposé auprès du Préfet de département. Les études d'impact sont donc très précises sur cet aspect.

- Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts

Des mesures sont présentées pour limiter les impacts prévisibles des deux projets. Ces mesures sont chiffrées. Cependant, cette estimation pourrait être affinée pour rendre plus précisément compte du coût de ces mesures. En effet, si les aménagements paysagers ou les travaux de réseaux paraissent pouvoir s'intégrer dans ce calcul, ce raisonnement semble moins pertinent s'agissant des travaux de voirie.

Prise en compte de l'environnement

L'aménagement des deux ZAC va dans le sens d'un aménagement urbain cohérent. Cependant, le dossier peut être amélioré sur l'analyse et la prise en compte de certains enjeux environnementaux.

Accueil des activités industrielles, artisanales et commerciales

Le programme d'aménagement de la ZAC de Coëtquen n'est pas assez précis s'agissant des activités qui seront effectivement accueillies sur la ZAC. L'évaluation des impacts de ces activités sur l'environnement et les futures habitations riveraines paraît donc à ce stade trop imprécise.

En effet, un certain nombre d'impacts du projet de ZAC ne serait abordé qu'au stade de l'étude d'impact des ICPE susceptibles de s'y implanter et serait évalué au cas par cas : bruit, volume des eaux usées à traiter, pollution atmosphérique, impact sur le trafic.

Si la CODI connaît déjà la nature de l'entreprise dont l'emplacement est au Sud du périmètre, elle peut d'ores et déjà compléter l'étude d'impact de la ZAC de Coëtquen sur cet aspect.

Evaluation des incidences des projets sur Natura 2000

La partie Nord de la ZAC d'habitations de Pélineuc est seulement à 20 mètres du site Natura 2000 de l'Estuaire de la Rance, abritant des habitats et des espèces protégés. La ZAC de Coëtquen en est, elle, distante de 300 mètres. En outre, le ruisseau de la Samsonnais relie la

ZAC de Pélineuc au site Natura et pourrait être un vecteur de pollution via le réseau pluvial ou le ruissellement naturel.

Les deux études d'impact évacuent rapidement l'hypothèse d'une incidence des projets sur le site Natura. Cependant, compte tenu de la proximité du site et de son lien hydrographique avec les aménagements de la ZAC de Pélineuc, une évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000 doit impérativement être diligentée.

Cette évaluation devra également englober les incidences éventuelles de la ZAC d'activités de Coëtquen, car bien que sans lien hydrographique avec le site Natura, les activités susceptibles de s'y développer pourraient avoir une incidence sur la préservation du site, au regard des enjeux environnementaux qui ont prévalu à son classement.

Enjeux énergétiques

Conformément aux dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, un projet de ZAC doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

Les maîtres d'ouvrage devront, par ailleurs, veiller à ce que les constructions de la ZAC respectent les critères de basse consommation énergétique fixés par les lois dites « Grenelle de l'Environnement ».

Les dossiers de création des ZAC de Coëtquen et Pélineuc n'abordent que très succinctement ces problématiques. Les études d'impact devront donc être complétées en ce sens et prévoir concrètement les mesures qui seront applicables aux entreprises qui s'installeront dans la ZAC de Coëtquen et aux logements construits dans la ZAC de Pélineuc.

Activité agricole

47 hectares de parcelles arables seront retirés de la surface agricole utile (SAU) communale par la réalisation des deux projets. 7 exploitations agricoles seront affectées. Les maîtres d'ouvrage précisent que des négociations sont en cours avec les exploitants pour acquérir les terres concernées.

Cependant, l'économie des espaces agricoles doit être l'un des objectifs présidant au développement des collectivités. Les maîtres d'ouvrage devront rechercher en priorité une compensation foncière à la perte de ces espaces, avant d'envisager une compensation financière.

Résumé de l'avis

Le programme global d'aménagement de LANVALLAY, conçu conjointement par la commune et par la Communauté de Communes de DINAN et matérialisé par les dossiers de création des ZAC de Pélineuc et de Coëtquen, a fait l'objet d'une évaluation environnementale déclinée dans les études d'impact des deux ZAC.

Les deux maîtres d'ouvrage, dans le respect de l'esprit de l'évaluation environnementale, ont élaboré leurs projets de façon concertée, en mutualisant les études et les analyses qui pouvaient l'être, afin de proposer un programme d'aménagement urbain cohérent. Cette démarche concertée devra être poursuivie tout au long de la mise en œuvre de ces projets, et notamment lors de leur présentation au public.

Si cette évaluation environnementale présente des qualités indéniables, elle pourrait toutefois utilement être complétée sur certains aspects, afin de mieux rendre compte de l'impact environnemental prévisible des projets sur l'environnement, en apportant notamment des précisions sur :

- les activités qui seront accueillies dans la ZAC de Coëtquen et leur incidence,
- l'évaluation des incidences des projets sur le site Natura 2000 limitrophe,
- les enjeux énergétique,
- la compensation de la perte de 47 ha d'espaces agricoles.

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



Michel CADOT