



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 25 JUIL. 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la ZAC des Prés Bosgers
présenté par la commune de Cancale (35)
reçu le 1er juin 2011

Objet de la demande

La commune de Cancale en Ile-et-Vilaine a saisi l'Autorité environnementale, le 1er juin 2011, pour avis sur le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prés Bosgers.

Contexte réglementaire

Le projet 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.

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 intégré au dossier d'enquête publique.

Présentation du projet et de son contexte

▪ L'existant

Cancale est une commune littorale du Nord de l'Ile-et-Vilaine, à une dizaine de kilomètres à l'Est de Saint-Malo et à l'extrémité Ouest de la baie du Mont Saint-Michel. Cancale fait partie du Pays de Saint-Malo et de Saint-Malo Agglomération. D'une superficie de 1261 hectares, elle comptait 5293 habitants en 2007.

Le secteur d'étude est localisé dans le secteur non urbanisé et enclavé des Prés Bosgers, situé en périphérie Ouest de la ville de Cancale. Il s'étend sur une superficie de 19,6 hectares, dont 17,7 correspondent à des espaces agricoles ou naturels et 1,9 hectare à des zones urbanisées.

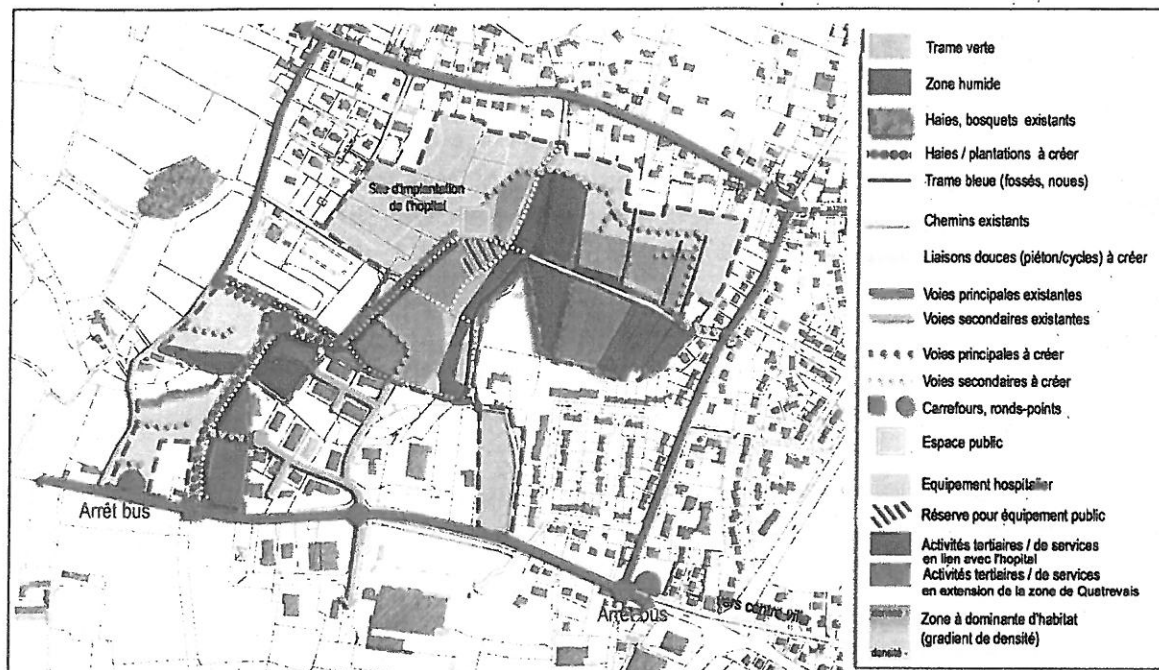
▪ Le projet

Le commune de Cancale souhaite déterminer les modalités d'implantation d'un nouvel hôpital local associé à l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation avec commerces et services.

Le périmètre de création de la ZAC représente une superficie de 17,7 hectares qui correspondent à la réserve foncière constituée par la commune après Déclaration d'Utilité Publique.

Le programme prévisionnel des constructions prévoit :

- un hôpital local de 150 lits ;
- 180 logements dont 45 % de logements individuels, 30 % de semi-collectifs, 25 % de collectifs et au moins 20 % de logements sociaux ;
- des commerces et des services (environ 5 000 m² de SHON),
- une réserve de 2 500 m² pour des équipements publics.



Plan de composition de la ZAC des Prés Bosgers présenté dans l'étude d'impact

Environnement réglementaire du projet

▪ Plan d'Occupation des Sols

Le périmètre de la future ZAC est pour l'essentiel situé sur des terrains destinés à une urbanisation immédiate ou future au Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la commune de Cancale. En outre, 2,5 hectares du périmètre sont classés en zone Ndb. Le document d'urbanisme en vigueur ne permet donc pas la réalisation du projet à l'heure actuelle.

L'Autorité environnementale rappelle au maître d'ouvrage que le dossier de réalisation de la ZAC des Prés Bosgers ne pourra être approuvé qu'après la révision du document d'urbanisme communal qui doit en permettre la réalisation.

▪ Programme Local de l'Habitat

La commune de Cancale est concernée par la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération. Celui-ci prévoit notamment un objectif indicatif de densité pour les communes littorales, fixé à 15-25 logements/hectare.

La ZAC des Prés Bosgers s'inscrit tout à fait dans cet objectif puisque la densité s'élève à 22,8 logements/hectare sur les espaces dédiés à l'habitat et monte jusqu'à 30 équivalent logements/hectare en convertissant les autres aménagements (hôpital, entreprises) en équivalent logements.

▪ Loi Littoral

La commune de Cancale doit envisager son développement en tenant compte des contraintes imposées aux communes littorales. Elle doit notamment veiller à déterminer sa capacité d'accueil de nouveaux espaces urbanisés, déterminer un site ne portant pas atteinte aux espaces remarquables du littoral et préserver les coupures d'urbanisation existantes.

Au regard des équipements et des réseaux existants sur la commune, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales, ainsi que de collecte et de gestion des déchets, la capacité de la commune à accueillir un tel projet paraît satisfaisante. En outre, le secteur des Prés Bosgers ne se situe ni en espace remarquable du littoral ni en espace proche du rivage. En revanche, il se situe bien en continuité de l'urbanisation existante, comme l'exige la loi.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier :

Le dossier de création de la ZAC des Prés Bosgers comprend notamment un rapport de présentation et une étude d'impact datée de mai 2011. Cette dernière comporte 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 et une présentation des méthodes utilisées.

L'étude d'impact présentée est très claire et pédagogique. Elle répond tout à fait aux exigences d'accessibilité et de compréhension du public et rend compte d'une démarche d'évaluation menée de façon rigoureuse et exhaustive. Chaque développement est illustré de photos ou de cartographies pertinentes. Enfin, le résumé non technique remplit parfaitement son rôle. Il permet d'appréhender, de façon rapide et claire, le projet et les études réalisées pour son élaboration.

▪ Etat initial et identification des enjeux environnementaux

L'identification des enjeux environnementaux sur le site des Prés Bosgers a été réalisée de façon tout à fait satisfaisante. L'ensemble des études attendues à ce stade a été réalisé. L'étude énergétique réglementaire ainsi que le pré-dossier Loi sur l'eau sont ainsi intégrés au dossier de création.

Une attention particulière a été portée à l'inventaire des zones humides, qui a été mené conformément aux exigences de l'arrêté du 1er octobre 2009 relatif à leurs critères d'identification. 4,2 hectares de zones humides ont ainsi été identifiés.

Les visites de terrain ont également permis de repérer, dans une mare située au centre du périmètre et destinée à un usage de prise d'eau agricole, trois espèces protégées de batraciens. Cette mare sera strictement préservée de tout aménagement et entretenue pour encourager le développement de ces espèces.

Le résumé non technique fait état d'inventaires naturels plus poussés sur l'ensemble du secteur d'étude. Même si ces inventaires n'ont pas mis en évidence d'autres enjeux environnementaux, il demeure souhaitable que leur détail soit intégré aux développements de l'étude d'impact.

▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'analyse des effets du projet sur l'environnement paraît proportionnée aux enjeux identifiés. Cette analyse est particulièrement importante s'agissant des deux points suivants.

Le projet a un impact sur un peu moins de 0,9 hectare de zones humides, consécutif à la réalisation de voirie et à la construction d'habitats. Il s'agit de zones humides identifiées sur critère pédologique. Le projet conserve en l'état 3,5 hectares de zones humides dont toutes les zones humides de type floristique ainsi que la mare abritant des batraciens. S'agissant des ouvrages de voiries, le dossier précise qu'ils seront réalisés de façon à limiter les impacts sur ces zones humides.

Par ailleurs, tout le littoral de la commune de Cancale est concerné par Natura 2000, soit au titre du site de la côte de Cancale à Paramé, soit au titre du site de la baie du Mont Saint-Michel.

Le secteur des Prés Bosgers se situe à 900 mètres des espaces protégés les plus proches, sans lien direct puisqu'un espace urbanisé est intercalé. S'agissant des impacts indirects, le raccordement du projet au réseau d'assainissement communal et la gestion et le traitement des eaux pluviales mis en œuvre dans le projet doivent permettre de les éviter.

Seule l'augmentation de la fréquentation des plages, du fait des nouveaux habitants de la ZAC, pourrait avoir une incidence sur la préservation des sites. Le maître d'ouvrage précise que le projet de ZAC prévoit notamment des cheminements doux en direction des plages afin de ne pas accroître la fréquentation automobile sur le littoral.

Cette analyse des incidences du projet de ZAC sur Natura 2000 serait toutefois utilement complétée d'une information sur les enjeux environnementaux ayant présidé à la création de ces sites Natura 2000, afin de valider la pertinence de l'analyse du maître d'ouvrage sur ce point.

▪ Justification du projet

La justification du projet au regard de ses impacts sur l'environnement est développée dans le rapport de présentation ainsi que dans l'étude d'impact. Plusieurs schémas d'aménagement ont été étudiés.

Le maître d'ouvrage a porté une attention particulière à la justification de la destruction de près de 0,9 hectare de zones humides. Celle-ci est justifiée par le plan de desserte et de circulation de la ZAC ainsi que par les objectifs de densité de l'opération et sa localisation stratégique à proximité du centre-ville. Il indique par ailleurs que les zones humides d'intérêt biologique sont entièrement préservées et que, conformément au SDAGE et au SAGE, des mesures compensatoires sont prévues.

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

Des mesures sont présentées pour limiter les impacts prévisibles du projet sur l'environnement.

S'agissant des mesures compensatoires à la destruction de zones humides, le maître d'ouvrage envisage la création-extension de zones humides possédant les mêmes caractéristiques et la même superficie, sur des terrains d'ores et déjà identifiés dans le périmètre de la ZAC, ce qui est conforme aux exigences du SDAGE. Toutefois, la mise en œuvre de cette création de zones humides et le suivi de l'efficacité de cette mesure compensatoire devront être détaillés dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Concernant la compensation de la perte d'espaces agricoles, l'Autorité environnementale prend note que sur le périmètre de la future ZAC 8,5 hectares appartiennent ou sont cultivés par des exploitants professionnels. 3 exploitants agricoles sont concernés par le projet. Le maître d'ouvrage indique qu'il prendra les mesures nécessaires pour optimiser le phasage de la construction de la ZAC afin de réduire temporairement ces impacts, mais également pour indemniser les exploitants ou rechercher une compensation foncière. Ces mesures sont adaptées à l'enjeu de préservation des espaces agricoles dans la région.

L'Autorité environnementale rappelle au porteur de projet que l'ensemble des mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet doit être chiffré. Cette évaluation n'apparaît pas dans le dossier de création.

Prise en compte de l'environnement

La future ZAC des Prés Bosgers constitue un projet polyvalent associant habitat, services, commerces et équipements publics. Il a été élaboré sur la base d'une évaluation environnementale complète et rigoureuse. Celle-ci a permis à la commune de concevoir un projet équilibré et raisonné du fait des contraintes de développement d'une commune littorale et des enjeux environnementaux identifiés sur le site.

Compte tenu de la qualité des études menées, de la pertinence des analyses développées et des mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement, ceux-ci semblent acceptables.

En outre, la qualité formelle du dossier, sa clarté et sa lisibilité doivent être soulignées. Ce dossier rend parfaitement compte de la qualité de l'évaluation environnementale menée et permettra au public d'être correctement informé du projet et de participer efficacement aux décisions qui seront prises à son sujet.

Résumé de l'avis

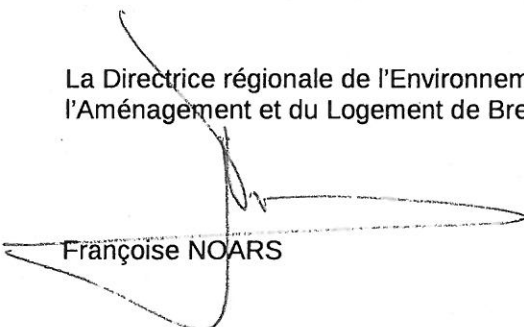
Le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté des Prés Bosgers à Cancale est rigoureux, argumenté et très clair. Il contient tous les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.

L'évaluation environnementale du projet a été menée de façon sérieuse et elle a permis d'élaborer un projet équilibré, en tenant compte des contraintes environnementales identifiées.

La qualité du dossier pourrait toutefois encore être un peu améliorée, en apportant quelques précisions sur :

- le détail des inventaires naturels réalisés ;
- l'évaluation précise des incidences du projet sur Natura 2000, au regard des enjeux environnementaux des sites concernés ;
- la mise en œuvre et le suivi des mesures compensatoires à la destruction de 0,9 hectare de zones humides ;
- l'évaluation du coût de l'ensemble des mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet sur l'environnement.

La Directrice régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de Bretagne,



Françoise NOARS

