



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

21 JUIN 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de ZAC du Tertre
présenté par la commune de DOMLOUP (35)
reçu le 22 avril 2011

Objet de la demande

Par délibération du 10 janvier 2011, le conseil municipal de Domloup en Ile-et-Vilaine a demandé au Préfet de département la prescription d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Tertre.

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Tertre ont été approuvés respectivement le 1er octobre 2007 et le 14 décembre 2009. A l'époque, l'Autorité environnementale n'a pas été saisie pour avis sur le dossier de réalisation de cette ZAC.

Le Préfet d'Ile-et-Vilaine a saisi l'Autorité environnementale le 22 avril 2011, pour avis sur le dossier de DUP relatif à la ZAC du Tertre à Domloup.

Dans la logique de l'évaluation environnementale, le dossier porte sur le projet de ZAC du Tertre dans son ensemble, indépendamment du périmètre de la DUP demandée (les 36 hectares Nord du projet). Il en sera de même de l'avis de l'Autorité environnementale.

Contexte réglementaire

Dans la mesure où le dossier comporte deux pièces N°7, respectivement intitulées « Complément à l'étude d'impact » et « Mise à jour de l'étude d'impact », datées de novembre 2009 et décembre 2010, 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.

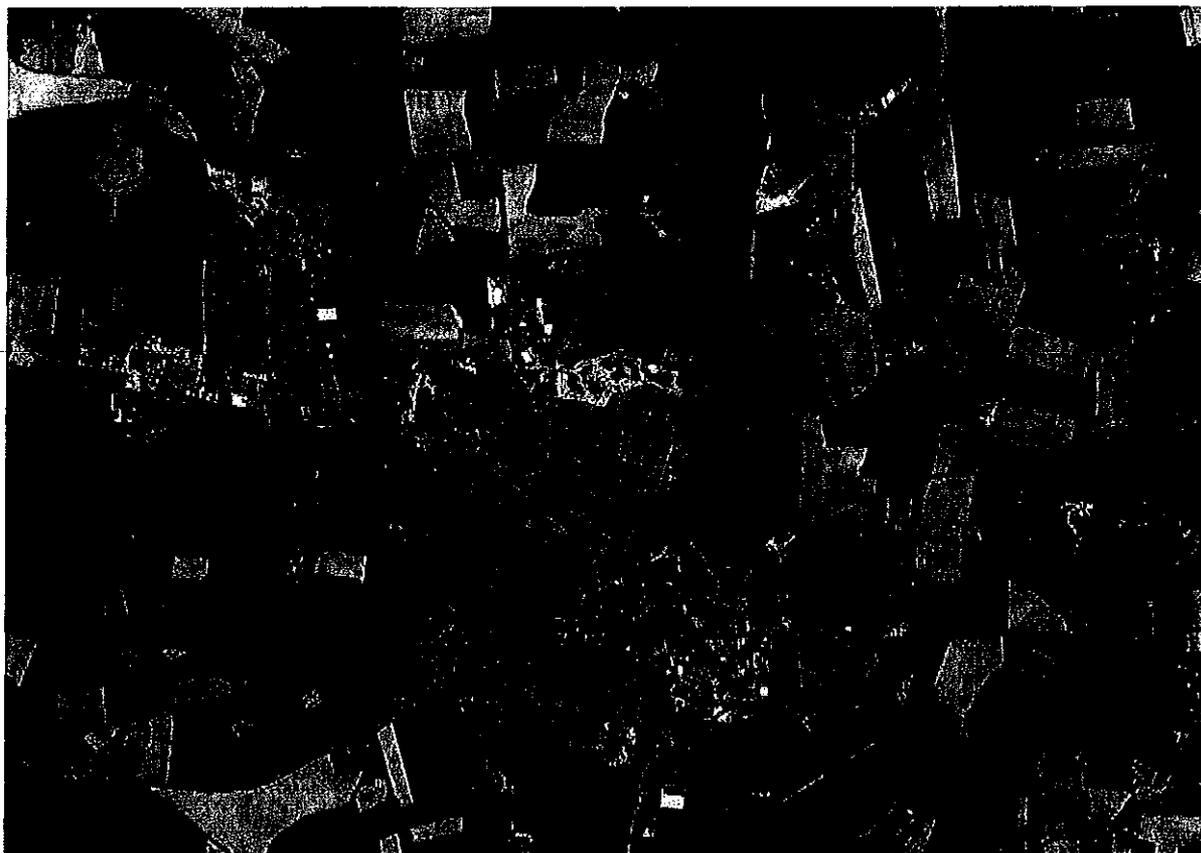
L'avis de l'Autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Présentation du projet et de son contexte

▪ *L'existant*

La commune de Domloup est située à une quinzaine de kilomètres au Sud-Est de l'agglomération rennaise. Elle s'étend sur une superficie de 1 891 hectares et accueille près de 3 000 habitants. Elle jouxte la commune de Châteaugiron, au Nord-Ouest de celle-ci. La vallée du Rimon a constitué jusqu'à ce jour une limite géographique à l'extension urbaine notamment en raison de son relief marqué. Les deux communes se partagent un plateau assez vaste entre le Rimon et la route reliant Châteaugiron à Noyal-sur-Vilaine.



Le périmètre de la ZAC, d'une superficie de 74 hectares, est localisé à l'Est et au Nord du bourg. Ce périmètre intègre notamment les 14 hectares de la vallée du Rimon qui sépareront la nouvelle zone urbanisée de l'ancien bourg. En dehors de ces espaces naturels, qui ne seront pas urbanisés, le projet sera implanté essentiellement sur des terrains actuellement agricoles et sur quelques espaces aménagés (habitations, terrains de sport).

▪ Le projet

La ZAC du Tertre, à vocation d'habitat, constitue le projet d'aménagement principal de la commune de Domloup pour les 15 années à venir.

Le programme des constructions de la ZAC du Tertre, à l'horizon de 15 ans, prévoit environ 813 logements :

- 581 logements individuels, soit 71 % (groupés, denses ou libres ne devant pas excéder 650 m²) ;
- 232 logements collectifs ou semi-collectifs, soit 29 %.

Le programme envisage 120 logements sociaux (locatifs sociaux et accession aidée à la propriété), soit environ 15 %.

Ce programme prévoit également la construction de :

- une résidence pour personnes âgées d'environ 80 hébergements ;
- une salle culturelle ;
- un complexe sportif ;
- un centre technique municipal.

Environnement réglementaire du projet

SCOT du Pays de Rennes

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes fixe le potentiel urbanisable de la commune à 60 hectares. Le périmètre de la ZAC du Tertre porte sur 74 hectares, dont 14 hectares d'espaces naturels. La totalité du potentiel urbanisable de la commune est donc consommée par ce projet.

Le SCOT n'impose pas de densité minimale de logements à la commune de Domloup mais précise qu'une densité de 25 logements à l'hectare est souhaitable pour les nouvelles opérations. Or, compte tenu du programme des constructions affiché, la densité de l'opération atteindrait à peine 16 logements à l'hectare. En effet, le SCOT appréhende la densité par opération nouvelle. Les opérations récentes de logements collectifs en centre bourg ne peuvent donc être prises en compte dans le calcul de la densité de l'opération, comme le suggère la commune.

PLH du Pays de Châteaugiron

Le programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Châteaugiron impose à la commune de Domloup la construction de 45 logements par an, dont 15 % de logements sociaux et 40 % de logements collectifs ou semi-collectifs.

Si le programme de la ZAC du Tertre va dans le sens d'une diversification de l'offre de logements, il reste cependant en deçà des objectifs du PLH s'agissant du logement collectif ou semi-collectif, avec seulement 29 % de la programmation dédiée à ce type de logements.

Plan Local d'Urbanisme

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en vigueur sur la commune de Domloup. En l'état actuel du dossier présenté à l'Autorité environnementale, il semble que le projet de ZAC du Tertre n'est pas compatible avec ce PLU. En effet, les terrains actuellement identifiés 2AU devraient être ouverts à l'urbanisation en 1AU, afin de rendre possible la réalisation de la ZAC.

L'Autorité environnementale attire l'attention sur l'obligation de mettre le PLU en compatibilité avant tout début de travaux.

La vallée du Rimon est classée en zone Npa au PLU, sur l'ensemble de la ZAC. Elle est ainsi strictement protégée. Seuls des cheminements doux, qui resteront bruts, pourront y être intégrés. Le PLU y autorise toutefois l'aménagement de zones de rétention des eaux pluviales. Il en est prévu deux au Nord de la ZAC.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

▪ *Observations liminaires*

Le dossier soumis à l'avis de l'Autorité environnementale comporte notamment une notice explicative de novembre 2009 et une notice explicative complémentaire de janvier 2011. Il contient également une étude d'impact de septembre 2007 et ses compléments de novembre 2009 et décembre 2010.

L'Autorité environnementale attire l'attention du maître d'ouvrage sur la cohérence d'ensemble du dossier soumis à enquête publique, s'agissant d'un projet de cette importance. En l'état actuel et en raison de sa présentation complexe, le dossier présenté ne répond pas de façon satisfaisante aux exigences minimales d'un dossier soumis à évaluation environnementale, s'agissant de la bonne information du public : la multiplicité des pièces, la diversité de leur mise à jour et leur manque de cohérence nuisent à la compréhension globale du dossier et donc du projet.

L'Autorité environnementale recommande que les différents documents relatifs à l'évaluation environnementale du projet de ZAC soient fusionnés en une seule étude d'impact complète et actualisée. Il pourrait en être de même pour la notice explicative, tout en conservant les explications relatives à la genèse du dossier qui seraient utiles à sa compréhension.

▪ *Etat initial et identification des enjeux environnementaux*

Patrimoine naturel

Le Bois de Gervis, classé ZNIEFF I, au Nord-Est de la zone d'étude et la Vallée de l'Yaigne au Sud, sont des milieux écologiques intéressants, dont le SCOT du Pays de Rennes impose la préservation. Il s'agit notamment d'encourager les connexions écologiques entre ces deux entités. La vallée du Rimon et la partie Est de la ZAC paraissent constituer le corridor écologique principal entre ces deux milieux à préserver, corridor identifié comme tel par le SCOT. La vallée du Rimon est également désignée comme Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE).

S'agissant des inventaires naturels, l'étude d'impact initiale précise que la période d'investigation n'a pas permis de réaliser d'inventaires exhaustifs, les reconnaissances de terrains ayant été effectuées en novembre 2006.

Il n'est donc pas surprenant que l'étude d'impact conclue qu'aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été recensée après ces investigations et ce malgré la qualité écologique évidente du secteur, notamment s'agissant de la vallée du Rimon.

L'inventaire floristique a été complété en juin 2009 et la description de l'occupation des sols sur le projet est effectivement plus complète dans le complément à l'étude d'impact de novembre 2009.

Or, en l'absence d'inventaires naturels complets réalisés à des périodes propices, le maître d'ouvrage ne peut justifier que le projet présenté est le plus respectueux de l'environnement et qu'il a prévu les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pertinentes des impacts du projet.

En effet, le maître d'ouvrage propose le maintien voire la création de corridors écologiques, sans que les espèces concernées n'aient été identifiées. L'étude d'impact se limite à évoquer des potentialités favorables pour la présence d'odonates et d'amphibiens, dont de nombreuses espèces sont protégées. Des panneaux pédagogiques situés sur le site en signalent d'ailleurs la présence (grenouille rousse, crapaud commun, salamandre tachetée, triton palmé).

L'inventaire faunistique ne paraissant pas avoir été complété en 2009 ou en 2010, l'Autorité environnementale recommande que de nouvelles reconnaissances de terrain soient effectuées entre février et juin pour s'assurer que l'ensemble des espèces sont identifiées et pouvoir apprécier la pertinence de l'implantation de la ZAC et des mesures compensatoires.

Zones humides

Un inventaire des zones humides très sommaire est présenté dans l'étude d'impact initiale de 2007 : plusieurs mares et étangs sont repérés, notamment dans la vallée du Rimon. Une zone humide est également identifiée au sud du périmètre sur des critères botaniques.

Par ailleurs, de façon peu compréhensible la notice explicative (pièce 3 page 12) indique que seul « le ruisseau qui s'écoule en limite ouest de la zone d'étude a été inventorié... ».

Cet inventaire ne paraît pas avoir été complété en 2009 ou 2010, pour se conformer aux exigences de l'arrêté du 1er octobre 2009 relatif aux critères d'identification des zones humides.

L'autorité environnementale recommande que soit fourni un inventaire à la fois floristique et pédologique des zones humides sur l'ensemble du périmètre de la future ZAC, afin de s'assurer qu'aucune de ces zones ne sera impactée par l'urbanisation ou la gestion des eaux pluviales du secteur.

Eaux pluviales

L'étude d'impact initiale indique que la gestion des eaux pluviales du projet se fera par la mise en œuvre de noues, fossés et bassins paysagers comme support de la trame paysagère. Une partie de la gestion des eaux pluviales se fera dans la vallée du Rimon, en lien avec le plan d'eau communal. L'objectif est de redonner au ruisseau son fonctionnement normal et de limiter son envasement en période de crues.

Le dossier fait état d'un véritable réaménagement de la vallée du Rimon et de son fonctionnement (par exemple : pièce 3 page 24).

Si certains éléments sont précisés dans les compléments à l'étude d'impact de 2009 et 2010, l'évaluation des impacts de la gestion des eaux pluviales du projet est renvoyée au dossier Loi sur l'eau. Or, ce dernier n'est pas annexé au dossier soumis à l'avis de l'Autorité environnementale. Par conséquent, il n'est pas possible d'apprécier la pertinence des choix opérés, et notamment la compatibilité de l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales dans la vallée du Rimon avec la préservation de celle-ci ainsi que des zones humides du secteur.

L'autorité environnementale rappelle que l'étude d'impact ne peut renvoyer l'analyse des impacts, des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser, à une procédure ultérieure et recommande de compléter le dossier avec les éléments utiles pour ce qui concerne la gestion des eaux de surface.

Eaux usées

La ZAC sera raccordée au réseau collectif de Domloup. La STEP intercommunale a été construite en 2002. En mai 2007, un diagnostic de son fonctionnement a été réalisé. Il a conclu que la station aura atteint sa capacité nominale d'ici 2010-2012 et qu'il convient donc d'en prévoir l'extension de 12 000 EH à 16 000 EH.

L'étude d'impact initiale précise que la réalisation progressive de la ZAC permettra d'attendre sereinement l'augmentation de la capacité de la STEP. Or, compte tenu du diagnostic précité, rien ne permet d'étayer cette affirmation.

Agriculture

50 hectares de parcelles arables seront retirés de la surface agricole utile (SAU) communale par la réalisation du projet. 8 exploitations agricoles seront directement concernées.

Une étude d'impact sur les exploitations agricoles a été réalisée par la Chambre d'agriculture départementale. 5 exploitations sur 8 ont participé à cette étude. Il en résulte que la production laitière est la principale activité, avec la culture associée de fourrage et la pâture. Le reste de la SAU (environ 20 %) est dédié à la production céréalière.

L'économie des espaces agricoles doit être l'un des objectifs présidant au développement des collectivités. La commune devra rechercher en priorité une compensation foncière de la perte de ces espaces plutôt qu'avoir recours à une simple compensation financière.

Paysages

L'analyse paysagère est très sommaire dans l'étude d'impact initiale. L'insertion paysagère du bâti futur est abordée de façon un peu plus concrète dans la notice explicative de novembre 2009, s'agissant notamment des entrées de ville ou des équipements collectifs.

Toutefois, une étude paysagère démontrant la pertinence de l'inscription du bâti futur dans le grand paysage, perçu depuis les axes Rennes-Châteaugiron, Noyal sur Vilaine-Châteaugiron, et à partir du Sud (contournement ouest de Châteaugiron et axe Châteaugiron Nouvoitou), compléterait utilement le dossier. En outre, un cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC serait nécessaire pour permettre une gestion maîtrisée des constructions futures.

L'état d'avancement du dossier (au stade de la réalisation) ne permet pas de justifier une telle absence.

Déplacements

La ZAC est présentée comme ayant été conçue afin d'assurer une expansion cohérente du centre bourg, de faciliter les déplacements et l'accès aux différents services par voies douces. Un maillage dense de cheminements doux devrait assurer la connexion de la ZAC vers le centre ville et les équipements publics et commerciaux.

En outre, dans le cadre d'un réaménagement des transports en commun, un arrêt à la ZAC du Tertre devrait être aménagé pour la ligne du réseau Illenoo (Rennes – La Guerche de Bretagne).

Cependant, au vu de l'ampleur du projet, le dossier devrait apporter plus d'éléments prospectifs sur l'évolution de l'offre de transports en fonction des besoins des futurs habitants et sur la quantification du trafic supplémentaire (65 % des habitants de Domloup travaillant sur l'agglomération rennaise).

Énergie

Le projet va générer la construction de plus de 800 nouveaux logements ainsi que d'équipements collectifs.

Dès l'élaboration du projet, la qualité énergétique des bâtiments, et en particulier leur capacité à répondre à des critères de basse consommation, devrait faire l'objet d'un objectif ambitieux. En outre, conformément au code de l'urbanisme, tout nouveau projet d'aménagement doit prévoir une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone.

Or, le dossier de la ZAC du Tertre n'évoque ces enjeux que de façon très sommaire dans le complément à l'étude d'impact de novembre 2009. Une réflexion globale sur la qualité énergétique des bâtiments ainsi que sur le recours aux énergies alternatives et renouvelables devrait être menée le plus rapidement possible afin de connaître et de maîtriser l'impact énergétique du projet.

▪ Justification du projet

Le projet de ZAC du Tertre porte sur un périmètre de 74 ha dont 60 sont urbanisables à terme. Cette surface importante, doublant la surface actuelle du bourg, s'apparente à la création d'un nouveau bourg faisant effet miroir de l'ancien et séparé de celui-ci par la vallée du Rimon. La ZAC du Tertre constitue donc le projet de développement principal de Domloup pour les 15 prochaines années.

L'étude d'impact initiale précise les objectifs de l'opération. Il s'agit pour la commune de maîtriser et d'équilibrer son développement urbain dans les 15 années à venir tout en évitant l'inflation du foncier. Le secteur du Tertre apparaît comme le seul site d'urbanisation d'importance prévu au PLU. Aucune autre implantation communale n'a donc été envisagée.

La notice explicative de novembre 2009 apporte des éléments d'explication sur le choix du périmètre de l'opération ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet (intégration et renaturation de la vallée du Rimon, maintien ou création de corridors écologiques).

Toutefois, compte tenu de l'ampleur du projet à l'échelle de la commune et de ses impacts sur l'environnement assez mal définis, faute d'un diagnostic environnemental exhaustif, ces éléments de justification paraissent insuffisants.

La justification de ce projet, au regard notamment de ses impacts sur l'environnement, devrait s'appuyer sur une réflexion globale relative au développement de la commune, intégrant des préoccupations d'économie d'espaces, de renouvellement urbain ou de densification de l'existant.

Prise en compte de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de ZAC du Tertre, incomplète sur plusieurs aspects, ne permet pas d'apprécier la pertinence des choix du maître d'ouvrage quant à la prise en compte de l'environnement.

Il ne paraît pas garanti, à ce stade, que l'intégration dans le périmètre de la ZAC de la vallée du Rimon et la création de corridors écologiques secondaires suffiront à préserver ce milieu qui n'est actuellement jouté par l'urbanisation qu'à l'Ouest et qui sera, au terme de la construction de la ZAC, complètement inséré dans des zones urbanisées.

Dès lors, la justification du projet, au regard des enjeux environnementaux, se trouve affaiblie et ne démontre pas de façon convaincante que le souhait d'une continuité urbaine de la commune constitue le projet le plus favorable pour l'environnement à un coût supportable.

En outre, le projet ne fait pas apparaître d'évolution réelle des modes d'urbanisation, ni d'intégration de certains concepts de développement durable tels que l'économie d'espace ou la diversification des formes urbaines. La compacité des formes urbaines semble réservée aux seuls logements aidés ; la taille des lots, les formes urbaines retenues n'apparaissent pas comme prenant totalement en considération les enjeux de maîtrise de la consommation d'espace, à l'échelle d'une agglomération qui comptera plus de 10 000 habitants à terme.

Par ailleurs, un calendrier de réalisation des travaux d'extension de la STEP doit d'ores et déjà être établi, afin de s'assurer que les effluents de la future ZAC pourront être traités.

Résumé de l'avis

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté du Tertre, à Domloup en Ile-et-Vilaine, représente une opération d'aménagement importante à l'échelle de l'agglomération de Châteaugiron-Domloup et doit totalement intégrer les considérations qualitatives de développement urbain, qu'il s'agisse de formes urbaines, de déplacements ou d'économie d'espace.

Le Préfet de département a porté, le 16 juin 2011, à la connaissance de l'Autorité environnementale que la commune envisage de réduire d'environ un tiers la surface initiale (74 ha) du projet, suite à une réunion de travail qui s'est déroulée le 1er juin.

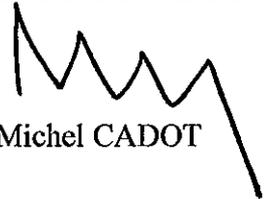
Quelle que soit sa superficie, ce projet se situe a priori dans un espace présentant de réels enjeux environnementaux et son importance conduit à un impact environnemental significatif. L'évaluation environnementale produite n'apparaît pas totalement apte à garantir que les enjeux environnementaux liés au projet ont été correctement identifiés et les impacts du projet sur l'environnement convenablement perçus et compensés.

Sur la forme, le dossier doit être simplifié et actualisé pour satisfaire à l'exigence de bonne information du public.

Sur le fond, l'étude d'impact devrait être complétée sur plusieurs points, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet, en apportant des précisions sur :

- l'inventaire faunistique et la protection ou la création de corridors écologiques adéquats ;
- l'inventaire des zones humides et leur préservation dans le cadre de la gestion des eaux pluviales ;
- l'impact des réaménagements hydrauliques ;
- l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration ;
- la compensation de la perte de terrains agricoles ;
- l'insertion paysagère du bâti futur ;
- les effets induits du projet notamment sur les déplacements ;
- les aspects énergétiques.

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



Michel CADOT