



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

24 FEV. 2012

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création d'une ZAC
présenté par la commune de Dol-de-Bretagne (35)
reçu le 26 décembre 2011

Objet de la demande

Le projet soumis à l'examen de l'Autorité environnementale a trait à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) portant sur un périmètre de 14 hectares, au sein du territoire de la commune de Dol-de-Bretagne, maître d'ouvrage.

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 maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Présentation du projet / procédure :

Le 25 février 2011, le conseil municipal de Dol-de-Bretagne a approuvé les objectifs et modalités de concertation avec la population en vue d'une modification du Plan local d'urbanisme (PLU) et de la création d'une ZAC sur le secteur de Maboué. Celui-ci a arrêté le périmètre de la ZAC le 1^{er} juillet 2011.

Le projet se situe à 1,5 km au Sud-Ouest du centre historique de Dol-de-Bretagne et à 1 km de la gare, positionnée sur l'axe ferroviaire Rennes / Saint Malo. Le périmètre de ZAC jouxte en sa partie Est un espace naturel constitué par la vallée du Guyoult.

Le projet se décompose en deux secteurs bien distincts, dont la liaison est envisagée par la réalisation de voies internes de desserte. Le « secteur 1 », en partie Ouest du périmètre de ZAC, s'inscrit dans le prolongement d'une urbanisation existante et bénéficie de la proximité immédiate d'un axe routier structurant (RD 676) ainsi que d'un axe de moindre importance (RD 80). Le « secteur 2 », en partie Est, bordé de haies sur ses limites Ouest, Nord et Est, se développe dans un environnement fortement marqué par l'activité agricole, offrant un paysage ouvert à la vue.

Le périmètre de la ZAC couvre 14 ha, dont 9,7 ha dédiés à l'habitat, essentiellement en partie Est du périmètre, à proximité de la vallée du Guyoult. Le projet devrait permettre la création de 145 à 194 logements. La partie Ouest du projet est destinée à l'accueil de commerces et de services, en bordure de la RD 676, sur un périmètre de 1,4 ha.

La commune souhaite ainsi concrétiser deux axes de développement :

- ✓ le développement des commerces et services, en rééquilibrant l'offre présente sur son territoire, jusqu'à présent essentiellement concentrée à l'Est et en centre ville,
- ✓ le développement de l'offre résidentielle, en réponse aux besoins des familles pour les 15 prochaines années. La commune entend à cette occasion promouvoir une « *politique de mixité sociale et fonctionnelle* » (Rapport de présentation p. 13).

1- Situation du projet au regard des documents d'urbanisme

11- Schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint Malo (SCoT)

Le rappel des orientations majeures du SCoT et l'exposé des modalités selon lesquelles le projet d'aménagement communal entend les traduire permettraient de resituer ce dernier dans le contexte plus large du développement du territoire couvert par le SCoT.

12- Plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Dol-de-Bretagne est dotée d'un PLU, approuvé le 20 décembre 2004.

Le projet de ZAC est essentiellement situé en zone 1AUE et, dans une moindre mesure, en zone 2AUE du PLU. La commune envisage de modifier son document d'urbanisme dans le cadre de la création de la ZAC, justifiant notamment cette évolution par la volonté d'accroître le seuil de densité autorisée sur le secteur de Maboué, en agissant semble-t-il sur les règles d'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

2- Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

21- Etat initial et identification des enjeux environnementaux

211- Observations préliminaires - méthodologie

Le nom et la qualité des auteurs de l'étude devront être précisés, de même que les modalités de réalisation des inventaires faune / flore incluant les périodes auxquelles les visites de terrain ont été effectuées.

212- Écosystèmes

Faune / flore

L'étude d'impact comporte une présentation des différents biotopes présents au sein du périmètre de ZAC ou à proximité, sans que soient toutefois développées les interactions observées entre les milieux concernés.

L'étude souligne notamment que la vallée du Guyoult, située à proximité immédiate du projet de ZAC, se caractérise par sa « *richesse importante en terme de biodiversité* » (*Etude d'impact, p. 30*). Une description des espèces concernées ainsi que des interconnexions éventuelles existant entre la vallée du Guyoult et le périmètre de la ZAC devrait permettre d'apprécier les enjeux qui s'attachent à leur préservation. L'Autorité environnementale recommande également d'analyser l'impact du projet sur les écosystèmes constitutifs du secteur de la vallée du Guyoult, le développement de l'urbanisation étant notamment susceptible d'influer sur la fréquentation de ce site.

A l'échelle du périmètre de ZAC, aucune espèce bénéficiant d'un statut de protection spécifique n'a été identifiée. L'étude souligne en ce sens que le terrain d'assiette du projet, de fait constitué de parcelles agricoles, ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier.

Au Nord-Ouest du projet, au delà du périmètre de la ZAC, la présence de plusieurs zones de protection est mentionnée (ZPS de la Baie du Mont Saint Michel, ZICO; zone humide d'importance communautaire). Leur présentation se révèle cependant particulièrement confuse et ne fait l'objet d'aucune description permettant a minima de cerner les enjeux qui s'attachent à la préservation des espèces et habitats concernés.

L'Autorité environnementale recommande sur ce point de rappeler les principales caractéristiques des secteurs bénéficiant d'une protection particulière (références, espèces et habitats concernés, enjeux de protection associés), et d'exposer les incidences éventuelles d'une extension de l'urbanisation au regard des objectifs de protection ayant présidé à la délimitation de ces périmètres.

Zones humides

Une zone humide a été recensée en partie Ouest du projet (secteur 1). Située sur une prairie pâturée en fond de vallée, celle-ci s'étend au delà du périmètre de ZAC.

Le projet implique la disparition partielle de cette zone humide, sur une superficie de 1 400 m², à l'occasion de la création d'une voie interne de desserte du secteur dédié à l'accueil de commerces et services.

Si l'étude considère cette zone humide comme étant « *dégradée* », l'Autorité environnementale recommande d'en indiquer les raisons et d'analyser l'impact éventuel de sa suppression sur les fonctionnalités de la zone humide immédiatement située dans son prolongement.

213- Hydrologie

Les caractéristiques hydrologiques de la zone d'étude sont exposées de façon fragmentée et parfois incomplète.

La cartographie présentant le réseau hydrographique de Dol-de-Bretagne (*Etude d'impact p. 20*) n'est pas lisible et devra en conséquence évoluer dans un souci de bonne information du public.

A noter que l'étude mentionne également la présence d'un réseau de fossés dont l'état et le rôle qu'ils assurent dans le contexte plus général du fonctionnement hydraulique du secteur d'implantation de la ZAC, mériteraient d'être précisés. Le traitement des fossés à l'occasion de la réalisation du projet d'aménagement devrait être de même abordé au travers de l'étude.

Eaux de ruissellement

Si l'étude recense la présence de plusieurs cours d'eau au sein du périmètre de ZAC, aucune information n'est produite s'agissant des objectifs de qualité des eaux à cette échelle ou à celle plus globale du bassin versant concerné. Le rappel des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne en ce domaine et l'analyse de la compatibilité du projet au regard de ces objectifs, dans le contexte de l'extension de l'urbanisation envisagée, devraient permettre de mieux appréhender les enjeux en présence.

Le principal impact identifié par le maître d'ouvrage est inhérent au risque de pollution du milieu récepteur par les effluents en provenance des surfaces imperméabilisées (voiries internes, parkings), étant précisé que le ruisseau du Clairret, situé en bordure Ouest du périmètre de ZAC (secteur 2), reçoit la majeure partie des eaux de ruissellement en provenance du secteur de Maboué. Ce risque est également évoqué en phase chantier.

Le dossier évoque une possibilité de rejet des eaux pluviales au sein de la zone humide située à l'Ouest du périmètre de ZAC, hypothèse toutefois encore à l'étude (*Etude d'impact p. 67*). Il importera de d'indiquer si cette zone humide constitue le milieu récepteur des eaux de ruissellement de la ZAC. Par ailleurs, et compte-tenu des enjeux inhérents à la préservation des fonctionnalités de ce milieu naturel, il conviendra d'évaluer précisément les capacités de ce dernier à recevoir les eaux de ruissellement en provenance de la ZAC et de détailler les mesures destinées à traiter les effluents correspondants en amont du processus de rejet.

Les auteurs de l'étude soulignent à juste titre les incidences d'une augmentation des surfaces imperméabilisées sur l'écoulement des eaux, sans toutefois précisément évaluer leur importance eu égard aux caractéristiques du projet et aux spécificités du régime hydraulique du ruisseau du Clairret.

L'Autorité environnementale recommande par conséquent de compléter le dossier par l'apport de données indispensables à la connaissance du régime hydraulique de ce cours d'eau et d'évaluer l'impact d'une imperméabilisation des sols, celui-ci pouvant se manifester par une modification du régime hydraulique du ruisseau du Clairret mais également, par une dégradation de la qualité des eaux. Une analyse analogue devra être conduite à l'échelle du milieu récepteur des eaux de ruissellement au titre du secteur 1.

Eaux usées

Les eaux usées générées à l'occasion de l'augmentation de la population attendue dans le cadre de la réalisation du projet seront dirigées vers la STEP de Dol-de-Bretagne, via un réseau d'assainissement de type séparatif.

L'étude indique que la STEP n'est actuellement utilisée qu'à hauteur de 50 % de sa capacité, cet équipement se révélant dimensionné pour répondre aux besoins supplémentaires générés par la création de la ZAC de Maboué.

214- Paysage

Plusieurs illustrations produites au dossier permettent de se forger une idée de l'organisation du bâti à l'échelle du secteur résidentiel, celles-ci permettant d'apprécier la place accordée par ailleurs aux espaces végétalisés ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en direction des sites les plus emblématiques, notamment en direction de la vallée du Guyoult.

L'Autorité environnementale recommande d'apporter toutes précisions utiles à l'appréciation de l'impact du projet au regard de l'organisation du tissu urbain dont le développement est envisagé à l'échelle du secteur dédié aux commerces et services. Ces précisions se révèlent d'autant plus souhaitables que ce secteur est appelé à se développer en entrée de ville, situation susceptible de justifier un traitement spécifique eu égard aux enjeux paysagers qui lui sont propres.

Le projet s'inscrit dans un cadre nettement marqué par la présence de l'activité agricole sur ses franges Sud, Est et Ouest. L'impact de l'opération sera toutefois atténué par la présence d'une trame bocagère encore bien préservée.

215- Déplacements

Le projet traduit de fait le souci de favoriser l'essor des modes de déplacements doux, par la création de liaisons interquartiers.

L'impact du projet, s'agissant de l'évolution attendue des déplacements motorisés, n'est en revanche pas abordé. Le dossier pourrait être ainsi utilement complété par le rappel du trafic observé à l'échelle des principaux axes routiers susceptibles d'être empruntés par les futurs occupants de la ZAC ainsi que par l'estimation de l'augmentation de ce trafic à la faveur de l'accueil d'une population nouvelle.

216- Agriculture

Le projet se développe aux dépens de terrains dédiés à l'activité agricole. Une seule exploitation semble être affectée par le projet. Le devenir de cette exploitation demeure incertain. Il importe par conséquent que l'étude apporte toutes précisions utiles à la connaissance des perspectives offertes à l'exploitant et du devenir des bâtiments d'exploitation situés à proximité du projet.

217- Santé publique

Si quelques points de mesure des niveaux de bruit observés avant réalisation du projet de ZAC figurent bien au dossier, ces derniers ne portent pas nécessairement sur les secteurs les plus exposés.

Ainsi, par courrier du 17 janvier 2012, l'Agence régionale de santé de Bretagne (ARS) relève qu'« *une nouvelle campagne de mesures à réaliser par un bureau d'études spécialisé en acoustique [lui] paraît nécessaire afin d'établir un état sonore initial notamment au niveau des zones d'accès à la [ZAC] (rue de Coubertin, rue de Dinan, village de Carfantin) ».*

De même, l'étude ne comporte aucune évaluation des nuisances sonores escomptées à l'issue de la réalisation du projet. Il importe en ce sens de compléter l'étude par la production d'une modélisation des nuisances attendues après réalisation du projet, notamment à proximité du secteur dévolu à l'accueil d'activités commerciales et de services (secteur 1).

218- Energie

Il conviendra de compléter le dossier par la production d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, ainsi que le prévoient les dispositions de l'article L 128-4 du Code de l'urbanisme.

3- Prise en compte de l'environnement

31- Justification du projet

Consommation d'espace

Les surfaces dédiées aux commerces et à l'habitat devraient respectivement s'élever à 1,4 et 9,7 ha, pour un périmètre global évalué à 14 ha. Il conviendra donc de préciser l'affectation des surfaces restantes.

La densité envisagée au titre du secteur résidentiel devrait être comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare, plafonds sans doute largement appréciés eu égard au périmètre global de la ZAC. Le projet semble sur ce point peu ambitieux eu égard aux enjeux qui s'attachent à la réalisation d'un objectif d'économie de la ressource foncière, étant précisé que le projet s'inscrit dans le contexte d'une consommation d'espaces agricoles.

Il importe que l'étude fasse ici clairement apparaître les justifications des choix opérés en faveur d'une gestion de la densité conforme au souci d'économie de l'espace. A cette occasion, l'étude pourra utilement mettre en relation les objectifs annoncés en faveur d'une « *mixité et une diversité de l'habitat* » (*Rapport de présentation p. 3*) et les modalités de gestion de la densité envisagées en réponse à ces objectifs.

La création d'un secteur commercial en partie Nord du périmètre de ZAC est justifiée par le souci d'un rééquilibrage de l'offre commerciale à l'échelle du territoire communal. Au delà de cette approche, l'Autorité environnementale recommande d'explicitier les modalités d'organisation du bâti envisagées dans la perspective d'une utilisation rationnelle de l'espace.

Réduction du périmètre d'une zone humide

La création d'un accès à la future zone commerciale, depuis la RD 676, emportera la réduction du périmètre d'une zone humide. L'étude présente les 3 scénarios envisagés dans le cadre de la réalisation de cet accès. Le maître d'ouvrage justifie l'option finalement retenue, qui ne constitue pas l'option de moindre impact environnemental, par le souci d'assurer la sécurité des usagers.

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

L'étude comporte l'exposé des mesures destinées à réduire ou compenser l'impact du projet sur l'environnement. Le coût de ces mesures est estimé à 32 000 euros HT, l'Autorité environnementale recommande néanmoins de tendre vers la définition d'une liste plus exhaustive des mesures concernées en précisant leur coût.

Le maître d'ouvrage prévoit la reconstitution d'une zone humide à l'extrémité Sud de la zone humide existante, sur une superficie de 3 700 m², soit une compensation à hauteur de 264 % de la superficie vouée à disparaître à la faveur de la création de la ZAC.

Il conviendra d'apporter toutes précisions utiles à la connaissance des caractéristiques de la zone humide dont la création est envisagée à titre de mesure compensatoire, afin de pouvoir notamment en apprécier les futures fonctionnalités.

Le projet intègre plusieurs mesures destinées à prendre en compte les incidences d'un accroissement des surfaces imperméabilisées à l'occasion de la création de la ZAC, parmi lesquelles un principe de rétention des eaux à la parcelle et la création d'un réseau de noues enherbées. La création de bassins de rétention des eaux pluviales est également évoquée.

Il importe que les caractéristiques de ces ouvrages ainsi que leur localisation soient précisées au travers de l'étude d'impact, sans renvoyer cette analyse à l'étape de formalisation du dossier « loi sur l'eau ».

Résumé de l'avis :

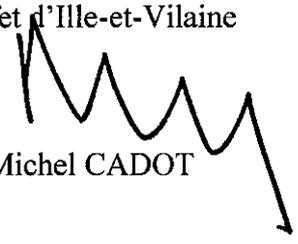
Le projet de création de la ZAC de Maboué entend concrétiser des axes de développement en cohérence avec le rôle assigné à la commune de Dol-de-Bretagne au sein du territoire constitué par le Pays de Saint-Malo, tant en termes d'augmentation de l'offre résidentielle que de rééquilibrage de l'offre commerciale. Il importera de ce point de vue de resituer le projet dans la perspective des orientations de développement fixées à l'échelle du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Ce projet s'inscrit cependant dans un contexte impliquant une vigilance particulière au regard des enjeux environnementaux en présence. La préservation des fonctionnalités des zones humides identifiées en parties Ouest et Est du projet constitue à cet égard le facteur le plus marquant, qu'il importe de mettre en valeur au travers de l'analyse produite au dossier.

L'étude d'impact reste globalement en deçà des exigences attendues et ne permet pas de conclure en l'état à l'acceptabilité du projet au regard des préoccupations inhérentes à la protection de l'environnement.

L'Autorité environnementale recommande de compléter cette étude par l'apport des éléments rappelés dans le corps du présent avis, en mettant plus particulièrement l'accent sur les aspects liés à la gestion des eaux pluviales et à la fonctionnalité de la zone humide dont la création est envisagée à titre de mesure compensatoire.

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



Michel CADOT