



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 26 AVR. 2016

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au projet de permis d'aménager du lotissement « Lann Braz 4 » à Châteaugiron (35)
dossier reçu le 26 février 2016

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier reçu le 26 février 2016, le Maire de la commune de Châteaugiron a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, sur le permis d'aménager du lotissement « Lann Braz 4 » à Châteaugiron.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement modifié par décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Préalablement soumis à la procédure d'examen au cas par cas, ce projet a fait l'objet d'une décision de l'Ae, le 26 janvier 2015, ne le dispensant pas d'étude d'impact pour motifs de destruction d'une partie des zones humides, et de nuisances sonores dues à la proximité du projet avec la RD 92.

L'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS), par courriers du 2 mars 2016. Elle a pris respectivement connaissance de leurs avis en date du 29 et du 31 mars 2016.

L'Ae rend son avis sur le dossier dans les deux mois suivant sa réception.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (article L. 122-1 IV du code de l'environnement).

Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

Synthèse de l'avis

La commune de Châteaugiron a engagé une procédure de permis d'aménager pour le lotissement « Lann Braz 4 », au sud de son agglomération, en entrée de ville et en continuité directe avec le bâti existant.

Le projet consiste en la construction de 220 logements dont 158 lots individuels, de tailles inégales, et un collectif de 62 logements, sur environ 10 ha. Les travaux sont envisagés sur la période 2017 et 2020.

Les principaux enjeux environnementaux liés à ce projet concernent les thématiques suivantes : consommation d'espace, zones humides, nuisances sonores, déplacements et gestion des eaux.

En effet, le nombre de logements à l'hectare est inférieur aux préconisations du SCOT du pays de Rennes dont dépend la commune de Châteaugiron, d'autant plus en cas de réalisation d'un éventuel pôle multimodal. Par ailleurs, le projet conduit à la destruction de zones humides sans démontrer l'absence de toute possibilité d'évitement. Situé à proximité de la RD 92, les nuisances sonores auxquelles seront soumis les habitants de ce lotissement doivent être réduites, nécessitant la réalisation d'un merlon dont il conviendra de vérifier l'efficacité potentielle par une modélisation préalable.

Enfin, les impacts du projet en termes de déplacements et d'eaux (pluviales et usées) doivent être précisés, en tenant compte, dans la mesure du possible, du projet prévu sur la réserve foncière réalisé par la commune.

Le maître d'ouvrage est par ailleurs invité à tenir compte des recommandations figurant dans le corps de l'avis.

Avis détaillé

1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

1.1 Présentation du projet

La commune de Châteaugiron, qui compte près de 7 500 habitants, a décidé d'engager une procédure de permis d'aménager pour le lotissement « Lann Braz 4 », au sud de son agglomération, en entrée de ville et en continuité directe avec le bâti existant. Le projet est localisé à environ 10 km au sud-est de Rennes, et à 800 m du centre bourg de Châteaugiron.



Localisation du projet (d'après étude d'impact)

L'étude d'impact porte sur une zone de près de 15 ha, comprenant le périmètre du projet, sur une superficie d'environ 10 ha, ainsi qu'un espace contigu de 4,5 ha, en partie sud-est, réservé à l'implantation ultérieure d'un équipement communal, pressenti pour être un lycée, sans que le dossier ne le confirme. L'ensemble est délimité au sud-ouest par la RD 92, également voie de contournement très fréquentée de la commune, à l'est par l'avenue Pierre Le Treut, et au nord-ouest par les quartiers existants.

Le projet de lotissement prévoit la construction de 220 logements, d'ici à 2020, pour une surface plancher de 32 720 m², comprenant 158 lots individuels, de tailles inégales, et un collectif de 62 logements positionné à l'entrée du projet.

L'accès au projet est envisagé depuis l'avenue Pierre Le Treut, à l'angle nord-est du site. A cet effet, une voie principale est créée pour desservir le futur lotissement d'est en ouest et permettre de rejoindre les quartiers existants au nord-ouest. Un maillage de voies secondaires irrigue le nouveau quartier et des cheminements doux renforcent les liaisons avec les secteurs

environnants. Les stationnements sont prévus le long des voiries sur l'espace public, et au sein de chaque parcelle.

Le projet consacre 10 % de sa superficie au renforcement ou à la création d'espaces verts. Il renforce les haies existantes et détruit 22 % des zones humides soit 990 m².



Carte 69 : Vue d'ensemble du projet à partir du Sud

Le site d'étude, à vocation agricole (pâturage et production de foin), est situé dans le bassin versant du ruisseau de Saint-Médard qui rejoint La Seiche. Orienté nord-sud, en pente modérée vers la RD 92, les eaux de pluies coulent vers un ruisseau présent sur seulement 10 m, en fond de fossé. Il présente une faible trame bocagère, à l'exception de belles haies de chênes au sud et de quelques arbres à l'ouest. Un étang et 2 zones humides occupent une partie sud du site. Un boviduc (tunnel à bovins) passe sous la RD 92 et relie le site avec les habitats agro-naturels, situés de l'autre côté. Le site est distant de toute zone de protection naturelle et n'est relié à aucune trame verte ou bleue.

1.2 Procédures relatives au projet et articulation avec les documents de planification

Le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La commune de Châteaugiron est actuellement identifiée comme un des pôles structurants du bassin de vie du schéma de cohérence territorial (SCOT) du pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015. A ce titre, le SCOT préconise une densité de 30 logements à l'hectare, portée à 45 lorsqu'un projet d'habitat est programmé à proximité d'un pôle multimodal. Or, le SCOT envisage la possibilité d'un tel pôle à Châteaugiron, et une étude de l'AUDIAR¹ rédigée en 2013 le positionne à moins de 500 m du futur lotissement. En prévoyant une densité de 27 logements à l'hectare, le projet ne respecte pas le SCOT sur ce point.

1- Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennais (Audiar) : « Les pôles d'échanges dans le cœur de l'agglomération et le péri urbain rennais » disponible sur internet.

L'Ae recommande au porteur de projet de démontrer la conformité de son projet sur ce point.

Le plan local de l'habitat du pays de Châteaugiron est actuellement en cours de révision. En proposant 40 % de logements collectifs sur son emprise et en diversifiant son offre par des lots de dimensions variées (de 249 à 1055 m²), le projet est conforme au PLH 2008-2013.

Le projet est en conformité avec les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaugiron, révisé en 2015.

Les principes de gestion des eaux pluviales relatives au projet (un débit régulé de 3l/s/ha et des ouvrages de rétention dimensionnés pour une pluie décennale) est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne.

Le projet, ne conduisant pas à la destruction de plus de 1000 m² de zones humides, est également compatible avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux SAGE Vilaine.

1.3 Principaux enjeux

Les enjeux du projet, identifiés par l'Ae et le porteur de projet, concernent, outre la densité évoquée plus haut, les zones humides et les nuisances sonores depuis la RD 92, l'insertion paysagère, les déplacements et la gestion des eaux.

2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2.1 Qualité formelle du dossier

Le dossier, daté de janvier 2016, comporte une étude d'impact et son résumé non technique présenté séparément. Ce dernier est nommé, en marge basse, à partir de la page 23, jusqu'à la dernière page, ZAC de Maboué.

L'Ae recommande de corriger cette erreur matérielle.

Ces documents répondent de manière formelle aux articles R 122-5 et R 122-5 IV du code de l'environnement. Les auteurs sont identifiés et leurs qualités mentionnées.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, une étude acoustique, un règlement du lotissement, et une notice architecturale et paysagère complètent le dossier. L'ensemble de ces documents est de bonne facture.

L'estimation des coûts consacrés aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi qu'à leurs mesures de suivi n'est pas communiquée.

L'Ae recommande au porteur de projet de fournir les coûts des mesures ERC annoncées ainsi que ceux des mesures de suivi correspondantes.

2.2 Qualité de l'analyse

De façon globale, l'étude d'impact est bien construite et permet d'appréhender la démarche d'évaluation environnementale. L'inventaire faune flore a été conduit selon les règles. Il localise graphiquement les vieux arbres à cavités qui représentent une grande partie de la qualité des habitats naturels sur le site. Cependant, la notice paysagère évoque d'éventuelles raisons

sanitaires pouvant justifier, après cet inventaire, le remplacement de certains vieux arbres, par des essences identiques, sans démontrer la qualité biologique ou paysagère de la compensation.

L'Ae recommande au porteur de projet d'intégrer l'état sanitaire des vieux arbres à cavités, même tombés à terre, à l'état initial de l'étude, afin de s'engager, d'ores et déjà, sur un nombre à conserver après travaux, ou de présenter les mesures compensatoires à leur destruction.

L'inventaire des zones humides, réalisé avec qualité et en conformité avec les méthodes réglementaires préconisées, a révélé la présence de deux zones humides totalisant 4 474 m², à la valeur hydraulique et biologique moyenne, à l'exception de la partie rivulaire de l'étang qui présente plus d'intérêt biologique mais qui n'est pas modifiée dans le cadre du projet.

Le dossier reprend les conclusions de l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables pour le site, sans prendre d'engagement pour une technique particulière, hormis une orientation sud du bâti, propice à l'utilisation de l'énergie solaire. Le manque de détermination suffisamment en amont peut réduire sensiblement les possibilités de choix, au regard notamment des contraintes constructives diverses.

L'Ae recommande au porteur de projet de définir, dès à présent, quelle énergie renouvelable est envisagée pour le lotissement.

Les 2 scénarios d'organisation interne présentés ont amené à retenir un plan d'aménagement au regard de la seule optimisation des déplacements, mais ne propose pas une organisation plus dense et plus économe en espace.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de justifier ses choix d'implantation et d'aménagement en termes d'économie d'espace.

3. Prise en compte des enjeux de l'environnement dans le projet

3.1 En phase chantier

La réalisation de l'opération est programmée entre 2017 et 2020.

Le dossier se conforme à la réglementation en matière de protection contre toute pollution du milieu naturel. Il omet cependant de préciser les périodes de travaux, notamment de terrassements, au regard des éventuelles perturbations de la faune ou de l'avifaune en période de nidification dans les habitats naturels au sein du site.

Pour un moindre impact sur la faune, l'Ae recommande au porteur de projet de présenter les périodes dévolues aux travaux. Elle recommande également d'établir un guide « chantier propre » à destination des futures entreprises.

L'étude n'évalue pas les quantités de déblais ou remblais générées par le projet, le volume nécessaire pour leur réutilisation sur place (merlons...), ou à évacuer, et n'identifie pas les filières d'évacuation possibles afin de garantir leur non dispersion dans l'environnement proche, de façon inappropriée.

L'Ae recommande au porteur de projet d'évaluer les volumes de déblais en fonction de leur utilisation, et de cibler nominativement les entreprises de proximité susceptibles de les récupérer.

3.2 En phase exploitation

-Les zones humides

Avant d'acter la destruction de 990 m² de zones humides, le dossier ne présente pas les mesures d'évitement ou de réduction envisagées par le projet.

Afin de compenser la destruction d'une partie des zones humides, il propose d'emblée de restaurer un espace de 4 000 m² de zones humides, en proximité immédiate du marais de la Glaume, à environ 1 km au nord du projet, sur le bassin versant de l'Hyaigne. Les mesures engagées pour garantir la qualité de leur restauration et entretien (gestion différenciée et fauche tardive), ainsi que les mesures de suivi, (tous les 5 ans, une fois les travaux terminés, pendant 15 ans) pour assurer leur fonctionnalité hydraulique et biologique, sont bien prévues.

L'Ae recommande au porteur de projet de présenter les alternatives à la destruction des zones humides. Elle recommande également de préciser le coût des mesures envisagées, ainsi que celui des mesures de suivi correspondantes.

En ce qui concerne la préservation des zones humides conservées en fond de parcelles sur quelques lots (7 ou 8 lots), le dossier annonce en laisser la gestion libre aux propriétaires, assortie de prescriptions (pas de remblais, pas de drainage, pas de déblais, ensemencement obligatoire, etc.). Il ne précise pas dans quel document elles figureront.

L'Ae recommande au porteur de projet de compléter le règlement du lotissement par les prescriptions annoncées, et d'y ajouter clairement les contours des zones humides, à l'état initial, à la fois sur l'espace public et au sein des parcelles.

-Les nuisances sonores

Le projet délimite une bande de 50 m, inconstructible, le long de la RD 92 et un merlon est déjà présent au nord-ouest du site pour protéger les habitations existantes en limite nord du projet.

Afin d'anticiper sur un futur classement de cet axe en catégorie 3, qui impose un renforcement de l'isolation des habitations situées à moins de 100 m (à la charge du constructeur), le projet adopte déjà ce principe pour environ 15 maisons, avec l'objectif d'obtenir un niveau sonore voisin de 50 dB (A) correspondant au seuil maximal de la zone calme pour le bruit routier.

La prolongation du merlon anti-bruit est également envisagée, le long du projet et le long de la réserve foncière. Cette mesure de réduction possible n'est pas suffisamment détaillée pour traduire l'intention réelle du maître d'ouvrage en la matière.

L'Ae recommande au porteur de projet de démontrer l'efficacité attendue de la mesure, lui permettant ainsi de s'engager sur sa réelle mise en œuvre associée aux mesures de suivi correspondantes.

-L'organisation des déplacements

Afin de pacifier la circulation, la vitesse est limitée à 30 km/heure au sein du site.

Pour réduire l'usage des transports privés et/ou individuels, le projet développe les liaisons piétonnes reliant notamment le site au centre-bourg, à moins de 15 minutes à pied. Il n'évoque pas leur partage possible avec les pistes cyclables, hormis aux abords du site.

Le nombre de places de stationnement nécessaires au lotissement est évalué à 374 places (soit 1,7

véhicule par lot). Le dossier ne précise pas si ce nombre inclut le stationnement public, pour lequel le traitement paysager ou la localisation ne sont pas précisés.

En termes de modalité, 3 aires de covoiturage sont déjà présentes respectivement à 1 km environ du site d'étude et 2 arrêts de bus sont situés à l'angle nord-est du projet, sur l'avenue Pierre le Treut. Le dossier n'évoque pas la possibilité du passage du bus et de la création d'un nouvel arrêt au sein du site.

Enfin, le dossier n'envisage pas les interactions possibles entre la circulation générée par les habitants du quartier et celle générée par le futur établissement public.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser le nombre, l'emplacement et les modalités de réalisation du stationnement public. Elle recommande également d'étudier les possibles incidences du cumul de ces 2 trafics sur le secteur et d'en préciser les points évoqués ci-dessus dans l'étude d'impact.

-Insertion paysagère

La mise en valeur des points de vue depuis les axes routiers vers le centre-ville de Châteaugiron est relevée comme un enjeu d'importance dans le dossier. Il propose une représentation graphique du projet depuis la RD 92 (axonométrie), sans toutefois l'insérer dans son environnement alentour afin de rendre compte de son insertion dans le paysage.

L'Ae recommande au porteur de projet de produire une projection complète du projet, y compris avec les merlons anti-bruit projetés, depuis des points de vue différents.

Pour assurer la cohérence paysagère de l'ensemble du projet, le dossier présente, à bon escient, un règlement énonçant diverses règles sur les conditions d'occupation du sol, imposant, par exemple, de planter un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain sur les espaces publics, fournissant un guide pour le choix des essences communes et locales, permettant de créer des haies variées, et interdisant les espèces invasives. Un nuancier pour la coloration des façades s'impose également aux constructeurs.

De plus, le lotissement de Lann Braz sera intégré, une fois réalisé, au plan de désherbage et de gestion différenciée de la commune qui en assurera l'entretien des espaces publics.

-Les eaux pluviales

Le volume d'eaux pluviales collecté et le pourcentage d'imperméabilisation sont estimés et prennent en compte le projet et la réserve foncière. Les eaux pluviales sont récupérées par gravité via des réseaux séparatifs, transitent par un bassin tampon (équipé de surverse) positionné au sud de l'opération avant de rejoindre l'exutoire. La localisation et le dimensionnement du bassin ne sont pas précisés, ce qui ne permet pas de vérifier son efficacité et son éventuel impact.

L'Ae recommande au porteur de projet de préciser ces points et de comparer les alternatives habituellement envisagées (infiltration à la parcelle, ralentissement des écoulements...)

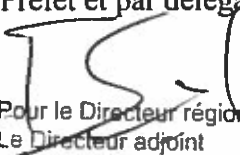
-Les eaux usées

Elles sont évacuées par gravité sur le réseau projeté jusqu'à un poste de refoulement à créer au sud de l'opération avant de rejoindre le réseau existant, puis la station intercommunale d'épuration (STEP) de Montgazon, à Domloup, qui traite les effluents de Domloup, Châteaugiron, Nouvoitou et Ossé.

Le dossier indique que la capacité de traitement global de la STEP est de 12 000 équivalents/habitants (Eq/H) et que sa capacité épuratoire est actuellement de 54 %, soit 6 480 Eq/H. La charge du lotissement la portera à 60 %, soit à 7 200 Eq/H, ce qui équivaut presque à la totalité de la population de Châteaugiron, et le dossier n'indique pas si les rejets des entreprises sont pris en compte. Le solde de 4 800 Eq/H est inférieur à la population des autres 3 communes réunies.

L'Ae recommande au porteur de projet de démontrer que les capacités épuratoires de la STEP sont suffisantes.

Le Préfet de région,
Autorité environnementale,
pour le Préfet et par délégation,



Pour le Directeur régional
Le Directeur adjoint

Patrick SEAC'H