



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

**13 DEC. 2010**

Autorité environnementale

---

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
portant sur le projet de réalisation de la ZAC de Bellevue  
présenté par la commune de Piré sur Seiche (35)  
reçu le 13 octobre 2010

---

**Objet de la demande**

La commune de Piré sur Seiche, en Ille et Vilaine, a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Bellevue en juin 2007. Elle a saisi l'autorité environnementale du dossier de réalisation de cette ZAC le 13 octobre 2010.

**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

Le projet de ZAC s'étend sur environ 15 hectares de terres actuellement cultivées, au nord du bourg, en continuité de l'urbanisation existante.

### ▪ Le projet

Le projet initial élaboré dans le cadre du dossier de création prévoyait 264 logements dont 114 en collectifs intermédiaires. Le projet initial a été modifié à l'occasion du dossier de réalisation.

Dans le cadre du dossier de réalisation, la programmation prévoit la construction de 247 logements répartis comme suit :

- Lots libres : 165
- Lots denses libres : 43
- Maisons groupées en îlots : 19
- Logements sociaux collectifs / intermédiaires : 20.

## **Caractère approprié des analyses développées dans le dossier**

### ▪ État initial et identification des enjeux environnementaux

#### **Préservation des zones humides**

L'étude d'impact initiale ne fait pas état de l'existence éventuelle d'un inventaire des zones humides sur le territoire de la commune. En revanche, une étude pédologique menée sur les terrains où la construction de la ZAC est envisagée révèle que, sur environ un tiers de la zone, la nappe phréatique est affleurante.

Au terme de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, la vérification de l'un des critères relatifs aux sols ou à la végétation suffit pour statuer sur la nature humide de la zone.

Or, l'étude d'impact, antérieure à l'arrêté précité, n'a pas été actualisée au regard de cette réglementation. Elle décrit la nature hydromorphe d'une partie des terrains de la future ZAC mais ne statue pas sur leur qualité de zones humides.

En l'état des éléments présentés dans le dossier, ces terrains pourraient être considérés comme des zones humides protégées au titre de l'article L 211-1-1 du code de l'environnement et de l'article 8A du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 18 novembre 2009. L'absence de qualité floristique de ces terrains artificialisés n'est en effet pas de nature à leur ôter leur caractère de zones humides.

Si ces secteurs du projet constituent effectivement des zones humides, le plan d'aménagement de la ZAC prévoyant la construction de logements sur ces zones ne respecte pas les dispositions visant à les protéger, sauf à démontrer qu'il n'y a pas d'alternative avérée à cette construction. Or, le dossier ne fait pas état de réflexion sur des variantes quant à la localisation du projet de ZAC dans la commune.

Le périmètre d'une ZAC peut parfaitement intégrer des zones humides, à condition de les mettre en valeur dans le parti d'aménagement et non de les détruire.

Il est indispensable que cette suspicion quant au caractère de zones humides d'une partie des terrains soit levée.

### **Inventaires faune-flore**

L'étude d'impact est trop peu détaillée en ce qui concerne la faune et la flore du secteur. L'occupation des sols voués à l'agriculture n'exclut pas la possibilité de la présence d'espèces d'intérêt patrimonial. Ces aspects doivent être précisés afin de garantir qu'aucune espèce protégée ne risque d'être impactée par le projet.

Il convient en effet de rappeler qu'un grand nombre d'espèces font désormais l'objet d'une protection, notamment au titre de l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

### **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.

Le dossier de la ZAC de Bellevue doit être complété en ce sens.

Il est important de noter qu'aucun des compléments apportés à l'étude d'impact initiale par le dossier de réalisation ne porte sur l'état initial ni sur l'identification des enjeux environnementaux et ne permet donc pas de sécuriser le projet à cet égard.

#### ▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'analyse des impacts du projet sur l'environnement devra être précisée au regard des compléments qui devront être apportés sur l'état initial de l'environnement.

#### ▪ Justification du projet

La commune de Piré sur Seiche s'étend sur une superficie de 3634 hectares. Elle comptait 2163 habitants en 2006.

La nouvelle programmation des constructions de la ZAC voit une diminution du nombre de logements prévus de 264 à 247 logements. Il n'en demeure pas moins que ce projet représente

une part très importante du développement de la commune pour au moins les dix prochaines années, nonobstant les autres projets d'urbanisation en cours sur la commune.

Le programme s'oriente vers une densité d'environ 16 logements à l'hectare, ce qui est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vitré qui préconise une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

Cependant l'évolution de la programmation des constructions n'est pas conforme aux engagements de la commune dans le cadre du SCOT, s'agissant de la proportion de logements collectifs et de logements groupés intermédiaires. En effet, celle-ci reste inférieure aux 20 % de logements collectifs et de logements groupés / intermédiaires prévus par le SCOT.

L'évolution de la programmation des logements de la ZAC conduit à une diminution de la densité, qui ne va pas dans le sens d'une économie des espaces agro-naturels à laquelle l'Autorité environnementale est attentive.

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

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage pourrait justifier qu'il n'y a pas d'alternative avérée à la destruction des zones humides identifiées sur le secteur de la ZAC, il devra présenter des mesures compensatoires adaptées et dont le coût devra être chiffré.

**Prise en compte de l'environnement**

Le dossier présenté s'appuie sur une étude d'impact trop peu précise en ce qui concerne l'état initial de l'environnement et l'identification des enjeux environnementaux, ce qui obère également la qualité de l'analyse des impacts du projet sur l'environnement et celle des mesures proposées pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts. Le dossier de réalisation n'a pas été l'occasion pour la commune de pallier ces carences initiales.

L'étude d'impact doit permettre d'identifier les enjeux environnementaux d'un secteur et de limiter les impacts d'un projet sur l'environnement. Un nouveau scénario d'aménagement limitant au mieux les impacts sur l'environnement, notamment sur les zones humides, de la ZAC de Bellevue devrait être envisagé.

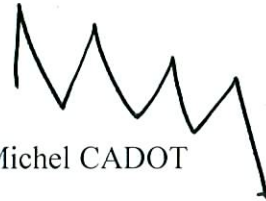
**Résumé de l'avis**

Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Bellevue, présenté par la commune de Piré sur Seiche et soumis à l'avis de l'autorité environnementale, doit être l'occasion de compléter et d'actualiser l'étude d'impact initiale, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet sur le site et de le limiter au mieux, en apportant des précisions sur :

- l'exhaustivité des inventaires faune-flore ;
- la préservation des zones humides ;
- les aspects énergétiques ;
- le justification du projet au regard de ses impacts sur l'environnement.

L'Autorité environnementale recommande donc d'actualiser l'étude d'impact avant d'engager la réalisation de cette opération d'aménagement de manière à déterminer le projet le plus respectueux de l'environnement. En particulier le statut des terrains hydromorphes doit être clairement déterminé. Si tout ou partie de ceux-ci constitue effectivement des zones humides, le projet devra être revu, sachant que la destruction d'une telle zone ne peut être envisagée qu'en l'absence d'alternative démontrée.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, somewhat jagged lines that form a stylized representation of the name 'Michel CADOT'. The signature starts with a vertical line on the left, followed by several peaks and valleys, and ends with a downward-pointing line on the right.

Michel CADOT