



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 06 DEC. 2010

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
portant sur le projet de Zone d'Aménagement Concertée multisites à DOMALAIN (35)  
présenté par la commune de DOMALAIN  
reçu le 07 octobre 2010

### **Objet de la demande**

La commune de DOMALAIN, en Ille et Vilaine, a approuvé le dossier de création de la ZAC multisites en juin 2009. La commune a sollicité auprès du préfet de département d'Ille et Vilaine l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) afin de pouvoir procéder aux expropriations éventuellement nécessaires à la mise en œuvre de cette ZAC. Dans ce cadre, le préfet a sollicité l'avis de l'Autorité Environnementale sur le dossier destiné à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

### **Contexte réglementaire**

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat 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**

Le projet de ZAC, d'une superficie totale d'environ 4,8 hectares, se répartit sur 2 secteurs, tous deux situés en continuité directe avec l'urbanisation existante. Le secteur du Plessis est une bande étroite de terrain le long de la RD 108 en entrée Nord du bourg. Le secteur des Cerisiers, situé à l'entrée Est, vient renforcer un habitat diffus existant le long de la RD 37.

Le projet est compatible avec les documents de planification qui s'appliquent sur la commune. En effet, les terrains concernés sont classés en zones à urbaniser (IAU) au Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2006 et modifié en octobre 2009.

Il est également indiqué dans le dossier que le projet respecte les règles minimales de densité (12 à 15 logements/hectare) et de mixité urbaine (20% de logements collectifs et groupés) fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vitré approuvé le 20 février 2007 et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté adopté le 18 septembre 2009.

Le programme prévisionnel de cette ZAC comporte 70 logements (21 au Plessis, 49 aux Cerisiers), avec 46 lots libres et 24 en maisons groupées, dont 7 sont destinées au locatif social.

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

Le dossier comporte notamment une étude d'impact, réalisée en mai 2009 par un groupement de 4 bureaux d'études : SEVAUX & Associés (VRD), ARCHIPOLE (urbanisme), Patricia POINAS (paysage) et GEOMATIC SYSTEMES (environnement).

Le dossier comporte une analyse de l'état initial de l'environnement, décrit les effets du projet sur l'environnement et présente les mesures prises pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les impacts négatifs.

Cependant, le léger décalage dans le temps entre l'étude d'impact réalisée en mai 2009 et l'enquête publique à venir, nécessite d'apporter quelques compléments au document initial.

Ainsi, l'étude d'impact ne mentionne pas l'existence de textes récents, comme le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE – du Bassin Loire-Bretagne de 1996, révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, le décret du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, les lois environnementales dites « Grenelle 1 et Grenelle 2 ».

Surtout, l'étude d'impact précise que la station d'épuration par lagunage, dimensionnée pour 500 équivalents-habitants, est d'ores et déjà en phase de saturation. L'avancement du projet de nouvelle station, d'une capacité de 1300 Eq/Hab, dont les travaux de construction sont annoncés fin 2009, début 2010, doit absolument être actualisé pour compléter le présent dossier.

## **Prise en compte de l'environnement**

### **Economie d'espace**

Par le fait qu'elle se situe en continuité directe avec l'urbanisation existante, la ZAC privilégie un aménagement urbain rationnel et cohérent.

Cependant, elle prévoit en moyenne sur l'ensemble de la ZAC 14,5 logements/hectare, ce qui constitue une densité minimale susceptible d'être assez facilement améliorée, afin de traduire plus concrètement encore l'objectif d'économie d'espace.

Par ailleurs, il semble que les maisons groupées, dites maisons de ville, soient la seule alternative aux lots libres. Il n'est pas certain que cela réponde vraiment à l'objectif de 20 % de logements collectifs (construction regroupant plusieurs logements avec un accès commun) fixé par le PLH. Cet aspect mérite d'être également précisé.

### **Préservation d'une trame verte et bleue**

Les terrains de la ZAC ont aujourd'hui une occupation essentiellement agricole : 40 % de prairies, 51 % de cultures. Aucune zone humide n'a été recensée.

Quelques haies ont été répertoriées, composées de chênes, de châtaigniers et de saules. L'étude d'impact ne précise pas leur implantation respective, ni leur intérêt écologique. Le plan de composition du secteur des Cerisiers prévoit d'intégrer la majeure partie de ces haies dans les parcelles privées. Cependant, cette disposition ne garantit pas leur préservation à plus ou moins longue échéance.

Concernant les eaux de ruissellement, le projet envisage de les collecter dans des noues, reliées à des bassins tampons existants ou à créer. Cette disposition est tout à fait favorable à une gestion plus écologique des eaux pluviales. Cependant, ces bassins tampons ne sont pas en continuité parcellaire avec le périmètre de la ZAC et le dossier ne montre pas comment la commune entend gérer cet aspect et assurer ces liaisons fonctionnelles : le choix du dispositif de gestion des eaux pluviales est renvoyé à un stade ultérieur (dossier Loi sur l'Eau). Or, l'étude d'impact doit comporter l'exposé des mesures envisagées pour réduire ou compenser les impacts du projet, sans que l'on puisse s'en remettre à un document ultérieur. En l'état, l'évaluation des impacts du projet sur le milieu récepteur est insuffisante.

### **Qualité des sols**

L'étude d'impact n'aborde pas la qualité des sols, au regard de la santé humaine. Or la base de données « BASIAS », qui inventorie les sites industriels et activités de service, fait état de l'existence de 3 anciens sites (garages et station service). Il conviendra de s'assurer que les terrains de la ZAC ne sont pas concernés par d'éventuelles pollutions émanant de ces activités.

### **Liaisons douces**

Le projet prévoit, dans le secteur des Cerisiers, la création de chemins piétons-vélos. Cette disposition ne prendra tout son sens que dans la mise en œuvre d'un schéma cohérent et continu de liaisons douces, desservant le centre-bourg, les commerces, les équipements, à l'échelle de la commune.

## **Qualité des constructions**

La partie sud du secteur du Plessis est incluse dans le rayon de 500 mètres pour la protection de l'église St Méline, classée Monument Historique. Compte tenu de cette servitude d'utilité publique, ainsi que de sa situation en entrée de bourg, le long de la RD 108, dans la perspective monumentale du clocher de l'église, c'est l'ensemble du secteur du Plessis qui présente un enjeu urbain et paysager particulier.

Or le manque de précisions sur la composition de cet ensemble et sur les règles qui s'y appliqueront, tout du moins leurs objectifs affichés en matière d'implantation, de toiture, de matériaux, d'aspect extérieur, de clôture, etc, ne permet d'affirmer que l'urbanisation de ce secteur sera maîtrisée.

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a d'ailleurs émis un avis favorable au projet, sous réserve de respecter les observations suivantes :

- intégrer, dans le projet, des constructions reprenant les dispositions traditionnelles environnantes, avec faîtage perpendiculaire à la rue et pignon sur rue (lots 40 et 30 par exemple),
- réglementer le retrait par rapport à la voie pour les constructions dont le faîtage sera parallèle à la rue (marge de recul entre 1 et 5 mètres maximum et privilégier les mitoyennetés),
- définir des règles précises et urbaines garantissant la cohérence de l'ensemble du secteur.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la ZAC, le projet prévoit que les constructions respecteront les exigences énergétiques de la Haute Qualité Environnementale (HQE). Il n'est pas exclu qu'il y ait eu confusion entre la Haute Qualité Environnementale, qui définit 14 cibles environnementales, et la Haute Performance Energétique des bâtiments.

Dans tous les cas, la commune veillera à ce que les constructions respectent les critères de basse consommation énergétique fixés par les lois relatives à la préservation de l'environnement dites « Grenelle 1 et 2 ».

## **Résumé de l'avis**

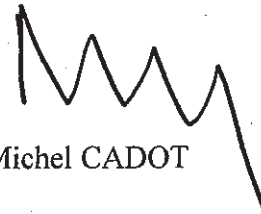
Le projet de ZAC multisites de DOMALAIN constitue le projet de développement urbain de la commune pour les prochaines années. Il va permettre à la commune de renforcer son centre et de poursuivre son urbanisation dans les secteurs réservés à cet effet dans son Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, certaines dispositions méritent d'être précisées, voire renforcées. Il en est ainsi des formes urbaines proposées, qui pourraient être plus denses et variées dans le secteur des Cerisiers, plus clairement intégrées à leur environnement dans le secteur du Plessis.

Le maître d'ouvrage doit également confirmer les projets d'épuration des eaux, en apportant la certitude que les eaux usées pourront bien être traitées dans la nouvelle station prévue et que les noues de collecte des eaux pluviales seront bien reliées aux bassins tampons existants. Ces précisions ne sauraient être repoussées à un dossier ultérieur.

Le maître d'ouvrage pourra légitimement revendiquer l'utilité publique du projet lorsqu'il aura apporté les compléments et garanties nécessaires sur l'ensemble des points mentionnés supra.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, somewhat irregular loops and peaks, resembling a stylized 'M' or a jagged line.

Michel CADOT