



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

10 NOV. 2010

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de création de la ZAC de la Vallée
présenté par la commune du Sel de Bretagne (35)
reçu le 14 septembre 2010

Objet de la demande

Il s'agit de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Vallée, située sur la commune du Sel de Bretagne (35). La commune s'étend sur 810 hectares et comptait 767 habitants en 2006.

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.121-1 et L.121-7 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 inclus dans le 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

L'aire d'étude s'étend sur une superficie d'environ 10 hectares au nord-ouest du bourg du Sel de Bretagne, dans la zone de La Vallée. Le site d'étude est appuyé au nord sur le vallon boisé d'un affluent du ruisseau du Pont de Nache. Au sud, le site s'inscrit en dents creuses de l'urbanisation existante du bourg.

Le projet de ZAC s'étend sur un plateau essentiellement prairial, entretenu par pâturage équin. L'ensemble des terrains est en friches. On note également un maillage bocager assez dégradé, des friches résiduelles formant parfois par endroit un fourré pré-forestier et plusieurs zones humides recensées sur le site mais dont l'état de conservation paraît dégradé.

- Le projet

Le rapport de présentation et l'étude d'impact n'offrent pas une vision cohérente de la programmation des constructions du projet.

En effet, le rapport de présentation (page 2) évoque une ZAC d'habitat d'environ 150 logements, visant notamment à remplir les objectifs du PLH.

L'étude d'impact (page 7) évoque, pour sa part, un programme d'environ 130 logements (habitat individuel, groupé et collectif intermédiaire) et la construction d'un pôle santé, sans plus de précision quant à cette dernière. L'étude d'impact présente également un schéma d'aménagement de la ZAC (page 58) qui n'est pas suffisamment précis pour expliciter davantage le projet.

La présentation du projet doit être clarifiée afin d'appréhender de façon plus précise ses impacts sur l'environnement.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

- Etat initial et identification des enjeux environnementaux

Inventaires faune-flore

L'étude d'impact fait mention page 20 d'une prospection de terrain réalisée en juin 2008.

Un inventaire floristique paraît avoir été réalisé, bien qu'il ne soit pas annexé à l'étude d'impact. Toutefois, les espèces végétales observées sont mentionnées en fonction des différents habitats naturels repérés sur le site (vallon boisé, prairies mésophiles, haies, friches et fourrés pré-forestiers). L'étude d'impact en conclut qu'aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial ou protégée n'a été observée sur ce site.

En revanche, l'étude d'impact ne présente aucun inventaire de la faune présente sur le site. Elle se contente d'évoquer certaines espèces de manière générale : chevreuil, avifaune forestière, odonates et amphibiens. Seule la description de l'entomofaune observée sur les prairies mésophiles est un peu plus précise.

L'étude d'impact est à ce titre incomplète. En effet, un grand nombre d'oiseaux sont notamment protégés par l'arrêté du 29 octobre 2009, dont l'article 3 interdit la perturbation intentionnelle des oiseaux pendant leur période de reproduction ainsi que la destruction, l'altération ou la dégradation de leurs sites de reproduction et de leurs aires de repos « pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques ».

Or, l'étude d'impact ne précise pas quelles espèces ont effectivement été observées et ne permet donc pas de garantir qu'aucune espèce animale protégée ne risque d'être impactée par le projet.

L'étude d'impact du projet de ZAC de la Vallée doit donc être complétée sur ce point. En effet, les principes d'aménagement de la ZAC ne sauraient être arrêtés en l'absence d'une connaissance complète de l'état initial du site qui permette de limiter les impacts environnementaux du projet, notamment sur les cycles de reproduction des oiseaux inféodés au site.

Préservation des zones humides

Deux zones humides ont été identifiées sur le site : une peupleraie située en zone inondable à l'ouest du site et une zone humide étroite dans la vallée en bordure du cours d'eau avec la présence de deux étangs d'agrément, dans le secteur nord-est.

Elles sont identifiées sur le plan page 23. L'étude d'impact précise que ces zones humides remplissent un rôle hydraulique mais ne présentent pas d'intérêt écologique en terme de biodiversité. Cependant, compte tenu de la faiblesse des inventaires faune-flore, cette affirmation paraît assez peu étayée.

L'étude d'impact précise de façon explicite (page 70) qu'aucun ouvrage de régulation des eaux pluviales ne devra être implanté en zone humide. Le dossier qui doit être déposé au titre de la Loi sur l'eau, devra permettre de préciser l'impact, sur les zones humides, des ouvrages de régulation prévus. Ces précisions devront compléter le dossier au stade de la réalisation de la ZAC. En effet, même si ces ouvrages ne sont pas implantés sur les zones humides, ils ne devront pas, pour autant, conduire à une modification du régime hydrique des zones humides identifiées sur le site.

Enjeux énergétiques

Il convient de rappeler que, conformément aux dispositions de la Loi Grenelle 1 et plus précisément 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.

A ce stade, l'étude d'impact se limite à préciser (page 64) que l'orientation sud des baies principales des futurs bâtiments, la compacité et la limitation du report d'ombrage seront privilégiées pour faire des économies d'énergie. La prise en compte des vents, les installations à économie d'énergie et la mise en place d'un réseau de chaleur sont évoquées mais en sont encore au stade de la réflexion.

Il conviendra que le dossier de réalisation de la ZAC soit complété de l'étude réglementaire de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable.

- Analyse des effets du projet sur l'environnement

La connaissance de l'état initial du site étant incomplète, l'analyse des effets du projet sur l'environnement ne peut être considérée comme suffisante en l'état actuel du dossier. Elle devra donc être complétée, en fonction des enjeux environnementaux nouveaux qui pourraient être identifiés.

- Justification du projet

La justification du projet est apportée page 53 et suivantes de l'étude d'impact. Il s'agit pour la commune de poursuivre son développement au rythme de 15 logements construits par an. Elle souhaite, malgré l'absence d'un bassin d'emploi porteur, entretenir son attractivité résidentielle pour rentabiliser ses équipements et maintenir commerces et services sur son territoire.

La commune fait état à ce titre des objectifs du PLH auxquels elle est soumise (p.2 du rapport de présentation) pour justifier son projet. Elle ne mentionne toutefois pas le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine, en cours d'élaboration et auquel elle devra également se conformer, notamment pour ce qui est des objectifs d'économie d'espace.

Le projet de SCOT prévoit que la commune du Sel de Bretagne sera un pôle d'appui du territoire en matière d'habitat. A ce titre, son objectif de densité sera de 15 à 25 logements à l'hectare et de 10% de renouvellement urbain. Si le projet couvre une part essentielle des besoins en logement, la densité affichée se situe à peine au seuil plancher imposé par le SCOT. Les objectifs de densité de celui-ci ne pourront donc pas être atteints. Le projet doit être amendé sur ce point.

La commune affiche également sa volonté d'aménager la ZAC tout en respectant le site naturel dans lequel elle s'inscrit. Le projet d'aménagement (page 58) s'emploie à intégrer les éléments naturels recensés sur le site : le vallon, les boisements, les haies, les arbres remarquables et les zones humides. Il conviendra toutefois que le projet reste compatible ou soit adapté aux enjeux que les compléments apportés à la connaissance de l'état initial révéleront.

L'ensemble des justifications présentées paraît insuffisant au regard de l'ampleur du projet, notamment en termes de consommation d'espace. Les variantes présentées font surtout état d'une réflexion sur la desserte du projet. Elles ne permettent pas d'expliquer son dimensionnement ou sa localisation pas plus que le choix de la commune de l'étalement urbain plutôt que du renouvellement ou de la densification de l'existant.

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

Des mesures sont présentées pour limiter les impacts prévisibles. Cependant, compte tenu des précisions qui devront être apportées sur l'état initial et les impacts du projet, il est probable que de nouvelles mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts du projet devront compléter l'étude d'impact.

Prise en compte de l'environnement

L'étude d'impact s'emploie à aborder tous les enjeux environnementaux identifiés et à les présenter de façon claire.

Elle est cependant incomplète s'agissant, notamment, de la description de l'état initial du site, ce qui obère de facto la qualité de l'analyse des impacts du projet sur l'environnement et celle des mesures proposées pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts.

Résumé de l'avis

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Vallée, présenté par la commune du Sel de Bretagne et soumis à l'avis de l'autorité environnementale, doit être complété, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet sur le site, en apportant des précisions, et des améliorations si nécessaire, sur :

- la programmation de constructions du projet et la présentation d'un plan masse plus précis et explicite ;
- l'exhaustivité des inventaires faune-flore ;
- la préservation des zones humides dans le cadre des aménagements hydrauliques de la ZAC ;
- les aspects énergétiques
- la justification de la localisation, de l'ampleur et des modalités du projet
- la densité -trop faible- des constructions prévues.

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


Michel CADOT