

PREFECTURE REGION BRETAGNE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le - 7 JUIN 2010

Autorité Environnementale

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
portant sur la ZAC de la Lande à NOUVOITOU (Ille et Vilaine)
présenté par la société TERRITOIRES
reçu le 27 avril 2010

Objet de la demande

Par courrier du 27 avril 2010, dont il a été accusé réception le jour même, la société TERRITOIRES a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Lande, située sur le territoire communal de NOUVOITOU en Ille et Vilaine.

Pour cette opération, la commune de NOUVOITOU a confié à TERRITOIRES l'aménagement de la ZAC de la Lande dans le cadre d'une convention de concession.

Le dossier complet transmis à l'autorité environnementale comporte notamment une étude d'impact, réalisée en mars 2007 par EF ETUDES, et complétée en septembre 2009 par DMEAU.

Contexte réglementaire

La Zone d'Aménagement Concerté de La lande a été créée en mars 2007. Le périmètre n'a pas évolué.

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.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 porté à la connaissance du public, 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

Le projet représente une surface d'environ 44 hectares et se situe dans le prolongement du bourg. Il est bordé au Nord par l'urbanisation du bourg, à l'Est par la RD 234, au Sud et à l'Ouest par des parcelles agricoles.

Le site est constitué essentiellement de parcelles agricoles. Une exploitation agricole en activité et quelques habitations sont également dans le périmètre, mais elles ont été exclues des secteurs opérationnels et sont maintenues en l'état.

La commune de NOUVOITOU fait partie de l'agglomération de RENNES METROPOLE. Le projet doit donc répondre aux exigences de mixité sociale et de nouvelles formes urbaines inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes et dans le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole.

De fait, le projet de ZAC de La Lande prévoit la création d'environ 650 logements, ainsi répartis:

- 325 logements intermédiaires et collectifs
- 325 maisons individuelles sur lots libres ou maisons groupées.

La moitié des logements seront en accession libre, 25 % en locatif social, 25 % en accession aidée.

Le programme prévoit également une zone d'activités sur une surface d'environ 4 hectares, ainsi qu'un secteur pour équipements publics.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

▪ Compatibilité avec les documents de planification

Lors de l'étude d'impact initiale, le projet était situé sur des zones classées agricoles au Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur. Les évolutions réglementaires contenues dans le nouveau **Plan Local d'Urbanisme** et relatives au projet de ZAC doivent être précisées dans le complément d'étude d'impact.

Concernant le **Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays de Rennes, le projet respecte les directions privilégiées et les limites d'urbanisation indiquées, ainsi que les espaces naturels et connections écologiques à préserver. A noter que la ZAC représente la quasi totalité des 45 hectares de développement urbain octroyés par le SCOT à la commune de Nouvoitou.

En prévoyant une densité d'environ 27 logements par hectare, le projet respecte également la volonté de réduire la consommation d'espaces agro-naturels.

▪ Etat initial et identification des enjeux environnementaux

L'inventaire des milieux naturels a été effectué. Plusieurs zones, sources de diversité biologique, ont été identifiées : les espaces boisés et les haies bocagères d'une part, les bordures de cours d'eau et les mares d'autre part. Cette analyse semble complète, même si l'on peut regretter que l'inventaire des zones humides ait été réalisé en période d'été (étude d'impact page 12).

▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

Un nouveau Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ayant été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, le dossier « loi sur l'Eau » vérifiera que le projet de ZAC respecte bien les prescriptions et préconisations du nouveau document de référence.

Concernant le traitement des eaux usées, l'étude d'impact initiale annonce que la capacité hydraulique de la station d'épuration de Mongazon, gérée par un Syndicat intercommunal comprenant les communes de Nouvoitou, Chateaugiron et Domloup, où elle est située, est actuellement de 12000 Equivalent-Habitants. Le dossier Loi sur l'Eau indique que le nombre de raccordés est actuellement d'environ 7000 EH. La station d'épuration est donc capable de gérer les effluents générés par les 650 logements nouveaux de la ZAC, soit environ 2000 EH, sous réserve, bien évidemment que les deux autres communes n'aient pas des projets concomitants conduisant au risque de saturation. Cette éventualité devra être vérifiée.

Prise en compte de l'environnement

Le projet doit traduire concrètement des objectifs ambitieux pour l'environnement et le cadre de vie, et notamment :

- une gestion patrimoniale de l'espace et des ressources naturelles, visant notamment à préserver la biodiversité, économiser l'énergie, respecter les équilibres naturels, permettant d'envisager un aménagement réconcilié avec la protection de l'environnement ;
- une urbanisation compacte et de qualité, avec de nouvelles formes urbaines variées et plus denses, organisées autour d'espaces publics de qualité, permettant des modes de déplacement alternatifs, créant une mixité sociale, organisant la ville des proximités.

▪ Economie d'espace

Toutes les études menées sur ce sujet démontrent le rythme rapide de consommation de terres agricoles et de zones naturelles au profit de l'aménagement urbain. La préservation de ces espaces agro-naturels est un enjeu à toutes les échelles de territoire et sur tous les projets.

Le projet présente une densité moyenne de 27 logements par hectare de zone aménageable. C'est un résultat conforme aux enjeux.

▪ Préservation des espaces naturels

Le projet préserve les espaces naturels identifiés sur le territoire de la ZAC. Ils sont intégrés dans divers espaces verts, support à la fois de continuités écologiques, de cheminements piétons et de variété paysagère. Des orientations pour une gestion adaptée de ces espaces sont indiquées.

▪ Gestion des eaux pluviales

Le projet prévoit la création de noues et de bassins de rétention collectant les eaux de ruissellement de l'opération. Ce réseau est destiné à maîtriser les rejets d'eaux pluviales dans les ruisseaux, tout en proposant une trame bleue écologique, favorable aux amphibiens et batraciens.

Cette gestion des eaux pluviales pourra être complétée ultérieurement par des dispositions directement liées aux constructions : toitures végétalisées, citernes de récupération, par exemple.

▪ Energie

Outre les qualités énergétiques des futurs bâtiments et, en particulier, leur capacité à répondre aux objectifs de basse consommation mentionnés dans la loi dite « Grenelle 1 » d'août 2009 auxquelles le projet doit souscrire, le projet de ZAC dans son ensemble est l'occasion d'étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur et de l'installation d'une ou plusieurs chaufferies utilisant au moins une énergie renouvelable.

Résumé de l'avis

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté de La Lande à NOUVOITOU affiche de vraies ambitions environnementales, notamment sur les enjeux d'économie d'espace et de préservation des éléments naturels.

Quelques informations supplémentaires sur le PLU et l'assainissement, ainsi qu'une réflexion sur l'énergie, pourront compléter cette approche environnementale.

La Directrice régionale de l'environnement de,
l'aménagement et du logement de Bretagne

Françoise NOARS