



**AVIS de l'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE portant sur le projet de création de la
Z.A.C. des Fontaines à LA GUERCHE DE BRETAGNE (35)
présenté par la commune de La Guerche de Bretagne et reçu le 21 janvier 2010**

Présentation globale du projet :

Il s'agit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté « Les Fontaines », qui prévoit la création d'un nouveau secteur d'habitat de 225 logements, en continuité au sud-ouest de la ville de LA-GUERCHE-DE-BRETAGNE.

Le projet se répartit de part et d'autre de la voie en impasse située sur l'ancienne voie ferrée, sur une emprise globale d'environ 15 hectares. Il est situé essentiellement sur des parcelles agricoles. Le secteur englobe également quelques parties de propriétés privées et une habitation, au lieu-dit Les Fontaines. Il constitue le versant nord-est du vallon du ruisseau du Pont.

Cadre juridique

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 inclus dans le dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Evaluation environnementale – Intégration environnementale

Le dossier comporte notamment un rapport de présentation et une étude d'impact. Celle-ci contient un résumé non technique, un état initial du site, de son environnement et des activités présentes sur le site, la justification du choix du projet, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, les mesures compensatoires pour réduire les conséquences prévisibles du projet, ainsi qu'une présentation des méthodes utilisées pour évaluer le projet de Z.A.C.

Compatibilité du projet avec les documents de planification territoriale

Le projet de Z.A.C. prévoit une répartition de logements conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré vis à vis la commune de La Guerche de Bretagne, considérée comme un pôle d'agglomération. En effet, les pourcentages respectifs de lots libres, de lots « groupés » et de logements collectifs du projet correspondent à ceux demandés dans le SCOT. La densité moyenne sur l'ensemble du secteur est de 15 logements à l'hectare, ce qui reste relativement faible face à la nécessaire préservation des espaces agro-naturels.

Les parcelles situées dans le projet de Z.A.C. sont toutes classées en zone 2NA au Plan d'Occupation des Sols en vigueur et en cours de révision. La collectivité avait donc prévu qu'elles soient urbanisées.

Intégration du projet avec son environnement immédiat

Le projet se situe en continuité immédiate de l'urbanisation existante. L'ensemble est organisé autour d'une voie de circulation principale, elle-même connectée à la rue de la Vannerie et la rue des Fontaines, qui sont des voies de desserte mineures à l'échelle communale (96 véhicules/jour rue de la Vannerie). Le secteur de la Z.A.C., qui n'est pas directement accessible aux voies routières structurantes, va générer sur ces petites rues des flux automobiles supplémentaires, certes limités en valeur absolue mais d'une importance relative suffisante pour que l'étude d'impact approfondisse plus amplement cet aspect.

Concernant les déplacements alternatifs à la voiture et notamment piétons-vélos, le projet insiste sur la réalisation de cheminement doux internes à la Z.A.C.. Ils prendront tout leur sens dans la constitution d'un réseau maillé, cohérent et confortable, permettant d'accéder aux commerces, services et équipements de la commune.

Le secteur borde le ruisseau du Pont. Ce vallon est prévu pour servir de réceptacle aux eaux pluviales. Même situé en dehors du périmètre de la Z.A.C., ce vallon est d'une grande importance. Il a vocation à intégrer la structure verte du territoire communal, avec de nombreux usages potentiels : préservation d'une continuité écologique, gestion des eaux pluviales, aménagement d'espaces piétonniers, par exemple, que l'étude d'impact pourra développer.

Préservation des zones humides

Le secteur de la Z.A.C. a fait l'objet d'un inventaire faune-flore en juin 2008 et d'une étude pédologique. Aucune espèce protégée n'a été repérée. Par contre, plusieurs zones humides ont été identifiées. Il semble que le plan d'aménagement proposé ne les préserve pas intégralement, notamment dans la partie centrale et la partie sud-est de la Z.A.C., où des logements individuels denses sont prévus. Le plan définitif devra s'assurer que ces zones humides ne seront atteintes, ni par les constructions, ni par les chantiers à venir.

Energie

Le projet va générer la construction d'environ 225 logements, soit entre 20.000 et 25.000 m² de SHON. Il est donc légitime de s'interroger sur les qualités énergétiques de ces bâtiments et en particulier sur leur capacité à répondre aux objectifs de basse consommation mentionnés dans la loi dite « Grenelle 1 » d'août 2009.

Toujours eu égard aux dispositions de cette loi, le projet devra étudier la faisabilité de créer un réseau de chaleur, sur tout ou partie du projet.

La réflexion que la collectivité se propose de mener sur le recours aux énergies renouvelables (page 68) devra déboucher sur des orientations le plus rapidement possible afin que l'impact énergétique du projet soit connu et maîtrisé.

Prise en compte de l'environnement dans le projet

Le dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté « Les Fontaines », présenté par la commune de LA GUERCHE DE BRETAGNE, soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale, est globalement satisfaisant. Il pourrait utilement être complété de manière à permettre une meilleure vision de son impact environnemental prévisible sur le site, en apportant des précisions sur :

- la préservation des zones humides et de l'espace naturel du ruisseau du Pont,
- les incidences et les mesures relatives aux déplacements automobiles et piétons-vélos,
- les orientations en terme de recours aux énergies alternatives et renouvelables.

19 MARS 2010

Le Préfet de région
Michel CADOT
Pour le Préfet et par délégation
La Directrice régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Françoise NOARS