



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 28 JAN. 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de ZAC des Châtaigniers
présenté par la commune de Saint Dolay (56)
reçu le 30 novembre 2010

Objet de la demande

La commune de Saint Dolay dans le Morbihan a décidé en 2008 du principe d'une opération d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur des Châtaigniers.

Elle soumet au Préfet de Région Bretagne, pour avis de l'autorité environnementale, le dossier de création de ce projet de ZAC.

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

La commune de Saint Dolay est une commune rurale qui s'étend sur un peu plus de 48 km² au sud-est du département du Morbihan. Elle comptait 2184 habitants en 2010.

La future ZAC est située au Nord du centre bourg, sur une surface de près de 7,6 hectares, dont environ les deux tiers sont des surfaces agricoles exploitées.

▪ Le projet

Le programme global des constructions prévoit 118 logements ainsi répartis :

- 51 logements individuels ;
- 16 logements intermédiaires ;
- 34 logements individuels denses ;
- 17 logements locatifs sociaux.

Des équipements et des espaces publics sont également prévus : placette, espaces verts, cheminements piétons, jardins potagers.

L'aménagement de la ZAC se fera en trois phases, échelonnées sur une durée de 7 à 10 ans, afin d'accueillir à terme 250 habitants supplémentaires.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

Le dossier de création de la ZAC des Châtaigniers à Saint Dolay comporte notamment un rapport de présentation et une étude d'impact datée de novembre 2010. Celle-ci contient un résumé non technique, un état initial du site et de son environnement, la justification du choix du projet, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, les mesures compensatoires envisagées pour réduire les conséquences prévisibles du projet, ainsi qu'une présentation des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet de ZAC sur l'environnement.

▪ Etat initial et identification des enjeux environnementaux

L'état initial du site a fait l'objet d'un travail important. Des inventaires relatifs à la faune, la flore et aux zones humides présentes sur le site ont été réalisés, à une période de l'année appropriée.

Ce travail a notamment permis d'identifier une zone humide bordant le ruisseau présent au nord-est du site. Cette zone humide n'est pas dans un très bon état de conservation. Elle demeure toutefois le milieu naturel le plus intéressant du site, la plupart des terrains de l'aire d'étude étant artificialisés par des cultures. Le projet de ZAC entend conserver cette zone humide identifiée et la mettre en valeur.

La commune de Saint Dolay est concernée par le périmètre du site Natura 2000 « Marais de Vilaine et de Redon ». Le site du projet n'est pas inclus dans le périmètre de protection et aucune trace de présence des espèces ou des habitats ayant présidé au classement du site Natura 2000 n'a été trouvée sur le périmètre d'étude.

Cependant, compte tenu de la proximité du site Natura 2000 (700 m à vol d'oiseau) et du lien hydrographique, l'étude d'impact procède à une analyse des incidences du projet sur ce site.

Le dossier rend également compte des autres enjeux environnementaux liés au projet.

Une étude sur le potentiel en énergies renouvelables dans la ZAC a ainsi été réalisée. Ses conclusions sont intégrées à l'étude d'impact et ont notamment influé sur l'élaboration du plan masse de la ZAC, s'agissant de l'orientation des bâtiments.

Le projet tient également compte de la nécessité de limiter les déplacements automobiles et de favoriser les circulations douces. Il propose ainsi un schéma de déplacements cohérent qui par un maillage adapté devrait inciter les piétons à se déplacer dans la ZAC et en continuité vers l'école, le centre-bourg et ses équipements.

Le dossier relatif à la déclaration au titre de la Loi sur l'eau a également été réalisé et annexé au dossier. Il permet de prendre la mesure de la pertinence des choix liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention dimensionnés et positionnés de façon à limiter l'impact de l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la zone humide.

L'élaboration du projet a enfin conduit la commune à une réflexion sur le traitement des eaux usées, la station d'épuration actuelle connaissant des dysfonctionnements et disposant d'une capacité insuffisante. Une nouvelle station d'épuration dimensionnée en tenant compte notamment de l'augmentation de la population liée à la ZAC doit être mise en service au printemps 2011.

▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

L'analyse des effets du projet sur l'environnement est claire et paraît proportionnée aux enjeux identifiés. La principale contrainte est liée à la perte de surface pour la faune, la flore et les activités agricoles.

L'étude d'impact conclut à l'absence d'incidences du projet sur le site Natura 2000, compte tenu des mesures qui seront mises en place pour préserver la qualité de l'eau en aval du projet : mise en service d'une nouvelle station d'épuration communale, noues, bassins de rétention des eaux pluviales assurant la filtration des eaux de ruissellement du projet avant leur restitution au milieu naturel.

▪ Justification du projet

Le dossier comprend une justification des choix opérés, notamment au regard des préoccupations d'environnement. Il présente les trois variantes envisagées, qui reposent sur des éléments communs : diversité des formes urbaines, déplacements doux, préservation d'une trame végétale, espaces publics, gestion des eaux pluviales.

Le choix de la variante repose essentiellement sur la trame viaire, privilégiant un bouclage interne à la ZAC. Ce choix permet de réduire la vitesse des voitures et n'offre la possibilité de traverser la ZAC du Nord au Sud qu'à pied, par l'allée des Châtaigniers réservée aux piétons.

Le choix du site est expliqué par :

- la continuité urbaine avec la présence des réseaux VRD à proximité,
- la proximité du bourg et des équipements favorisant les déplacements piétons,
- la possibilité de découper un secteur de grande taille permettant d'accueillir une diversité de logements à proximité du bourg.

Ce projet constitue le principal programme d'urbanisation de la commune pour les dix prochaines années. Le choix d'une ZAC contribue à rationaliser le développement de la commune qui jusque là s'est développée essentiellement le long des voies de communication.

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

Des mesures sont présentées pour limiter les impacts prévisibles du projet sur l'environnement. Ces mesures semblent adaptées aux enjeux environnementaux identifiés et sont chiffrées.

La préservation et le développement d'une trame végétale dans la ZAC concourt à la conservation d'espaces favorables à la reproduction et à la nourriture des espèces identifiées sur le site, notamment les oiseaux. Elle devrait également contribuer à l'insertion paysagère du projet. L'étude d'impact propose également des périodes de travaux pendant lesquels la perturbation de la faune sera la plus limitée.

La définition de mesures précises destinées à limiter les impacts du projet sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques devrait notamment contribuer à la préservation, la mise en valeur et l'amélioration de l'état de conservation de la zone humide.

Il convient enfin de noter que l'étude d'impact propose des mesures de suivi du projet en phase d'exploitation. Cette proposition est tout à fait conforme à l'esprit de l'évaluation environnementale et il faut souhaiter que le maître d'ouvrage mettra effectivement en œuvre ces mesures de suivi.

Prise en compte de l'environnement

L'étude d'impact a été réalisée avec sérieux et précision. Elle a permis de concevoir un projet qui prenne en compte, de manière satisfaisante, les enjeux environnementaux du site et de son aménagement.

Par ailleurs, pour les impacts du projet qui ne peuvent être évités, l'étude d'impact propose des mesures compensatoires adaptées et cohérentes.

La ZAC des Châtaigniers est un projet important pour l'urbanisation de la commune dans les dix prochaines années. Il devrait contribuer à un développement urbain plus rationnel et plus respectueux de l'environnement.

Ce projet, pourtant prévu dans le PADD de la commune depuis la dernière révision du PLU, ne pourra toutefois être mis en œuvre qu'à l'issue de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Dolay. En effet, une grande partie des terrains destinés à être urbanisés dans la ZAC (5,5 ha sur les 7,6 ha de surface totale) est occupée par des espaces agricoles classés en A au PLU en vigueur.

La commune justifie ce choix de déborder sur le secteur agricole par le fait que la morphologie des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur n'offre pas les conditions optimales pour structurer une densité et créer un quartier résidentiel pertinent. Les limites urbanisables du PLU avaient été définies de façon à organiser l'étalement de l'urbanisation le long du chemin d'exploitation, ce qui ne répond plus aux exigences de qualités urbaines et environnementales.

La révision du PLU devrait être l'occasion d'une réflexion globale sur le développement de l'urbanisation dans cette commune rurale, qu'il s'agisse de la nécessaire économie des espaces naturels et agricoles, de la densification ou du renouvellement urbain.

Le rythme d'artificialisation des terres agricoles constitue une préoccupation majeure du monde rural, en particulier en Bretagne où ce rythme est trois fois supérieur à la moyenne nationale. Afin d'enrayer ce phénomène, le PAAR – Projet Agricole et Agroalimentaire Régional – présenté le 20 décembre 2010, affiche un objectif de réduction du rythme de consommation du foncier agricole d'un tiers d'ici cinq ans.

Aussi, si la commune de Saint Dolay justifie l'urbanisation de terres agricoles dans le cadre de la ZAC des Châtaigniers par la volonté d'un développement urbain plus rationnel, l'impact de cette urbanisation sur les exploitations agricoles devra être analysé et compensé lors de la révision du PLU.

Par ailleurs, le souci d'économie d'espace pourrait inciter la commune de Saint Dolay à densifier un peu plus la ZAC des Châtaigniers. L'ambition affichée de la commune d'une densité d'environ 17 logements à l'hectare dans la ZAC pourrait être relevée à au moins 20 logements à l'hectare. A cet égard, la densification de la ZAC fait partie des recommandations de l'étude réalisée sur le potentiel en énergies renouvelables du projet, comme condition de faisabilité d'un réseau de chaleur.

Résumé de l'avis

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Châtaigniers, présenté par la commune de Saint Dolay et soumis à l'avis de l'autorité environnementale, contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.

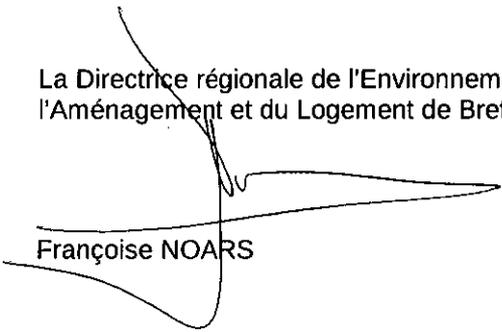
Dans le cadre de l'étude d'impact, un important travail d'identification des enjeux environnementaux a été mené, permettant à ce projet de s'inscrire dans une démarche d'urbanisation raisonnée. Le travail d'analyse des impacts du projet sur l'environnement, la réflexion sur le choix de la variante ainsi que la présentation de mesures compensatoires adaptées contribuent à la qualité d'ensemble du projet.

Le dossier de la ZAC des Châtaigniers pourrait néanmoins utilement être complété, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet, en apportant des précisions sur :

- un possible relèvement de la densité de la ZAC, notamment pour contribuer à la faisabilité d'un réseau de chaleur,
- une analyse plus précise des impacts du projet sur les exploitations agricoles et un travail sur des mesures compensatoires afférentes.

La réalisation du projet de ZAC des Châtaigniers demeure conditionnée par la révision du PLU, qui devrait être l'occasion d'une réflexion plus globale sur le développement urbain de la commune, en intégrant des préoccupations fortes de préservation de l'espace foncier agricole.

La Directrice régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de Bretagne,



Françoise NOARS