



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 16 NOV. 2010

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de ZAC multisites à LA VRAIE-CROIX (56)  
présenté par la commune de LA VRAIE-CROIX  
reçu le 29 septembre 2010

**Objet de la demande**

La commune de LA VRAIE-CROIX, dans le Morbihan, a sollicité auprès du préfet de département du Morbihan l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) afin de pouvoir procéder aux expropriations éventuellement nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites. 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'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**

Le projet de ZAC, d'une superficie totale de 31,5 hectares, se répartit sur 6 secteurs, tous situés en continuité directe avec l'urbanisation existante. Le projet est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2005. En effet, les terrains concernés sont classés en zones urbaines (Ub) et en zones à urbaniser (IAU). Les quelques parcelles classées en zone naturelle N sont préservées de l'urbanisation et maintenues en l'état naturel, dans le plan de composition de la ZAC.

Le programme prévisionnel de cette ZAC comporte 322 logements, avec 206 lots libres et le reste en maisons groupées et logements intermédiaires. 47 d'entre eux sont des logements sociaux. Le programme prévoit également des équipements publics : voies, réseaux, ouvrages de rétention des eaux pluviales, merlon antibruit, espaces verts, cheminements piétons-vélos, ainsi que l'extension de l'école primaire et la création d'une garderie péri-scolaire, dont la localisation n'est pas précisément indiquée sur le plan de composition.

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

Le dossier comporte notamment une étude d'impact, réalisée en février 2006 par un groupement de 3 bureaux d'études : ARDISSA (urbanisme et paysage), ECR ENVIRONNEMENT (topographie, géologie, VRD) et IMPACT ET ENVIRONNEMENT (étude d'impact). Le dossier a été mis à jour dans le cadre du dossier de réalisation de décembre 2007.

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 décalage dans le temps entre l'étude d'impact réalisée en 2006-2007 et l'enquête publique à venir, provoque ipso facto quelques erreurs ou imprécisions qu'il serait préférable de corriger.

Ainsi, l'étude d'impact fait référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE – du Bassin Loire-Bretagne de 1996, alors que celui-ci a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009.

De même, l'inventaire des milieux naturels met en évidence quelques parcelles caractéristiques des zones humides : prairies et friches hygrophiles, saulaies, mares. Cet inventaire demande à être validé par rapport à l'arrêté du 1er octobre 2009 définissant les zones humides.

Par ailleurs, l'étude d'impact précise qu'aucun inventaire faunistique n'a été réalisé sur les sites d'étude (page 21), bien qu'une analyse des habitats observés sur le site soit présentée. Cet aspect mériterait d'être développé.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, l'étude d'impact précise que la capacité résiduelle de la station communale est de l'ordre d'une centaine de logements, soit environ 300 habitants. Cet élément a besoin d'être actualisé et de nouveau analysé, car la création de 322 logements dans la ZAC multisites en projet pourrait s'avérer incompatible avec les capacités d'épuration actuelle de la station et remettre en cause leur raccordement au réseau collectif.

Enfin, un projet de franchissement de la voie ferrée par la création d'un pont-rail est évoqué (page 81). Celui-ci aurait des répercussions sur les voies existantes à proximité. Il semble utile d'actualiser cette hypothèse.

## **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. Elle propose une surface moyenne de lot libre d'environ 580 m<sup>2</sup>, ce qui constitue une avancée réelle par rapport aux pratiques couramment rencontrées, qui privilégient plutôt des lots plus grands. Elle prévoit également 36% du programme de logements en habitat dense, destinés au locatif privé et social. Les conditions semblent donc requises pour que se mette en place sur cette ZAC une réelle mixité urbaine et sociale.

Cependant, si l'on rapporte le nombre global prévisionnel de logements (322) à la surface réservée pour ces logements (15 ha) à laquelle on peut ajouter la surface des espaces publics (7,2 ha), on obtient une moyenne d'environ 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.

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

Sous la réserve que l'ensemble des éléments naturels : espaces naturels, zones humides, boisements, espèces animales et végétales, présents sur les différents sites de la ZAC, ait été répertorié (cf. supra), le projet préserve ces éléments en les intégrant dans des espaces dépourvus d'urbanisation.

Cependant, la zone humide de Port-Allain sera aménagée pour assurer la rétention des eaux pluviales. Il s'agit d'une prairie humide qui sera accessible au public et fera l'objet d'un traitement écologique et paysager, afin de favoriser l'implantation d'une faune et d'une flore de zone humide, tout en maintenant son rôle hydraulique. Il est probable, même si ce n'est pas explicitement écrit, que l'aménagement de cette zone nécessitera qu'elle soit creusée. Il est donc indispensable de s'assurer de l'absence d'espèces protégées avant d'engager les travaux

### **Qualité des constructions**

Le projet de ZAC est situé dans le rayon de protection de deux monuments historiques de la commune, mais hors covisibilité pour la plupart des futures constructions. L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable au projet, en demandant à la commune d'insister sur la qualité architecturale des constructions.

Celle-ci prendra donc toutes les dispositions utiles et nécessaires, de type réglementaire ou autre, afin de tendre vers cette qualité.

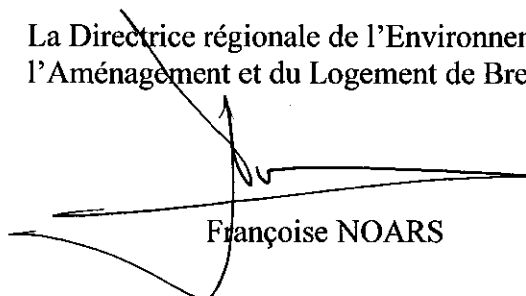
Par ailleurs, la commune veillera à ce que les constructions respectent les critères de basse consommation énergétique fixés par les lois dites « Grenelle de l'Environnement ».

## **Résumé de l'avis**

Le projet de ZAC multisites de LA VRAIE-CROIX constitue le projet de développement urbain de la commune pour au moins les dix 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 le Plan Local d'Urbanisme. Le programme prévisionnel de logements assure une réelle mixité sociale et urbaine. Les espaces naturels répertoriés sont préservés.

Néanmoins, l'actualisation de certaines parties de l'étude d'impact semble nécessaire et permettra de conforter le projet. Il en va ainsi de l'inventaire des zones humides, des données sur les capacités d'épuration de la station communale et des enjeux énergétiques dans les constructions.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name 'Françoise NOARS'.

Françoise NOARS