



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de ZAC de La Bande du Moulin
présenté par la commune d>Allaire (56)
reçu le 9 janvier 2012

Procédure d'adoption de l'avis

Par délibération du 26 septembre 2008, la commune d>Allaire a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Bande du Moulin.

Par le biais d'une demande enregistrée auprès de la préfecture du Morbihan le 10 novembre 2011, la commune d>Allaire a sollicité l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) afin de faciliter l'acquisition des terrains situés dans le périmètre du projet de ZAC.

Monsieur le Préfet a consulté ses services ainsi que l'Agence Régionale de Santé Bretagne (ARS). La Direction des Territoires et de la Mer du Morbihan (DDTM) et l'ARS ont respectivement rendu leurs avis les 21 et 27 décembre 2011.

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.

Par courrier reçu le 9 janvier 2012, le préfet du Morbihan a saisi l'Autorité environnementale, qui a pris connaissance des avis émis par les deux services précités.

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. Il sera transmis au maître d'ouvrage et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Résumé de l'avis

Le projet présenté par la commune d'Allaire témoigne d'une volonté d'organiser le développement de son urbanisation en cohérence avec les objectifs qu'elle s'est fixés en faveur d'une diversification de l'offre de logements proposée à la population. Cependant, l'étude d'impact, bien que répondant aux préconisations du SCoT du Pays de Redon et Vilaine, appelle sans doute une justification plus adaptée aux exigences de la démarche d'évaluation environnementale s'agissant de la densité retenue dans le cadre du projet, au regard des perspectives de développement de l'offre de logements envisagées à plus terme, qui impliqueront la recherche de disponibilités foncières agricoles conséquentes.

L'étude d'impact produite au dossier témoigne du souci de préserver les atouts environnementaux propres au secteur retenu dans le cadre de la réalisation du projet, notamment par le biais du maintien des fonctionnalités des zones humides recensées en parties Ouest et Est du périmètre de la ZAC. L'état initial de l'environnement se révèle suffisamment exhaustif au regard des enjeux environnementaux en présence, par ailleurs correctement identifiés.

Les mesures présentées afin de limiter les impacts environnementaux du projet se révèlent globalement adaptées.

Toutefois, afin de conforter la volonté d'une réelle prise en compte des enjeux environnementaux en présence dont témoigne le dossier de réalisation de la ZAC, il est souhaitable que des précisions soient apportées concernant les aspects suivants :

- l'exposé des modalités pratiques de gestion des zones humides qu'entendrait développer le maître d'ouvrage afin d'en garantir la fonctionnalité sur le long terme,
- la description des moyens envisagés afin de garantir l'entretien des aménagements dédiés à la gestion des eaux de ruissellement,
- la définition des caractéristiques de la trame végétale dont la création est envisagée afin d'assurer une continuité écologique Est-Ouest,
- l'adaptation de la présentation du résumé non technique en vue d'en faciliter l'accès au public.

Avis détaillé

1 Objectifs et consistance du projet

1-1 Le projet et ses finalités

La commune d'Allaire, située à 10 km de Redon, accueillait 3 528 habitants en 2007.

Le projet de ZAC de La Bande du Moulin doit permettre de répondre aux besoins de développement de la commune, par le biais d'une offre de logements diversifiée et « accessible financièrement » (*Notice de présentation p. 10*). Ce projet s'inscrit en extension Nord du bourg d'Allaire, situé à 500 m, au sein d'une poche agricole cernée par un tissu urbain relativement lâche sur ses franges Nord, Est et Ouest, du moins à la lecture des cartes produites au dossier (*cf Notice de présentation p. 12-13*).

Le périmètre de la ZAC porte sur une superficie de 14,30 ha et la réalisation de 234 logements, répartis comme suit :

- 109 lots libres
- 52 logements individuels groupés
- 27 logements intermédiaires
- 28 logements collectifs
- 18 logements sociaux dédiés aux séniors (dont 12 en logements groupés et 6 en collectifs).

Afin de faciliter la compréhension du projet, il conviendra de chiffrer la croissance démographique escomptée à la faveur de sa réalisation.

Le projet sera réalisé en 4 tranches, sa commercialisation devant prendre fin en 2019.

A noter que si le dossier comporte de nombreuses illustrations utiles à la compréhension du parti d'aménagement envisagé, l'Autorité environnementale recommande d'en améliorer la conception, la légende de certaines d'entre elles se révélant peu lisible.

1-2 Historique et contexte

▪ Procédures

Par délibération du 12 octobre 2007, le Conseil municipal d'Allaire a fixé les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC.

A l'issue de la procédure de concertation, la création de la ZAC de La Bande du Moulin a été approuvée le 26 septembre 2008. L'étude d'impact formalisée lors de la phase de création n'avait pas été soumise à l'avis de l'Autorité environnementale. La saisine de cette autorité n'a en effet été rendue obligatoire qu'à l'occasion de l'entrée en vigueur du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009. Le dossier dont cette dernière est à présent saisie, comporte une étude d'impact dont le contenu a été enrichi dans le cadre de la constitution du dossier de réalisation.

Le dossier de réalisation témoigne d'une diminution du nombre de logements envisagés par rapport à la phase de création. Cette diminution porte sur 26 logements.

Le maître d'ouvrage indique avoir constitué un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, parallèlement au dossier de demande de DUP. L'étude d'impact produite lors de la saisine de l'Autorité environnementale ne comporte qu'un extrait du dossier loi sur l'eau.

■ Situation du projet au regard des documents d'urbanisme

Le projet de ZAC est essentiellement situé en zone 1AU du PLU, zone urbanisable à court terme au regard des capacités des réseaux existants en périphérie de son périmètre. La ZAC inclut également des terrains classés en zone naturelle (N), lesquels seront préservés de toute urbanisation.

La commune est par ailleurs intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon et Vilaine, approuvé le 14 décembre 2010. Le SCoT classe la commune d'Allaire parmi les « pôles relais » auxquels est assigné un objectif de densité minimale de 12 logements / ha et par opération, et de 17 logements / ha en zone AU. En retenant une densité de 17 logements / ha au titre de la seule zone AU incluse au sein du périmètre de ZAC, la commune d'Allaire s'inscrit dans le respect, a minima, des dispositions du SCoT.

L'Autorité environnementale recommande sur ce point d'indiquer les raisons pour lesquelles le dossier de réalisation se révèle moins exigeant en terme de gestion de la densité par rapport aux objectifs annoncés lors du dossier de création, lequel prévoyait la réalisation de 260 logements (*Etude d'impact – dossier de réalisation p. 64*).

2 Analyse de l'étude d'impact

Le dossier constitué dans le cadre de la procédure de DUP comporte notamment une notice explicative, un plan délimitant les immeubles à acquérir, un plan général des travaux, l'étude d'impact produite lors de la phase de création, actualisée dans le cadre de l'évolution des données disponibles en phase de réalisation.

2-1 Description de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux

Écosystèmes

L'inventaire faune / flore, fondé sur le croisement de ressources bibliographiques et de données collectées lors des visites de terrain effectuées sur une année complète, se révèle relativement détaillé. Les interactions entre les espèces recensées et les milieux naturels constitutifs du périmètre d'étude sont clairement exposées et permettent d'appréhender aisément les enjeux environnementaux en présence.

Une trentaine d'espèces d'oiseaux fréquentent le site, dont 25 espèces protégées au niveau national. La préservation des haies existantes ainsi que la reconstitution de continuités écologiques favorables au développement de cette avifaune figurent parmi les enjeux identifiés par le maître d'ouvrage.

Le triton palmé, espèce bénéficiant d'un statut de protection national (arrêté du 19 novembre 2007) et supranational (Convention de Berne), a été localisé au niveau du ruisseau du Guip, en frange Ouest du site.

L'étude d'impact mentionne également la présence de la grenouille verte, dont il conviendra de rappeler que celle-ci bénéficie d'un statut de protection au titre de l'arrêté précité du 19 novembre 2007 et de la Convention de Berne.

Le Grand Capricorne, protégé au niveau national (arrêté du 23 avril 2007) et supranational (Convention de Berne et Directive habitats-faune-flore du 21 mai 1992), colonise de vieux chênes en parties Ouest et Nord-Ouest du site.

■ Zones humides

Deux secteurs ont été identifiés au sein du périmètre de la ZAC, conformément aux dispositions de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. La zone située en partie Ouest, d'une superficie de 1,8 ha, constituée de prairies pâturées ou en friche, est notamment caractérisée par la présence d'une végétation hygrophile susceptible de lui conférer un intérêt écologique manifeste. Une seconde zone, d'une superficie de 2 000 m², a été localisée en partie Est, au regard de la nature du sol. Le projet intègre un objectif de préservation de ces milieux, qui seront soustraits à l'urbanisation. Le maintien de leurs fonctionnalités impliquera en revanche une gestion raisonnée des eaux pluviales afin de limiter le flux de pollution résultant d'un accroissement des surfaces imperméabilisées.

■ Natura 2000

L'étude d'impact mentionne la présence de la zone Natura 2000 des Marais de la Vilaine (FR5300002 - Zone spéciale de conservation), qui constitue une vaste unité fonctionnelle accueillant de nombreuses espèces (avifaune, Loutre d'Europe, Agrion de Mercure), en complémentarité, notamment, avec l'Estuaire de la Vilaine. Le secteur de développement du projet de ZAC est en relation avec le périmètre de la zone Natura 2000 situé au Nord-Ouest, à une distance de 5,6 km.

Le maître d'ouvrage justifie l'absence d'étude d'incidences au regard de la zone Natura 2000 concernée, compte-tenu de l'éloignement du périmètre de ZAC par rapport à ces secteurs protégés. Cette approche se révèle pertinente.

Hydrologie

Les caractéristiques hydrographiques du périmètre d'étude, le fonctionnement hydraulique du secteur d'implantation du projet de même que la mise en relation de ce dernier avec les objectifs fixés par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine, sont correctement présentés.

La maîtrise des eaux de ruissellement en vue de préserver le ruisseau du Guip, milieu récepteur des flux ascomptés après réalisation du projet, constitue le principal enjeu mis en évidence au travers de l'étude.

Gestion des eaux usées

La commune d'Allaire s'est dotée d'une nouvelle station d'épuration en 2008, laquelle présente une capacité résiduelle de 1500 Eq/Hab, soit environ 550 logements. La station est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents générés par l'accueil d'une nouvelle population envisagé à l'échelle de la ZAC.

Nuisances sonores

Une modélisation du niveau sonore avant et après réalisation du projet de ZAC, est présentée à une échéance de 20 ans. Cette évaluation se révèle satisfaisante et permet de constater une augmentation peu significative des niveaux sonores entre 2007 et 2027. L'étude d'impact recense plusieurs mesures de nature à atténuer cette source de nuisances, parmi lesquelles une limitation des vitesses de circulation.

Déplacements

La commune d'Allaire bénéficie d'une desserte par le réseau de transports en commun géré par le Conseil général du Morbihan, correspondant à la ligne Rochefort-en-Terre / Redon. Cette ligne est toutefois peu fréquentée.

La présentation des flux domicile-travail révèle par ailleurs que 68,7 % des actifs résidant au sein de la commune d'Allaire, travaillent en dehors de son territoire. L'adaptation de l'offre en transports en commun constitue par conséquent un enjeu non négligeable au regard du développement démographique envisagé à la faveur de la création de la ZAC.

Agriculture

Le projet emporte la disparition de 2 ha de terres agricoles au stade de la procédure de DUP, qui viennent s'ajouter aux surfaces déjà acquises à l'amiable par le maître d'ouvrage. Afin de faciliter la lecture du dossier, l'étude d'impact pourra utilement chiffrer la superficie des terrains initialement dédiés à l'activité agricole au sein du périmètre de la ZAC.

Energie

L'étude d'impact comporte un rapide exposé de quelques solutions envisageables dans le cadre du développement du recours aux énergies renouvelables à l'échelle de la ZAC. Parmi les pistes potentielles retenues par le maître d'ouvrage, figurent le développement d'une « *filière bois énergie* », l'implantation de panneaux solaires thermiques, la « *mise en place de systèmes de pompes à chaleur* » (*Etude d'impact – dossier de réalisation p. 30*). Au delà de cet exposé, il serait intéressant d'aborder les modalités pratiques de mise en oeuvre de ces préconisations.

2-2 Exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Aucune alternative à l'emplacement du projet finalement retenu ne semble avoir été envisagée. La notice de présentation jointe au dossier présente en revanche deux scénarios d'aménagement interne. L'Autorité environnementale recommande à cet égard de mettre en évidence les principales réflexions ayant inspiré les choix du maître d'ouvrage au regard des enjeux environnementaux en présence.

Par ailleurs, le SCoT du Pays de Redon et Vilaine fixe à la commune d'Allaire un objectif de création de 685 logements supplémentaires jusqu'en 2030. L'atteinte de cet objectif impliquera donc la recherche de disponibilités foncières complémentaires au projet de ZAC de La Bande du Moulin, et par là-même, une consommation de surfaces agricoles probablement deux fois supérieure à celle consacrée à la réalisation de ce projet.

Il importe par conséquent, eu égard aux enjeux liés à une consommation économe de l'espace et à la préservation des ressources foncières agricoles, que l'étude expose les raisons pour lesquelles le projet minore ses ambitions en terme de densité à l'occasion du dossier de réalisation, lequel fait apparaître une diminution de 26 logements par rapport au dossier de création, pour une superficie de 14,3 ha.

Une meilleure justification des orientations retenues faciliterait la compréhension du dossier, en cohérence, notamment, avec les orientations du PAAR (Projet agricole et agroalimentaire), présenté le 20 décembre 2010, lequel encourage une « réduction d'un tiers de la surface agricole partant à l'artificialisation au niveau régional, d'ici 5 ans ».

2-3 Analyse des effets sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts

Si l'état initial de l'environnement fait l'objet de développements adaptés au contexte dans lequel s'inscrit le projet, les développements consacrés à l'analyse de ses impacts se révèlent en revanche parfois sommaires. L'abondance des illustrations destinées à exposer les grandes lignes du projet d'aménagement permettent toutefois de compenser partiellement cette faiblesse.

Ecosystèmes

L'étude s'attache à souligner l'absence d'impact du projet d'urbanisation sur la pérennité des espèces présentes à l'échelle du périmètre de la ZAC. Les chênes colonisés par le Grand Capricorne seront ainsi préservés. La pérennité des zones humides devrait par ailleurs être garantie par la mise en oeuvre des mesures envisagées au titre de la maîtrise des eaux de ruissellement.

Le maître d'ouvrage entend également faciliter la création d'une continuité écologique traversant le périmètre de la ZAC d'Est en Ouest.

Afin d'apprécier le bien fondé de cette mesure, a priori susceptible de favoriser le maintien, voire le développement de la biodiversité, l'Autorité environnementale recommande toutefois de décrire les caractéristiques de la trame végétale devant servir de support à cet objectif, étant précisé que le recours à des essences locales se révèle souhaitable.

Zones humides

Si les zones humides sont soustraites à l'urbanisation, le maître d'ouvrage envisage en revanche la création de deux chemins piétonniers devant permettre de relier la ZAC au lieu-dit situé plus au Nord. Ces chemins traverseront la zone humide située en partie Ouest du périmètre. Les plans joints au dossier permettent de constater que ces chemins seront réalisés en « sablé renforcé », technique a priori compatible avec un objectif de préservation de la fonctionnalité de la zone humide.

Cet aménagement devrait couvrir une superficie de 350 m². Afin de lever les incertitudes liées à l'impact éventuel d'un tel aménagement sur la qualité de ce milieu, l'Autorité environnementale recommande de décrire les mesures de protection de la zone en phase travaux, mais également, d'évaluer les incidences liées à un surcroît de fréquentation du site par le public et d'exposer les mesures que le maître d'ouvrage entend mettre en oeuvre afin de limiter l'accès à ce secteur, notamment par le biais d'une signalisation appropriée.

Compte-tenu de l'importance accordée aux fonctions épuratrices plus particulièrement assurées par la zone humide située en partie Ouest, il semble par ailleurs souhaitable que l'étude d'impact apporte toute précision utile à la connaissance des modalités d'entretien des de ces milieux.

Gestion des eaux de ruissellement

Le dossier de réalisation a été complété par des éléments extraits du dossier « loi sur l'eau », constitué parallèlement à la procédure de DUP. La gestion des eaux pluviales sera assurée par le biais d'un réseau de noues et d'un bassin de rétention situé au point bas du secteur de développement de la ZAC. Ces mesures devraient permettre une régulation des flux rejetés in fine vers le ruisseau du Guip.

L'Autorité environnementale recommande toutefois que l'étude d'impact soit complétée par l'exposé des mesures envisagées par le maître d'ouvrage afin de garantir l'entretien de ces ouvrages et aménagements, notamment dans l'hypothèse où l'entretien de certains d'entre eux devrait relever de la responsabilité de propriétaires privés.

Déplacements

Le projet intègre la création d'aménagements susceptibles de faciliter le développement des modes de déplacement doux au sein du périmètre de la ZAC de même qu'à l'échelle des liaisons interquartiers.

L'étude d'impact souligne par ailleurs que la commune d'Allaire figure parmi les « pôles d'échange » identifiés par le SCoT du Pays de Redon et Vilaine, sans toutefois préciser les conséquences qu'emporte cette qualification au regard des orientations de développement des transports collectifs dont peuvent bénéficier les habitants de la commune.

Agriculture

Une convention conclue entre le maître d'ouvrage de la ZAC et l'exploitant concerné permet à ce dernier de disposer de « 6 ha de terres supplémentaires » en lieu et place des 2 ha dont la commune envisage l'acquisition afin de concrétiser son projet de ZAC (*Etude d'impact – dossier de réalisation p. 17*). La lecture du dossier laisse toutefois supposer que cette mise à disposition revêt un caractère temporaire. Aussi, et afin de faciliter la compréhension des objectifs poursuivis au travers de cette mesure, l'Autorité environnementale recommande de préciser si cette dernière permet d'envisager la pérennité de l'exploitation concernée dans des conditions au moins équivalentes à la situation antérieure.

2-4 Résumé non technique

Si le résumé non technique se révèle globalement fidèle au contenu de l'étude d'impact, il convient de rappeler que ce document doit pouvoir être appréhendé de façon autonome. Il est souhaitable en ce sens que celui-ci soit complété par un plan de situation.

Par ailleurs, la légende des cartes dédiées à la présentation des aménagements internes ainsi que les observations relatives aux impacts du projet se révèlent parfois difficilement lisibles. Il importe par conséquent d'adapter la forme de ce document afin d'en faciliter l'appropriation par le public.

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

Françoise NOARS

