



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur le projet  
de création de la zone d'aménagement concerté du Grand Launay  
sur la commune de Châteaugiron (35)**

n°MRAe 2019-006905

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*Par courrier du 5 mars 2019, le préfet d'Ille-et-Vilaine a transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier d'autorisation environnementale concernant le projet de création de la zone d'aménagement concerté du Grand Launay, porté par la commune de Châteaugiron (35).*

*Le projet est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements.*

*Le projet est instruit dans le cadre de l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.*

*Conformément à ces dispositions, l'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, ainsi que l'Agence Régionale de Santé (ARS). L'Ae a pris connaissance de l'avis défavorable de l'ARS le 12 avril 2019.*

*En vertu de la délégation qui lui a été donnée, la présidente de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne, avec la participation de membres de la MRAe, rend l'avis qui suit sur le projet susvisé, dans lequel les recommandations sont portées en italiques et en gras pour en faciliter la lecture.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.*

*L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public. À cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (article L. 122-1-1 du code de l'environnement).*

*Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.*

## Synthèse de l'avis

La commune de Châteaugiron, située au sud-est de Rennes, compte 9 561 habitants au dernier recensement de 2015. En croissance forte et constante depuis plusieurs décennies, elle prévoit une croissance démographique encore importante dans les prochaines années.

Dans ce contexte, elle a pour projet la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Launay destinée à la production d'environ 916 logements, en extension du centre de l'agglomération, sur la partie sud. Le secteur de projet s'étend sur environ 40 hectares de terres aujourd'hui dédiées à l'agriculture.

Permettant de relier le village de Veneffles au centre de l'agglomération et au site commercial Univer, **la zone du projet est traversée par le ruisseau de Saint Médard présentant de nombreuses zones humides sur sa périphérie et constituant un grand ensemble naturel composé de corridors écologiques et constitutifs de la trame verte et bleue.**

Pour l'Ae, les principaux enjeux concernent la préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue, la consommation d'espaces agricoles et naturels et la gestion des eaux usées.

Le dossier à l'appui de ce projet présente un état initial riche permettant d'appréhender facilement les enjeux. Cependant ces enjeux et les incidences notables sont rapidement traités puis écartés et semblent minimisés. L'analyse nécessite d'être approfondie, particulièrement pour ce qui concerne la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Aucune solution alternative à l'emplacement du site n'est présentée, bien que d'autres solutions seraient envisageables notamment pour relier Veneffles. La densité de logements envisagée n'est pas justifiée et ne semble pas avoir fait l'objet d'une réflexion en termes de réduction de la consommation d'espaces.

***L'Ae recommande principalement, compte-tenu des enjeux forts présents sur la zone du projet, d'élaborer une réflexion sur le choix du lieu d'implantation et de développer les raisons environnementales qui ont conduit à choisir ce secteur pour le projet.***

L'Ae émet d'autres recommandations importantes concernant les enjeux identifiés, précisées dans l'avis détaillé qui suit.

L'Ae note qu'un grand nombre de recommandations présentes dans cet avis ont déjà été faites dans des avis précédents sur des projets portés par la commune de Châteaugiron : la révision du PLU<sup>1</sup> ou l'aménagement du lotissement « Lann Braz 4 »<sup>2</sup>. L'Ae regrette que la commune ne les ait pas prises en compte pour la réalisation de ce nouveau projet, et que la séquence Éviter-Réduire-Compenser ne soit pas mise en œuvre à hauteur des enjeux.

---

1 Avis MRAe n° 2018-006691 du 21 mars 2019 sur les projets de révision du PLU et d'AVAP de la commune de Châteaugiron.

2 Avis de l'Ae du 26 avril 2016 relatif au projet de permis d'aménager du lotissement « Lann Braz 4 » à Châteaugiron.

# Avis détaillé

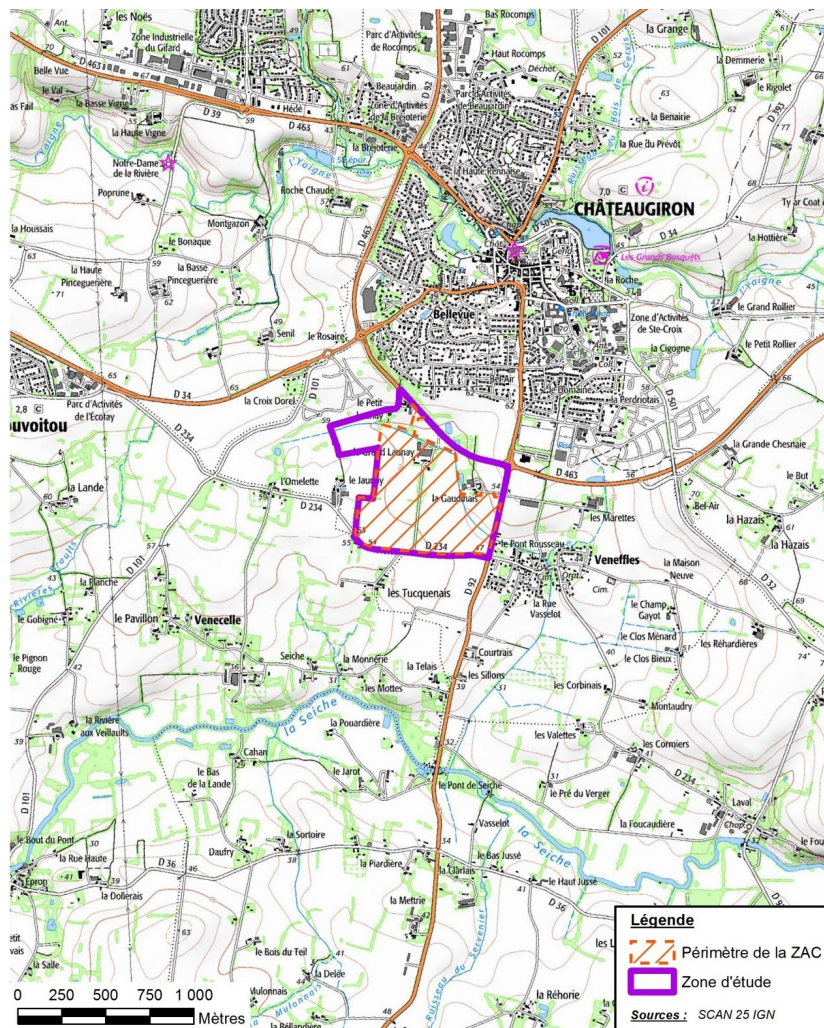
## I - Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

La commune de Châteaugiron, en croissance constante de sa population depuis 1968, comptait 9 561 habitants au dernier recensement de 2015. Située à environ 20 km au sud-est de la métropole rennaise, dans un contexte rural et péri-urbain, elle est desservie par plusieurs routes départementales ainsi que par des transports en commun vers Rennes.

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Grand Launay, d'une superficie de 40,76 ha, est destiné à la production d'environ 916 logements dont 43 % collectifs, 57 % individuels et 25 % de logements aidés, permettant d'accueillir environ 2 382 habitants d'ici 15 ans, durée envisagée des travaux.

Le projet se situe sur le secteur sud de Châteaugiron, en extension du centre de l'agglomération. Il crée une continuité urbaine avec Veneffles, située au sud est du projet, et le site commercial Univer se trouvant au nord-ouest.



Localisé sur des terres agricoles actuellement exploitées pour des cultures et des prairies, le site du projet est bordé par des routes départementales au nord, à l'est et au sud, et il est traversé par le ruisseau du Saint-Médard. 2 ha de zones humides sont répertoriées autour de ce cours d'eau dans la zone d'étude. Le relief est façonné par le ruisseau qui définit des versants avec des pentes allant jusqu'à 4 %.

### **Procédures et documents de cadrage**

Le projet est soumis à autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

Le plan local de l'habitat (PLH) du pays de Châteaugiron 2008-2013 est arrivé à échéance, et un nouveau PLH 2018-2023 est en cours d'élaboration. Le projet s'inscrit dans les besoins en logements identifiés dans les orientations retenues pour le projet de PLH 2018-2023.

La commune de Châteaugiron est actuellement identifiée comme un des pôles structurant du bassin de vie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 et doit, à ce titre, respecter les préconisations du Scot.

L'emprise de la future ZAC du Grand Launay est classée en zone A (agricole) dans l'actuel plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteaugiron, où toute construction d'habitations est interdite. De plus, sont identifiés dans la zone d'étude 2 sites archéologiques, des espaces boisés classés, des zones humides. Le projet de révision du PLU de Châteaugiron<sup>3</sup>, qui devrait être approuvé courant 2019, prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur du projet (zone 1AUPa).

La mise en œuvre du projet de ZAC ne pourra se faire qu'après approbation de la révision du PLU de Châteaugiron.

La zone d'étude appartient au bassin versant couvert par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne 2016-2021 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Vilaine approuvé le 2 juillet 2015. La compatibilité des modalités de gestion des eaux pluviales avec ces documents devra être assurée.

### **Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux du projet de création de la ZAC du Grand Launay sur la commune de Châteaugiron, identifiés comme prioritaires par l'Ae sont :

- **la préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue** : par la présence du ruisseau du Saint-Médard dans la zone du projet, des zones humides l'entourant et de corridors écologiques ;
- **la consommation d'espaces agricoles** : au regard des objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels et de sobriété de consommation foncière réaffirmés par le plan biodiversité du 4 juillet 2018, en sus d'une consommation forte sur les périodes précédentes par la commune de Châteaugiron (124 hectares sur les dix dernières années) ;
- **la gestion des eaux usées** : au regard notamment de la capacité de la station d'épuration à traiter des charges supplémentaires.

**L'Ae rappelle que ces enjeux ont été identifiés également dans l'avis sur l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme de Châteaugiron et que les recommandations principales émises portaient sur l'évaluation insuffisante pour ceux-ci, à savoir :**

- reprendre l'analyse des besoins en foncier pour réduire la consommation d'espace en précisant des surfaces maximums pour les extensions urbaines et des densités de logements, a minima en cohérence avec le Scot ;

---

<sup>3</sup> Le projet de PLU a fait l'objet de l'avis MRAe n° 2018-006691 du 21 mars 2019 sur les projets de révision du PLU et d'AVAP de la commune de Châteaugiron.

- revoir l'ouverture à urbanisation du secteur le Grand Launay, aux regards des enjeux environnementaux identifiés, et adapter le projet de PLU de manière à éviter, réduire sinon compenser les incidences sur l'environnement, en particulier s'agissant des milieux naturels, des continuités écologiques et des zones humides ;
- mener l'évaluation environnementale des incidences de l'urbanisation engendrée par la révision du PLU, en particulier sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, au regard de la nécessaire préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques et des risques d'inondations éventuellement engendrés par l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols associée.

## II - Qualité de l'évaluation environnementale

### Qualité formelle du dossier

Le dossier, daté de janvier 2019, comporte une étude d'impact et son résumé non technique. La rédaction permet une lecture simple et l'illustration par des plans pertinents permet une compréhension aisée.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont mentionnées dans le résumé non technique et dans l'étude d'impact, mais aucune mesure de suivi n'est communiquée et seuls les coûts associés à la compensation agricole sont donnés. Aucune synthèse n'est présentée afin que les mesures soient facilement identifiables.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par des mesures de suivi environnementales, de préciser les coûts associés aux mesures ERC et de présenter le tout dans un tableau récapitulatif permettant au lecteur une vision synthétique des mesures envisagées.***

Le résumé non technique, élément essentiel de l'évaluation environnementale pour l'information du public, se présente suivant le même plan que l'étude d'impact, et en reprend un certain nombre d'éléments. La majorité des informations concerne l'état initial. Il ne permet pas d'identifier et d'apprécier rapidement les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et les mesures mises en place pour les éviter, réduire ou compenser.

***L'Ae recommande de revoir la forme et le contenu du résumé non technique afin qu'il permette au public de prendre connaissance de manière simple et synthétique des effets du projet sur l'environnement.***

### Qualité de l'analyse

L'état initial de la zone du projet est bien présenté et facilement lisible. De par notamment les différents inventaires réalisés, il permet de bien appréhender le contexte local de la zone d'étude au niveau environnemental.

Les enjeux sont identifiés, mais l'analyse des impacts est succincte et ne permet pas d'apprécier les incidences notables.

La commune de Châteaugiron justifie son projet par les besoins en logements dus à la croissance démographique régulière identifiés dans le PLH et le Scot du pays de Rennes.

Le choix du site est argumenté par la recherche de connexion du centre historique de la commune avec le village de Veneffles et le site commercial Univer, par la présence d'un réseau routier important et par le fait que le Scot fixe une extension urbaine vers le sud de la commune et Veneffles.

Aucune solution alternative en termes de choix d'implantation n'est présentée. La réflexion sur ce choix nécessite d'être mieux développée. En effet, la répartition des besoins en logements aurait pu par exemple être imaginée sur d'autres scénarios que l'extension avec consommation de plus de 40 ha d'espace naturel et sols agricoles (autres secteurs plus petits, en densification du centre bourg ou encore en renouvellement urbain).



***L'Ae recommande d'élaborer une réflexion sur le choix du lieu d'implantation et de développer les raisons environnementales qui ont conduit à choisir ce secteur, compte-tenu des nombreux enjeux présents sur la zone retenue.***

De plus, le Scot identifie l'extension urbaine vers Veneffles à l'est de la RD 92 afin de préserver le vallon de Saint-Médard et non à l'ouest, secteur reconnu comme grand ensemble naturel (réservoirs de biodiversité, corridor écologique) traversé par le ruisseau Saint-Médard et des zones humides. **L'Ae note que le projet n'est pas compatible avec le Scot.**

***L'Ae recommande de revoir le projet pour le rendre compatible avec le Scot, en particulier concernant son implantation, afin de préserver le vallon de Saint-Médard.***

### **III - Prise en compte de l'environnement**

#### **La préservation des habitats naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue**

Le Scot identifie, au sein de la zone du projet, un grand ensemble naturel autour du ruisseau du Saint-Médard, qui présente un enjeu de pérennisation des corridors écologiques (représenté en vert sur le schéma ci-dessous).



En raison du caractère agricole de la zone du projet, le recensement révèle une végétation sans sensibilité floristique, hormis le caractère humide de certaines parcelles. Un inventaire des zones humides a alors été réalisé. Les résultats montrent que les zones humides couvrent une surface de presque 2 ha sur le périmètre de la ZAC.

Le projet prévoit la préservation des zones humides par absence de constructions sur ces secteurs. Cependant, l'impact éventuel des constructions et de l'imperméabilisation autour des zones humides n'est pas analysé, et aucune mesure ERC ou de suivi, permettant de s'assurer de la fonctionnalité hydrologique et écologique des zones humides dans le temps après la création de la ZAC, n'est envisagée.

***L'Ae recommande de compléter l'analyse afin de démontrer que la création de la ZAC du Grand Launay n'aura aucun impact hydrologique ou écologique sur les zones humides présentes et de s'en assurer par la mise en place de mesures de suivi.***

Les inventaires faunistiques réalisés montrent la présence d'un grand nombre d'oiseaux nicheurs sur la zone du projet. La majorité sont communes à l'échelle du département mais deux d'entre elles présentent un statut de conservation défavorable. Des linéaires boisés ont également été identifiés comme zones de chasse potentielles pour les chiroptères. Le projet prévoit des mesures d'évitement telles que la préservation de ces linéaires boisés ainsi que des haies présentes.

Concernant les deux espèces d'oiseaux nicheurs protégées, le dossier indique qu'elles pourraient perdre une partie de leurs habitats nécessaires à la réalisation de leur cycle biologique. La création d'un « parc en eau » autour du ruisseau traversant le projet de ZAC est considéré comme une mesure permettant à ces espèces de trouver un nouvel habitat favorable ayant des caractéristiques proches. L'Ae considère que la démonstration est insuffisante pour pouvoir juger de la non destruction ou dégradation des sites de reproduction et aires de repos des espèces protégées inventoriées.

***L'Ae recommande de mettre en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser permettant de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité présente sur le site, et de mettre en œuvre les mesures de protection adéquates pour préserver l'habitat des espèces protégées présentes.***

Le projet prévoit des usages anthropiques des espaces naturels composés du ruisseau et des zones humides le bordant notamment au bénéfice des habitants urbains, à vocation de loisirs, par la création notamment d'un « parc en eau » en rendant accessible de nombreux espaces. Il ne semble pas fixer de limite à ces usages.

Pour l'Ae les usages d'espaces naturels au bénéfice des populations ne permettent pas, sauf exception, de constituer une bonne prise en compte et préservation de l'environnement : en effet, si la mise en valeur de l'environnement peut ponctuellement avoir d'importantes vertus pédagogiques, la fréquentation des espaces naturels peut aussi fortement perturber les espèces présentes dans ces espaces.

***L'Ae recommande de définir précisément les limites au développement de l'accessibilité à ces espaces naturels en privilégiant la tranquillité des secteurs à forte valeur patrimoniale ou écosystémique et en analysant l'impact de son utilisation par l'homme.***

### **La consommation d'espaces agricoles**

Sur les 40 hectares (ha) du périmètre du projet, la consommation d'espaces agricoles représente plus de 38 ha. L'urbanisation entre 2006 et 2016 a engendré une consommation d'espaces naturels et agricoles de 124 ha sur la commune de Châteaugiron. Le projet d'urbanisation de la ZAC du Grand Launay représente à lui seul plus de 30 % de l'urbanisation de ces 10 dernières années. Aucun effort réel de réduction de consommation des surfaces agricoles n'est présenté.

La densité envisagée sur ce projet, de 28 logements par ha, est obtenue par un calcul particulier. En effet, la densité est calculée en enlevant les zones qui ne seront pas urbanisées tels que le ruisseau, les zones humides, les marges de recul... soit 8 ha en moins que le secteur du projet. En calculant la densité avec les 40 ha du secteur du projet, elle serait de 22 logements par ha, ce qui est nettement inférieur à celle préconisée dans le Scot, de 30 logements par ha minimum. Une densité plus importante n'est pas étudiée, le dossier indiquant respecter le Scot, car il tend vers le minimum préconisé.

L'Ae tient à rappeler quelques éléments en faveur de la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation d'espace :

– l'action 10 du Plan biodiversité, présenté le 4 juillet 2018, visant à « définir en concertation avec les parties prenantes l'horizon temporel pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette et la trajectoire pour y parvenir progressivement » ;

– l'objectif 31 de la BreizhCop, en cours de concertation avec les collectivités bretonnes, poursuivant également l'ambition de « mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels » et « faire du renouvellement urbain la première ressource foncière pour la Bretagne ».

***L'Ae recommande de redéfinir la densité de logements du projet pour s'inscrire dans les objectifs de sobriété de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels et, à minima, respecter les préconisations du Scot.***



Une compensation financière est prévue pour compenser la perte de surface de terres agricoles consommées. Celle-ci est sans aucune relation avec une compensation environnementale. Le dossier évoque également la création d'un magasin collectif de producteurs et un second projet d'aide à la définition du « parc agricole » en bordure de la ZAC. Ces projets ne sont pas développés. L'ensemble de ces mesures ne sont pas évaluées d'un point de vue compensation environnementale.

***L'Ae recommande de proposer des mesures de compensation de la consommation d'espace agricole d'un point de vue environnemental, à hauteur des incidences du projet, notamment en termes de destruction de sols de valeur agronomique reconnu (classement au PLU actuel).***

### **La gestion des eaux usées**

La commune de Châteaugiron est raccordée à la station de traitement des eaux usées intercommunale de Montgazon. Les eaux usées de la ZAC du Grand Launay rejoindront la station d'épuration par le poste de refoulement de Veneffles.

En 2017, la station a reçu 94 % de sa capacité nominale. La hausse de population estimée avec la création de la ZAC du Grand Launay correspondrait à une production d'eau usée supplémentaire qui représenterait 14,9 % de la capacité nominale de la station, soit plus du double de sa capacité résiduelle. La capacité d'accueil de la station d'épuration apparaît donc insuffisante pour traiter, au terme du projet, l'apport supplémentaire d'eau usée.

Aucune mesure n'est proposée afin que le projet soit compatible avec les capacités d'accueil du territoire en termes d'eaux usées. Les incidences sur le milieu récepteur ne sont pas analysées.

De plus, le développement de l'urbanisation des communes de Nouvoitou et Domloup raccordées à la station d'épuration intercommunale accélérerait cette saturation. Le dossier n'apporte pas d'analyse de la capacité de la station cumulée avec d'autres projets.

**L'Ae rappelle que le projet doit être soutenable par rapport aux capacités de traitement des eaux usées qui doivent permettre d'atteindre les objectifs de bon état des milieux aquatiques fixés par le Sdage et le Sage.**

***L'Ae recommande de reprendre l'évaluation environnementale des incidences de l'urbanisation de la ZAC du Grand Launay en particulier sur le milieu aquatique récepteur final des eaux usées (après la station d'épuration) et de prévoir les mesures correspondantes nécessaires pour assurer l'absence d'incidence sur l'environnement.***

En résumé, le projet est présenté comme n'étant pas susceptible d'avoir d'incidences résiduelles sur l'environnement, ce que l'étude d'impact fournie ne démontre en aucune manière pour différents domaines et notamment la destruction des sols et la pollution des eaux. Or, urbaniser 38 hectares d'espaces agricoles et naturels et surcharger la station d'épuration induisent des incidences notables sur l'environnement qui méritent que soient mises en œuvre avec rigueur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets sur l'environnement.

La présidente de la MRAe Bretagne,



Aline BAGUET