



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet de création de  
zone d'aménagement concerté multi-sites  
à Noyal-sur-Vilaine (35)**

n°MRAe 2020-008210

Avis n° 2020-008210 rendu le 15 septembre 2020

Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

1/16

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

*Par courrier du 15 juillet 2020, la commune de Noyal-sur-Vilaine a transmis, pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier de création de zone d'aménagement concerté multi-sites, porté par la commune de Noyal-sur-Vilaine.*

*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.*

*Conformément à ces dispositions, l'Ae a consulté la préfète 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 de l'ARS en date du 28 juillet 2020.*

*La MRAe a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion en visioconférence du 10 septembre.*

*Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain EVEN, Chantal GASCUEL, Jean-Pierre THIBAUT, Aline BAGUET.*

*En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Sur la base des travaux préparatoire de la DREAL de Bretagne, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italiques 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. A 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

Noyal-sur-Vilaine, membre de l'intercommunalité « Pays de Chateaugiron communauté » est une commune située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Rennes. Sous l'influence de celle-ci et de la présence de la RN 157 qui la traverse d'est en ouest, elle connaît un dynamisme démographique élevé, avec une hausse moyenne de 1,7 % par an entre 2012 et 2017. Sa population s'élève à 6 008 habitants.

Son PLU a été approuvé en septembre 2018 et porte jusqu'en 2030. Il prévoit une création de 800 logements et autorise une consommation foncière de 27 ha pour l'habitat. La commune porte ici un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites, sur deux secteurs :

– dans le centre-ville, dans le cadre d'une opération de réhabilitation, sur une surface de 6,4 ha. Y sont prévus 240 logements avec une densité nette de 77 logements/ha, et 800 m<sup>2</sup> de surface d'activités, de services et d'équipements ;

– au nord du centre-ville, dans le secteur dit de la Moinerie, sur 18,1 ha. Aujourd'hui espace agricole avec quelques hameaux historiques, il recevra à terme 435 logements avec une densité nette de 28 logements/ha.

Selon le dossier, cette ZAC permettra de couvrir les demandes en logements pour une vingtaine d'années.

La commune est bordée au nord par la Vilaine, qui reçoit les rejets des systèmes d'assainissement. Un monument historique inscrit, l'église Saint-Pierre, englobe dans son périmètre de protection la totalité de l'opération en centre-ville. Plusieurs espèces protégées et une zone humide ont été observées dans le site de la Moinerie. Celui-ci est bordé par la RD 92, route à forte circulation source d'importantes émissions sonores.

Les enjeux environnementaux sont la préservation des sols, des habitats naturels et de la biodiversité, la préservation qualitative du milieu aquatique récepteur des rejets des eaux usées et pluviales qu'est la Vilaine, l'évolution des caractères paysagers du territoire, la prévention des nuisances sonores, la maîtrise du risque d'inondations en aval, la gestion des déplacements au regard des impacts associés. Sur ces différents enjeux, les incidences du projet sont susceptibles de se cumuler avec celles des autres projets d'aménagement prévus dans la commune elle-même et dans les communes voisines.

Le dossier de bonne facture formelle, est accessible dans sa présentation et contient de nombreuses explications et cartes informatives, voire pédagogiques. Son résumé non technique permet un accès facile au projet et à son évaluation environnementale.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés et hiérarchisés avec pertinence. La définition de nombreuses mesures atteste d'une volonté de bonne prise en compte environnementale. Cependant, pour la plupart des enjeux relevés, ces mesures apparaissent être trop faibles, mal définies, ou constituer un simple rappel réglementaire non présenté comme tel et sans approfondissement. L'efficacité de ces mesures n'est ainsi jamais étudiée ni démontrée. En outre, certains choix, notamment ceux des deux sites de projet, doivent être motivés du point de vue de l'environnement et au regard des alternatives envisagées, en conformité avec l'article R122-5 du code de l'environnement. La démarche de prise en compte de l'environnement dans la conception du projet apparaît ainsi devoir être poursuivie, avec un niveau d'ambition qui l'inscrive notamment dans les objectifs de sobriété foncière et de transition énergétique

En l'état, la bonne maîtrise des incidences du projet sur l'environnement n'est pas garantie, s'agissant en particulier de l'amélioration de la qualité des eaux de la Vilaine, de la préservation de

la biodiversité, des évolutions paysagères, de l'exposition de la population à des nuisances sonores, et des déplacements.

***L'Ae recommande, en vue notamment des phases ultérieures de conception du projet :***

- ***de compléter la description du projet pour le secteur du centre-ville ;***
- ***d'expliquer et de préciser les choix retenus pour les sites du centre-ville et de la Moinerie, en matière de phasage de l'urbanisation et de parti-pris d'aménagement, du point de vue de l'environnement et au regard des alternatives envisageables***
- ***de mieux étudier les cumuls d'incidences environnementales du projet de ZAC multi-sites avec celles des opérations menées sur la commune elle-même et sur les communes voisines ;***
- ***de montrer l'efficacité attendue des mesures d'évitement et de réduction prévues et la réalité des incidences sur l'environnement du projet pour les enjeux évoqués ci-dessus;***
- ***de conforter la démarche Eviter Réduire Compenser (ERC) afin d'aboutir à la meilleure prise en compte de ces enjeux et d'assurer l'absence d'effets négatifs notables du projet sur l'environnement,***
- ***de définir les mesures de suivi permettant de vérifier a posteriori l'absence d'incidences résiduelles.***

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

# Avis détaillé

## I - Présentation du projet et de son contexte

### Présentation du projet

Noyal-sur-Vilaine, membre de l'intercommunalité « Pays de Chateaugiron communauté » est une commune située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Rennes. Sous l'influence de celle-ci et de la présence de la RN 157 qui la traverse d'est en ouest, elle connaît un dynamisme démographique élevé, avec une hausse moyenne de 1,7 % par an entre 2012 et 2017. Sa population s'élève à 6 008 habitants en 2017.

Son PLU a été approuvé en septembre 2018 et porte jusqu'en 2030. Il prévoit une création de 800 logements et autorise une consommation foncière globale de 27 ha pour l'habitat. Les densités des opérations devront être supérieures à 45 logements/ha dans le centre-ville et 25 logements/ha dans les secteurs périphériques.

La commune met en place un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites, sur deux secteurs :

– dans le centre-ville, dans le cadre d'une opération de réhabilitation, sur une surface de 6,4 ha. Y sont prévus 240 logements avec une densité nette de 77 logements/ha, et 800 m<sup>2</sup> de surface d'activités, de services et d'équipements. Le projet sera organisé autour d'une coupure végétalisée de 13 à 20 m de largeur, interdite aux véhicules motorisés. Le nombre d'habitations concernés par une possibilité de démolition n'est pas précisé dans le dossier ;

– au nord du centre-ville, dans le secteur dit de la Moinerie, sur 18,1 ha. Aujourd'hui espace agricole avec quelques hameaux historiques, il recevra à terme 435 logements avec une densité nette de 28 logements/ha. Y sont prévus des lots libres, des lots libres « paysagers », des logements collectifs et semi-collectifs, des éco-hameaux « contemporains » et des « villas urbaines »<sup>1</sup>.

La localisation présente un intérêt en termes de déplacements du fait de la proximité de la gare de Noyal-sur-Vilaine, à moins de 500 m.

Selon le dossier, cette ZAC permettra de couvrir les demandes en logements pour une vingtaine d'années. Cependant, aucun séquençage d'aménagement n'est précisé dans le dossier.

### Contexte

Le nord de la commune est bordé par la Vilaine, dont la qualité écologique des eaux est médiocre. L'objectif d'atteinte du bon état écologique est fixé à 2021 par le schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (Sdage) Loire-Bretagne.

Noyal-sur-Vilaine dispose d'une station d'épuration d'une capacité de traitement de 6 133 équivalent-habitant (EH)<sup>2</sup> et 1 620 m<sup>3</sup>/j pour l'assainissement de ses eaux usées. La station qui connaît ponctuellement des dépassements de capacité hydraulique devra pouvoir faire face à l'augmentation de population attendue et contribuer aux objectifs de bon état des eaux du bassin

---

1 Dans le dossier les éco-hameaux sont des habitations majoritairement individuelles à architecture contemporaine ; les villas urbaines des logements collectifs aux formes carrées

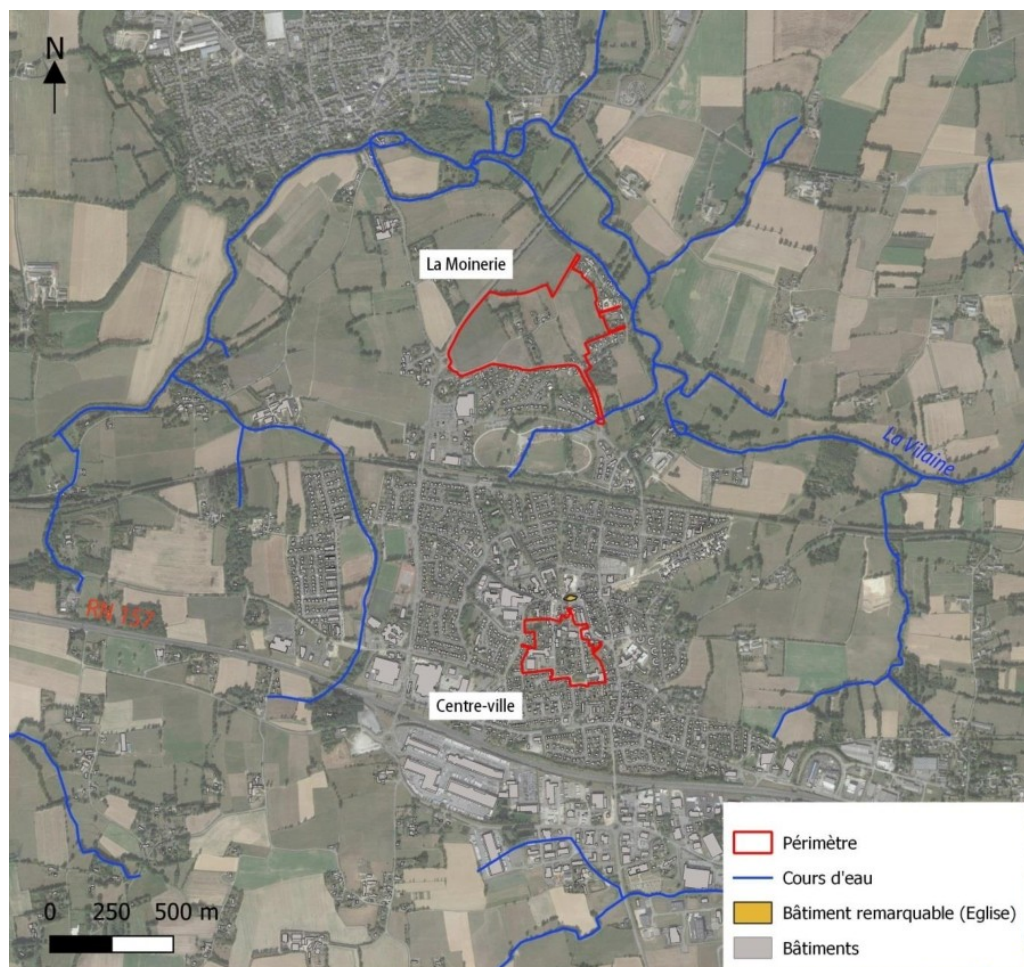
2 L'équivalent-habitant est une unité de mesure de la charge organique des eaux usées.

de la Vilaine. Un projet d'extension est prévu, avec une mise en service en 2023 portant les capacités de la station d'épuration à 11 100 EH et 2 126 m<sup>3</sup>/j.

Le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) est en cours de révision.

Concernant la biodiversité, la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 1<sup>3</sup> « Marais et Prairies de la Motte », également recensée par le schéma de cohérence territorial (Scot) du Pays de Rennes (en tant que milieu naturel d'intérêt écologique, avec un intérêt écologique fort), est située au nord de la commune, non loin du site de Moinerie. Des pollutions accidentelles ou chroniques du milieu sont possibles par l'intermédiaire de la Vilaine.

Les infrastructures routières desservant la commune (RN 157, RD 92) accueillent une circulation dense<sup>4</sup> pouvant entraîner des congestions.



*Localisation des deux secteurs de la ZAC multi-sites (tiré du dossier)*

Les deux sites de la ZAC connaissent des sensibilités environnementales propres à chacun :

---

3 Secteur de grand intérêt biologique ou écologique.

4 En moyenne, environ 60 000 veh/j pour la RN 157, 10 670 veh/j pour la RD 92.

- Centre-ville : il est compris dans le périmètre de protection des abords de l'église Saint-Pierre, monument historique inscrit, et présente à ce titre un enjeu patrimonial, architectural et également paysager fort.



*Schéma de la programmation sur le centre-ville (source dossier)*

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'Ille-et-Vilaine identifie comme infrastructure bruyante la RN 157 passant au sud du bourg. Le secteur du centre-ville est concerné par une exposition moyenne due à la RN 157 variant de 55 à 65 dB.

- Secteur de la Moinerie : ce secteur agricole de 18,1 ha dont 12,3 cultivés contient quelques haies, talus et vieux arbres. Des inventaires faunes et flores menés sur le site ont mis en évidence la présence d'espèces protégées : chiroptères<sup>5</sup>, linottes mélodieuses, grands capricornes.

Bien que situé en bordure de la Vilaine, le site est suffisamment en retrait des zones inondables repérées par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) « Bassin Vilaine en région rennaise, Ille et Illet ». Il est toutefois potentiellement soumis au risque de remontées de nappes<sup>6</sup> et à un risque faible lié aux retrait et gonflement des argiles.

Une zone humide de 0,49 ha, actuellement en culture, y a été identifiée sur base de critères pédologiques<sup>7</sup>.

5 Pipistrelle commune, pipistrelle de Kuhl, Noctule commune, Serotine commune.

6 Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>



*Schéma de la programmation sur la Moinerie (Source dossier)*

La topographie du site permet des covisibilités nord-sud vers Acigné depuis l'autre rive de la Vilaine. Sa situation en bordure d'axe routier (RD 92) et en entrée de ville impose un soin particulier dans à la gestion des volumes, des aménagements et aux qualités architecturales des futures constructions.

La partie ouest du secteur de la Moinerie est dans la zone relevant de mesures d'isolement acoustique spécifiques en application de l'arrêté du 30 mai 1996 concernant la RD 92, classée en catégorie 3<sup>8</sup>. Un merlon planté y est prévu pour réduire les nuisances sonores.

Le caractère excentré du site, situé à environ 500 m du centre-ville de Noyal-sur-Vilaine, amène le besoin d'une gestion réfléchie des déplacements pour minimiser localement l'usage des véhicules motorisés.

7 Les zones humides peuvent être, d'un point de vue réglementaire, reconnues par la présence d'espèces caractéristiques ou par la présence en surface ou à faible profondeur d'eau altérant la structure du sol.

8 Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, vise à établir les normes de construction d'habitations dans un but de protection par rapport aux nuisances sonores provoquées par un axe routier ou ferroviaire. Le classement en catégorie 2 impose des mesures de protection sonore des habitations dans une bande de 100 m le long de l'axe.



## **Procédures et documents de cadrage**

Le projet de ZAC multi-sites relève de la procédure d'autorisation environnementale au titre des installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) du fait des rejets des eaux pluviales collectées dans le milieu naturel d'une surface supérieure ou égale à 20 ha.

Il est soumis à évaluation environnementale au titre de la catégorie 39° de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement : « travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 ha ».

Les secteurs de la Moinerie et du centre-ville sont situés respectivement en zones 2AU et Uc dans le PLU de Noyal-sur-Vilaine. La zone 2AU est destinée à recevoir l'urbanisation à moyen et long terme, le PLU devant faire l'objet d'une modification pour permettre son classement en une zone 1AU urbanisable. Les deux sites font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le Scot du pays de Rennes identifie le secteur de la Moinerie comme un site de développement de la commune de Noyal-sur-Vilaine. Il alloue à la commune un potentiel total de 60 ha d'extension de l'urbanisation entre 2014 et 2030.

Enfin, le projet se situe dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Vilaine qui fixe notamment des préconisations en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées, ainsi que des objectifs visant l'atteinte du bon état écologique des eaux.

Il fait aussi partie du périmètre de gestion du territoire à risque d'inondation de la Vilaine.

## **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 environnementaux du projet identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- la préservation des sols et des terres agricoles, des habitats naturels et de la biodiversité, en raison notamment de la consommation de 18 ha de terres agricoles et naturelles destinées à être en grande partie imperméabilisées, de l'identification d'une zone humide et d'une biodiversité à préserver, dont des espèces protégées et des milieux sensibles ;
- la gestion des eaux et la préservation qualitative et quantitative des milieux aquatiques récepteurs en aval des sites, les eaux pluviales et les effluents des eaux usées des deux secteurs de la ZAC se rejetant dans différents cours d'eau avant d'atteindre la Vilaine, masse d'eau à préserver, et à protéger pour éviter les risques d'inondations en aval ;
- la qualité paysagère des futurs aménagements et constructions, alors que le secteur du centre-ville est compris dans un espace habité et fréquenté et dans le périmètre de protection de l'église Saint-Pierre, tandis que le site de la Moinerie, qui permet des covisibilités lointaines, jouera le rôle d'entrée de ville depuis la RD 92 et constituera un nouvel espace de transition avec les espaces agricoles et bâtis environnants ;
- la gestion des déplacements et la prévention des pollutions, risques et nuisances associés, en particulier les nuisances sonores, en raison de l'augmentation de trafic susceptible d'être engendrée par le projet et de la construction prévue d'habitations à proximité de voiries bruyantes.

Les enjeux de maîtrise de l'énergie, d'utilisation d'énergies renouvelables, de limitation et d'adaptation au changement climatique, ainsi que la lutte contre les pollutions lumineuses ont également été examinés.

Sur ces différents enjeux, les incidences du projet sont susceptibles de se cumuler avec celles des autres projets d'aménagement prévus dans la commune et les communes voisines.

## **II - Qualité de l'évaluation environnementale**

### **Qualité formelle du dossier**

Le dossier d'évaluation environnementale est présenté et rédigé de façon claire et accessible, avec de nombreuses explications et cartes pertinentes qui permettent une compréhension aisée.

Le résumé non technique permet une compréhension rapide des grands traits du projet et de son évaluation environnementale.

### **Qualité de l'analyse**

#### **➤ État actuel de l'environnement**

La description de l'état actuel de l'environnement est détaillée avec précision. Les explications associées en font un document pédagogique. Une synthèse présente les enjeux environnementaux sous forme de tableau et de cartographies des sites. L'état initial de l'environnement conduit à une hiérarchisation des enjeux pertinente.

#### **➤ Motifs des choix réalisés et solutions de substitution raisonnables**

Le dossier précise que la population de Noyal-sur-Vilaine a été impliquée dans la conception du projet de ZAC au moyen d'ateliers participatifs. Ceux-ci ont, entre autres, débouché sur la réalisation d'une charte environnementale. Absente du dossier, elle mériterait d'y figurer pour son contenu potentiellement éclairant sur les mesures environnementales qu'elle contient et sur son articulation avec les objectifs régionaux<sup>9</sup> et nationaux<sup>10</sup> de modération de la consommation foncière.

Les raisons du choix des deux sites pour la constitution d'une ZAC ne sont pas expliquées sous l'angle environnemental, notamment au regard des alternatives potentielles permises par le PLU. Les choix de configuration d'aménagement ne sont pas comparés à d'autres solutions envisageables, ni le phasage d'aménagement du site. Or, les articles L122-3 et R122-5 du code de l'environnement relatif au contenu attendu de l'étude d'impact prévoit l'élaboration et l'analyse de « solutions de substitution raisonnables » devant contribuer à montrer en quoi la solution retenue est optimale du point de vue de l'environnement. De par la surface du projet, une réflexion ambitieuse est attendue pour que les choix d'aménagement déclinent les objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière et de transition énergétique.

Les OAP du PLU de Noyal-sur-Vilaine apportent un encadrement pertinent des sites ouverts à l'urbanisation, y compris le site de la Moinerie et celui du centre-ville. Les enjeux

---

9 L'objectif 31 de la BreizhCop, et du projet de Sradet de Bretagne poursuit 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 » pour tous les usages de sol » et « encourager la densification par les habitants et les acteurs économiques ». .

10 L'action 10 du plan national biodiversité du 4 juillet 2018 vise un objectif de zéro artificialisation nette à terme à « définir en concertation avec les parties prenantes » ainsi que « la trajectoire pour y parvenir progressivement ».

environnementaux y sont précisés et différents principes d'aménagement sont définis en conséquence. Le dossier serait amélioré s'il décrivait comment le projet tient compte de ces orientations.

L'absence de phasage dans le dossier ne permet pas de garantir que le projet sera réalisé de manière à tenir compte des enjeux de compacité de l'enveloppe urbaine et de maîtrise des évolutions paysagères. Une priorisation des aménagements et des constructions de logements, à l'échelle de la commune et à celle de la ZAC, serait utile en ce sens.

Même si la ZAC en est au stade de sa création, la définition du projet de réhabilitation du centre-ville souffre d'un manque de détails. Le dossier ne contient pas d'information générale quant aux motivations et aux objectifs du projet, aux secteurs qui évolueront et ceux qui resteront peu modifiés, au nombre et à la localisation des habitations détruites. Bien qu'un diagnostic de démolition soit en attente de réalisation, une première estimation permettrait d'éclairer utilement le lecteur concernant les évolutions prévues pour ce secteur. Au sens du code de l'environnement, la démolition fait partie du projet et de l'évaluation environnementale<sup>11</sup>.

***L'Ae recommande à la commune :***

- ***de compléter la description du projet pour le secteur du centre-ville,***
- ***d'expliquer et de préciser les choix retenus vis-à-vis du phasage de l'urbanisation et du parti-pris d'aménagement, pour les sites du centre-ville et de la Moinerie, du point de vue de l'environnement et au regard des alternatives envisageables .***

➤ **Analyse des incidences du projet et mise en oeuvre de la démarche éviter, réduire et compenser<sup>12</sup>**

L'analyse menée identifie et explique de manière exhaustive les incidences et prévoit des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) qui traduisent le souci d'une prise en compte des enjeux identifiés. Ces mesures sont déclinées pour la phase de travaux et pour la phase après aménagement.

Au-delà de l'indication des mesures prévues en faveur de l'environnement, leur efficacité attendue n'est en revanche jamais étudiée ni démontrée, ce qui ne permet pas d'écarter un risque d'impacts environnementaux significatifs en l'état. La plupart des enjeux environnementaux sont concernés : préservation des sols, amélioration de la qualité des eaux de la Vilaine, préservation de la biodiversité, bonne gestion des évolutions paysagères, maîtrise de l'exposition de la population à des nuisances sonores, maîtrise du risque d'inondations en aval, maîtrise des déplacements, augmentation du recours aux énergies renouvelables et diminution de la consommation énergétique.

Le cumul des incidences est traité trop succinctement. Le recensement des projets situés à quelques kilomètres de la ZAC multi-site de Noyal-sur-Vilaine apporte une information aux lecteurs, mais il n'est pas prolongé pour approfondir suffisamment et pour permettre une

---

11 L'article L122-1 du code de l'environnement relatif à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes prévoit que « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

12 La « séquence » ERC est introduite dans les principes généraux du droit de l'environnement. Elle vise une absence d'incidences environnementale négatives, en particulier en termes de perte nette de biodiversité, dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire. Elle repose sur trois étapes consécutives, par ordre de priorité : éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets résiduels.

identification utile des incidences cumulées, notamment sur la qualité des eaux de la Vilaine dont le bassin versant recueille tous les effluents des projets recensés dans ce périmètre.

**L'Ae recommande à la commune, de manière globale :**

- **de mieux étudier les incidences environnementales cumulées avec celles du projet de ZAC multi-sites ;**
- **de montrer l'efficacité attendue des mesures d'évitement et de réduction prévues et la réalité des incidences sur l'environnement du projet (qualité des eaux de la Vilaine, préservation des espèces protégées, évolutions paysagères, exposition de population à des nuisances sonores, maîtrise des déplacements, risque d'inondations en aval) ;**
- **de conforter la démarche ERC afin d'aboutir à la meilleure prise en compte de ces enjeux et d'assurer l'absence d'effets négatifs notables du projet sur l'environnement,**
- **de définir les mesures de suivi permettant de vérifier a posteriori la maîtrise des incidences sur l'environnement.**

Cette observation générale est détaillée dans la partie III qui suit au regard des différents enjeux concernés.

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

#### **Artificialisation des sols**

Le projet de ZAC conduira à la consommation de 12,27 ha de terres agricoles sur le site de la Moinerie. La valeur agronomique de ces terres n'est pas caractérisée dans le dossier.

Le dossier mentionne la « compensation agricole évaluée à 75 802 € » prévue, à « investir dans la filière agricole et s'orientant vers le financement pour la création d'une structure de concertation pour faciliter les échanges à l'amiable »<sup>13</sup>. Cette compensation destinée à réparer la perte de valeur ajoutée pour l'économie agricole du territoire concernée par le projet ne s'inscrit pas dans le cadre de la séquence ERC portant sur les conséquences environnementales de la perte de sols. En effet, outre leur fonction de production agricole, les sols assurent fournissent également des services éco-systémiques dans la séquestration de carbone, la gestion du cycle de l'eau, et la biodiversité. La recherche de compensation des fonctions environnementales concerne l'ensemble de ces fonctionnalités du sol.

Pour l'Ae, se pose aussi plus largement la question de l'évolution de l'agriculture en périphérie de l'agglomération rennaise, avec les conditions de son maintien<sup>14</sup>, en lien avec la préservation de l'ensemble des fonctions des sols, agricoles et environnementales

**L'Ae recommande à la commune de mener une réflexion visant à définir les possibilités de compensation environnementale des fonctionnalités associées aux terres agricoles consommées par le projet.**

---

13 Il s'agit de la compensation agricole collective prévue par la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13/10/2014,

14 La loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) a ainsi introduit dans son article 39 la notion de projets alimentaires territoriaux, dont un des objectifs est de participer à la consolidation de filières territorialisées et au développement de la consommation de produits issus de circuits courts, en particulier relevant de la production biologique.

## Gestion des eaux usées

La réhabilitation du centre-ville et la construction du secteur de la Moinerie entraîneront une hausse de 1 682 EH de la charge supportée par le système épuratoire.

Le dossier de ZAC ne contient pas de calendrier concernant le projet lui-même et le projet de mise à niveau de la station d'épuration. Compte-tenu de la saturation de celle-ci, le dossier devrait démontrer la mise en adéquation parallèle entre l'augmentation des eaux usées induites par l'urbanisation et la capacité épuratoire communale.

Le rapport environnemental du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de Noyal-sur-Vilaine ne contient pas de données permettant de qualifier les effets actuels du rejet des effluents d'épuration de la commune dans la Vilaine. Utilisant comme hypothèses de calcul les données issues de la station de mesure de Vitré située à 25 km de là, le dossier conclut que la qualité physico-chimique de la Vilaine sera moyenne une fois la mise à niveau de la station d'épuration réalisée, et ne sera pas dégradée par le rejet des effluents de celle-ci.

Ces informations doivent logiquement figurer dans l'étude d'impact de la ZAC pour la bonne information du lecteur vis-à-vis de l'enjeu de préservation de la qualité des eaux de la Vilaine. En l'état, il est difficile de conclure que l'augmentation des eaux usées induites par le projet est totalement maîtrisée en termes d'incidences environnementales. **Ni le ZAEU ni le dossier de ZAC n'apportent d'attention aux évolutions cumulées des effluents d'assainissement**, alors que plusieurs projets de construction d'habitat sont recensés dans le bassin versant de la Vilaine et que des modifications des capacités épuratoires sont prévues.

***L'Ae recommande à la commune de Noyal-sur-Vilaine de présenter une analyse des incidences cumulées liées aux différents projets d'urbanisation recensés par le dossier à proximité de la ZAC multi-sites, afin de montrer la compatibilité du projet avec l'objectif d'atteinte du bon état écologique de la Vilaine et de ses affluents fixé par le Sdage Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.***

## Gestion des eaux pluviales

Une bonne gestion des eaux pluviales est nécessaire pour la maîtrise de l'enjeu d'amélioration de la qualité des eaux de la Vilaine la maîtrise du risque d'inondation en aval, et la préservation des milieux naturels (zone humide du site de la Moinerie et Znieff de type 1 « Prairies et étangs de la Motte ») d'éventuelles pollutions,

Plusieurs mesures sont prévues pour la phase de chantier afin de prévenir de potentielles pollutions des milieux naturels environnants, issues du ruissellement d'eaux polluées et de leur dispersion dans ces milieux. Au début des travaux, la réalisation en premier lieu des ouvrages et réseaux primaires de collecte des eaux, des zones de décantation et des filtrations devront permettre une bonne gestion des eaux pluviales le plus en amont possible. La carte présentant ces dispositifs (p182) devrait décrire le relief du territoire et donc le sens d'écoulement des ruissellements. Les bassins qui y apparaissent ne figurent pas dans les schémas des principes d'aménagement du site p166-167.

Des stationnements perméables aux eaux de pluie sont recommandés, sans que le dossier n'apporte ni informations complémentaires ni engagements à leur sujet. Sur le site de la Moinerie, des noues perpendiculaires aux pentes et des bassins de rétention dimensionnés pour une pluie décennale auront pour objectif de ralentir l'écoulement des eaux. Les deux opérations respecteront le débit de fuite de rejet de 3//s conformément aux préconisations du Sdage Loire-Bretagne.

**Le site de la Moinerie étant potentiellement concerné par un risque de remontées de nappes, des études supplémentaires doivent être menées pour permettre d'assurer l'efficacité de ces dispositifs et étudier la pertinence de solutions d'infiltration à la parcelle.**

Toutes les mesures évoquées ci-dessus bénéficieront probablement aux enjeux environnementaux évoqués, mais le manque d'informations dans le dossier quant à leur efficacité ne permet pas de l'établir. L'étude d'impact mériterait d'être complétée en ce sens pour fournir au lecteur une information documentée quant aux effets positifs attendus de ces mesures.

### **Préservation des milieux naturels et de la biodiversité**

La zone humide sera bordée par le projet, dans une logique d'évitement, et préservée pendant le chantier. Après réalisation, le dossier prévoit que « des aménagements de gestion des eaux pluviales soient positionnés et dimensionnés pour alimenter la zone humide », mais sans que des détails figurent au dossier<sup>15</sup>.

Le projet prévoit de conserver la majorité des haies et talus des sites de la Moinerie et du centre-ville, et d'en créer de nouveaux. L'arbre où ont été observés des grands capricornes sera conservé. Pour les arbres supprimés, l'abattage aura lieu en dehors des périodes sensibles (nidification et mise-bas, hibernation).

Pour limiter la pollution lumineuse, des mesures de réduction des effets de l'éclairage nocturne sont prévues dans le dossier. La non-diffusion de la lumière, dirigée vers le sol, et l'interdiction d'éclairage des chemins creux sont les seules mesures proposées ayant une réelle efficacité. « Placer le bon nombre de luminaires aux bons endroits » renvoie à un travail ultérieur de définition. L'extinction de l'éclairage public n'est évoquée que comme une possibilité.

**En dépit du caractère favorable de ces mesures envers l'environnement du projet, une analyse de leur efficacité apporterait la solidité attendue à l'affirmation d'absence d'incidences. En l'état, la perte d'habitat pour la faune, la destruction de milieux naturels, est possible et même probable du fait de l'urbanisation et de la fragmentation accentuée des milieux naturels ou apparentés.**

**Il appartient à la commune d'approfondir l'efficacité des mesures proposées, de les renforcer si nécessaire, et de justifier et d'identifier des mesures compensatoires appropriées en cas de perte nette de biodiversité causée par le projet<sup>16</sup>.**

### **Paysage naturel et bâti**

Le centre-ville de Noyal-sur-Vilaine connaîtra une évolution paysagère importante avec le projet de ZAC, entraînant le remplacement de logements individuels et peu denses par des logements collectifs et semi-collectifs de plusieurs étages. Il en va de même pour le site de la Moinerie, où le paysage agricole laissera place à un paysage résidentiel.

Concernant le secteur du centre-ville, au sein d'une urbanisation existante et concerné par le périmètre de protection de l'église Saint-Pierre, la préconisation « les aménagements du centre-ville veilleront à respecter les dispositions prévues au PLU et s'ajusteront aux préconisations de l'ABF » est un simple rappel réglementaire ne traduisant pas la prise en compte de l'enjeu au niveau qui pourrait être attendu, d'autant plus que le PLU ne prévoit aucune mesure spécifique à ce sujet.

---

15 Les mesures prévues pour la zone humide, dites « de compensation » dans le dossier, s'apparentent en réalité à des mesures de réduction.

16 La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a posé le principe « d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées. » et de « viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité »

Le merlon planté en bordure de la RD92 contribuera à supprimer les covisibilités entre celle-ci et le site de la Moinerie<sup>17</sup>.

Le dossier réaffirme l'utilité des divers éléments naturels et des aménagements prévus (haies, coulées vertes, liaisons piétonnes et cyclables), mais l'absence de précision ne permet pas au lecteur de se représenter les évolutions paysagères à venir, ni l'objet des mesures annoncées. Le dossier bénéficierait grandement de l'ajout de photomontages permettant de figurer les vues sur les futurs volumes du site de la Moinerie, des simulations graphiques des rues, descoulées vertes, et des divers aménagements.

***L'Ae recommande que soit étudié l'aspect paysager et architectural du projet de façon approfondie, sur les deux sites.***

### **Exposition de la population à des nuisances sonores**

Le dossier ne permet pas de connaître le nombre de logements concernés par le bruit routier (RD 92 à la Moinerie, RN 157 dans le centre-ville), les ambiances sonores diurnes et nocturnes.

Les caractéristiques du merlon à implanter en bordure ouest du site de la Moinerie et prévu pour diminuer les nuisances sonores sont à spécifier, et l'efficacité attendue de cette mesure est à préciser. Le choix de situer en bordure ouest les logements collectifs, plus hauts et plus exposés aux nuisances sonores en provenance de la RD92, demandera un effort de réduction d'impact supplémentaire non traité dans le dossier.

Pour la phase travaux, les mesures de réduction de la gêne aux riverains consistent en l'application de la réglementation concernant le matériel utilisé et les engins de chantier.

**L'Ae recommande que l'évaluation menée sur l'exposition aux nuisances sonores soit complétée au niveau de la caractérisation de l'enjeu de prévention des nuisances sonores et de l'étude des mesures d'évitement et de réduction de ces nuisances.**

### **Maîtrise des déplacements**

Au niveau de l'opération, des mesures comme la création de voies piétonnes et cyclables, une liaison facilitée avec la gare, sont prévues mais non précisées dans les schémas de principe de l'aménagement.

Le projet est dépendant d'aménagements extérieurs à la ZAC : création de pistes et stationnements cyclables, développement des transports collectifs. La qualité du dossier bénéficierait de la présentation des projets communaux et intercommunaux dans ce domaine, notamment ceux déjà inscrits au PLU.

Pour le trafic dépassant l'échelle locale, si les flux y sont bien mentionnés, la description de l'état actuel de l'environnement ne contient pas de données concernant les difficultés de circulation voire les situations de congestion pouvant avoir lieu sur les axes de transports routiers.

Il est prévisible que l'augmentation de population induite par le projet de ZAC contribue à renforcer le trafic sur les axes routiers principaux et aggrave les situations d'encombrement de ceux-ci. **L'augmentation de trafic n'est pas évaluée par la commune, qui ne semble pas avoir prévu de dispositions susceptibles de maîtriser ces évolutions.**

### **Climat, énergie**

L'opération sur le centre-ville conduira à renouveler une partie du parc de logements anciens et vétustes, ce qui devrait conduire à une amélioration des performances énergétiques du bâti.

---

<sup>17</sup> Présentée comme une mesure de compensation, la mise en place du merlon constitue en réalité une mesure de réduction.

L'utilisation de LED pour l'éclairage et la limitation des plages horaires de fonctionnement permettront une limitation de la consommation énergétique.

La préservation et la création de haies devraient contribuer à réduire les îlots de chaleur potentiellement créés.

Des « éco-hameaux » (terme du dossier) sont prévus dans le site de la Moinerie. Le dossier n'apporte pas suffisamment d'information quant à ce qui en est attendu.

Conformément au décret n° 2019-474 du 21 mai 2019 pris en application du dernier alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, une étude sur le développement des énergies renouvelables a été réalisée et est jointe en annexe du dossier. Elle montre les possibilités de production d'énergies renouvelables, et conclut notamment en faveur du solaire thermique, du photovoltaïque et du bois-énergie.

L'Ae relève que la seule disposition prévue par la commune en conclusion de cette étude est un simple encouragement au recours à des énergies renouvelables, alors que la commune pourrait par exemple envisager des mesures incitatives pour leur développement, ou proposer un accompagnement dans la conception des futures constructions.

La réduction des consommations énergétiques de l'habitat n'est pas considérée (par exemple gestion des volumes et des orientations). Celle-ci est également utile dans la poursuite de l'objectif de réduction des consommations énergétiques non renouvelables et des émissions de gaz à effet de serre.

En revanche, la hausse des trafics induite par le projet devrait contribuer à augmenter les émissions de gaz à effet de serre.

Les effets potentiellement positifs des mesures prévues dans ce domaine n'ont pas été évalués et font donc défaut à la bonne qualité de l'étude d'impact.

**En l'état, le dossier traduit une faiblesse dans la prise en compte des objectifs concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique ainsi que le développement des énergies renouvelables.**

***L'Ae recommande de renforcer les mesures permettant d'inscrire le projet dans les objectifs de neutralité carbone.***

Fait à Rennes, le 15 septembre 2020

La Présidente de la MRAe de la région Bretagne

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Aline BAGUET