

Observations de l'association Eau et Rivières de Bretagne dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU pour la déclaration d'un projet de logements sur le site de la Freslonnière dans la commune de Le Rheu

1 – Présentation du projet

Le projet consiste en la construction de 300 logements sur le site de la Freslonnière à l'est de la commune du Rheu en Ille & Vilaine, sur une superficie de 7,5 hectares. Cependant, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur ne permet pas la construction de ces habitations. En effet, la zone actuellement concernée est classée en zone naturelle spéciale (liée à la présence du golf à proximité), c'est la zone Neg. Cette dénomination autorise uniquement les installations destinées à la réalisation d'équipements légers directement liées à la pratique du golf, sous réserve d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone (flore et faune naturelle) et le maintien des connexions biologiques. Le passage en zone d'urbanisation future à caractère opérationnel ou 1 AUO, est donc nécessaire pour lancer cette opération, ce qui nécessite une mise en compatibilité du PLU.

2- Contexte général du projet

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et le PLU de la commune de Le Rheu désigne plusieurs secteurs à urbaniser rapidement, dont la ZAC de la Trémelière et celle des Acquêts, déjà lancés, et dont la réalisation continuera jusqu'en 2024. Une deuxième tranche d'urbanisation est ensuite prévue au niveau des secteurs nord des Huberdières et autour de la rue Nationale.

Il est avancé plusieurs fois que ce site a été choisi car le site de la Barberais, initialement prévu à l'urbanisation s'avère aujourd'hui trop complexe à mettre en œuvre (voir page 70 du rapport « *le secteur de la Barberais, envisagé il y a quelques années, non constructible aujourd'hui, comporte de nombreux désavantages (exploitation agricole, canalisation d'eau, ligne HT* »). Cependant une majorité du site de la Freslonnière est, comme le secteur de la Barberais, soumis à des servitudes d'utilités publiques. Il sera nécessaire d'apporter des éléments complémentaires permettant de justifier le maintien du choix de la Freslonnière, malgré ces servitudes, qui ont contribué à l'abandon du secteur de la Barberais.

Le porteur de projet affirme aussi le souhait de préserver les activités agricoles de son territoire (justifiant l'abandon du secteur de la Barberais). Or, la construction à la Freslonnière entraînera elle aussi des pertes de terres agricoles. En effet, on note la présence de prairies de fauche sur le nord du site (voir remarques du SCoT du Pays de Rennes dans le procès verbal).

• Siège social

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr

Une autre des justifications du projet est l'ambition économique locale, liée notamment à l'actuelle diminution de rentabilité du golf. Un problème de déficit privé ne peut néanmoins être une justification acceptable pour un aménagement détruisant des zones humides.

Pour finir ce projet fait passer un secteur classé N à un secteur à urbaniser ou 1AU, ce qui constitue une modification substantielle du PLU et ne relève pas d'une simple mise en compatibilité mais bien d'une révision du PLU, comme le souligne d'ailleurs la DDTM dans le procès verbal. L'explication du porteur de projet qui consiste simplement à dire que « *les échéances du PLUi, approuvé seulement à l'horizon de mi-2019... le tout risquant de faire perdre au moins 4 ans* » ne constituent en aucun cas en une justification suffisante pour passer outre la réglementation.

Ces éléments remettent largement en question la justification de l'intérêt général du projet, dont tout particulièrement l'erreur d'appréciation sur la révision du PLU qui constitue une faiblesse juridique substantielle

2 – Contexte environnemental

Un inventaire exhaustif du site et de ses alentours a été mené par le bureau d'étude IAO SENN. Cependant, la faible qualité de certaines cartes ne permet pas d'analyser les résultats. Par exemple nous ne pouvons pas lire la légende sur la diversité des habitats présents sur le site (voir cartographie page 42 du rapport de présentation Additif n°14). Ce qui empêche une information éclairée du citoyen.

Cet inventaire a permis de conclure à la présence d'une zone humide de 5,6 hectares sur le site et un réseau trophique diversifié en proximité immédiate du projet. Nous noterons tout particulièrement un réseau très dense de mares au niveau du bois de la Freslonnière (8 mares et un étang).

Pour la faune, nous trouvons, dans la mare située sur le projet, 3 espèces différentes d'amphibiens (le crapaud commun, la grenouille agile et la salamandre tacheté). A noter, la présence de la grenouille agile qui est protégée en France au titre de la Directive Habitat IV (Directive Européenne). D'autres espèces d'amphibiens protégées au même titre ont été inventoriées dans le réseau de mares locales, dont des tritons alpestres, des tritons marbrés et la rainette arboricole. De plus la présence du triton crêté, protégé par plusieurs directives européennes, est une preuve supplémentaire de la richesse de ce secteur. Tout comme, la présence de l'orvet fragile (reptile), soumis à une protection nationale sur le site même du projet. Concernant les oiseaux, plusieurs espèces protégées ont été inventoriées, dont le chevalier culblanc, espèce typique des zones humides qui est protégé sur l'ensemble du territoire français.

S'agissant de la flore, le bureau d'étude a répertorié 132 espèces végétales dont la sabline des murs (protégée au niveau régional).

• Sièges sociaux

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr

Au total, ce sont 76 espèces animales et 132 végétales qui ont été inventoriées par le bureau d'étude sur le secteur de la Freslonnière. Ce qui l'amène à conclure que le site recèle des enjeux écologiques allant de moyens à forts, notamment pour les amphibiens (voir page 55 du rapport de présentation Additif n°14).

3 – Les Trames vertes et bleues

Le Bassin Rennais est l'un des points noirs de la trame verte et bleue en Bretagne, la préservation des espaces naturels y est donc d'autant plus importante. Le SCoT du Pays de Rennes a d'ailleurs tenu à donner un statut spécifique aux secteurs naturels les plus riches sous la dénomination de Milieu Naturel d'Intérêt Écologique (MNIE). Cette dénomination entraîne une réglementation spécifique selon le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), selon le chapitre 6.1.1 (p 23) « *protéger les milieux naturels d'intérêts écologiques* » ou il précise que « *Ces espaces doivent être protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique.* ». Le SCoT indique en outre qu'il faut « *Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels* » chapitre 6.2 (p 35 du DOO).

Le projet est en contact direct avec le Milieu Naturel d'Intérêt Écologique (MNIE) « *Bois de la Freslonnière* » qui est d'ailleurs protégé dans le PLU au titre des Espaces Boisés Classés et situé à proximité immédiate du MNIE « *Etang de la Freslonnière et des prairies adjacentes* ».

Le SCoT, s'il laisse la possibilité d'une urbanisation au niveau du projet indique néanmoins que la zone est une « *perméabilité écologique à encourager* » (voir carte page 74 du rapport de présentation Additif n°14). La DDTM et le représentant du SCoT du Pays de Rennes émettent d'ailleurs de fortes réserves à ce sujet « *localisation problématique de l'opération dans une zone de perméabilité au SCoT du Pays du Rennes* ». Le représentant du SCoT précise aussi que concernant la flèche de direction utilisée comme argument pour justifier le projet « *celle-ci a été initialement prévue pour permettre une urbanisation davantage localisée au sud est de l'opération envisagée, afin de « combler » en quelque sorte l'espace situé entre l'entreprise existante (PROCOPI) et le front bâti au droit de la rue Nationale* ». Ces informations confirment donc que le site n'a pas vocation à être urbanisé.

Le SCoT du Pays de Rennes dispose dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) que les MNIE : « *.. doivent être protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique.* ». Pourtant il semblerait que des traitements pesticides soient pratiqués au niveau du golf. Quels impacts pour ledit site ? Le porteur de projet indique dans le procès verbal « *que les pratiques peuvent être considérées comme plutôt écologiques et vertueuses* » mais il n'apporte aucun élément de preuve à cette affirmation. Il faudrait donc qu'il détaille les pratiques actuelles du site et celles envisagées pour le futur.

Par ailleurs si le projet n'envisage pas d'impacter directement cet MNIE le porteur de projet n'apporte aucun élément, permettant de s'assurer de leur préservation notamment pendant la durée des

• **Siège social**

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr

travaux. Nous demandons à ce que des garanties soient apportées pour que, ce site d'intérêt écologique fort pour le pays rennais, soit préservé notamment pendant la phase de travaux.

Le secteur de la Freslonnière comporte un réseau de mares en connexion avec la zone humide concernée par le projet. La construction des logements est un obstacle à la continuité écologique et aux déplacements ou dissémination des espèces puisque celle-ci va détruire et fragmenter les habitats naturels. Le projet se place donc en rupture avec les trames vertes et bleues et en totale incohérence avec l'objectif de protection et de valorisation des espaces naturels de la Vilaine et de ses affluents, comprenant le secteur de la Freslonnière, selon l'orientation n°6 du PADD. Tout comme le SCoT l'a souligné, la zone humide « *se retrouvera coupée en deux par le projet et plus isolée* ». Cette opération met donc en péril la pérennité à moyen et long terme de la zone humide, ainsi que la capacité de la biodiversité, ordinaire ou non, à se maintenir sur le site.

Dans le procès verbal, le porteur de projet indique que « *cette opération correspond à une première tranche d'une urbanisation future projetée dans le PLUi portant sur 20 à 22 hectares* » ce qui laisse présager que les zones humides aujourd'hui présentées comme des sites protégés/compensés/préservés/valorisés seront rapidement ouvertes à l'urbanisation. Pourtant une zone humide compensée ne peut pas être impacté par un nouveau projet. Dans ce cadre un tel projet ne saurait être toléré.

4 – Les mesures de compensation

Mais dans toute cette étude, la mesure impactant potentiellement le plus l'environnement reste la dégradation de 2,5 ha de zones humides sur les 5,6 ha recensés. Rappelons que 67 % des zones humides ont disparu au cours des cinquante dernières années en Bretagne alors qu'elles jouent un rôle essentiel pour la protection de la qualité de l'eau, la diminution des crues, la biodiversité...

Le projet est situé en tête du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ou SAGE Vilaine à proximité du cours d'eau de la Flume. Selon l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine il faut « *protéger les zones humides de la destruction* ». La DDTM précise d'ailleurs page 3 du procès verbal que : « *la procédure envisagée porte atteinte aux zones humides recensées, en contradiction avec les orientations du SDAGE et du SAGE Vilaine* ». Cette contradiction constitue une atteinte majeure au projet car **le PLU se doit d'être compatible avec le SAGE et le SDAGE.**

On observe, tout au long de l'étude, plusieurs incohérences sur les surfaces détruites et compensées. Dans le rapport il est d'abord fait fait état que « *le projet implique la destruction de 2.5 hectares de zones humides* » (p.86), mais, plus loin ce ne sont plus « *qu'environ 2 ha* » (p.89) pour finir à 2 ha jusqu'à la fin du document. Pour la compensation on peut lire (p.89) que « *2,5 hectares de zones humides sera crée/restaurée par le projet* » mais dans le procès verbal le porteur de projet indique (p.4) « *compensation quasiment de 2 pour 1* » ce qui laisse entendre que la surface compensée est au moins égale à 4 hectares ?

• Sièges sociaux

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr

Il est indispensable de connaître la réelle surface des zones humides impactée et compensées avant toute mise en œuvre de ce projet. Dans tous les cas si ce sont bien 2,5 hectares de zones humides qui sont détruites par le projet alors c'est au minimum 5 hectares de zones humides qui devront être compensées.

Ce projet nécessite de s'attarder sur la séquence Éviter / Réduire / Compenser ou séquence ERC définie par le code de l'environnement à l'article L110-1-2°-II qui stipule que « *Ce principe implique 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* ».

Concernant plus particulièrement la compensation l'article L 163-1-I du code de l'environnement nous indique que « ... *Le milieu ainsi restauré doit être de qualité écologique au moins équivalente à celle du milieu détruit et d'une surface au moins égale. Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes. Elles ne peuvent pas se substituer aux mesures d'évitement et de réduction. Si les atteintes liées au projet ne peuvent être ni évitées, ni réduites, ni compensées de façon satisfaisante, celui-ci n'est pas autorisé en l'état* ». In fine la compensation nécessite la recréation d'une zone humide respectant ses mêmes fonctionnalités, d'avant dégradation. Cet article a été explicité par le commissariat général au développement durable dans un guide d'aide à la définition des mesures ERC (voir annexe), il définit (p 39) les trois conditions **additionnelles** pour qu'une mesure soit considérée comme de la compensation :

1. Disposer d'un site par la propriété ou par contrat ;

ET 2. Déployer des mesures techniques visant à l'amélioration de la qualité écologique des milieux naturels (restauration ou réhabilitation) ou visant la création de milieux ou modifier les pratiques de gestion antérieures ;

ET 3. Déployer des mesures de gestion pendant une durée adéquate.

L'autorité administrative donne en outre (p.40) des exemples de ce qui ne peut pas être considéré comme une compensation « *la préservation de milieux, consistant à assurer la maîtrise foncière d'un site et à le protéger réglementairement, n'est pas une modalité de compensation* ». Concernant les compensations envisagées (p 40 et 41) :

- Sur la création/restauration de prairies humides : Le premier secteur compensé est situé sur l'emplacement initial du projet et, ou, le porteur de projet, affirme qu'en évitant la destruction de 2 ha de zones humides et en la valorisant (réalisation de voies douces, sensibilisation pédagogique des habitants) il réalise une opération de compensation à hauteur de 2 hectares. Or, la préservation d'une zone humide située sur le site du projet n'est pas une mesure compensatoire, mais une mesure de réduction.
- Sur les autres zones humides compensées il est uniquement indiqué que « *d'autres sites ont été identifiés. Ils se situent au sein du golf de la Freslonnière* ». Il sera nécessaire d'identifier

• **Siège social**

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr

précisément les sites de compensation, leurs surfaces et qui seront les propriétaires ou gestionnaires de ces parcelles sur le long terme afin que l'on sache qui

- Sur les opérations de re-méandrement de cours d'eau et de création de mares dans le bois de la Freslonnière. Ces opérations sont discutables car les éléments présentés ne permettent pas d'être certain que ces aménagements permettront de renforcer le réseau écologique des mares identifiées sur le bois de la Freslonnière et risquent au contraire de déranger les espèces protégées déjà présentes sur le site. De plus les parcelles n'appartenant pas au porteur du projet, elles ne peuvent faire l'objet d'une gestion à long terme.
- Sur le suivi et le plan de gestion à long terme des zones humides compensées. Ces derniers doivent être pensés en amont du projet, et non pendant la phase d'aménagement selon la loi IOTA et les travaux de compensation doivent être effectués avant les aménagements. De plus, sans l'existence de ce plan de gestion, il est impossible d'assurer le bon état écologique d'un espace naturel. *Dans tous les cas, ce n'est pas sa destruction qui saurait l'y aider.*

A la lumière de ces éléments il apparaît clairement que les mesures actuelles ne peuvent être considérées comme de la compensation. Car il n'est apporté aucune garantie ni sur la pérennité des mesures (projet de 20 hectares dans le cadre du PLUi, absence de contrat pour le projet sur le bois de la Freslonnière), ni sur leur efficacité (uniquement mesure de conservation sur le site du projet, pas de garanties d'une amélioration de la biodiversité d'un apport sur le site du bois) alors que le porteur de projet est soumis à une obligation de résultats. La DDTM évoque d'ailleurs dans le procès verbal « *la faiblesse de la démonstration de l'impossibilité d'éviter l'atteinte à une zone humide, selon la séquence Éviter/Réduire/Compenser de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme* ». En conséquence, si ces garanties ne peuvent être apportés et que le porteur de projet maintien son projet tel quel il encourt le risque de violer son autorisation.

5 – Les risques naturels

Le site comporte des risques naturels importants. En page 62 du rapport la carte nous informe que le site est classée en aléas moyens à forts face au retrait/gonflement des argiles. Ce phénomène entraîne la fissuration des sols et fragilise les fondations des maisons. Au delà des dégâts matériels et des surcoûts élevés qu'ils occasionneraient, c'est aussi et avant tout la sécurité des habitants qui est en jeu. Ce qui entraîne d'ailleurs le porteur du projet page 102 du même dossier à s'engager à « *mettre en œuvre des techniques de construction permettant de ne pas exposer les futures habitations au risque: prévoir des fondations suffisamment profondes et ancrées de manière homogène* ». Pourtant il est indiqué page 88 que « *la maîtrise d'ouvrage s'est engagée à ne pas aménager de sous-sol afin de garantir la préservation de la zone humide (limitant ainsi fortement les drainages* ». Des éclaircissement seront donc à apporter sur cette contradiction sur le futur aménagement du sous-sol.

• Siège social

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr

Concernant le risque d'inondation, Le Rheu est classée en Territoire à Risque important d'inondation depuis 2010 (p.59), comme « *commune stratégique par rapport à l'intégration des enjeux de l'eau dans leur document d'urbanisme* » par le SAGE Vilaine et est intégrée au PPRI du bassins Rennais.

Si l'inventaire communal ne mettait pas en évidence la présence d'une zone humide sur le site d'étude, l'inventaire exhaustif effectué par le bureau d'étude en fait désormais état. On peut donc se demander si le site ne devrait pas, dorénavant, rentrer dans le périmètre d'inondation. De plus, l'imperméabilisation d'une telle surface, qui était jusqu'à présent en zone humide et qui pouvait donc accueillir un volume élevé de précipitations (rôle de zone tampon des zones humides), risque donc d'occasionner une augmentation des écoulements et donc des risques d'inondation. Or, il nous est fourni que peu voir pas d'information sur cette gestion du surplus d'eau.

En conclusion, les contradictions, les approximations de l'étude, la rupture des trames vertes et bleues, la destruction de 2,5 ha de zones humides, la faiblesse voire l'absence de mesures compensatoires, les risques naturels présents sur le site, conduisent notre association à émettre de fortes réserves face à ce projet. En conséquence, sans remettre en cause les besoin urbanistique du territoire, nous vous demandons Madame la Commissaire Enquêteur d'émettre un avis défavorable à ce projet.



• **Siège social**

7, place du Champ au Roy - 22200 Guingamp
Tél : 02 96 21 38 77 - Fax : 02 96 12 19 45
www.eau-et-rivieres.asso.fr