

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Le Quartier de Cottareuil

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

GROUPE LAUNAY

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

LAUNAY FRANCK

RCS / SIRET

4 0 7 7 5 6 9 8 0 0 0 0 4 8

Forme juridique SAAD

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
- 6. Infrastructure routières - 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	- Construction, avec rétrocession, d'une voirie publique. - Surface de plancher entre 10 000 m ² et 40 000 m ² et terrain d'assiette compris entre 5 et 10 ha.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement et de ses équipements (espaces verts, voiries, réseaux, etc.) sur une parcelle agricole (actuellement en 2AU au PLUi de Rennes Métropole - Passage partiel en 1AU dans le PLUi dont la modification est exécutoire à compter du 12/01/2023).

Un pré-diagnostic écologique (identification des enjeux de biodiversité) et la réalisation d'un diagnostic environnemental (contexte technique et réglementaire - identification des enjeux environnementaux) a été réalisé en juin 2021 (Iao Senn). Celui-ci a servi de base pour le concours d'architectes ainsi que pour le développement du projet par la suite. Cela a donc permis au projet de se développer en partant de l'existant et de s'insérer dans une logique d'évitement des impacts environnementaux.

4.2 Objectifs du projet

Il s'agit d'un projet de lotissement qui permettra de répondre à la demande en logements et aux objectifs de production de logements définis pour la commune par le programme local de l'habitat de Rennes Métropole. Le projet prévoit à termes la réalisation de 226 logements.

Le deuxième objectif phare de ce projet est de relier les différents « quartiers » de la commune et notamment le secteur des Basses Noës aux équipements publics (collège, écoles...), situés au nord de la commune, et au secteur d'Orgerblon. Pour cela, de nombreux cheminements doux sont prévus au sein du lotissement. Une future desserte par les transports en commun est également envisagée (en cours de discussion avec les Services de Rennes Métropole).

Dès le début, un des objectifs du porteur de projet a été de prendre en compte l'environnement afin d'éviter les impacts environnementaux. Pour cela, un diagnostic environnemental a été réalisé avant même la première esquisse. Sur base des enjeux pré-identifiés, un écologue (Biosferenn) a été chargé de réaliser un inventaire faune, flore et habitats sur l'ensemble du site et sur une année complète. Cet inventaire s'est déroulé sur l'année 2022 (en cours de finalisation), en parallèle du développement du projet. Suite aux retours de l'écologue, le projet a plusieurs fois dû être modifié/adapté afin de rester dans la démarche ERC, avec l'évitement comme objectif premier.

Des zones humides (non cartographiées dans le PLUi et les documents du SAGE) ont notamment été identifiées au sein de la zone d'étude et, en faisant passer la surface totale de zones humides de 382 m² à 25 994 m², ont imposé au projet des modifications conséquentes. Cela est détaillé dans le document annexé à ce CERFA.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La phase de travaux comprend :

- Des travaux de viabilisation (terre végétale décapée et conservée pour réutilisation sur place) ;
- La création de réseaux divers ;
- D'aménagement de voirie ;
- La mise en place de la gestion des eaux pluviales (noues et espaces verts, essentiellement) ;
- La plantation de végétaux (essences locales et indigènes - à l'exclusion des espèces allergènes) ;
- L'aménagement des lots et la construction des logements (maisons individuelles et immeubles collectifs).

Les travaux seront réalisés en deux phases : la première phase réalisera les aménagements de la partie ouest (qui passera en 1AU dans la révision du PLUi) pour une surface d'environ 5,1 ha, et la deuxième phase portera sur la partie est (en 2AU) pour une surface d'environ 1,2 ha. La date de réalisation de cette deuxième phase n'est pas planifiée à ce jour.

Calendrier de la première phase :

Début des travaux de viabilité : Fin 2023.

Début des constructions des logements : Mi-2024.

Arrivée des premiers habitants : Mi-2025.

A noter que, à l'exception des emprises impactées et déclarées (voir plus loin), les zones humides identifiées lors des inventaires seront entièrement préservées (délimitation physique et mise en défens des secteurs à préserver).

Une délimitation et mise en défens des haies et arbres préservés seront également mises en place.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le lotissement sera constitué de 180 logements en phase 1 et 46 logements en phase 2, soit un total de 226 logements.

Il est prévu 50 % de logements libres, 20 % de logements régulés et 30 % de logements aidés (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété).

L'accès se fera, avec la réalisation de la première phase, par une voirie en double sens, reliant la rue Simone Morand (au nord-ouest) à la rue de Cottereuil (au niveau du carrefour reliant la zone d'aménagement concertée des Basses Noës).

Les haies et arbres conservés ainsi que la végétation implantée permettront à la faune de se déplacer, d'y trouver refuge, de s'y nourrir ou de s'y reproduire. Une attention particulière a été apportée à la (re)création des continuités écologiques identifiées dans le SCoT et le PLUi (connexion nord/sud).

A noter que les jardins des lots seront tous délimités par des clôtures perméables à la petite faune (grandes mailles ou surélevées, par exemple) et que les essences pouvant être implantées seront locales et indigènes. Ces éléments feront l'objet d'un cahier des prescriptions qui portera tant sur les aspects environnementaux et de gestion des eaux pluviales que sur les aspects architecturaux et urbains.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à la procédure du Permis d'Aménager au titre de l'article L.412-2 du Code de l'urbanisme. Le dépôt du permis d'aménager est prévu au début du 2ème trimestre 2023.

Le projet est aussi soumis à un dossier de Déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature loi sur l'eau (article R.214-1 et suivants du Code de l'environnement). Le dépôt est prévu au 2ème trimestre 2023.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette (parcelles cadastrales)	87 188 m ²
Surface de la zone de projet	63 738 m ²
Nombre de logements	226 logements
Surface de plancher totale prévue	21 500 m ²
Nombre de places de stationnement ouvertes au public	79 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Saint-Erblon (35230)
Rue de Cottereuil

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 8° 0 0' 5 2" 19 Lat. 0 1° 3 9' 2 0" 37

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le SAGE identifie une petite zone humide au sud-ouest du site. Les inventaires ont permis d'identifier des zones humides sur une grande partie du site. Le projet s'est adapté (réduction de la zone de projet) afin d'éviter les impacts sur ces zones humides. Une relativement petite surface de zones humides va être directement impactée par le projet pour la création d'une voirie (voir annexe).</p>

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) identifie L'Ise et la Seiche et leurs abords. Le site du projet n'est pas concerné par cet enjeu. Le PPRI est approuvé.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas de site Natura 2000 à moins de 15 km du site.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Manoir des Salles (Saint-Erblon) est situé à environ 2 km au nord-ouest du site. Le site du projet n'est pas visible depuis ce site classé.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<p>Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création de logements, avec l'arrivée de nouveaux habitants, induira, indirectement, une augmentation de la consommation en eau potable et, donc, des prélèvements d'eau. Néanmoins, le territoire possède les infrastructures nécessaires pour assurer ce besoin anticipé dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Il n'y aura pas de prélèvement d'eau direct.</p>
<p>Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet s'est orienté vers une gestion à la parcelle (infiltration) des eaux pluviales. Il ne devrait donc pas y avoir de modification significative de l'hydrologie du site.</p>
<p>Est-il excédentaire en matériaux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet nécessite des terrassements. La terre végétale sera stockée et réutilisée sur site (pour les espaces verts, essentiellement). Les déblais non réutilisés seront évacués selon les filières appropriées.</p>
<p>Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet implique l'utilisation classique de matières premières pour : les zones de remblais éventuels (remblaiement classique avec priorité à la réutilisation des déblais du site) ; matériaux de structure pour les voiries, stationnements et cheminements doux ; matériaux pour les réseaux divers ; matériaux pour la construction des bâtis ; plantations (engazonnement, couvre-sol, arbres).</p> <p>Seuls des matériaux de construction seront nécessaires à la réalisation du projet.</p>
<p>Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet a été conçu (éviterment) sur base des éléments identifiés comme enjeux (zones humides, arbres, notamment). Cependant, il n'a pas été possible d'éviter les impacts sur une partie des zones humides identifiées. Des perturbations de la faune et de la flore associés à ces milieux ainsi que sur les continuités écologiques sont donc possibles. Cependant, tout a été mis en œuvre pour réduire au maximum les impacts et favoriser la biodiversité sur les secteurs à proximité immédiate (en phase de travaux et de fonctionnement). Des mesures de compensations sont également prévues (et seront présentées dans le DLE).</p>
<p>Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La zone d'étude n'est pas située à proximité d'une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche est située à environ 18 km à l'ouest de la zone d'étude (connexions écologiques [SRCE] indirects et relativement faibles entre ces sites).</p>

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'implante sur une parcelle agricole cultivée (maïs et protéagineux au RPG de 2021).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas d'aléas naturels identifiés comme pouvant induire un risque significatif pour les futurs habitants du lotissement.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le lotissement engendrera une augmentation du trafic. Il s'agira majoritairement de déplacements pendulaires domicile/travail des habitants. Ces déplacements impliqueront l'utilisation quasi exclusivement de véhicules légers. La commune de Saint-Erblon et Rennes Métropole envisagent la déviation d'une des lignes de bus par le futur projet afin de développer l'usage du transport en commun. C'est notamment pour permettre ce développement et les cheminements doux que la zone humide est impactée.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	- Le projet sera source de bruit uniquement lors de la phase de travaux. - Il est possible que la voirie principale du lotissement soit utilisée par des usagers autres que les résidents pour éviter certains secteurs encombrés créant ainsi potentiellement des nuisances sonores à certaines heures de la journée (principalement en semaine). Des comptages routiers ont été réalisés par Rennes Métropole sur les voies existantes et permettent d'estimer un flux de voitures sur la voie nouvelle du lotissement entre 1000 et 1500 véhicules / j

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase de travaux pourrait être source de vibrations (passage de camions, terrassement, essentiellement).</p> <p>A noter que la phase de travaux sera limitée dans le temps et ne se fera que pendant les heures de bureaux. Les nuisances pour les riverains seront donc limitées.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les émissions lumineuses seront celles liées principalement à l'usage des logements et des parties publiques du lotissement. L'éclairage nocturne respectera la législation en vigueur. Il est prévu de limiter l'éclairage public au droit du corridor vert.</p> <p>Le projet sera concerné par des émissions mineures provenant de l'éclairage public et du halo de Rennes.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine d'émissions gazeuses caractéristiques d'une activité de type logement. Ces émissions resteront minimales et ne seront donc pas source de nuisances directes, notamment parce que le projet s'inscrit dans un contexte déjà en partie urbanisé.</p> <p>Le trafic engendré par les travaux ainsi que les travaux en eux-mêmes peuvent provoquer des soulèvements de poussière liés aux passages des engins et aux opérations de déblais/remblais.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales générées par le projet seront gérées qualitativement et quantitativement avant rejet au milieu naturel récepteur (gestion intégrée via des noues, des espaces verts, des massifs drainants, etc.). Les dispositifs de gestion de l'eau créés par le projet favoriseront et privilégieront l'infiltration des eaux pluviales afin de gérer, au moins, les petites pluies sur site. L'exutoire principal est le cours d'eau qui longe le site au sud. Les principes de gestion pluviale seront présentés et détaillés dans le dossier loi sur l'eau (Déclaration).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets d'eaux usées liés aux nouvelles habitations. La station d'épuration de St-Erblon a fait l'objet de travaux récents, en 2021. Elle est dimensionnée pour accueillir les nouvelles opérations d'urbanisme, dont le secteur Cottereuil. Par ailleurs, Rennes Métropole a voté un plan de renouvellement de ses canalisations d'eaux usées qui permettra de réduire les eaux parasites.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase d'exploitation : uniquement des déchets non dangereux (déchets ménagers). Suite à des échanges avec les Services de Rennes Métropole à ce sujet, la collecte en porte à porte sera privilégiée.</p> <p>En phase de travaux : évacuation possible de déchets inertes (déblais de terre, essentiellement).</p> <p>Aucune production de déchets dangereux.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet induira la perte de terres à destination agricole. Les sols seront également perturbés par les travaux et l'artificialisation d'une partie du site.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Mise à part une modification du trafic, une augmentation des effluents (station conforme et en capacité de la recevoir), une augmentation de la consommation en eau potable, il ne devrait pas y avoir d'incidences significatives engendrées par le projet qui pourraient être cumulées à d'autres projets existants.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet a pris l'état initial de l'environnement comme base pour son développement (objectif principal : évitement). L'ensemble des enjeux environnementaux identifiés lors du diagnostic environnemental préalable ont été préservés, voire mis en valeur et/ou renforcés (haies, arbres, continuités écologiques, zones humides, etc.).

Suite à la découverte de zones humides, le projet s'est adapté pour éviter tout impact. La surface urbanisée est ainsi passée de 9,3 ha prévue initialement à 6,3 ha afin d'éviter au maximum les zones humides identifiées. Une relativement petite surface sera impactée (350 m² pour un passage de voirie et 222 m² pour un cheminement piéton aménagé pour limiter l'impact sur la zone humide), mais le porteur de projet a tout mis en œuvre pour limiter au maximum l'emprise des aménagements prévus (réduction de la largeur de la voirie et adaptation de la structure). La zone humide existante est en grande partie remblayée et cultivée. Le projet permettra à la végétation spécifique aux zones humides de reprendre place.

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la source et par infiltration et a cherché à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Une attention particulière a été apportée à l'intégration paysagère du projet ainsi qu'une recherche de cohérence urbaine.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'intègre dans la logique ERC dès son départ et s'est orienté vers de l'évitement pour l'ensemble des enjeux. La nécessité de rendre ce secteur accessible au bus, notamment, a par contre, induit un impact sur des zones humides. Pour cette raison, les Services de la DDTM ont été consultés (réunion du 17/10/22) en amont afin de leur soumettre les scénarios d'aménagement en zones humides et de chercher les solutions ayant le moins d'impact, et techniquement faisables.

La démarche d'évaluation environnementale est donc bien amorcée et sera poursuivie pour la suite du développement de ce projet de lotissement (accompagnement par un BE en environnement et un écologue). A noter que le dossier de Déclaration loi sur l'eau abordera plus amplement les impacts sur les zones humides et les mesures ERC mises en place.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ; <input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; <input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; <input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; <input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets. <input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Diagnostic environnemental préalable de juin 2021. Synthèse du développement du projet (évolution des esquisses) : document présenté à la DDTM en octobre 2022.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Rennes

le, 16/12/2022

Signature

P/O

GROUPE LAUNAY

Société au capital de 2 000 000 euros

RCS 407 756 980 - Code APE 4110 A

19, bd de Beaumont

CS 71202 - 35012 RENNES Cedex

02 99 35 03 30 - Fax 02 99 35 01 14



iao
senn

Bureau d'études - Eau et Biodiversité

DECEMBRE 2022

Projet de lotissement
Le Quartier de Cottereuil
Annexes du dossier d'examen au cas par cas
Saint-Erblon (35230)

Ce dossier de déclaration est déposé par :

Groupe Launay
19, Boulevard de Beaumont
CS 71 202 – 35012 Rennes

La rédaction du dossier a été assurée par :



IAO SENN

29 rue de Chantepie,
35 770 VERN-SUR-SEICHE
Tel : 02 23 62 38 43
Mail : contact@iaosenn.fr

Sommaire

I.	Annexe I - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire	4
II.	Annexe II - Plan de situation	5
III.	Annexe III - Photographies de la zone d'étude	7
IV.	Annexe IV - Plan du projet	9
V.	Annexe V - Plan des abords du projet.....	11
VI.	Annexe VI - Natura 2000	12
VII.	Annexe VII - Zones humides.....	13

I. Annexe I - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Cf. annexe 1 CERFA n°14734

II. Annexe II - Plan de situation



Figure 1. Localisation de la zone d'étude – Fond : Open Street Map – 1/25 000

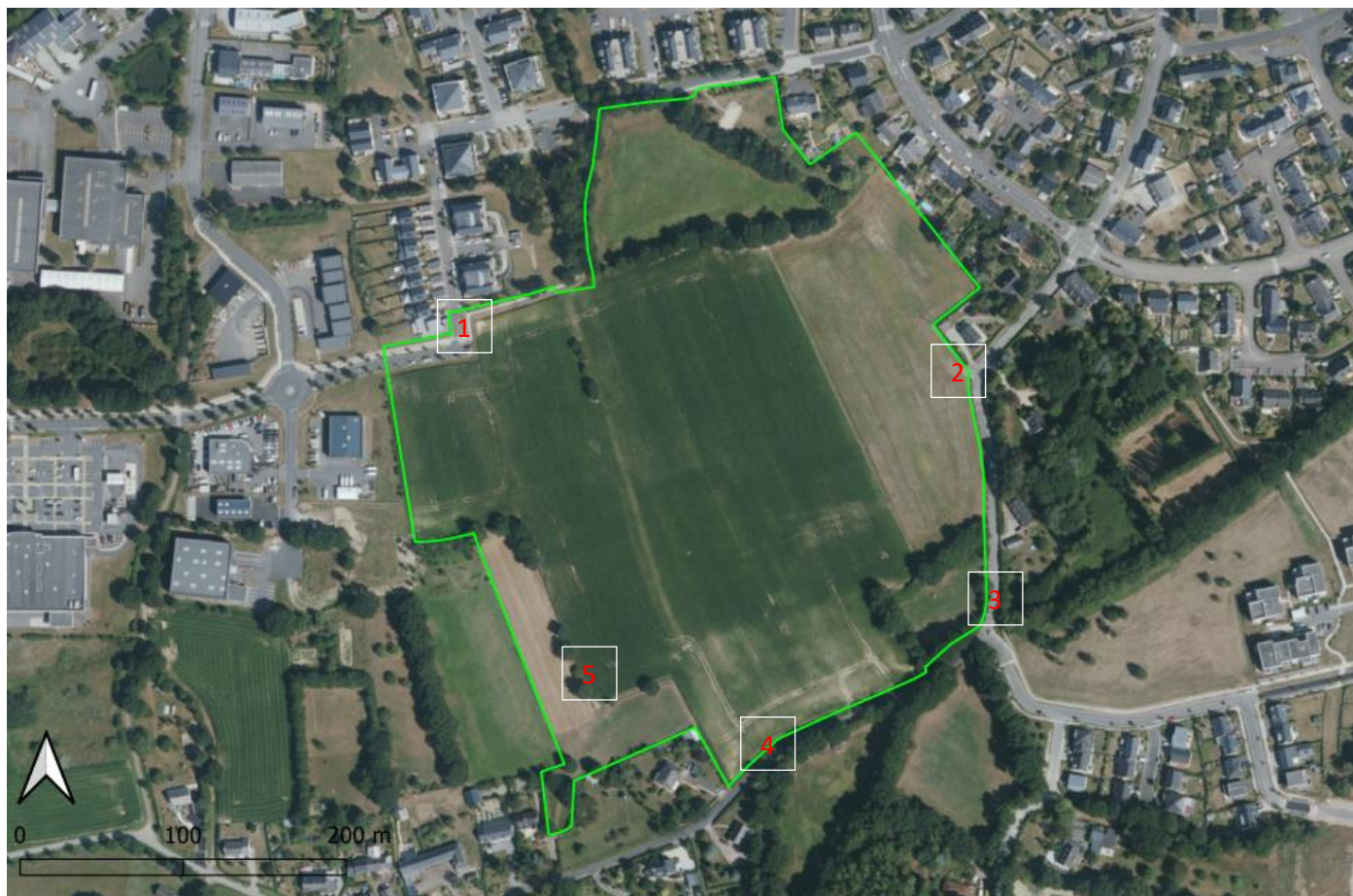


Figure 2. Zone d'étude – Orthophotoplan 2020

III. Annexe II - Photographies de la zone d'étude

Les photos ont été prises le 26/05/2021.

Localisation des prises de vue :



2



2



3



4



5



5



IV. Annexe IV - Plan du projet

La Figure 3 présente le plan masse du projet (esquisse) du 06/12/2022.

A noter que la zone d'étude correspond à la zone d'étude initiale (2021) ; elle est donc plus étendue que la zone de projet qui n'inclut notamment pas les secteurs de zones humides où le projet n'intervient pas (exception faite de la voirie sud-est et de quelques aménagements légers, de type cheminements doux, ne remettant pas en cause la destination des zones humides).

Commune de Saint Erblon
Nouveau quartier de Cottereuil

ESQUISSE - PLAN MASSE

GRUPE LAUNAY
19 bis de Beaumont CS 71 202
35 012 RENNES Cedex



ATELIER TLPA
41 rue Jean Macé
29 200 BREST



Format : A1
Echelle : 1/1000



Date : 6 décembre 2022

LÉGENDE

ZONE 1AU	ZONE 2AU
Périmètre 1 AU : 50 930 m ²	Périmètre 2 AU : 12 808 m ²
Total cessible : 33 218 m ²	Total cessible : 9 333 m ²
Total espace public : 17 712 m ² (sans zone R et zone humide)	Total espace public : 3 475 m ² (sans zone humide)
Ratio surface cessible : 0,65	Ratio surface cessible : 0,72

ZONE 1AU

LOGEMENTS LIBRES (50% soit 90 logements)
44 Lots libres (17 725 m² soit une surface moyenne de 402 m²)
46 Logements collectifs
1 Macro-lot R+2+c
1 Macro-lot au contact de la placette en R+3+C avec RDC (services)

LOGEMENTS RÉGULÉS (20% soit 36 logements)
36 Lots régulés (7 330 m² soit une surface moyenne de 203 m²)

LOGEMENTS AIDÉS (30% soit 54 logements)
54 Logements collectifs R+2+C PLUS/PLAI/PSIA (2 Macro-Lots)

Total projet - Zone 1 AU : 180 logements
*62 places de stationnement public

ZONE 2AU

LOGEMENTS LIBRES (50% soit 23 logements)
13 Lots libres (4 546 m² soit une surface moyenne de 349 m²)
10 Logements collectifs R+1 (Macro-Lot)

LOGEMENTS RÉGULÉS (20% soit 9 logements)
9 Lots régulés (1 837 m² soit une surface moyenne de 204 m²)

LOGEMENTS AIDÉS (30% soit 14 logements)
14 Logements collectifs R+2+C PLUS/PLAI (Macro-Lot)

Total projet - Zone 2 AU : 46 logements
*17 places de stationnement public



Figure 3. Plan de masse du projet

V. Annexe V - Plan des abords du projet

Date de la prise de vue de la photo aérienne : 2020.

Source de la photo aérienne : IGN



Figure 4. Plan des abords du projet

VI. Annexe VI - Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 6,5 km au nord-est du site (Figure 5). Il s'agit du site Natura 2000 (Directive Habitats) FR5300025 – Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève.

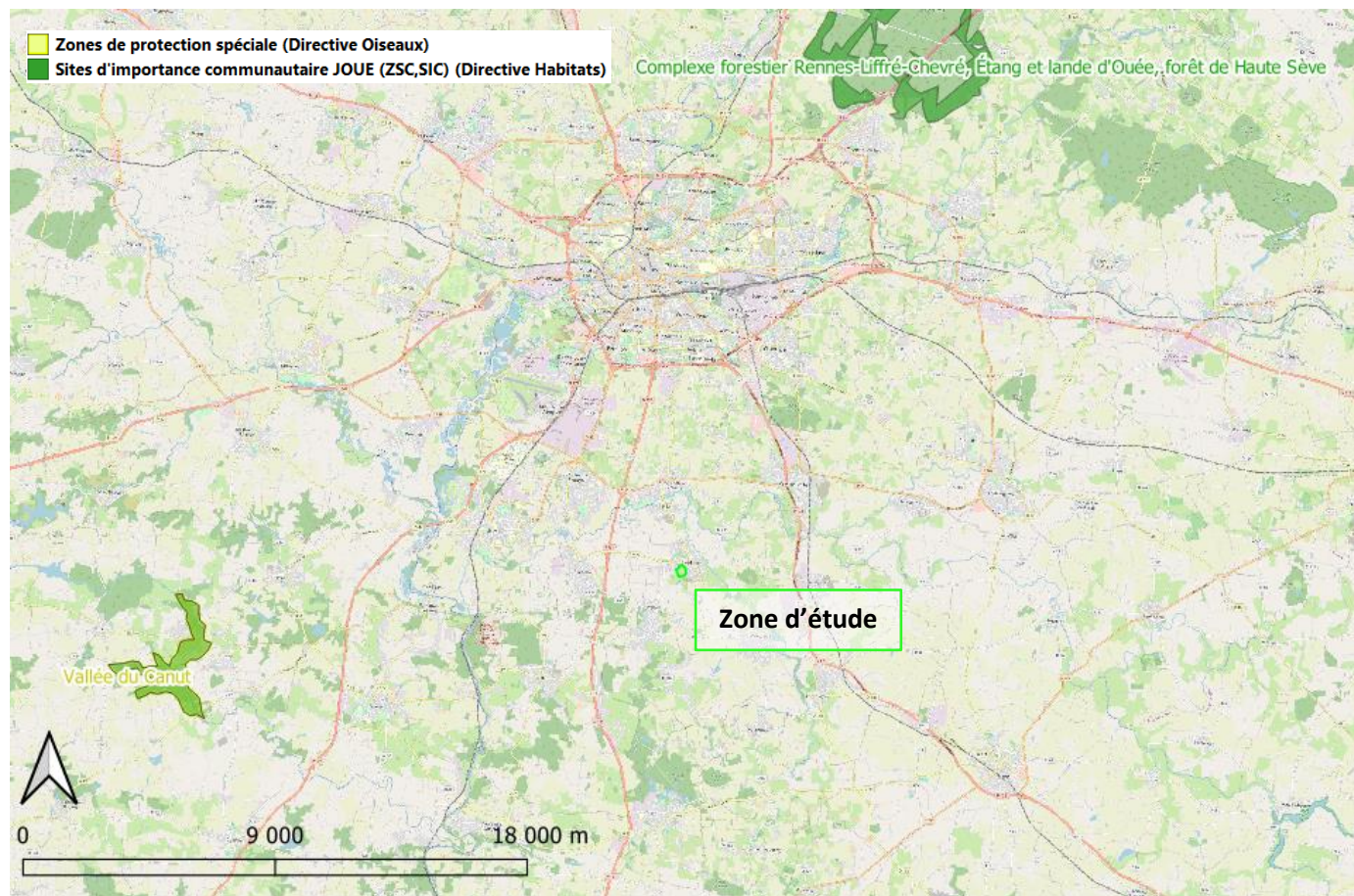


Figure 5. Zones Natura 2000 les plus proches

VII. Annexe VII - Zones humides

L'inventaire des zones humides a identifié plusieurs zones humides au sein de la zone d'étude (Figure 6).

Ces zones humides n'étaient pas identifiées au PLUi (sur base des inventaires du SAGE Vilaine).

Comme le présente plus en détail le document en annexe, une partie des zones humides va être impactée par la création d'une voirie (secteur sud-est). L'ensemble des autres secteurs où des zones humides ont été identifiées sera entièrement préservé.

Les **Services de la DDTM ont été consultés**, et une présentation du projet et des premiers résultats d'inventaire leur a été faite en octobre 2022. Pour plus de détail, se référer au document annexe intitulé « 2022.10.17-IAO-St Erblon Cottereuil-Support échanges DDTM – Vdef ».

A noter que les inventaires faune, flore et habitats, réalisés sur l'ensemble de l'année 2022, ainsi que les résultats détaillés des inventaires des zones humides seront présentés dans le dossier loi sur l'eau qui sera déposé à la suite du Permis d'Aménager (printemps 2023). Les modalités de compensation sont en cours de définition et seront présentées aux Services de la DDTM en amont du dépôt du dossier loi sur l'eau.



Figure 6. Zones humides



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de
l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

**NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

Extensio
n

Nom de la voie

Code postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

Prénom

Qualité

Tél

Fax

Courriel

@

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage