

## **Analyse détaillée de l'évaluation environnementale STECAL golf Saint Grégoire**

### **Thématique « Consommation d'espace, armature, intensité » :**

**État initial de l'environnement :** - À proximité du golf se trouvent des habitations : le hameau les Fries, l'aire des gens du voyage, le Brossy, la Lande. - Une offre golfique conséquente est déjà disponible au sein de la métropole : 6 golfs dont le practice de Saint Grégoire. Les grands golfs de Cesson et du Rheu sont accessibles à à peine 20 mn de la commune. - Les transports en commun restent relativement éloignées (arrêt de bus à 1 km).

**Incidences potentielles du PLUI :** - Le cadre de vie des habitations voisines pourrait être impacté par le développement de la buvette du golf (voir thématique santé/paysage/risques naturels et technologiques/eau). - Les arrêts de bus éloignés confortent l'usage de la voiture, ce qui augmentera le trafic de la rue de la Duchesse Anne et les besoins de stationnement. - « Aucune artificialisation » ne serait nécessaire. Cependant, les stationnements du golf sont limités. Des stationnements sauvages dans les prairies humides ne sauraient être tolérés et il serait dommageable qu'un parking futur soit nécessaire et empiète sur la zone humide. Le parking de la salle du Bas de la Lande doit être réservé aux usagers de la salle.

**Mesures évitement/réduction :** - Il convient de préciser que le golf a déjà effectué des constructions attenantes au club house : terrasse récemment transformée en espace clos, garages... S'agit-il d'une régularisation des constructions existantes et/ou d'une construction nouvelle ? - Le dimensionnement des constructions et aménagements doit être adapté à la sensibilité du secteur. Pourquoi la constructibilité est-elle fixée à 200 m<sup>2</sup> ? L'espace restreint autour du club house (cerné d'un côté par la voie ferrée de l'autre par la zone humide) permet-il d'accueillir une telle surface ? Quel type d'ERP est-il envisagé : 100, 200 personnes ? - La destination restauration permettra-t-elle vraiment de renforcer l'activité existante du golf ? Une étude de marché a-t-elle été réalisée ? L'entreprise est-elle viable économiquement ?

### **Thématique « Milieu naturel et biodiversité » :**

**État initial de l'environnement :** - Le golf est trop éloigné du canal pour s'inscrire dans l'esprit du tourisme fluvestre. - La parcelle du golf (BD 135) est située en zone humide du SAGE Vilaine hors bassin versant de la Seiche. Elle est cernée par une large zone humide constituée de parcelles agro-naturelles dont certaines sont encore fauchées. Cette gestion extensive a permis de préserver un paysage bocager remarquable. - De nombreuses prairies voisines bénéficient d'une protection stricte du PLUI en raison de leur intérêt écologique (NP). -Le MNIE Prairies humides de la Bretesche est l'un des espaces prairiaux les plus diversifiés de Rennes Métropole (voir fiche MNIE de Saint Grégoire). - La chasse est autorisée dans le secteur.

**Incidences potentielles du PLUI :** - Les constructions et aménagements existants sont déjà très proches de la haie en bordure ouest. Il serait bon de vérifier que le recul nécessaire à sa protection est respectée. - Le STECAL confortera la volonté d'extension du golf dans les prairies voisines. - L'afflux au golf pourrait provoquer une surfréquentation des zones protégées et leur piétinement. - Les nuisances sonores et lumineuses de la buvette peuvent impacter la faune notamment les oiseaux en période de nidification. - Les filets de protection installés peuvent nuire à la faune. - Sans connaissance préalable des milieux naturels, l'orientation de loisirs-tourisme pourrait entrer en contradiction avec l'orientation de protection des zones humides, la stratégie eau et biodiversité, le renforcement des trames vertes et bleues de Rennes Métropole. - L'activité agricole pourrait reculer.

**Mesures évitement/réduction :** - En raison de la proximité immédiate du STECAL avec la zone humide et la présence alentour de zones naturelles protégées, un inventaire complet des zones humides avérées et potentielles est demandée. Des inventaires faunistiques et floristiques sont aussi nécessaires. Une meilleure connaissance de la zone humide doit être acquise avant tout projet d'aménagement et permettre une gestion cohérente et globale du secteur. - En raison de la diversité

des milieux, la zone tampon doit être mieux définie. - L'activité agricole, qui contribue par une gestion extensive à la préservation des paysages et des milieux, doit être maintenue. Il doit donc être veillé à la reprise du bail agricole. - Au vu des prévisions climatiques et les enjeux forts que constituent les zones humides, toute parcelle agro-naturelle située en zone humide doit bénéficier d'une protection stricte (voir les recommandations de l'association Eau et Rivières). Ainsi, il est demandé que la parcelle 164 (voisine du golf), dont une grande partie se trouve en zone Ne, soit classée en zone NP afin d'être mieux protégée et pour que la destination reste agricole, en cohérence avec le reste des prairies. - La sensibilité du secteur doit être prise en compte. Attention au sur-tourisme ! - Comment concilier chasse et fréquentation publique ? - Une gestion démocratique et citoyenne du secteur pourrait être envisagée, sous la forme d'un "Parlement de la zone humide", impliquant différents acteurs (habitants, élus, établissements publics, collectivités....) pour veiller aux intérêts de la zone humide.

### **Thématique « Paysage et patrimoine » :**

**État initial de l'environnement :** - Les paysages environnants sont d'une grande diversité : prairies mésophiles, prairies humides, bas marais, roselières, cariçaies... - L'activité du golf a déjà largement contribué à modifier le paysage par la plantation de peupliers (pourtant à éviter en zone humide pour ne pas réduire la diversité des habitats naturels) et autres espèces non endémiques. - Les tapis de frappe et aires d'entraînement artificiels ponctuent le parcours. Leur surface ne doit pas être minimisée et surtout pas augmentée en zone humide. - Du patrimoine bâti d'intérêt local se trouve à proximité : manoir du Brossy, salle du Bas de la Lande...

**Incidences potentielles du PLUI :** - Les constructions complémentaires contribueront à dégrader davantage un paysage dont l'aménagement dénote par rapport aux espaces agro-naturels alentours.

**Mesures évitement/réduction :** - Concernant la création de restaurant en campagne, il est précisé dans l'exposé des évolutions envisagées que ces derniers ne peuvent être créés que par changement de destination de constructions identifiées au titre du patrimoine bâti d'intérêt local. Ce n'est pas le cas du Club House.

### **Thématique « Risques naturels et technologiques » :**

**État initial de l'environnement :** - C'est avec beaucoup trop de légèreté que les risques naturels sont pris en compte : une zone inondable se trouve à proximité du périmètre du STECAL. - Le golf est concerné par le Porter à la connaissance de l'État de la carte d'aléa inondation de référence dans le cadre de la révision du PPRI. Le terrain est concerné par un périmètre d'application du PPRI ainsi que par une servitude relative au périmètre d'application du PPRI. Le terrain peut potentiellement faire office de champ d'expansion des crues. - Le terrain est aussi concerné par un risque fort de remontées de nappe : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/3161/detail/35238/rennes/commune/35700>

- Les risques technologiques sont également ignorés : le terrain est concerné par une servitude relative par l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz. GRT-Gaz signale la présence d'ouvrages de transport de gaz naturel haute pression dans le secteur.

<https://www.registre-dematerialise.fr/5781/download/component/76758/m2enqpub-5-annexe-grtgaz>  
Par ailleurs, le périmètre du STECAL est immédiatement attenant à la voie ferrée.

**Incidences potentielles du PLUI :** - Le STECAL contribuera à minimiser le risque d'inondation et augmentera l'exposition des biens et des personnes à ce risque. - Le STECAL pourrait être la prémisses d'autres constructions qui aggraveront le risque d'inondation. - Les travaux de terrassement des constructions complémentaires peuvent impacter les canalisations de gaz. - Ces travaux peuvent aussi impacter la voie ferrée voisine.

**Mesures évitement/réduction :** - Au vu du changement climatique, les aléas faibles ne doivent pas être minimisés mais mis en perspective des prévisions climatiques et de l'augmentation des risques d'inondation. - Tout projet nécessitant terrassement doit être soumis à GRT-Gaz. - Tout projet nécessitant terrassement doit être soumis à la SNCF.

### **Thématique « Santé » :**

**État initial de l'environnement :** - La zone humide est un puits de carbone, un réservoir de biodiversité. Elle remplit un rôle de régulation climatique et d'épuration de l'eau. Elle contribue ainsi à la santé de tous. - Les prairies offrent un cadre naturel apaisé aux riverains comme aux promeneurs. - Le secteur est déjà soumis aux nuisances sonores occasionnelles de la salle du Bas de la Lande et de la buvette du golf.

**Incidences potentielles du PLUI :** - Le STECAL augmentera les nuisances sonores pour le voisinage. Le modèle des buvettes-guinguettes est déjà expérimenté, il est donc possible d'en tirer les conséquences et ne pas reproduire les mêmes erreurs : des problèmes de voisinage apparaissent à cause des nuisances sonores générées par ces guinguettes, par exemple au Mém à la Prévalaye (Rennes).

**Mesures évitement/réduction :** - Protéger la zone humide relève d'un intérêt général qui dépasse les seuls enjeux de la commune de Saint Grégoire et concerne la métropole ainsi que l'ensemble du bassin versant de la Vilaine. - Quelle réglementation s'applique pour limiter le son des buvettes-guinguettes dont les activités se déploient à l'extérieur du printemps à l'été ?

### **Thématique « Eau » :**

**État initial de l'environnement :** - Pas de raccordement aux réseaux de collecte des eaux de pluie et des eaux usées. - Quel est le système d'assainissement actuel ? Fosse ?

**Incidences potentielles du PLUI :** - Les travaux nécessaires pour le raccordement aux eaux usées pourraient impacter la zone humide. - Le système d'assainissement est-il adapté et suffisant ou des travaux seront-ils nécessaires ? Quel impact ces travaux d'assainissement auront-ils sur la zone humide ?

**Mesures évitement/réduction :** - La destination restauration est problématique sans raccordement aux eaux usées. Possibles pollutions. - Pas d'ERP sans assainissement adapté.