



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de Bretagne

Rennes, le

19 JUIN 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de ZAC des Hauts du Sénéchal  
présenté par la commune de Clohars-Carnoët (29)  
reçu le 19 avril 2011

**Objet de la demande**

La commune de Clohars-Carnoët a saisi l'Autorité environnementale pour avis sur le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts du Sénéchal le 19 avril 2011.

**Contexte réglementaire**

Le projet est soumis aux dispositions du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement.

L'avis de l'Autorité environnementale, en l'occurrence le Préfet de Région, porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier de la procédure de mise à disposition du public.

**Présentation du projet et de son contexte**

▪ L'existant

La commune de Clohars-Carnoët, située sur le littoral Sud-Est du Finistère, comptait 4 134 habitants en 2008. La croissance de la population est modérée mais régulière (3 867 habitants en 1999, 3 956 en 2005). La proportion de résidences secondaires s'élevait à 46,5 % en 2005. L'évolution de la structure de la population met en évidence une augmentation du nombre des ménages de petite taille (1 à 2 personnes).

Le secteur d'étude de la ZAC des Hauts du Sénéchal s'étend sur 27,1 hectares au sud du centre-bourg de Clohars-Carnoët, situé à environ 4 kilomètres de la côte. Il se décompose en trois entités proches les unes des autres et situées de part et d'autre de la rue de Quillien, axe nord-sud traversant le bourg :

- une zone Nord-Ouest de 3,2 hectares située au lieu-dit Kerangwen ;
- une zone Ouest de 13,1 hectares située au lieu-dit Keradam ;
- une zone Sud-Est de 10,8 hectares située au lieu-dit Langlaziac.

▪ Le projet

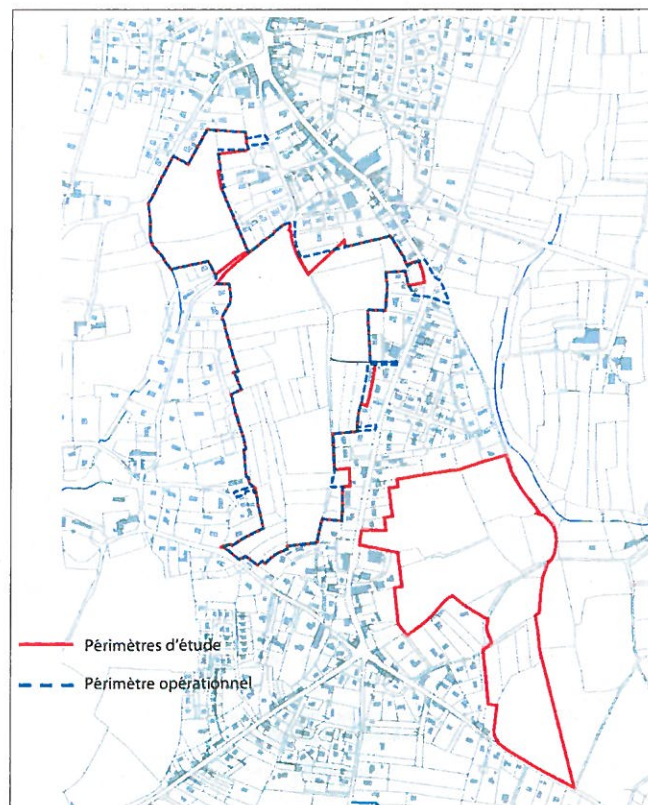
Le projet de ZAC des Hauts du Sénéchal est celui d'une ZAC d'habitation. Il semble avoir été élaboré avec le souci d'assurer une mixité résidentielle satisfaisante, un équilibre entre habitations et équipements publics et un cadre de vie respectueux de l'environnement.

Le périmètre opérationnel retenu comprend seulement les zones Nord-Ouest et Ouest. Il s'étend sur 16,3 hectares. Ses limites recouvrent pratiquement celles des zones Nord-Ouest et Ouest du secteur d'étude.

Le projet prévoit l'accueil d'environ 750 nouveaux habitants par la construction d'un total d'environ 310 logements répartis comme suit :

- environ 110 logements collectifs et semi-collectifs, dont environ 50 en locatif social ;
- environ 200 logements individuels (environ 70 en opérations groupées et environ 90 en parcelles libres), dont environ 40 en accession aidée à la propriété.

Le projet prévoit également la réalisation d'un groupe scolaire, d'équipements sportifs et d'espaces verts. La ZAC sera reliée et intégrée au réseau existant par la création de nouvelles dessertes et par la modification et l'aménagement de la voirie existante.



## **Caractère approprié des analyses développées dans le dossier**

Le dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal comprend un plan de situation, un plan de périmètre, un rapport de présentation, une étude d'impact, une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables et un document relatif au régime au regard de la taxe locale d'équipement. L'étude d'impact est datée de mars 2011. Elle comporte un résumé non technique, une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé et les mesures envisagées pour les supprimer, les réduire et les compenser, la justification du projet au regard des partis envisagés et une analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées.

### ▪ Environnement réglementaire du projet

#### **Loi Littoral**

La commune de Clohars-Carnoët est une commune littorale au sens de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral ».

La ZAC des Hauts du Sénéchal est prévue en continuité du bourg de Clohars-Carnoët, dans une logique de restructuration d'un secteur bâti étiré le long des voies de circulation. Cette localisation est compatible avec les dispositions de la loi Littoral.

#### **SDAGE et SAGE**

Le dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal mentionne le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé en 1996. Ce document n'étant plus en vigueur, une mise à jour tenant compte des dispositions du nouveau SDAGE approuvé le 18 novembre 2009 serait nécessaire.

#### **SCOT**

La commune de Clohars-Carnoët est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) en vigueur du Pays de Quimperlé. Le plan d'aménagement et de développement durable de ce document autorise le renforcement des bourgs, dans une logique d'économie d'espace. Le projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal répond globalement à cette exigence.

#### **PLH**

La répartition des logements prévue dans le dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal respecte les obligations que le plan local de l'habitat (PLH) en vigueur de la Communauté de communes du Pays de Quimperlé (COCOPAQ) fixe à la commune de Clohars-Carnoët en matière de logements locatifs sociaux. En revanche, l'objectif en matière de logements en accession aidée à la propriété ne serait pas atteint. La commune dispose donc de marges de manœuvre pour pousser plus avant son effort en faveur de la mixité sociale.

Le projet de la ZAC semble satisfaire aux obligations que le PLH fixe à la commune en matière de densité de logements. Cependant, la méthode employée par la commune pour le calcul de la densité n'est pas décrite dans le dossier de création (les surfaces non prises en

compte pour le calcul de la densité ne sont pas explicitées : la densité brute est inférieure à 20 logements à l'hectare pour un objectif de 25 à 30). Des précisions sur ce point permettraient de mieux appréhender la stratégie de la commune vis-à-vis de la problématique de l'économie d'espace.

## **POS**

Les terrains inclus dans le périmètre opérationnel de la ZAC des Hauts du Sénéchal sont classés en zones réglementaires 1NA<sub>b</sub> et 1NA<sub>c</sub> (zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à court terme), 2NA (zone d'urbanisation future à long terme) et NC (zone à vocation agricole) du plan d'occupation des sols (POS) en vigueur de la commune de Clohars-Carnoët.

Le zonage NC n'est pas compatible avec le projet de ZAC. Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) en cours d'élaboration destiné à remplacer le POS prévoit un zonage adapté au projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal. Cette dernière ne pourra être réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

### ▪ État initial et identification des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial a été menée sur l'ensemble du secteur d'étude de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

## **Inventaires faune-flore**

Les inventaires faune-flore ont été réalisés au moyen de visites sur site. Les espèces animales recensées sont celles qui ont été vues ou entendues en juillet et août 2009. La plupart des espèces animales et végétales présentes sont typiques des espaces agricoles et peuvent être globalement qualifiées de banales. Les haies sont d'une qualité faunistique et floristique plus riche. Des espèces d'oiseaux protégées ont été recensées : rouge-gorge familier, mésange charbonnière, mésange à longue queue, chardonneret élégant, accenteur mouchet, bergeronnette grise, troglodyte mignon, pinson des arbres, mésange bleue et moineau domestique.

## **Inventaire des zones humides**

Le résumé non technique fait état d'un inventaire des zones humides effectué dans les secteurs inclus dans le périmètre opérationnel retenu. L'étude d'impact indique simplement l'absence de zones humides dans les secteurs d'habitat de la ZAC. Il est souhaitable que cet inventaire soit inclus ou annexé au dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal. Le cas échéant, le dossier devra être complété par une analyse des impacts du projet sur les zones humides présentes, s'il y en a, et des éventuelles mesures compensatoires envisagées.

## **Sites naturels protégés**

Le secteur d'étude de la ZAC des Hauts du Sénéchal ne contient pas de sites naturels protégés au titre des différents dispositifs de protection existants. La zone Natura 2000 la plus proche (rivière Laïta, pointe du Talus, étangs du Loc'h et de Lannenec) est située à environ 3 kilomètres de la ZAC. L'existence de continuités écologiques entre cette zone et la ZAC

étant jugée peu probable, l'étude d'incidence se limite à conclure à l'absence d'impact du projet sur les zones Natura 2000.

### **Enjeux énergétiques**

Conformément aux dispositions de l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

Cette étude comporte essentiellement des généralités relatives aux énergies renouvelables à l'échelle nationale, régionale ou locale. Deux pages seulement sont consacrées à une estimation des besoins en énergie de la ZAC et l'évaluation de l'adéquation entre ressources et besoins ne fournit que des considérations non spécifiques au projet de ZAC. Le document, au final, ne donne aucune indication sur les suites à envisager pour ce projet.

#### ▪ Analyse des effets du projet sur l'environnement

Les impacts de la ZAC des Hauts du Sénéchal sur l'environnement ont été étudiés uniquement sur le périmètre opérationnel retenu. Il aurait été intéressant d'élargir le périmètre de cette étude afin de connaître les effets de la ZAC sur ses abords.

### **Impacts sur le paysage**

Le paysage agricole laissera place à un paysage urbain dominé par les habitations collectives et individuelles. Ce nouveau paysage s'insérera au paysage actuel en continuité de l'urbanisation existante. Il sera en partie caché à la vue par le bâti existant et la végétation.

### **Impacts sur les espaces agricoles**

Quatre exploitations agricoles seront impactées par la ZAC des Hauts du Sénéchal, dans des proportions variables. L'une d'entre elles (groupement agricole d'exploitation en commun Grevellec) verra près de 9 % de sa surface agricole utile aménagée.

Le dossier de création gagnerait à être complété par une étude des possibilités de compensations, en priorité foncières, aux exploitants.

### **Impacts sur la capacité d'accueil de la commune**

Le dossier de création prévoit le raccordement de la ZAC des Hauts du Sénéchal aux réseaux existants de télécommunication, d'alimentation en électricité, d'adduction d'eau potable, d'évacuation des eaux pluviales et de traitement des eaux usées.

Les infrastructures du réseau d'évacuation des eaux pluviales sont limitées et reposent essentiellement sur des fossés. L'imperméabilisation des sols due à la création de bâtiments nouveaux et de voiries supplémentaires augmentera le ruissellement. Par ailleurs, la présence de 750 habitants supplémentaires, leurs activités et l'augmentation de la circulation automobile qui en découle produiront des pollutions. Si le projet prévoit bien des bassins de rétention destinés à ralentir le ruissellement, à éviter la saturation du réseau d'évacuation des eaux pluviales et à retenir et à atténuer les pollutions, il n'indique ni leurs dimensions, ni leurs

capacités, ni, faute de localisation précise, leurs impacts sur l'environnement et d'éventuelles zones humides non mentionnées. L'intégration à l'étude d'impact des principales données se rapportant à ces caractéristiques compléterait avec profit le dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

Le projet prévoit que le traitement des eaux usées sera assuré par la station d'épuration de Fort Clohars, située au Pouldu. Cette station, qui a une capacité de 9 800 équivalents habitants, est déjà proche de la saturation. L'accueil de 750 nouveaux habitants permanents apparaît donc problématique en l'état. Une présentation du calendrier de réalisation du projet, en cours d'élaboration, d'une nouvelle station d'épuration, d'une capacité de 17 000 équivalents habitants, et de ses liens avec le PLU renforcerait la solidité du dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

### **Impacts sur l'environnement sonore**

La qualité environnementale du projet de ZAC des Hauts du Sénéchal serait améliorée par une analyse des impacts des activités de 750 habitants supplémentaires et de l'augmentation de la circulation automobile sur l'environnement sonore qui ne se limiterait pas à un simple respect des seuils réglementaires.

#### ▪ Justification du projet

Le dimensionnement global de la ZAC des Hauts du Sénéchal semble correspondre aux besoins de la commune de Clohars-Carnoët et aux objectifs du SCOT du Pays de Quimperlé en matière de logements nouveaux. La priorité donnée à la construction de logements de petite taille correspond à la structure des ménages. En revanche, la volonté affichée par la commune de privilégier l'installation de résidences principales mérite que le dossier précise les dispositifs qui seront mis en œuvre pour la traduire de manière opérationnelle.

L'article R. 122-3 3° du code de l'environnement prévoit que l'étude d'impact présente « les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu ». La justification du projet serait plus convaincante si les deux partis d'aménagement envisagés et leurs liens avec le projet retenu étaient présentés plus longuement et mieux expliqués, notamment du point de vue environnemental.

#### ▪ Mesures pour supprimer, réduire et si possible compenser les impacts

De manière générale, une présentation des moyens que la commune de Clohars-Carnoët prévoit d'employer pour la mise en œuvre opérationnelle des mesures compensatoires améliorerait la qualité du dossier de la ZAC des Hauts du Sénéchal. D'autre part, des indications quant au coût et au calendrier de cette mise en œuvre apporteraient d'utiles précisions.

### **Déplacements**

L'implantation d'un nouveau quartier d'habitation à proximité de la rue de Quillien, un des principaux axes routiers traversant le bourg de Clohars-Carnoët, est de nature à augmenter la circulation automobile, sur une voie déjà estimée dangereuse.

Le projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal prévoit que le gabarit des nouvelles voiries sera relativement étroit, qu'elles seront ponctuées de dos d'âne et de feux tricolores et que la vitesse autorisée y sera limitée à 30 km/h afin de ralentir la circulation. Les voies existantes seront également aménagées dans le même but. Un giratoire sera notamment construit sur la route de Quillien, à l'entrée du bourg. Des liaisons douces piétonnes et cyclistes sont également projetées afin de favoriser l'utilisation de moyens de déplacement alternatifs à l'automobile, notamment pour les courts voyages à destination du centre-bourg.

Un plan détaillé et un descriptif plus précis des aménagements prévus faciliterait l'évaluation de leur effet correctif.

### **Phase chantier**

Les mesures envisagées pour réduire les nuisances engendrées par la construction de la ZAC sont généralement décrites de manière détaillée et semblent adaptées à ce type de chantier.

Néanmoins, une étude des impacts de la phase chantier sur la faune et la flore et des mesures compensatoires envisagées apporterait un complément bienvenu au dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal.

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

Le projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal paraît répondre aux besoins en logements nouveaux de la commune de Clohars-Carnoët. Il respecte globalement la stratégie locale de développement définie par le SCOT du Pays de Quimperlé, notamment en matière d'économie d'espace. D'autre part, la logique de densification des espaces urbanisés existants qui sous-tend le projet s'accorde avec les dispositions de la loi Littoral.

En revanche, si le respect de l'environnement semble être une réelle préoccupation de la commune, le dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal ne répond pas complètement aux exigences de la démarche de l'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial du site de la ZAC des Hauts du Sénéchal et de son environnement pourrait être plus exhaustive et plus approfondie. La qualité de l'ensemble de l'évaluation environnementale du projet s'en trouverait améliorée. De plus, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires envisagées répondraient mieux aux enjeux environnementaux identifiés.

Une évaluation environnementale plus poussée est d'autant plus recommandée que la ZAC des Hauts du Sénéchal est un projet de grande envergure à l'échelle de la commune de Clohars-Carnoët, puisqu'il prévoit l'installation de 750 habitants supplémentaires, sur une population totale de 4 134 habitants.

### **Résumé de l'avis**

Le dossier de création de la ZAC des Hauts du Sénéchal présenté par la commune de Clohars-Carnoët est celui d'un projet d'aménagement vraisemblablement de qualité.

Cependant, il n'est pas suffisamment démontré qu'il correspond bien à la solution la plus adéquate d'un point de vue environnemental.

L'Autorité environnementale recommande d'améliorer le projet de la ZAC des Hauts du Sénéchal en le complétant sur les champs suivants :

- annexer l'inventaire des zones humides (juste cité, non joint) ;
- impacts du projet sur l'environnement sonore, les sols, les eaux, les espaces agricoles et la capacité d'accueil de la commune de Clohars-Carnoët, notamment en matière de traitement des eaux pluviales et usées ;
- justification du projet, au moyen d'une analyse comparée, notamment du point de vue de l'environnement, des différentes solutions envisagées ;
- impact du chantier sur la faune et la flore ;
- prescriptions et incitations destinées à favoriser les déplacements doux, les énergies renouvelables et l'installation de résidences principales.

Les deux derniers points pourront, le cas échéant, être développés à une phase ultérieure.

Le Préfet de Région  
Préfet d'Ille-et-Vilaine



Michel CADOT