



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **05 MAI 2015**

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
relatif au projet de zone d'aménagement concerté (ZAC)  
« les Hauts du Sénéchal » sur la commune de Clohars-Carnoët (29)  
dossier reçu le 5 mars 2015

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

Par courrier en date du 3 mars 2015, le Maire de la commune de Clohars-Carnoët a saisi pour avis le Préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale (Ae) compétente selon l'article R 122-6 du code de l'environnement, sur le dossier d'enquête publique unique incluant notamment la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), et le dossier de réalisation des travaux de la ZAC « les Hauts du Sénéchal » à Clohars-Carnoët. L'Ae en a accusé réception le 5 mars 2015.

Le projet est soumis aux dispositions de l'article R 122-2 du code de l'environnement modifié par décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011, portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

L'Ae a consulté le préfet du Finistère au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 8 avril 2015, qui a consulté ses services, ainsi que l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS).

La ZAC « les Hauts du Sénéchal », au stade de création, a fait l'objet d'un avis de l'Ae daté du 28 juin 2011.

L'Ae rend son avis sur le dossier dans les deux mois suivant sa réception.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il ne constitue pas un avis favorable ou défavorable au projet lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. A cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (article L. 122-1 IV du code de l'environnement).

Cet avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.

## Synthèse de l'avis

Clohars-Carnoët est une vaste commune littorale de plus de 4 000 habitants située à l'extrémité sud-est du département du Finistère. Elle bénéficie d'un environnement de grande qualité, ce qui en fait une destination touristique importante accueillant de nombreuses résidences secondaires.

Afin de répondre aux besoins divers exprimés en matière de logements, notamment de mixité sociale, et pour favoriser son dynamisme démographique, le conseil municipal a décidé de créer la ZAC « les Hauts du Sénéchal » à vocation d'habitat (création approuvée par délibération le 8 juillet 2011). Ce programme, très important à l'échelle de la commune, ambitionne de recevoir près de 20 % d'habitants supplémentaires sur la commune.

Le dossier traduit bien les intentions de la commune pour faire de la ZAC une réalisation de qualité, à la fois en matière de logements et d'aménagement paysager.

L'analyse de l'état initial du site est menée avec précision et a permis de bien cerner et de traiter l'ensemble des enjeux dans l'étude d'impact, comme la gestion des eaux pluviales, l'aménagement du réseau viaire et les déplacements doux.

Il apparaît cependant qu'une partie de l'étude fait défaut, à ce stade du dossier de réalisation, en ce qui concerne le bâti, les choix de construction, les choix énergétiques et l'aménagement urbain. Ces manques ne permettent pas de déduire les incidences réelles du projet en termes d'insertion paysagère notamment.

Enfin, les modalités de suivi des mesures présentées ne font pas l'objet d'un chapitre spécifique.

Le maître d'ouvrage est par ailleurs invité à tenir compte des recommandations figurant dans le corps de l'avis.

## Avis détaillé

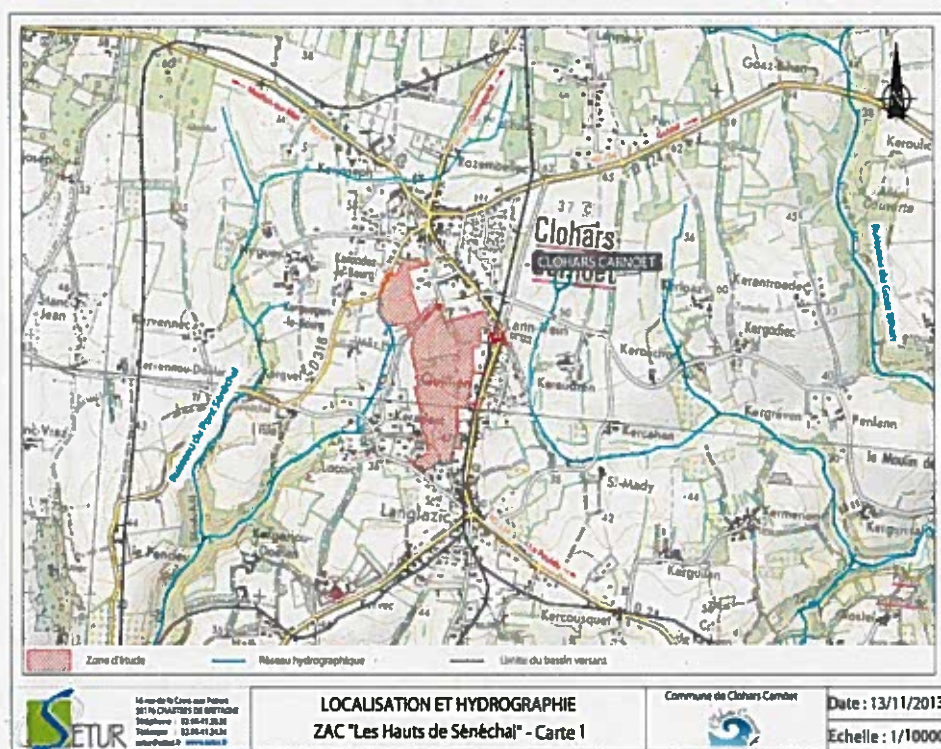
### 1. Présentation du projet, de son contexte et des enjeux environnementaux

#### 1.1 Présentation du projet

Clohars-Carnoët est une vaste commune du littoral atlantique de plus de 4 000 habitants située à l'extrémité sud-est du département du Finistère. Elle bénéficie d'un environnement de qualité, composé de boisements, bocages, paysages agricoles, et d'un littoral dentelé surplombant la mer. Avec son centre bourg ancien situé à seulement 4 km à l'intérieur des terres et ses 2 petits ports, Doëlan et le Pouldu, la commune est un lieu touristique reconnu.

De plus, sa proximité des centres urbains comme Quimperlé (11 700 habitants) à 9 km au Nord et Lorient (57 000 habitants) à 20 km au Sud-Est a renforcé son attractivité et favorisé la pression foncière, notamment sur le littoral.

Aussi, pour conforter son dynamisme démographique et économique, tout en maîtrisant son urbanisation, la commune a décidé de créer la ZAC des « Hauts du Sénéchal » à vocation d'habitats, par délibération du conseil municipal le 8 juillet 2011.



Le projet de la ZAC « les Hauts du Sénéchal » envisage la construction de 301 logements et de 5 commerces centraux. Ce parc se décline en 110 logements collectifs ou semi-collectifs dont 48 logements en locatif social (soit 16% de l'ensemble) et 191 logements individuels dont 31 logements en accession aidée (soit 10 % de l'ensemble). Cette opération permet d'accueillir environ 750 nouveaux habitants, ciblant particulièrement les petits ménages, les jeunes et les personnes âgées.

9000 m<sup>2</sup> sont également réservés pour l'aménagement ultérieur d'équipements publics éducatifs et/ou de loisirs ainsi que d'espaces de convivialité.

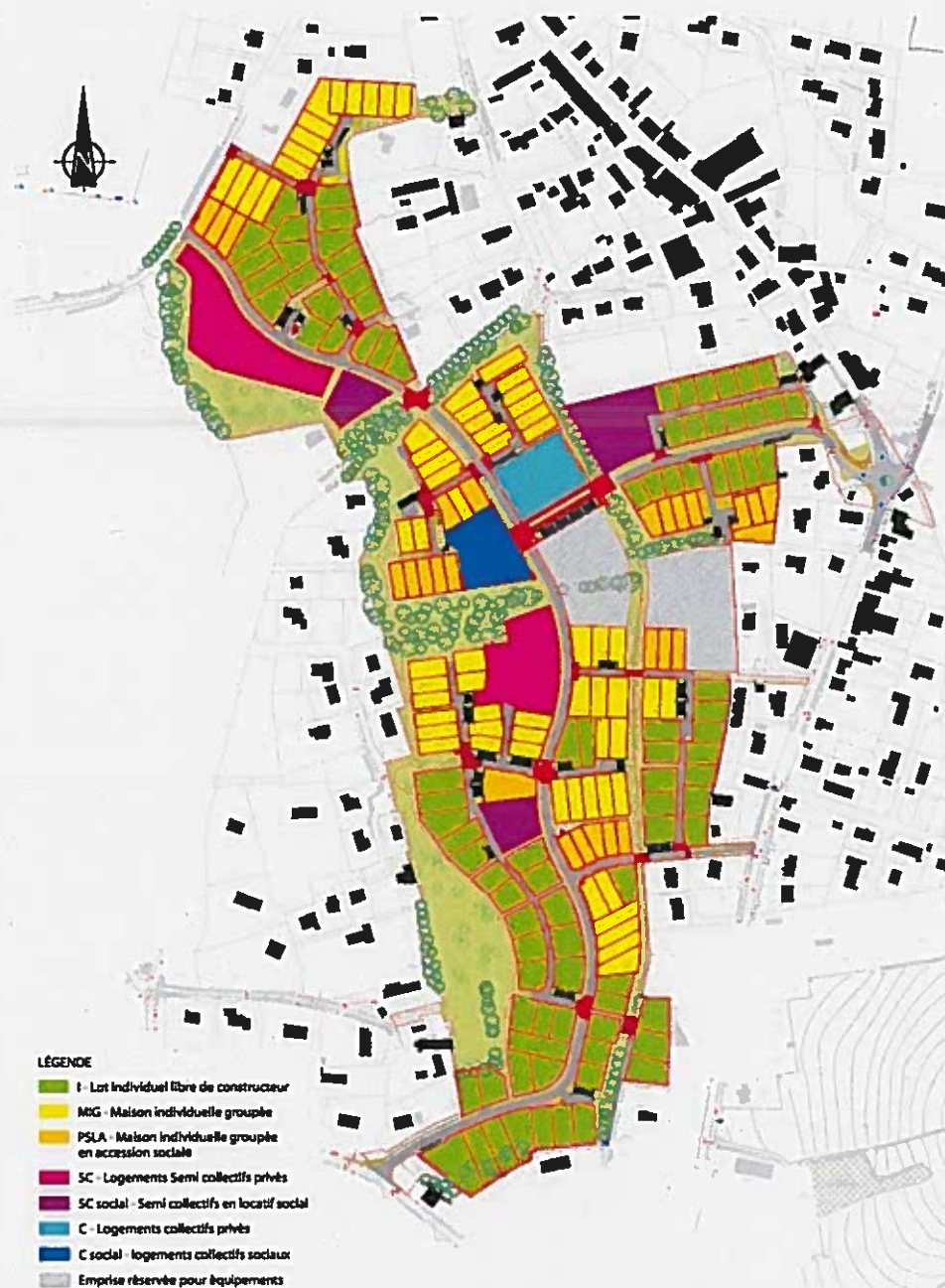


Schéma d'aménagement de la ZAC « les Hauts du Sénéchal » -SETUR décembre 2014

La motivation du maître d'ouvrage est de répondre aux besoins de la commune en proposant une offre diversifiée de résidences principales permettant d'augmenter de 18 % le nombre d'habitants.

L'emprise du projet, de 16,7 hectares environ, est essentiellement constituée de parcelles agricoles cultivées, et située à 1 km du centre bourg et à 2 km du littoral. Ces parcelles sont quasiment entièrement ceinturées par un tissu pavillonnaire étiré le long des axes routiers que sont la RD 316, la RD 16 et la rue de St Jacques au Sud du site.

Deux voies de circulation sont créées, du Nord au Sud et d'Est en Ouest au sein de la ZAC. Un giratoire complète cet aménagement et sécurise l'entrée de la ZAC à son point d'intersection avec la RD 16 à l'Est du projet.

L'aménagement d'espaces verts sur 2,7 hectares et le renforcement d'une trame verte, abritant noues, fossés et bassins de rétention sur 2,5 hectares marquent l'importance donnée au traitement paysager et à la collecte en surface des eaux pluviales.

## **1.2 Procédures relatives au projet**

Le projet de ZAC est en cohérence avec les prescriptions du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Quimperlé concernant notamment le développement du bourg. Il est également cohérent avec le plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Commune du Pays de Quimperlé (COCOPAQ) en prévoyant la construction de 301 logements d'ici 2019, dont 10 % d'habitat social. L'objectif de densité de logement imposé par le PLH est de 25 à 30 logements par hectare. Le projet s'engage à respecter cette densité, sans toutefois afficher clairement sa méthode de calcul (densité brute ou nette).

*Afin de mieux appréhender l'engagement de la commune sur l'optimisation de l'usage de l'espace, l'Ae recommande au maître d'ouvrage d'afficher une densité précise de logements à l'hectare, en présentant une méthode de calcul précise.*

Le projet de la ZAC est également compatible avec le PLU de Clohars-Carnoët approuvé en décembre 2013. En effet, son terrain est classé en zone 1AU à urbanisation future conditionnée à une opération d'ensemble sous forme de ZAC.

Le projet de ZAC « les Hauts du Sénéchal » est sans impact sur le site Natura 2000 « Laïta, Pointe du Talus, étangs du Loc'h et Lannelec » situé à environ 3 km à vol d'oiseau de la ZAC au Nord Est de la commune de Clohars-Carnoët et dans un sous-bassin hydrographique distinct.

De plus, le choix d'un site permettant l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations existantes rend le projet compatible avec la loi « littoral ».

Le projet de ZAC prend également en compte les préconisations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015 ainsi que celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de la Laïta et de ses deux affluents l'Ellé et l'Isole entré en vigueur en juillet 2009, notamment par son choix de gestion des eaux pluviales, le choix du débit de fuite et la conception des bassins de rétention.

Enfin, le maître d'ouvrage déclare que le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

## **1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae**

Au regard de l'étendue du projet et de sa proximité avec le littoral, les enjeux relevés par l'Ae sont l'optimisation de l'usage de l'espace, l'organisation des déplacements, l'insertion paysagère du bâti, et la gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées.

## **2. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale**

### **2.1 Qualité formelle du dossier**

Le dossier s'attache à répondre de manière formelle aux prescriptions du code de l'environnement. Les bureaux d'étude ainsi que les noms des auteurs de l'étude et leurs qualités sont bien mentionnés.

Le dossier présente une note de synthèse, l'inventaire des zones humides de la commune de Clohars-Carnoët validé par le conseil municipal le 1er juin 2011, une étude acoustique du site datée de décembre 2014 et un plan général des travaux.

L'étude d'impact datée de mars 2011 et son étude complémentaire datée de décembre 2014 sont toutes deux précédées d'un résumé non technique. La lecture simultanée de ces 2 documents n'est pas aisée et ne permet pas d'apprécier les dispositions retenues, notamment les mesures éviter, réduire, compenser (ERC).

*Afin de faciliter la compréhension plus immédiate de l'ensemble du projet, l'Ae recommande de fondre les 2 études en un seul document.*

L'avis de l'Ae daté du 28 juin 2011 rédigé à l'occasion de la création de la ZAC est également fourni. Il mentionnait à cette époque la présence d'une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables qui n'est pas jointe au présent dossier.

*L'Ae recommande de joindre cette étude au dossier pour sa présentation au public.*

### **2.2 Qualité de l'analyse**

La prise en compte de l'état initial du site et des impacts du projet est globalement appropriée à la mesure du projet. De plus le projet montre une réelle volonté d'aménager un quartier résidentiel agréable par un bâti de qualité et un environnement paysager conséquent.

Outre la mise en compatibilité du projet avec le PLU, le dossier présenté a tenu compte de certaines des recommandations de l'avis de l'Ae remis à l'occasion du projet de création. Il présente désormais l'inventaire des zones humides, qui révèle 16 zones humides sur l'ensemble de la commune, mais aucune sur le site de la ZAC.

Il comporte également une étude acoustique présentant les impacts du projet sur le site, notamment l'augmentation de la circulation automobile.

L'étude d'impact complémentaire acte précisément la réalisation des travaux de la STEP et de sa capacité à traiter les nouveaux effluents, indique les dimensions des bassins de rétention pour gérer l'ensemble des eaux pluviales du site,

Le dossier ne présente pas de prescriptions pour les énergies renouvelables, ni pour les constructions des résidences principales.

L'analyse reste incomplète en ce qui concerne le traitement des habitations d'un point de vue architectural, et notamment en termes d'insertion paysagère.

De plus, si l'environnement sonore initial du site est bien retranscrit par de nombreuses mesures prises tout autour et à l'intérieur de l'enceinte du projet, l'étude acoustique ne mentionne pas la technique utilisée pour la modélisation du projet, n'en démontre pas les résultats, et ne présente pas le niveau des émergences sonores perceptibles, à terme, pour les riverains. Elle conclut

pourtant à un impact acceptable d'un point de vue réglementaire, et ne propose pas de mesures de suivi de ces hypothèses.

*L'Ae recommande de préciser la méthode de modélisation acoustique utilisée, de compléter le dossier par des mesures de suivi de l'évolution de l'ambiance sonore du site et de retenir une approche de maîtrise effective des incidences sonores.*

L'inventaire de la flore relève la présence d'espèces végétales communes mais variées, entrant, notamment, dans la composition des haies.

*Afin de garantir la conservation et l'intégration des haies, comme prévu par le projet, voire de renforcer leur présence, l'Ae recommande au maître d'ouvrage de caractériser ses intentions en la matière en précisant le linéaire de haies existant, le linéaire à atteindre, le choix des arbres à conserver etc.*

Enfin le budget présenté traite des aménagements inhérent au projet qui ne peuvent être présentés comme des mesures de compensation écologiques.

### **3. Prise en compte des enjeux de l'environnement dans le projet**

#### **3.1 En phase chantier**

Le dossier développe de façon appropriée les précautions prévues pour éviter les impacts des travaux sur l'environnement du site, tant pour le dégagement de poussières, le bruit, que le transfert des déblais non réutilisés et acheminés vers un site « installations de stockage des déchets inertes (ISDI). Il ne précise cependant pas le calendrier des travaux envisagé pour ne pas perturber l'avifaune, même commune, en période de nidification.

*L'Ae recommande de préciser le calendrier pour la phase travaux, au regard des périodes de nidification des espèces présentes dans les haies.*

#### **3.2 En phase exploitation**

##### **-L'optimisation de l'usage de l'espace**

L'étude d'impact relate les réflexions qui ont prévalu à l'aménagement du site finalement choisi. Sa situation, en extension et proche du bourg, permet une continuité urbaine et densifiée, en prise directe avec les services et équipements publics de la commune.

L'urbanisation choisie permet aussi de préserver une surface importante pour recréer un aménagement paysager en conservant une trame verte (haies bocagères), et en assurant une gestion de surface aux eaux pluviales.

L'Ae note cependant qu'au-dessus du bassin de rétention du secteur Sud, la continuité écologique ne semble plus assurée, voire est interrompue, par l'implantation d'un lot de maisons individuelles groupées.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de veiller à ce que cette trame verte soit mieux définie dans ses dimensions afin de garantir sa plus-value paysagère et écologique, une fois le projet réalisé.*

### **-L'organisation des déplacements**

Le gabarit des voies structurantes de la ZAC est judicieusement aménagé de façon à imposer le ralentissement des véhicules, pour décourager la traversée des véhicules de transit et donner la priorité aux déplacements doux.

L'organisation rationnelle des déplacements est complétée notamment par un maillage de liaisons douces privilégiant l'accès des piétons et cyclistes vers le centre bourg. Le positionnement d'équipements et de commerces au centre de la ZAC limite également les déplacements motorisés et contribue à une meilleure qualité de l'air.

Le dossier fait également état de la création d'un unique arrêt de bus en entrée Est de la ZAC, sans faire référence à une étude spécifique au site.

*L'Ae recommande de démontrer la pertinence de la mesure retenue afin de favoriser l'utilisation des transports collectifs par rapport l'usage individuel de la voiture.*

Enfin, l'aménagement du giratoire, qui fait partie intégrante du périmètre de la ZAC, permet de connecter les résidents de la ZAC au tissu urbain existant. En obligeant les voitures à ralentir, il participe à la sécurisation du trafic, minore l'impact sonore à son passage.

### **-Insertion paysagère**

Le dossier évoque, sans développer, la recherche d'une intégration environnementale et paysagère de la nouvelle ZAC par des constructions innovantes et contemporaines avec des ouvertures orientées au Sud. Il ne présente cependant aucun croquis ou photo-montage permettant d'apprécier la qualité de l'insertion paysagère du projet.

*L'Ae recommande de fournir un état d'avancement des choix architecturaux et paysagers plus abouti à l'occasion de la présentation du dossier au public, et de présenter si possible les intentions du maître d'ouvrage en termes de prescriptions aux futurs résidents.*

D'autre part, le dossier annonce une étude sur le traitement paysager préconisant la plantation d'espèces indigènes et associée à un plan de gestion pour l'entretien et le développement de la biodiversité garantissant une richesse des paysages.

*L'Ae recommande de joindre cette étude et les modalités de ce plan de gestion au dossier lors de la présentation au public. Le choix des espèces locales et leur implantation sur le site participent également à la bonne insertion paysagère du projet.*

### **-La qualité de l'eau**

Le site est positionné en tête d'un unique bassin versant du ruisseau « Sénéchal », avec pour exutoire la mer, dans l'anse de Doëlan. Seul un ru longe le projet à l'ouest et se jette dans ce même ruisseau.

#### **Eaux de ruissellement**

Le maître d'ouvrage prévoit de gérer l'augmentation des ruissellements des eaux pluviales par gravité au moyen de noues et de bassins tampons végétalisés. Ces bassins d'une superficie calculée de 6 065 m<sup>2</sup> pour un volume de 3 610 m<sup>3</sup> sont à même de gérer les 16,7 hectares de la ZAC en assurant le stockage temporaire des eaux, la régulation des débits, et la prévention des pollutions.

L'Ae note que ce mode de gestion des eaux en surface favorise l'évaporation et l'infiltration de l'eau tout en ajoutant une plus-value paysagère et environnementale au projet.



### **Eaux usées**

Les eaux usées sont collectées par un réseau de type séparatif rejoignant le réseau d'eaux usées existant. Elles sont acheminées vers la nouvelle station d'épuration de Clohars-Carnoët achevée fin 2014 dont la capacité nominale est de 17 000 EH. Elle permet ainsi de traiter les effluents de la commune et ceux de la ZAC «Les Hauts du Sénéchal», la charge polluante maximale ayant été estimée à environ 775 EH (310 logements avec en moyenne 2,5 habitants par logement), et à 4,5% de la charge nominale de la nouvelle station d'épuration en saison estivale, et 8 % hors saison.

Le dossier démontre ainsi que les effluents de la ZAC peuvent ainsi être traités par la nouvelle station d'épuration.

### **3.2 Suivi des effets des mesures éviter, réduire, compenser. (ERC)**

De manière générale le dossier n'expose pas le suivi des mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts liés au projet. Ces réflexions méritent cependant d'être menées systématiquement pour assurer la pérennité des mesures ERC et vérifier leur efficacité.

*L'Ae invite à compléter le dossier par la présentation des modalités de suivi (acteurs, indicateurs, périodicités) indispensables au bon déroulement du projet.*

Le Préfet de région,  
Autorité environnementale,  
pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur régional

Marc NAVEZ

