



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **27 NOV. 2015**

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
relatif au projet de la déclaration d'utilité publique (DUP)  
de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Clos Loquen  
sur la commune de Saint-Lunaire - dossier reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2015

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

Par courrier en date du 29 septembre 2015, reçu le 1<sup>er</sup> octobre, le Préfet d'Ille et Vilaine 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, du dossier de déclaration d'utilité publique du projet de ZAC du Clos Loquen. La création de cette ZAC a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2009. A l'époque, le dossier n'avait pas été soumis à l'avis de l'Ae, car il était antérieur à l'entrée en vigueur du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 sur la réforme des études d'impact. Quant au dossier de réalisation, il a été l'objet d'un avis sans observation dans les délais, de la part de l'Ae, le 1<sup>er</sup> septembre 2014.

L'Ae a consulté le préfet d'Ille et Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier du 9 octobre 2015.

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

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 donc pas un avis favorable ou défavorable au projet en lui-même. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui porteront sur ce projet. A cette fin, il sera 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

La commune de Saint-Lunaire souhaite développer sa capacité d'accueil de logements par la construction d'un nouveau quartier résidentiel, en lisière sud de son agglomération, sur une surface d'environ 17 hectares. L'opération prévoit la construction de 224 logements permettant l'accueil de 495 nouveaux habitants d'ici 2023, ainsi que les voies de desserte des lots et des liaisons douces.

Ce projet implique notamment la création d'une nouvelle voie, le traversant d'est en ouest, reliée à la RD 503 par un nouveau giratoire. Il prévoit également l'agrandissement d'équipements publics et la création d'une aire de stationnement permettant d'accueillir du public. Par ailleurs, la RD 503 et la VC 12, qui bordent le site à l'est et à l'ouest, sont requalifiées afin d'améliorer les déplacements vers le bourg et les quartiers environnants.

Les principaux enjeux environnementaux liés à la réalisation du projet ont, globalement, été bien identifiés par le maître d'ouvrage. Ils concernent la gestion des déplacements et les nuisances associées, la préservation des zones humides, la gestion et la qualité des eaux, la préservation de certains habitats et espèces, l'insertion paysagère du projet dans son environnement, la consommation énergétique.

L'étude d'impact ne couvre cependant pas l'ensemble du périmètre impacté par le projet, dans toutes ses composantes, de façon directe ou indirecte. Elle est incomplète concernant plus particulièrement la gestion des eaux, pluviales et usées, ainsi qu'en matière d'impact des déplacements et de leurs effets induits. L'étude d'une solution de moindre impact pour le milieu humide et les espèces protégées qu'il recèle n'est pas présentée. La cohérence avec les plans et schémas devrait être argumentée, notamment au regard du plan local de l'habitat, du schéma de cohérence territoriale, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et du schéma régional de continuité écologique.

L'absence de présentation de la justification du choix du projet ne permet pas de démontrer le respect du principe consistant à « éviter, réduire, compenser » les impacts résiduels du projet ni l'efficacité des mesures de suivi correspondantes.

*L'Ae recommande donc au maître d'ouvrage de compléter son étude d'impact, en particulier sur ces points.*

## Avis détaillé

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

#### 1.1 Présentation du projet et de son contexte

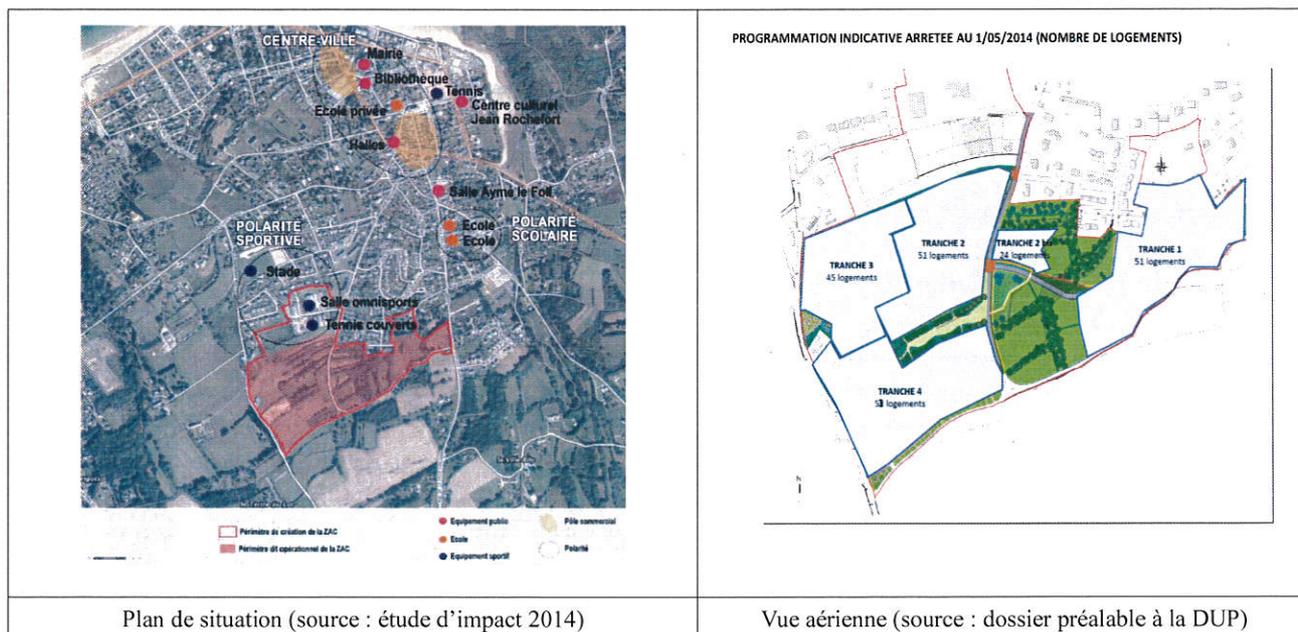
La commune littorale de Saint-Lunaire, composée d'environ 2 300 habitants, en périphérie ouest de Dinard, souhaite favoriser son développement par la réalisation de la ZAC du Clos Loquen, sur une surface de 17,2 ha, permettant la construction de 224 logements<sup>1</sup> et l'accueil de 495 nouveaux habitants, en 4 tranches, sur une période de 8 ans environ.

L'accès principal à la ZAC est organisé par la création d'une nouvelle voie, traversant le site d'est en ouest, à partir d'un nouveau giratoire faisant la jonction avec la RD 503, située à l'est. Cette voie, longée d'une noue plantée et d'une piste cyclable, coupe la zone humide centrale du site en 2 parties. Des voies secondaires innervent les îlots et des liaisons douces relient le nouveau quartier à l'environnement urbain et rural. La composante « stationnement » est évoquée sans être réellement traitée (nombre et localisation des stationnements, imperméabilisation...). *L'Ae recommande donc, pour une présentation complète du projet, que ce point soit pris en compte dans l'analyse.*

Le chemin de Fortune, en lisière Sud de la ZAC, est conservé et valorisé dans ses usages. Sur une surface de 4,1 ha, 3 habitations, divers services techniques et un équipement sportif occupent déjà le site et des emplacements ont été réservés au PLU<sup>2</sup> pour agrandir l'équipement sportif et créer une aire de stationnement pour l'accueil du public.

Pour renforcer la trame viaire entre ancien et nouveau quartier, le maître d'ouvrage prévoit, par ailleurs, d'élargir les voies qui bordent la ZAC : la RD 503 à l'est et la VC 12 à l'ouest.

La réalisation du projet nécessite également de détourner sur l'espace public la ligne haute-tension présente dans l'angle sud-ouest du site, et de libérer un espace de stockage appartenant à une entreprise de bâtiment. L'ensemble de ces travaux, au sein et autour du périmètre de la ZAC, participe plus ou moins directement à la réalisation du projet.



<sup>1</sup> Comprenant, en ce qui concerne l'accession privée, 130 lots libres et 24 logements en collectifs et semi-collectifs et 60 logements sociaux réservés à la location et à l'accession aidée, pour une surface plancher totale de 34 000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Plan local d'urbanisme approuvé le 29 avril 2010 et modifié le 5 avril 2012.

A l'interface de secteurs pavillonnaires récents, de zones d'habitats diffus et d'espaces plus ruraux, le site de l'opération est un secteur rural au parcellaire morcelé par une trame bocagère, parfois dense et de bonne qualité, présentant de nombreux arbres âgés en lisière de bosquet. Il s'étend sur un ensemble de terres agricoles cultivées et de friches (moitié Ouest) ainsi que de prairies permanentes, verger et jardin potager (moitié Est). Il comprend également un boisement « de belle qualité » en partie centrale, majoritairement situé en zones humides. Ces zones humides ainsi que deux mares totalisent une superficie de 1,8 ha sur l'ensemble du site. Aucun ruisseau ne traverse ce dernier.

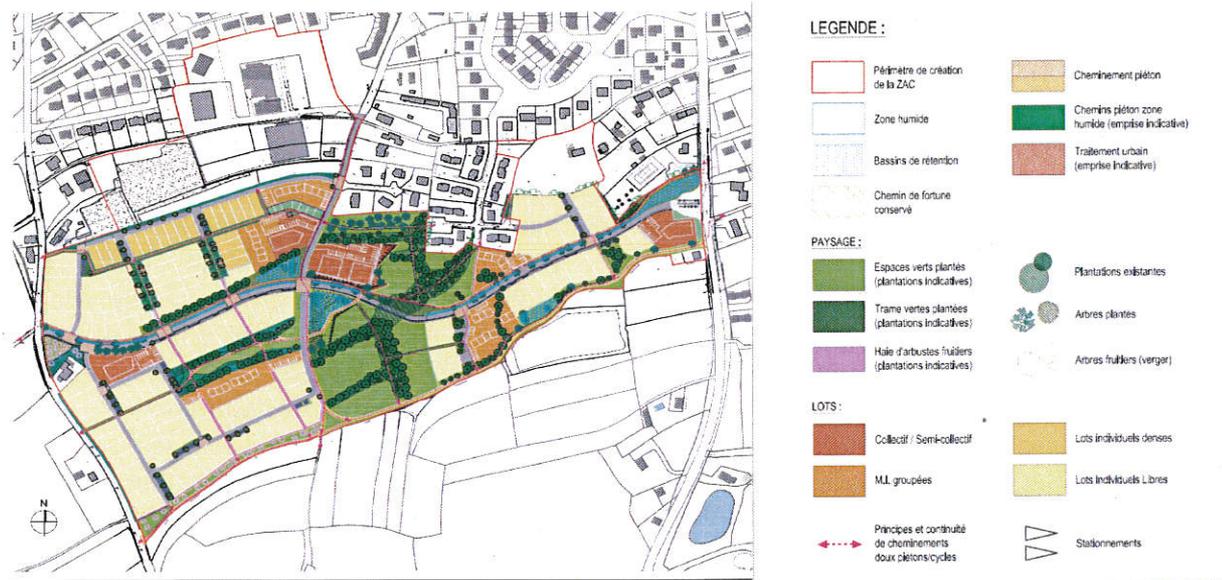


schéma d'intention- (extrait du dossier préalable à la DUP)

Le site de la ZAC du Clos Loquen consacré au logement n'impacte pas la zone Natura 2000 située le long de la côte nord, à plus de 500 m du projet, ni la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de l'anse de Saint Briac-sur-Mer, située à plus d'1 km à l'ouest.

## 1.2 Procédures relatives au projet et articulation du projet avec les documents de planification

### Procédures relatives au projet

Le projet a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau en juillet 2012.

### Articulation du projet avec les documents de planification

Au regard du plan local d'urbanisme (PLU), les terrains du projet sont, pour la majeure partie, des zones ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme à condition que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation soient réalisés ou programmés (1AUEa). Le dossier ne précise pas si le projet est, à ce jour, compatible avec le PLU en cours.

Le dossier annonce une densité de 20 logements à l'hectare. Il ne démontre cependant pas sa compatibilité avec le nouveau plan local de l'habitat (PLH) 2014-2020, adopté le 21 janvier 2015, ni avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui préconise une densité de 23 logements à l'hectare.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de préciser ces points dans le dossier.*

Le dossier n'indique pas si les zones humides détruites sont compensées à l'identique dans leurs fonctionnalités et pourquoi elles sont compensées à 180 %. Dans le cas où la nouvelle zone humide possède des fonctionnalités moindres, elle doit représenter au moins 200 % de la zone détruite, comme le préconise le SDAGE Loire-Bretagne en cours.

Bien que le dossier précise que le projet n'est pas situé sur une trame verte d'importance, il ne démontre pas l'articulation du projet avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>3</sup> de Bretagne, consultable sur Internet ([www.tvb-bretagne.fr](http://www.tvb-bretagne.fr)).

*L'Ae recommande au porteur de projet de mieux démontrer la cohérence de son projet avec les préconisations de ces schémas.*

### **1.3 Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

Les principaux enjeux environnementaux liés à la réalisation du projet, également identifiés par le porteur de projet, concernent :

- la gestion des déplacements et les nuisances associées,
- la préservation des zones humides,
- la gestion et la qualité des eaux,
- la préservation de certains habitats et espèces,
- l'insertion paysagère du projet dans son environnement,
- la consommation énergétique.

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

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

Le dossier de DUP transmis à l'Ae est constitué d'une étude d'impact datée de juin 2014, présentée lors de la phase de réalisation, précédée d'un résumé non technique qui ne reprend pas l'ensemble des informations contenues dans l'étude d'impact. S'y ajoute, en document séparé, un dossier nommé « dossier préalable à la DUP », daté d'août 2014 et complété en février 2015. L'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables est située en annexe.

Les noms et qualité des auteurs sont bien mentionnés, à l'exception de ceux du dossier préalable à la DUP.

Le coût des mesures compensatoires n'est pas présenté.

Certaines erreurs et contradictions méritent d'être corrigées. Ainsi, par exemple, dans l'étude d'impact :

. page 83, il est écrit que le service de la police de l'eau relève des attributions de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), alors qu'il dépend de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM),

. page 107 : ce n'est pas la DREAL qui émet les avis de l'Autorité environnementale mais l'Autorité environnementale (Ae),

. le dossier annonce la livraison de 50 à 60 logements par an, pour un accroissement de 120 habitants par an, ce qui est incohérent avec la programmation annoncée sur 8 ans (224 logements et 495 nouveaux habitants).

Dans le document préalable à la DUP, il manque toute la partie 1-4 concernant le foncier, et l'intitulé du chapitre 7 « étude d'impact », figurant au sommaire, est vide de contenu et ne fait aucun lien avec l'étude d'impact présentée.

*L'Ae recommande, par conséquent, de compléter le résumé non technique et l'étude d'impact de façon à se conformer à la réglementation (art. R 122-5 et R 122-5 IV du code de l'environnement). Elle recommande également au porteur de projet de corriger l'ensemble des erreurs et contradictions qui se sont glissées dans les documents de son dossier.*

### **2.2 Qualité de l'analyse**

<sup>3</sup> Le SRCE Bretagne vient d'être adopté (le 2 novembre 2015)

D'une manière générale, l'analyse de l'état initial effectuée sur le périmètre qualifié d'« opérationnel » par le porteur de projet, soit sur 13,1 ha<sup>4</sup>, a permis, une bonne compréhension de la sensibilité de la zone étudiée. Le dossier relève des habitats propices à ces espèces protégées non détectées lors des investigations.

Les inventaires liés aux habitats (faune et flore) et aux zones humides sont réalisés de façon conforme aux règles de l'art. Les relevés de terrain sont commentés et cartographiés avec précision, lors de périodes favorables (juillet et septembre) et dans de bonnes conditions météorologiques. Les zones humides ont été repérées par de nombreux sondages à la tarière localisés sur une carte.

Le projet comprend plusieurs composantes (élargissement des voies bordant la ZAC, etc.), ce qui nécessite que l'analyse des impacts soit réalisée sur l'ensemble du projet, dans toutes ses composantes, et implique d'analyser les impacts éventuels du projet au-delà du seul périmètre de la ZAC (en termes de déplacement, etc.).

*L'Ae recommande, par conséquent, de présenter les éventuels impacts, directs et indirects, du projet au-delà du périmètre de la ZAC.*

Bien que le projet de ZAC, tel que présenté, résulte d'échanges et de concertations, et de décisions passées, l'étude ne présente pas la justification qui a prévalu au choix de ce projet. Aucune alternative n'est présentée permettant de justifier la consommation de terres agricoles et la destruction de zones humides après avoir démontré que l'évitement n'était pas possible. Le choix d'aménagement de la ZAC n'est pas arrêté, ce qui ne permet pas d'évaluer précisément les impacts du projet et leur prise en compte. La présentation de quelques scénarios aurait permis d'ajuster les impacts de ce projet et de prévoir des mesures de suivi des éventuelles mesures de compensation nécessaires.

*Afin de pouvoir prendre en compte le plus justement possible les impacts du projet, l'Ae recommande au porteur de projet de justifier les choix opérés et de proposer quelques scénarios d'aménagement de la ZAC.*

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

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

Le dossier évoque un certain nombre de précautions à prendre pendant la phase des travaux, en ce qui concerne le bruit des engins ou les zones de stockage des produits polluants. Il ne décrit cependant pas les méthodes utilisées, ni leur suivi, au regard, notamment, de la trame bocagère, de la zone humide ou de la gestion des déblais et des remblais. De plus, il ne précise pas le calendrier des travaux en fonction des périodes de nidification des oiseaux, de l'affluence touristique et des contraintes de circulation attendues.

*L'Ae recommande au porteur de projet de développer son étude en ce qui concerne les impacts des différentes phases de chantier, ainsi que les mesures de suivi qui en découlent.*

#### **3.2 En phase aménagée**

##### **. Gestion des déplacements et des nuisances sonores associées**

La RD 503 est l'axe reliant la commune aux itinéraires de transit du nord du département, et la VC 12 est de plus en plus empruntée par les automobilistes venant du nord-ouest de la zone. La nouvelle ZAC va générer un trafic pendulaire d'au moins 450 véhicules par jour. L'étude ne propose pas d'analyse de trafic sur ces voiries, au regard de leurs possibles fonctionnalités (desserte,

<sup>4</sup> = la surface totale de la ZAC (17,2 ha) - la surface de 4,1 ha correspondant aux trois maisons, divers services techniques, équipement sportif et emplacements réservés au PLU.

...) ni des nuisances associées (pollution de l'air, niveaux sonores), notamment en période estivale. *L'Ae recommande au porteur de projet de prendre en compte les impacts du projet en termes de trafic automobile et de nuisances associées (bruit, pollution atmosphérique), notamment en été.*

Le projet propose des alternatives à l'utilisation de la voiture : dans le but de favoriser les déplacements doux (marche-à-pied et vélo) à travers le nouveau quartier et pour permettre de rejoindre la campagne, les plages, le centre-bourg ou les écoles, le porteur de projet conserve et restaure les cheminements existants, et en crée de nouveaux. Une piste cyclo-piétons est créée le long de l'axe structurant du projet, isolée de la circulation par une noue plantée. Le maître d'ouvrage prévoit également la création d'un arrêt pour les transports en commun, en entrée de ZAC, sur la ligne actuellement exploitée sur la RD 503, sans en préciser toutefois le terme.

*L'Ae recommande au porteur de projet de préciser son engagement relatif à la desserte de la nouvelle ZAC par une ligne de transport en commun.*

### **. Préservation des zones humides**

Le porteur de projet prévoit de détruire 821 m<sup>2</sup> de zones humides (sur 1,27 ha) et d'en restaurer 1 490 m<sup>2</sup> en continuité, soit 180 % de la zone détruite. L'étude ne traite pas de l'effet de coupure engendré par le franchissement de la route sur ces zones humides, ni de l'impact de l'imperméabilisation des terrains sur le fonctionnement de cet écosystème.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage de décrire en quoi la mesure envisagée va permettre de conserver une qualité équivalente aux zones humides détruites, en termes de fonctionnalité et de biodiversité. Elle recommande également de préciser les modalités de leur mise en œuvre et les mesures de suivi permettant de s'assurer du bon équilibre biologique de ces zones humides au fil du temps.*

### **. Gestion et qualité des eaux**

Le dossier indique que les eaux pluviales sont récupérées au moyen de noues et de 2 bassins positionnés non loin des zones humides, avant de rejoindre, en cas d'excédent, le réseau séparatif existant, pour être rejetées au final à la mer. Le document ne précise pas le fonctionnement ni le dimensionnement de ces ouvrages au regard de la surface imperméabilisée (non estimée dans le dossier). En l'occurrence, l'étude d'impact renvoie, à plusieurs reprises, le lecteur au dossier d'incidences réalisé au titre de la loi sur l'eau (non joint au dossier) sans fournir les éléments nécessaires pour apprécier la pertinence des mesures de gestion des eaux pluviales. Elle mentionne des dysfonctionnements hydrauliques lors d'événements pluvieux intenses survenant lors de grandes marées.

En ce qui concerne la gestion des effluents, le dossier ne précise pas davantage la capacité de traitement résiduel maximal de la station d'épuration, notamment au regard des pics d'affluence lors de la saison touristique.

*L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'apporter, dans le corps de l'étude d'impact, les précisions nécessaires à une bonne compréhension des effets du projet sur la gestion des eaux pluviales et usées ainsi que les mesures de suivi permettant de vérifier l'efficacité des mesures prises pour éviter, réduire, voire compenser, les éventuels impacts résiduels.*

### **. Préservation de certains habitats et espèces**

Le dossier prévoit de conserver la majorité des haies, en particulier celles qui présentent des arbres de haut jet, en continuité du boisement situé au centre de la ZAC, préservant ainsi leur fonction de corridor écologique. Seuls 14 des 106 arbres considérés comme les plus intéressants pour la faune

devraient être abattus. En compensation, de nouvelles trames et franges végétalisées, privilégiant les essences locales, dont des espèces fruitières, seront plantées au nord-ouest du projet.

*Afin de permettre le suivi de l'évolution de ces habitats conservés ou récréés, l'Ae recommande au maître d'ouvrage de préciser les mesures envisagées pour en assurer la qualité biologique et de compléter les éléments cartographiques fournis dans le dossier, en déterminant d'ores et déjà le linéaire de haies conservé. Elle recommande également de privilégier le recours à des plantations économes en eau et ne produisant que peu ou pas de pollens ou de graines allergisantes.*

Un grand nombre d'arbres considérés comme habitats potentiellement favorables aux coléoptères saproxyliques a été inventorié et expertisé et des traces d'espèces non protégées de ce groupe (Cétoine dorée essentiellement) ont été observées. Par contre, la potentialité de la présence de chiroptères (ressources alimentaires et site d'hivernage à proximité) et de reptiles (3 espèces inventoriées à l'échelle communale et zone d'étude particulièrement favorable) est importante.

*Afin de s'assurer du moindre impact sur des espèces protégées ou non, l'Ae recommande au maître d'ouvrage d'approfondir les investigations les concernant en indiquant la manière dont elles sont conduites et tiennent compte de la présence d'une haie relictuelle d'ormes morts. Elle rappelle que, en cas de destruction d'espèces ou d'habitats protégés, un dossier de demande de dérogation devra être déposé, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement.*

### **. Insertion paysagère du projet dans son environnement**

Le projet s'insère sur un plateau légèrement pentu, du sud/ouest au nord/est, entre 2 vallées qui participent à la trame verte et bleue de Saint-Lunaire. Le projet prévoit de conserver et de renforcer les écrans boisés et bocagers du site afin de réduire sa visibilité depuis le secteur urbanisé du bourg et le littoral.

*A ce stade du dossier, l'Ae recommande au maître d'ouvrage d'illustrer l'insertion du projet depuis les différents angles de vues extérieurs (bourg, tracé routier et littoral) ainsi qu'à l'intérieur du site (projections du bâti et de l'aménagement paysager).*

Le sentier pédestre au sud, dit « Chemin de Fortune » est identifié, très justement, comme la limite à l'urbanisation du secteur, ainsi que comme élément de transition vers la campagne. Afin d'en préserver l'ambiance rurale et de limiter les vues sur le projet urbain, le dossier prévoit de conserver et de densifier les haies qui le bordent.

### **. Consommation énergétique**

L'étude réalisée sur le potentiel de développement des énergies renouvelables fait ressortir la disponibilité immédiate de plusieurs énergies renouvelables (solaire passif, solaire actif, bois énergie) sur le futur quartier, à la fois pour les lots individuels, les logements collectifs ou semi-collectifs. Elle déconseille l'utilisation de l'énergie fossile « gaz » et oriente prioritairement vers l'utilisation de l'énergie « bois ». L'étude d'impact reprend la synthèse de cette étude, sans dégager les engagements réels du maître d'ouvrage en matière de choix énergétique pour le site, hormis l'apport solaire passif optimisé par une implantation adéquate des bâtiments.

*L'Ae recommande au porteur de projet de mieux préciser ses choix en matière d'énergie, notamment pour le chauffage et la production d'eau chaude, afin de pouvoir anticiper sur les techniques et matériaux de construction appropriés. Elle recommande également de tenir compte des éventuelles nuisances qui leur sont éventuellement liées (bruit, fumées...).*

Le Préfet de région,  
Autorité environnementale,

  
Patrick STRZODA