



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 18 AVR. 2013

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de permis de construire d'un centre commercial Intermarché  
présenté par l'Immobilière européenne des Mousquetaires  
sur la commune de PLEURTUIT (35)  
reçu le 18 février 2013

### Préambule

Par courrier reçu le 18 février 2013, l'Autorité environnementale (Ae) a été saisie pour avis d'un dossier de permis de construire d'un centre commercial Intermarché sur la commune de Pleurtuit, en Ille-et-Vilaine.

Ce dossier de demande de permis de construire a été déposé auprès de l'autorité décisionnaire (Mairie de Pleurtuit) le 18 octobre 2012. Au titre de l'évaluation environnementale, il est donc soumis aux dispositions du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Selon l'article R. 122-7 du Code de l'environnement, l'Ae donne son avis sur le projet dans les deux mois suivant sa réception. Selon l'article R. 122-6 du même code, l'autorité administrative compétente pour formuler cet avis est le préfet de Région.

L'Ae a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) ainsi que le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement par courriers en date des 21 et 22 février 2013.

Ce projet entre dans le champ d'examen au cas par cas de l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Après examen du formulaire reçu complet le 7 novembre 2012, un arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2012 a soumis ce projet à étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

Le présent avis porte à la fois sur la qualité du dossier de demande de permis de construire, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

## Résumé de l'avis

La société Immobilière européenne des Mousquetaires projette de transférer et d'agrandir le centre commercial qu'elle exploite sur la commune de La Richardais. Elle souhaite l'implanter sur la commune voisine de Pleurtuit, au cœur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Tertre Esnault, sur un terrain d'environ 3,7 hectares. La nouvelle surface de vente sera 2,3 fois supérieure à celle existante.

L'Ae note qu'il convient de préciser que certains aspects (aménagement de voirie, desserte en transports en commun, suivi de l'efficacité des mesures relatives aux zones humides) ne relèvent pas directement du porteur du présent projet.

D'une manière générale, l'étude d'impact est approfondie, clairement présentée, explicite et répond aux nouvelles exigences réglementaires. L'analyse menée est globalement d'une assez bonne qualité mais demanderait ponctuellement à être complétée notamment en ce qui concerne les impacts des flux de circulation.

L'étude d'impact a su mettre en avant les enjeux résiduels de ce terrain terrassé en milieu déjà fortement urbanisé (préservation des zones humides, circulation, perception par les riverains, ...) et l'Ae souligne leur prise en compte par le projet qui sera d'autant plus pertinente qu'elle sera renforcée de mesures de suivi effectuées par le porteur de projet et l'aménageur de la ZAC.

## Avis détaillé

### **1 Présentation du projet et de son contexte**

La société L'Immobilière européenne des Mousquetaires possède un centre commercial d'une surface de vente de 3 375 m<sup>2</sup> à vocation alimentaire et de services (banques, assurances, ...) comprenant un hypermarché exploité sous l'enseigne Intermarché (2 800 m<sup>2</sup>) et une galerie marchande (575 m<sup>2</sup>). Ce centre commercial est situé dans le parc d'activité de l'Hermitage sur la commune de La Richardais. L'Immobilière européenne des Mousquetaires souhaite procéder au transfert et à l'agrandissement de ce centre commercial sur la commune voisine de Pleurtuit, dans la ZAC dite « Le Tertre Esnault ». Cette ZAC, d'une superficie de 51 hectares, essentiellement destinée à l'implantation de commerces et d'équipements publics, a été créée en mai 2005 avec un dossier de réalisation datant d'octobre 2007 et n'a donc pas fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Ae). Le secteur est d'ores et déjà très urbanisé, à forte dominante commerciale et industrielle, comptant de nombreux espaces commerciaux de type ZAC et parcs d'activités à proximité. Le terrain d'implantation lui-même a été terrassé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

L'installation existante à La Richardais sera reprise et occupée par une autre enseigne.

Le projet est situé au nord de la commune de Pleurtuit, à proximité des routes départementales (RD) n° 168 et 266, en direction de Dinard. Le terrain du projet concerne une superficie d'environ 37 300 m<sup>2</sup> où seront implantés, d'une part, un bâtiment d'une surface plancher de 15 842 m<sup>2</sup> pour une surface de vente de 7 945 m<sup>2</sup> (4 999 m<sup>2</sup> de surface de vente INTERMARCHE et 2 946 m<sup>2</sup> de galerie marchande) et, d'autre part, sur 17 594 m<sup>2</sup>, des voiries et un espace de stationnement mutualisé de 512 places de véhicules légers. Des aménagements paysagers et hydrauliques seront également réalisés (3 864 m<sup>2</sup>).

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

#### **2.1 Qualité du dossier**

Le dossier de permis de construire est composé, notamment, d'un formulaire de demande, d'une notice de présentation, d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie, du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC, d'un dossier Loi sur l'eau, de différents documents graphiques ainsi que d'une étude d'impact contenant une étude d'incidences Natura 2000.

Formellement, l'étude d'impact est bien présentée et clairement rédigée. L'Ae souligne ainsi la lisibilité du volet traitant des mesures visant à éviter, réduire voire compenser (ERC) les effets dommageables du projet avec une distinction marquée entre les types de mesures. Son contenu prend en compte l'ensemble des champs de l'évaluation environnementale et respecte les exigences de la nouvelle réglementation, notamment en abordant de façon assez complète la question des effets cumulés avec des projets connus ainsi qu'en intégrant le coût de fonctionnement dans l'estimation de la dépense correspondant aux différentes mesures ERC prises.

Enfin, le résumé non technique reprend de façon appropriée, sur le fond et sur la forme, les analyses développées dans l'étude d'impact et permet ainsi une prise de connaissance aisée des informations contenues dans celle-ci.

## 2.2 Qualité de l'analyse

L'analyse développée à travers l'étude d'impact a été menée sur des périmètres d'étude globalement pertinents en prenant en compte, selon la thématique, aussi bien le terrain d'implantation que les communes limitrophes. Elle s'est appuyée de façon appropriée sur le contexte de la ZAC dans laquelle la zone commerciale doit s'implanter et a actualisé les données recueillies alors, par exemple en réalisant un nouvel inventaire des zones humides selon les critères de détermination (définition et délimitation) de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié. Les données issues de cette analyse ont ainsi su présenter explicitement l'état initial de manière approfondie et faire émerger les enjeux liés à la sensibilité de la zone d'étude (préservation de la qualité du réseau hydrographique et des zones humides, capacité des axes de circulation à accepter le flux de véhicules supplémentaires).

En outre, l'Ae note que les hypothèses prises dans l'évaluation des gaz d'échappement correspondent, pour les poids-lourds, à un fonctionnement de cinq minutes par rotation. Il conviendra de justifier la prise en compte globale des trajets de ces véhicules.

Par ailleurs, les justifications des choix effectués sont exposées et des alternatives évoquées. L'Ae note qu'il serait pertinent que soient davantage démontrées les raisons ayant conduit à retenir le fluide frigorigène R404A comme réfrigérant malgré son impact sur le réchauffement climatique plus élevé que la plupart des réfrigérants du même type.

L'Ae note que les mesures de suivi relèvent essentiellement de l'aménageur de la ZAC notamment en ce qui concerne la préservation et la restauration des zones humides et cours d'eau. Il conviendrait néanmoins que le pétitionnaire du centre commercial applique concrètement celles relevant directement de son projet et qu'il envisage, telles que les contrôles des niveaux sonores.

Enfin, l'étude d'impact présente, dans un large champ de domaines (urbanisme, déchet, eau), les éléments permettant d'apprécier et de démontrer la compatibilité du projet avec les différents documents de planification correspondants.

## **3 Prise en compte de l'environnement par le projet**

### 3.1 La préservation des milieux naturels et de la ressource en eau

L'enjeu de la ZAC vis à vis des milieux naturels est de préserver et de recréer les zones humides originellement présentes à l'Ouest et au Nord de la zone. L'Ae note que la gestion des eaux pluviales retenue dans le cadre du projet de centre commercial permet de restituer intégralement ces flux au milieu, notamment par rejet dans le ruisseau de L'Enoch, après traitement naturel et/ou mécanique (noues plantées d'hélophytes ; bassin de décantation ; déboureur-déshuileur).

L'Ae souligne par ailleurs l'attention portée, dans le cadre du projet de centre commercial, à la préservation quantitative de la ressource en eau (recyclage des eaux pluviales, dispositifs et équipements économes en eau).

### 3.2 La gestion des déplacements

L'étude de circulation menée dans le cadre de la ZAC a conclu à la nécessité de procéder à des aménagements de voirie afin de prendre en compte les flux supplémentaires liés au développement de cette zone d'activités. L'Ae note que ces aménagements relèvent de la compétence de l'aménageur et devraient intervenir avant l'ouverture du centre commercial. Néanmoins, malgré le transfert de trafic évoqué par l'étude d'impact entre la zone de l'Hermitage et celle du Tertre Esnault, l'Ae souligne, d'une part, une légère augmentation du flux de véhicules du fait de l'extension du centre commercial et, d'autre part, la reprise par une autre enseigne de l'installation existante. En outre, pour cette thématique, seuls les effets cumulés avec les projets connus devant s'implanter dans la ZAC ont été pris en compte. Aussi, l'Ae recommande que soit démontrée la capacité des infrastructures de transport après aménagements à supporter l'augmentation de trafic dans le secteur engendrée notamment par la création de la ZAC du Tertre Esnault en plus de celle de l'Hermitage et en intégrant les projets connus à plus large échelle tels que celui de la ZAC du Bois de Ponthual sur la commune voisine de Dinard devant accueillir 500 logements.

En revanche, l'Ae souligne que, outre la recherche de mutualisation des places de stationnement, la conception de ce projet est de nature à favoriser les modes de déplacements alternatifs grâce à une desserte du centre commercial par une voie verte piétonnière et cyclable reliant les centres-ville de Dinard d'une part, et de Pleurtuit d'autre part. De plus, à terme, la mise en service d'un arrêt de bus à proximité de l'entrée du centre commercial complètera utilement l'offre de transport.

### 3.3 La consommation énergétique et le climat

Au delà des modes de déplacements, l'Ae souligne la recherche d'une gestion optimisée de l'utilisation de l'énergie calorifique (pompes à chaleur, prévention des entrées de chaleur diurne, panneaux solaires) et d'éclairage (lumière naturelle, cellules photoélectriques, éclairage approprié des voiries et aires de stationnement).

### 3.4 Commodité des riverains

Du point de vue des émissions sonores, l'Ae souligne, d'une part, l'emplacement des compresseurs et des installations frigorifiques dans un local isolé et, d'autre part, la protection des pompes à chaleur situées en toiture par un auvent. Ces mesures sont de nature à en limiter la perception par des tiers.

Enfin, les matériaux de construction du bâtiment et son positionnement ainsi que les différentes haies d'essences locales, en partie plantées sur talus, participent efficacement à l'insertion paysagère du projet.

Pour le Préfet de région et par délégation  
La Directrice adjointe



Annick BONNEVILLE