



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 18 SEP. 2014

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de construction d'un ensemble commercial à Pleumeleuc (35),  
présentée par la SA Kermeleuc,  
reçue le 18 juillet 2014.

### Procédure d'adoption de l'avis

Par courrier du 16 juillet 2014, le préfet d'Ille-et-Vilaine a saisi le préfet de la région Bretagne, autorité compétente en matière d'environnement (Ae), d'une demande de permis de construire d'un ensemble commercial Leclerc, déposée par la SA Kermeleuc.

Le projet est soumis aux dispositions des articles R.122-1 à R.122-15 du code de l'environnement, dans leur rédaction issue du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Il correspond à une construction soumise à permis de construire située sur le territoire d'une commune dotée d'un POS n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération projetée. La valeur de la SHON créée, comprise entre 10 et 40 000 mètres carrés, a donné lieu à un examen au cas par cas du dossier qui s'est traduit par la demande d'une étude d'impact (arrêté DREAL du 30 septembre 2013).

Par courriers en date du 23 juillet 2014, l'Ae a consulté le préfet d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement ainsi que l'Agence Régionale de Santé. L'Ae a pris connaissance de l'avis de l'Agence Régionale de la Santé, émis le 14/08/2014.

L'avis de l'Ae porte à la fois sur la qualité des études d'impact et de dangers, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il sera intégré au dossier d'enquête publique.

## Résumé de l'avis

Le projet présenté par la SA Kermeleuc consiste en la mise en place d'une nouvelle surface de vente de 4 000 m<sup>2</sup>, alimentaire et non alimentaire, sur une zone d'extension de l'urbanisation de la commune de Pleumeleuc. Le programme de travaux qu'il constitue comprend le magasin de courses en ligne déjà construit et la désaffectation de l'actuel magasin, de la même enseigne, situé sur la zone commerciale du Bail, contiguë au projet. Le site du projet est occupé par une prairie ouverte à l'urbanisation par le plan d'occupation des sols.

Les enjeux identifiés par l'Ae, au vu de l'étude présentée, relèvent de la préservation des eaux et des sols, de la réduction des nuisances sonores, d'une organisation optimale des déplacements et, plus globalement d'une gestion durable du territoire.

Le dossier présenté est clair et bien structuré. L'état initial est globalement suffisant, hormis pour la thématique des zones humides dont l'absence est affirmée sans que soit présentée l'expertise attendue.

*Cette lacune, qui pénalise l'évaluation de l'enjeu de la préservation des milieux, appelle un complément à l'étude. Celui-ci permettra également de s'assurer d'une bonne articulation entre projet et schéma d'aménagement et de gestion des eaux.*

*L'évaluation des effets paysagers et sonores du projet devra également être précisée afin de mieux justifier les mesures envisagées sur ces plans.*

*L'évaluation présentée ne permet pas d'identifier une logique d'aménagement environnementale, le projet se traduisant par une faible densité d'urbanisation. L'Ae recommande également une meilleure justification du choix d'implantation à une échelle intercommunale afin de prendre en compte les risques sociaux induits par la modification de l'offre commerciale dans le bassin de vie que représente le projet.*

## Avis détaillé

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

Le projet présenté par la SA Kermeleuc consiste en la construction d'un bâtiment qui contiendra principalement deux surfaces de vente, alimentaire et « culturelle »<sup>1</sup>, au Sud-Est du centre-bourg de Pleumeleuc, au lieu-dit l'Épinette. La parcelle communale de 11 hectares utilisée à cette fin constitue une extension Est à la zone commerciale existante du Bail, proche de l'accès à la route nationale 12 (RN12). L'étude intègre les aménagements nécessaires à un fonctionnement optimal d'un magasin pour courses en lignes (« drive »), déjà construit dans le périmètre du projet.

Le récapitulatif ci-dessous porte sur les transformations actuellement définies sur le nouvel ensemble ouvert à l'urbanisation :

Superficie du terrain loué à la commune	110 399 m <sup>2</sup>	
Surfaces (m <sup>2</sup> )	Existante (« drive »)	Projetée (« drive » inclus)
Emprises au sol, hors auvents	2 467	2 467+9 173(a) = 11 640
Voiries et parcs de stationnement	2 744	2 744+23 162 = 25 906
Surface imperméabilisée (cumul des 2 lignes précédentes)	5 211	37 546
Espaces verts	105 188 (95%)	72 853 (66%)
Offre de stationnement (places)	23	549
Fréquentation moyenne estimée (nb véhic./j.)	Env. 1 590 (b)	Env. 2 130 (b)

(a) : la surface de vente correspondant à ces 9 173 m<sup>2</sup> sera de 4 000 m<sup>2</sup>

(b) : dont 8 à 10 PL (resp. situations actuelle et projetée) ; évaluation ne prenant pas en compte les modes de transports alternatifs.

Le magasin de distribution alimentaire actuel de la même enseigne, sur la zone du Bail, sera désaffecté puis réhabilité pour une offre commerciale différente (textiles et équipements sportifs). Sa surface « utile » est celle du projet pour sa composante alimentaire (2 500 m<sup>2</sup>).

Un lotissement des 11 hectares communaux est figuré dans l'étude, avec deux réserves : Nord pour un projet de salle polyvalente municipale, Sud pour de futures extensions de l'enseigne et la mise en place de grandes surfaces spécialisées, à terme.

Les parcelles cadastrales du projet s'inscrivent dans un environnement urbanisé, à différents degrés, avec des zones d'habitats individuels au Sud et à l'Est, la proximité d'une exploitation agricole (Est), une zone végétalisée incorporant un bassin d'orage ainsi qu'une zone d'habitat en cours de construction, au Nord. Le site du permis demandé est principalement occupé par

1 Surfaces respectives arrondies de 2 500 et 1 500 m<sup>2</sup>

une prairie. A l'échelle communale, le territoire est essentiellement rural et le bocage apparaît comme résiduel. Son patrimoine naturel, culturel et historique ne fait pas l'objet de protections particulières.

Les enjeux retenus par le pétitionnaire portent sur les thématiques de la santé humaine au sens large (nuisances sonores incluses), du déplacement et de la préservation des connexions écologiques.

*Du point de vue de l'Ae, les éléments contenus dans le dossier, ou à l'inverse, ses lacunes, amènent à la définition des enjeux de la préservation de la qualité des eaux, des milieux (zones humides), du paysage et la gestion durable du territoire.*



Représentation schématique du projet (données Géobretagne annotées) :

périmètre du projet (rouge), zone commerciale actuelle (en orange, magasin à transférer en orange foncé), drive (rouge), nouveau magasin-parking-accès livraisons (rose-orange), bassins de réception des eaux pluviales (bleu), zones d'habitations riveraine (turquoise).

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

### **2.1- Qualité du dossier**

Le dossier est présenté sous la forme d'un classeur groupant les études et annexes attendues par le décret qui détermine le contenu de l'évaluation environnementale des projets. Les auteurs sont identifiés ainsi que leur structure d'appartenance.

La structuration du dossier est assez claire, sa mise en forme est correcte ; une relecture attentive aurait pu éliminer les coquilles et erreurs de copie. Quelques généralités auraient pu être raccourcies, notamment en matière d'hydrogéologie au vu de l'exploitation qui en est faite. Le recueil des méthodes employées ne donne pas d'indication sur les études techniques qui ont pu être menées en matière d'évaluation des déplacements, des effets sonores du projet, de la diversité des milieux et des espèces locales. Ces précisions, dont le récapitulatif est l'une des exigences du décret, figurent cependant dans le corps de l'étude.

Le résumé non technique apparaît comme succinct, les mesures prises n'étant pas justifiées par la présentation des niveaux d'impact du projet. Cette particularité en fait plus une compilation d'extraits de l'étude d'impact qu'un véritable résumé.

Le « drive » construit en 2013 est, selon les plans, présent ou absent, pouvant générer une ambiguïté, quant à sa valeur d'élément de l'état initial ou de composante du programme de travaux.

*L'Ae recommande de rectifier cette erreur afin de faciliter la lecture publique de l'étude d'impact et de son résumé non technique.*

*Le lotissement du site figure sur les plans fournis sans que soient précisées les surfaces des différentes réserves foncières. L'Ae recommande de compléter l'étude sur ce point afin d'apprécier au plus juste la densité d'urbanisation que représente le projet de l'enseigne.*

### **2.2- Qualité de l'analyse**

#### **Justification du choix du projet (variantes et alternatives) :**

L'esquisse relative aux choix et alternatives qui ont permis de rechercher le moindre impact environnemental, exigence réglementaire du décret projet, n'est pas fournie : seules les motivations ayant conduit à la définition du projet présenté sont exposées.

*Le pétitionnaire devra compléter l'étude par la production de cette exigence réglementaire du décret « projets ».*

*L'Ae recommande en particulier de présenter les comparaisons, du point de vue de l'environnement, des alternatives envisagées, notamment sur le site et d'expliquer pourquoi le projet n'a pas été construit dans une logique d'économie de surface, en son état actuel ou tel qu'il aurait pu découler d'une contiguïté entre le drive et la future surface alimentaire. Plus largement, la présentation d'une approche globale de l'aménagement du site sera nécessaire pour permettre la démonstration de la recherche du moindre impact environnemental.*

#### **Programme de travaux pris en compte :**

La mise en place du « drive », déjà construit sur le nouveau site d'implantation, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale compte-tenu de la valeur de sa SHON. La prise en

compte globale de l'ensemble driver-nouvelle surface (alimentaire et non alimentaire), justifiée, s'est traduite par le dépassement du seuil permettant un examen du projet d'ensemble au titre du cas par cas. L'étude, objet du présent avis, permet l'évaluation des travaux additionnels envisagés pour cette première construction (accès) et celle du fonctionnement global du site (nuisances sonores et déplacements).

Le transfert de la surface de vente « Leclerc » de la zone du Bail sur le nouveau site, conditionnant la faisabilité de la nouvelle construction, fait de la désaffectation du magasin alimentaire actuel une composante du programme de travaux que constitue le projet.

*L'Ae recommande de compléter l'étude en ce sens afin d'évaluer notamment les effets cumulatifs possibles des phases travaux, de manière proportionnée.*

### **Etat initial de l'environnement – Sensibilité du milieu - pertinence de la zone d'étude- Méthodologies :**

Le porteur a tenu compte d'une évolution prochaine de l'état initial, représentée par la construction de 452 logements (individuels ou en petit collectif) à proximité immédiate du site aménagé et susceptible de renforcer l'enjeu de la réduction des nuisances sonores et celui des déplacements.

Sur le plan naturaliste, l'analyse de l'état initial révèle des imperfections et oublis :

- L'étude indique qu'une « trame verte est localisée en bordure Est du projet » sans autre description ou précision permettant d'identifier sa nature et son niveau de fonctionnalité ; l'enjeu qu'elle représente est qualifié d'important, sans être donc justifié.
- Aucun élément n'est fourni sur la biodiversité locale, ordinaire ou menacée.
- L'absence de zone humide est affirmée sans être démontrée.

*L'Ae recommande de compléter l'étude sur ces différents points qui, en l'état, remettent en cause la pertinence de l'évaluation et en particuliers celle de l'impact du projet sur le milieu naturel.*

### **Analyse des effets :**

Les lacunes relatives à la définition du programmes de travaux sont évoquées supra. L'étude énumère de nombreux effets qu'ils soient certains ou du domaine du risque, de manière relativement exhaustive. Les effets temporaires du projet (phase chantier) ont en général été systématiquement considérés.

Des effets positifs ont été valablement identifiés, tels que :

- sur le plan social, la diversification d'une offre de proximité dans une commune dépourvue de commerces de proximité, et la création d'emplois,
- sur le plan environnemental, le raccordement des habitations Est au réseau d'assainissement du projet.

L'effet induit ou indirect du projet qu'amènerait une modification du paysage de l'offre commerciale est discuté en partie 3.

### **Pertinence des mesures :**

La priorité donnée à l'évitement n'est pas manifeste pour la création des nouveaux accès et les mesures proposées en matière de paysage ou d'acoustique ne sont pas nécessairement reliées à l'évaluation d'un effet (cf. prise en compte de l'environnement ci-après).

### **Compatibilité du projet avec les schémas, plans et programmes :**

Le projet respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols en vigueur ainsi que les recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale qui prévoit une politique de renforcement de la polarité commerciale du territoire communal, relié à celui de Bédée.

Le SRCAE est présenté comme étant en cours d'élaboration dans l'étude d'impact datée de décembre 2013, alors qu'il a été approuvé et signé le 4 novembre 2013. Ce défaut ne prêle toutefois pas à conséquence au vu de la nature du projet.

L'étude examine le PPRI qui concerne le cours de la Vaunoise. Le site du projet n'est cependant pas concerné par le zonage de ce document.

En revanche, le respect, affirmé, des dispositions et recommandations du SDAGE et du SAGE de la Vilaine ne peut être considéré comme vérifié au vu du défaut d'évaluation susmentionné (absence d'inventaire des zones humides).

## **3 Prise en compte de l'environnement à l'occasion du projet**

### **3-1 Protection des eaux et des sols :**

La préservation de la qualité des eaux suppose un assainissement optimal du projet dans son environnement.

*L'Ae recommande de préciser si la capacité de la station d'épuration est compatible avec le projet et si elle incorpore également les besoins de la nouvelle zone d'habitation qui représentera un effectif de l'ordre de 1 200 personnes.*

*L'Ae recommande aussi de confirmer la mise en place de dispositions de sécurité préalablement à la phase travaux afin de limiter l'impact d'une situation accidentelle (écoulements d'hydrocarbures...).*

En matière d'écoulements de surface, le site est constitué de deux sections de bassins-versants : le sous-bassin Nord se déverse dans le bassin d'orage du Parc de l'Orme ; le sous-bassin Sud sera équipé d'une noue d'infiltration des eaux de pluies et de ruissellement, dans sa partie méridionale, capable de réceptionner 1 100 m<sup>3</sup> afin d'obtenir un débit de fuite satisfaisant. Des dispositifs désembourbeurs et récupérateurs d'hydrocarbures leur seront adjoints.

*L'Ae recommande de démontrer que la capacité du bassin Nord sera suffisante, le fait qu'il soit géré la collectivité locale ne permettant pas à l'évaluation de s'affranchir de la démonstration de l'efficacité de la mesure qu'il constitue.*

*L'Ae recommande également, au vu des réserves foncières effectuées dans le périmètre du projet, de démontrer qu'une adaptation de ces dispositifs rétenteurs sera possible sur le long terme afin de répondre à la progression de l'imperméabilisation du site.*

### **3-2 Biodiversité-protection des espèces et habitats :**

*En précision additionnelle aux compléments attendus pour évaluer l'enjeu et les impacts du projet sur le milieu naturel, l'Ae recommande une prise en compte des espèces invasives éventuelles.*

### **3-3 Déplacements :**

**En phase travaux**, l'étude n'a pas identifié d'évolution notable du trafic au moment de la construction principale. Un plan de circulation sera cependant établi pour les besoins du chantier, après réalisation d'une enquête permettant de préciser les flux occasionnés par le voisinage et les préoccupations des riverains.

**En phase de fonctionnement** du projet, qui ne crée pas de nouvelle desserte routière, il est attendu une hausse de trafic de 34 % . Cette donnée doit effectivement être replacée dans le contexte de la proximité de la route nationale, le volume de trafic induit ne représentant que 5 % du trafic de la RN12.

*L'Ae recommande l'utilisation des statistiques disponibles en matière de transports domicile-travail afin de mieux cerner les flux locaux et, subséquemment les nuisances, qui pourraient être induits par le projet.*

*Dans le détail des pratiques et des sensibilités, l'Ae :*

- *constate que la définition de l'accès dédié à la livraison, à proximité des habitations ne paraît pas correspondre à une mesure d'évitement, et invite le pétitionnaire à proposer une solution alternative, qui pourrait mettre à profit la desserte orientale de la zone du Bail,*
- *relève la réservation d'une emprise pour les modes doux de déplacements et recommande de s'assurer d'un usage possible de la future piste cyclable pour les personnes à mobilité réduite.*

### **3-4 Nuisances sonores :**

**En phase travaux**, l'évaluation reste sommaire, ne prenant pas en compte les effets cumulés possibles et se servant de la « centralité » des constructions pour exclure tout risque de nuisances pour les riverains.

*L'Ae recommande d'estimer le dépassements possibles de seuils et, le cas échéant, de proposer des mesures de réduction ou d'adaptation.*

**En phase d'exploitation**, le projet est susceptible d'entraîner des nuisances sonores liées notamment aux livraisons matinales, et au fonctionnement des installations frigorifiques et de ventilation. Les habitations proches des zones d'émissions (situées à l'Est et au Sud de la

zone aménagée) devraient être, selon le pétitionnaire, suffisamment protégées par les mesures de conception des bâtiments et leur distance. Les merlons complètent ces mesures d'évitement.

*Le porteur du projet ayant programmé un suivi ex post afin de valider ses simulations sur différentes situations climatiques, l'Ae recommande d'adjoindre à cette disposition un engagement à parfaire les aménagements envisagés en cas de constat d'un effet sonore notable.*

### **3-5 Paysage :**

Des mesures paysagères sont prises sans que cet enjeu ait été clairement identifié, malgré la proximité des zones d'habitations. La simulation du projet se résume à un seul point de vue, dont la qualité est insuffisante et ne restitue pas la présence des merlons périmétraux.

La construction projetée et ses plantations semblent représenter un niveau d'impact modéré, mais la mise en place des merlons destinés à limiter l'impact sonore du site en fonctionnement, peut supprimer la qualité paysagère dont disposent actuellement certains lieux d'habitation, en particulier pour la zone construite au Sud qui se retrouverait placée entre route nationale et merlon.

*L'Ae recommande d'améliorer l'évaluation des mesures paysagères et de préciser les modalités d'aménagement qui permettraient de réduire ce niveau d'impact local à un niveau non notable.*

*Enfin et surtout, la démarche d'élaboration du projet devra également faire la démonstration d'un bon équilibre entre la réduction de l'impact paysager et foncier du projet et le souhait, compréhensible, de sa mise en scène.*

### **3-6 Gestion durable du territoire :**

A une échelle locale, le projet repose sur un choix collectif, amont, d'ouvrir à l'urbanisation des sols de forte potentialité agricole.

*L'Ae recommande de mieux justifier la consommation foncière déterminée par le projet, au vu des proportions en voirie et espaces verts, très conséquentes, pour le seul centre commercial<sup>2</sup>, en exposant les contraintes ou données ayant déterminé les principales caractéristiques de l'aménagement du site aux plans spatial et temporel<sup>3</sup>. En l'état, l'aménagement n'apparaît comme guidé par une démarche d'évitement des impacts environnementaux.*

Le projet est présenté comme motivé par « l'aménagement du territoire d'un bassin de vie... ». Il comporte effectivement de nombreux aspects positifs et probablement celui de limiter les déplacements vers la métropole mais la demande de permis de construire se présente comme une étape quasi « finalisée » si l'on raisonne en termes d'aménagement du territoire.

L'enjeu d'une gestion durable du territoire donne toute son importance à l'étape d'élaboration itérative du projet destinée à en minimiser l'impact environnemental. L'absence de ce

---

<sup>2</sup> Indépendamment des réserves Nord et Sud de l'ensemble parcellaire définissant le périmètre du projet.

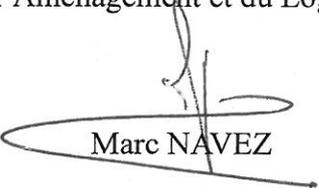
<sup>3</sup> Cf. construction préalable du drive

développement, et, corollairement, de définition d'une aire d'étude pertinente, se traduisent par le défaut de prise en compte du bassin de vie et de la zone de chalandise concernés par le projet.

L'évaluation environnementale du projet d'aménagement n'a pas en particulier pris en compte les conséquences sociales et environnementales et notamment celles d'une fragilisation éventuelle des commerces existants à l'échelle intercommunale : le projet prend place dans un secteur marqué par une densité importante de magasins, et la logique concurrentielle pure peut se traduire, en cas de fermetures, par une obligation de déplacement, difficile pour le quotidien des personnes non motorisées.

*Un exposé partiel de l'étude de marché devrait permettre de clarifier et confirmer l'ampleur de la demande locale, et de conforter in fine la prévention des effets négatifs susmentionnés.*

Le Préfet de Région  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur Régional de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement



Marc NAVEZ