



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **21 DEC. 2012**

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
relatif au projet de Zone d'Aménagement Concerté multisite de Grand Pré et Keradéhuen  
situé à Plœmeur (56)  
reçu le 24 octobre 2012

**Procédure d'adoption de l'avis**

Par courrier reçu le 24 octobre 2012, la commune de Plœmeur, dans le Morbihan, a saisi pour avis le Préfet de région, Autorité environnementale (Ae), du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multisite de Grand Pré et Keradéhuen.

Le projet est 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.

L'Ae a consulté le Préfet du Morbihan au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 30 octobre 2012.

L'Ae a également consulté l'Agence Régionale de Santé par courrier en date du 30 octobre 2012.

L'avis de l'Ae 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. 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.

## Résumé de l'avis

Le projet de zone d'aménagement concerté multisite de Grand Pré et Keradéhuen à Plœmeur dans le Morbihan est un projet ambitieux d'extension urbaine. Il vise à réaliser deux nouvelles zones d'habitation en continuité Sud-Est de l'agglomération afin de diversifier l'offre de logement communale.

Ce projet présente des caractéristiques intéressantes au regard des enjeux environnementaux avec une densité élevée, une bonne prise en compte de la problématique des déplacements et une volonté affichée de la commune de créer un quartier énergétiquement exemplaire, qui produise plus d'énergie qu'il n'en consomme.

La lecture du dossier témoigne néanmoins d'une définition imprécise des aménagements envisagés et surtout d'une évaluation environnementale trop générale, qui ne répond pas à l'ensemble des exigences du code de l'environnement et ne permet pas d'assurer la parfaite prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux liés au projet.

L'Ae recommande donc au maître d'ouvrage d'actualiser son étude d'impact pour la rendre conforme aux exigences de l'article R 122-5 du code de l'environnement. La définition du projet doit également être approfondie afin de mieux prendre en compte les enjeux liés à la préservation des espaces agro-naturels, de la trame naturelle du territoire, de la qualité de l'eau et des zones humides.

L'approfondissement de la démarche d'évaluation permettra au porteur de projet de sécuriser sa procédure et de justifier qu'il a fait les meilleurs choix pour l'environnement, ce qu'il ne peut démontrer à ce stade sur l'ensemble des enjeux liés au projet, et ce malgré sa volonté manifeste de promouvoir une urbanisation exemplaire du point de vue environnemental.

## Avis détaillé

### 1 Présentation du projet et de son contexte

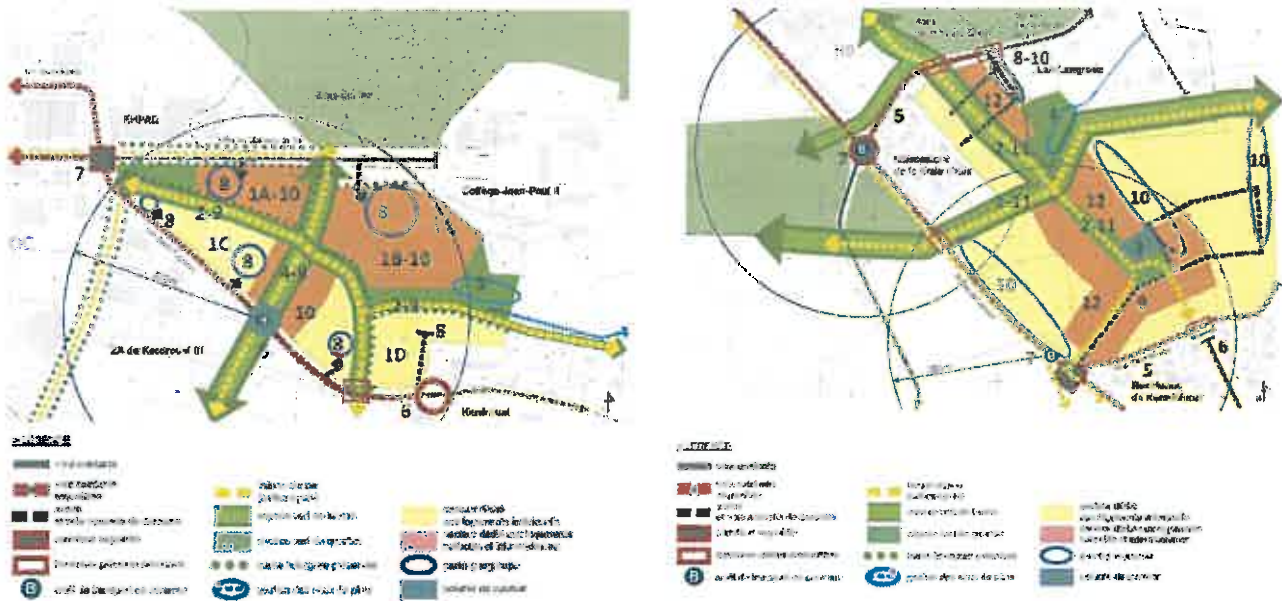
La commune littorale de Plœmeur, dans le Morbihan, a conçu un projet de ZAC multisite sur les secteurs de Grand Pré et Keradéhuen situés au Sud-Est de sa zone agglomérée, afin d'y développer de nouveaux quartiers d'habitat. Bien que la desserte de ces secteurs soit plutôt bonne, notamment par la route de Larmor à l'Ouest, les deux sites sont toutefois relativement éloignés des principales polarités existantes (centre-ville, commerces, équipements, écoles...).

Le projet de ZAC, d'un périmètre d'environ 26 ha, comprend une quinzaine d'hectares voués à l'urbanisation, des espaces naturels intégrés au projet d'aménagement global et préservés, ainsi que l'ensemble des voiries et accès nécessaires à la desserte cohérente du projet.



*Plan des orientations d'aménagement à l'échelle du grand territoire, extrait du rapport de présentation*

Le programme des constructions prévoit 470 à 490 logements répartis sur les deux secteurs retenus, variant la proportion de logements collectifs, intermédiaires et individuels selon le secteur, tout en retenant un minimum de 30% de logements en locatif social et de 20% en accession à un coût abordable. La densité de l'opération varie de 30 à 40 logements/ha, ce qui traduit une réelle volonté d'utilisation raisonnée de l'espace à urbaniser.



*Plans des orientations d'aménagement des secteurs de Grand Pré et Keradéhuen, extraits du rapport de présentation*

Le projet de ZAC multisite de Grand Pré et Keradéhuen est un projet ambitieux en termes de développement d'un habitat dense, de restructuration d'une entrée de ville, de prise en compte des aspects énergétiques et des enjeux liés aux déplacements notamment.

Il est à noter, s'agissant du contexte réglementaire du projet, que le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être révisé pour permettre la réalisation du projet. Par ailleurs, l'étude d'impact ne permet pas d'apprécier l'articulation du projet avec les plans et programmes en vigueur, tels que le SDAGE, le SAGE ou le ScoT du Pays de Lorient.

## 2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

### 2-1 Qualité du dossier

L'étude d'impact versée au dossier de création de la ZAC multisite de Grand Pré et Keradéhuen, datée de septembre 2012, n'est pas en l'état conforme à l'ensemble des exigences de l'article R122-5 du code de l'environnement relatif au contenu des études d'impact, issues du décret du 29 décembre 2011 précité. Les éléments relatifs à l'analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus, la description précise et progressive des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets du projet ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes et la présentation de leurs modalités de suivi doivent notamment être fournis.

L'Ae recommande l'intégration des éléments non produits dans l'étude d'impact et exigés en application du nouveau régime des études d'impact (art R. 122-5 du code de l'environnement).

Sur la forme, l'étude d'impact manque de clarté et de précision. Le projet y est décrit de manière imprécise, ce qui ne suffit pas pour informer correctement le public, la consultation du rapport de présentation étant indispensable pour comprendre le projet retenu. Le résumé non technique pâtit des insuffisances de l'étude d'impact.

La présentation de l'état initial et des méthodes utilisées pour réaliser les inventaires ne permet pas de s'assurer que l'ensemble des enjeux environnementaux du secteur ont été correctement identifiés. La méthodologie de l'inventaire zones humides doit ainsi être précisée, au regard des critères de délimitation de ces milieux naturels, définis par l'arrêté du 1er octobre 2009. Les inventaires biologiques, présentés comme non exhaustifs, doivent quant à eux être diligentés sur un cycle biologique complet et réalisés par des personnes qualifiées. La présentation cartographiée des résultats de ces inventaires permettra au public de mieux comprendre les impacts potentiels du projet.

L'Ae note que l'évaluation environnementale de la ZAC multisite de Grand Pré et Keradéhuen est complétée par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dont les conclusions très ambitieuses sont retenues par le porteur de projet qui entend développer « un quartier à énergie positive », produisant plus d'énergie qu'il n'en consomme.

## **2-2 Qualité de l'analyse**

La qualité de l'analyse des impacts du projet de ZAC sur l'environnement est obérée par les insuffisances de l'étude d'impact qui ne traduit pas une démarche d'évaluation environnementale menée de façon itérative. Elle ne met pas suffisamment en évidence l'ensemble des enjeux environnementaux interférant avec le projet, notamment la préservation des espaces agro-naturels et de la qualité de l'eau.

La compréhension du site est surtout articulée autour des aspects liés aux déplacements et aux activités riveraines et assez peu sur la prise en compte des enjeux environnementaux, exception faite de la préservation du secteur boisé de la Vraie Croix. En outre, l'étude d'impact laisse apparaître un périmètre d'étude plus restreint que le périmètre opérationnel (p.43), ce qui entretient une certaine confusion quant à la pertinence des études menées au regard du projet et de leurs conclusions quant à la sensibilité environnementale du site.

S'agissant des déplacements, une réflexion a été menée pour limiter leur impact sur les flux pendulaires compte tenu de l'éloignement relatif de ces secteurs des principales polarités existantes. L'aménagement de la route de Larmor à l'Ouest est prévu, afin de ralentir le trafic, de même que le regroupement des stationnements. La mise en place d'un itinéraire protégé et champêtre dédié aux déplacements doux est également envisagée et des rotations de navettes seront mises en place pour inciter les habitants de ces nouveaux quartiers à limiter l'usage de leur véhicule.

Le projet présenté, pourtant vertueux dans ses orientations sur beaucoup d'aspects environnementaux, s'appuie cependant sur une évaluation environnementale de qualité insuffisante, qui n'est pas à la mesure du projet et ne valorise pas totalement les choix ambitieux retenus.

La justification du projet et du choix des deux sites à urbaniser tient assez bien compte des contraintes de développement de la commune, hormis celle des déplacements, et est présentée de façon très claire. Néanmoins, l'absence de variantes d'aménagement de la ZAC ne permet pas à la commune de démontrer qu'elle a élaboré le meilleur projet au regard des contraintes d'environnement.

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

Si les enjeux liés à la densité du projet, à ses aspects énergétiques, à la mixité de l'offre de logements et aux déplacements sont correctement identifiés et pris en compte, en ce qu'ils structurent complètement le projet retenu, en revanche, les enjeux liés à la préservation des espaces agro-naturels et à la qualité de l'eau sont insuffisamment pris en compte.

#### **Préservation des espaces agro-naturels et de la trame naturelle du territoire**

Le projet va contribuer à l'urbanisation d'une quinzaine d'hectares jusqu'ici préservés et pour la plupart destinés à l'activité agricole. La faiblesse de l'analyse de l'état initial du site ne permet pas de mettre clairement en évidence la qualité biologique et agronomique des terrains qui seront ainsi urbanisés ni de définir à ce stade des mesures parfaitement adaptées pour supprimer, réduire ou compenser ces divers impacts. L'Ae recommande au porteur de projet de privilégier les solutions visant à la compensation foncière de ces espaces.

En outre, s'agissant du maintien et du développement des corridors écologiques identifiés sur ces secteurs, le porteur de projet paraît avoir intégré cet enjeu dans son projet. Cependant, les orientations d'aménagement présentées dans le dossier restent très générales et ne permettent pas de s'assurer que cet enjeu sera correctement pris en compte lors de l'élaboration du dossier de réalisation. L'Ae recommande donc que le projet soit plus précisément défini afin de démontrer que la trame verte et bleue du territoire sera bien prise en compte, respectée, intégrée et valorisée dans le projet.

#### **Préservation de la qualité de l'eau et des zones humides**

Le projet de ZAC va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées ce qui aura des conséquences sur la qualité des eaux superficielles, particulièrement en phase travaux. En outre, l'inventaire des zones humides ayant identifié une zone humide de source sur le secteur de Keradéhuen, la préservation de ce milieu naturel sensible est un enjeu pour la définition du projet le moins impactant pour l'environnement.

Si le porteur de projet a correctement identifié ces enjeux, la définition des impacts du projet et des mesures devant permettre de les éviter, de les réduire ou de les compenser, reste cependant insuffisante dans le dossier de création. Les principes de gestion des eaux pluviales envisagés ne sont évoqués que de manière très générale et leur précision est renvoyée à un

dossier Loi sur l'eau ultérieur, ce qui ne permet pas de garantir au vu de ce dossier que la qualité de l'eau et la zone humide seront efficacement préservées.

L'Ae rappelle que la présentation ultérieure d'un dossier au titre de la loi sur l'eau n'exonère pas le maître d'ouvrage de l'obligation de fournir dans l'étude d'impact les renseignements requis en matière d'impacts sur l'eau, et de mesures pour en assurer la maîtrise. Le dossier est donc à compléter sur ce point.

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



Michel CADOT