



**PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE**

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

Rennes, le **13 AVR. 2012**

**Autorité environnementale**

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
relatif au projet de zone d'aménagement concerté de la Lande Baule  
situé à Muzillac (56)  
reçu le 20 février 2012**

**Procédure d'adoption de l'avis**

Par courrier reçu le 20 février 2012, la commune de Muzillac 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) de la Lande Baule.

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

L'Ae a consulté le Préfet du Morbihan au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 23 février 2012.

L'Ae a également consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) par courrier en date du 23 février 2012 et pris connaissance de son avis reçu le 21 mars 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**

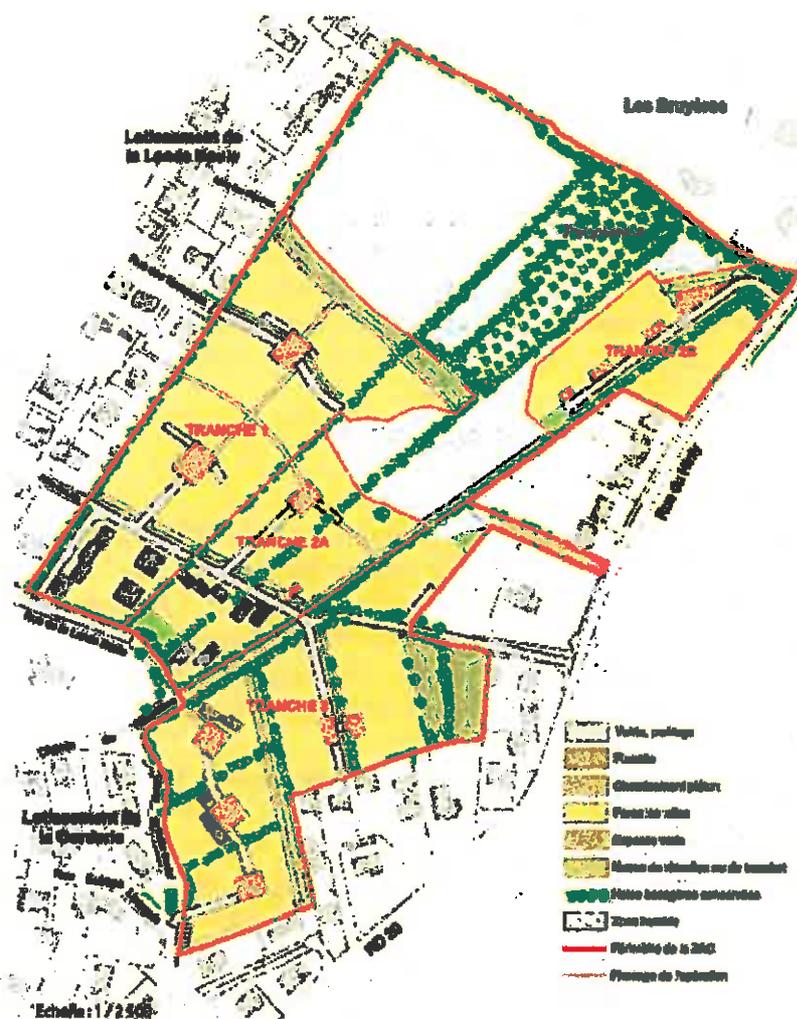
La future zone d'aménagement concerté de la Lande Baule à Muzillac dans le Morbihan est un projet d'extension urbaine à vocation d'habitat. Elle constitue le programme d'évolution de la commune pour les dix prochaines années. La commune devra toutefois veiller à la maîtrise de la consommation d'espace et à la densité de son opération.

L'élaboration du projet tient globalement compte des besoins identifiés par la ville ainsi que de ses contraintes réglementaires, liées à la loi Littoral, et environnementales, liées à la présence d'une zone humide et d'importantes haies bocagères sur le secteur concerné.

Toutefois, l'évaluation environnementale du projet doit être complétée notamment pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la compensation des impacts sur l'agriculture, afin de mieux rendre compte des conséquences prévisibles du projet sur l'environnement.

Enfin, la qualité du dossier pourrait être améliorée en présentant de façon plus précise les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement et leur estimation financière.





*Schéma d'aménagement prévisionnel, extrait du dossier de création.*

## 2 Environnement réglementaire du projet

### 2-1 SCOT du Pays de Muzillac et de la Roche-Bernard

La commune de Muzillac se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Muzillac et de la Roche-Bernard, en cours d'élaboration.

Le dossier de création de la ZAC de la Lande Baule affirme que ce projet répond parfaitement aux objectifs du futur SCOT, s'agissant de la compacité de l'urbanisation et de la diversité des formes urbaines. Il indique toutefois que, avec une densité de 18 logements/ha, le projet de ZAC est légèrement en deçà de l'objectif envisagé dans le futur SCOT (19 logements/ha).

L'Ae, attentive à la maîtrise de la consommation de l'espace, recommande à la commune de retenir a minima la fourchette haute de programmation (100 logements, soit 20 logements/ha).

## **2-2 Plan d'Occupation des Sols**

Le site de la ZAC de la Lande Baule est classé en zone NAa au Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur dans la commune de Muzillac. Ce zonage est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci. Le projet ne nécessite donc pas de mise en compatibilité du POS.

La plupart des haies présentes sur le site sont protégées au titre de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage ». Or, si le projet prévoit de maintenir les haies existantes sur le site, certaines d'entre elles seront traversées par les voies de desserte et les cheminements doux aménagés dans la ZAC. A ce titre, les travaux feront l'objet d'une autorisation préalable de la mairie.

## **2-3 Loi Littoral**

Le projet de ZAC de la Lande Baule paraît compatible avec les obligations de la commune de Muzillac résultant de la Loi Littoral. Le secteur se situe en continuité de l'existant et en dehors des espaces remarquables du Littoral. Le dossier s'attache en outre à démontrer que la commune dispose des capacités d'accueil nécessaires pour recevoir de nouveaux habitants. S'agissant des eaux usées notamment, la station d'épuration de Muzillac-Le-Borec dispose d'une capacité suffisante pour traiter les effluents de la future ZAC.

## **3 Caractère approprié des analyses développées dans le dossier et prise en compte de l'environnement**

Le dossier de création de la ZAC de la Lande Baule comprend notamment un rapport de présentation et une étude d'impact datée de février 2012. Celle-ci contient un résumé non technique, une description de l'état initial du site et de son environnement, une présentation du projet et des raisons pour lesquelles il a été retenu, une analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences prévisibles du projet et une présentation des méthodes utilisées pour évaluer les impacts du projet de ZAC.

L'Ae note que la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet ne rend pas compte de la progressivité de ces mesures. Il conviendrait de clarifier le dossier de façon à rendre compte plus clairement d'une démarche ayant envisagé d'éviter ou de réduire les impacts du projet avant de les compenser.

En outre, l'estimation financière des mesures en faveur de l'environnement est à ce stade insuffisante. En effet, seul le coût de la gestion des eaux pluviales a été estimé. Le porteur de projet indique qu'un certain nombre des mesures envisagées sont incluses dans l'aménagement du projet (gestion écologique du chantier et liaisons douces) et que de ce fait leur coût n'est pas facilement identifiable en tant que tel. Cependant, une estimation des mesures liées à la gestion et la protection de la zone humide dans le cadre de la ZAC, qui sont clairement identifiées à ce stade, devrait à minima être affichée.

L'étude d'impact est complétée par des annexes : la liste des espèces végétales et animales observées sur le site et l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dans la ZAC

Sur la forme, le dossier de création de la ZAC de la Lande Baule à Muzillac est clair et accessible et contribue ainsi à une bonne information du public sur les enjeux de l'opération. Il rend notamment compte de la démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) retenue par la commune pour associer les citoyens à l'élaboration du projet. Le résumé non technique, présenté sous forme de tableau synthétique, permet de prendre aisément connaissance des enjeux environnementaux liés au projet et des mesures envisagées par le porteur de projet pour améliorer son intégration environnementale.

### **3-1 Description de l'état initial de l'environnement**

L'état des lieux relatif au paysage, à la faune et à la flore ainsi qu'aux zones humides a été correctement réalisé. Il a permis d'identifier une vaste zone humide, comportant deux habitats d'intérêt communautaire, ainsi qu'une espèce végétale protégée (orchis grenouille) et la présence de la salamandre tachetée.

Le site de la future ZAC accueille également une trentaine d'espèces d'oiseaux dont une classée comme vulnérable (linotte mélodieuse).

Le site est occupé par une parcelle de culture et des prairies. Outre la zone humide identifiée, la principale qualité du site repose sur la présence d'importantes haies bocagères constituant des corridors écologiques, axes de déplacement privilégiés pour la faune.

Le Sud de la commune de Muzillac est concerné par deux sites Natura 2000 liés à l'estuaire de la Vilaine.

La future ZAC sera située à mi-chemin du centre-bourg et de la voie de contournement Est de Muzillac, actuellement envisagée. Elle sera accessible à partir de la RD 5 et de la RD 20, via son raccordement au réseau de voirie secondaire. La commune de Muzillac est desservie par cinq lignes de bus du Conseil général ou du Pays de Muzillac, qui desservent le centre-bourg. Aucune de ces lignes ne dessert directement le site de la future ZAC. Le site de la ZAC est cependant environné d'un réseau de chemins de terre, qui assure des liaisons douces au Nord de la ville, et longé à l'Est par un itinéraire pour vélos.

### **3-2 Exposé des raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, le projet a été retenu**

La commune de Muzillac a fait le constat d'une augmentation de l'attractivité de son territoire qui se traduit par un déficit en logements sociaux et en terrains à bâtir pour les primo-accédants. Le projet de ZAC de la Lande Baule a été envisagé pour remédier à cette situation.

Le choix du site n'a pas fait l'objet de variantes, le site retenu étant apparu à la commune comme le plus approprié pour accueillir cette opération : il s'agit du dernier espace urbanisable à proximité du centre-ville, il est situé en dent creuse, en continuité de l'urbanisation existante.

La démarche d'élaboration du projet mise en œuvre par la commune a ensuite consisté à retenir des préconisations environnementales communes aux variantes d'aménagement envisagés. Le projet retenu devait donc intégrer la zone humide et en garantir la pérennité,

préserver les haies et talus existants et les intégrer au plan de composition global de la ZAC et enfin, assurer une gestion écologique des eaux pluviales.

Les deux scénarios d'aménagement étudiés diffèrent donc essentiellement par la place occupée par la voirie. Le scénario retenu est celui qui privilégie l'organisation de la ZAC en îlots d'habitations et génère le moins de linéaire de voirie.

### **3-3 Analyse des effets sur l'environnement et mesures prise pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement**

#### **Impacts sur le patrimoine naturel**

La zone humide sera préservée de toute urbanisation et fera l'objet d'un plan de gestion devant permettre de préserver ses qualités biologiques. La préservation de la station d'orchis grenouille fera également l'objet d'un plan de gestion particulier.

Le porteur de projet entend également limiter les impacts du chantier sur la faune et la flore, notamment en privilégiant la réalisation des travaux en dehors des périodes de nidification des oiseaux et en s'engageant à ce que le suivi du chantier soit assuré par un écologue.

Si les haies seront globalement conservées dans le cadre du projet, notamment pour contribuer à son insertion paysagère, quatre d'entre elles seront traversées par des cheminements doux (de 2,50 m de largeur) et des voiries de (5 m de largeur), ce qui nuit à leur fonction de corridor écologique.

Le dossier prévoit des mesures destinées à conforter la fonctionnalité biologique des haies ayant un rôle de corridor écologique par le maintien de la strate arbustive des haies et la conservation, dans la mesure du possible, d'une bande enherbée au pied des haies situées sur l'espace public. Cependant, aucune mesure n'est prévue s'agissant de l'abattage de certains arbres de ces haies.

Le dossier de création de la ZAC de la Lande Baule conclut que le projet n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000 concernant la commune de Muzillac, en l'absence de lien écologique direct avec eux.

#### **Enjeux énergétiques**

Le projet fait l'objet d'une étude sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone. Le dossier de création de la ZAC de la Lande Baule insiste notamment sur l'orientation et la qualité des bâtiments (RT 2012) ainsi que sur la préservation des haies assurant la protection des habitations contre le vent.

Le porteur de projet entend étudier la possibilité de mettre en œuvre des installations énergétiques collectives par îlot d'habitations mais également, s'agissant de l'éclairage public, d'installer des candélabres à énergies renouvelables. Les orientations définitives du projet s'agissant des enjeux énergétiques devront être précisées dans le dossier de réalisation de la ZAC. Le choix de l'énergie renouvelable retenue en cas de développement de réseaux de chaleur devra également tenir compte des enjeux liés à la qualité de l'air.

## **Gestion des eaux pluviales**

Les principes de la gestion des eaux pluviales du projet sont présentés dans le dossier de création de la ZAC : limitation du taux d'imperméabilisation et de ruissellement et mise en place d'un dispositif de collecte par la création de fossés et de noues enherbées et la mise en place d'ouvrages de rétention et de décantation permettant de contrôler les débits et de piéger les éventuelles pollutions.

Toutefois, l'étude d'impact renvoie au dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau les détails de cette gestion des eaux pluviales, ce qui ne permet pas à ce stade de s'assurer du maintien du bon fonctionnement hydraulique de la zone humide. Le dossier Loi sur l'eau doit compléter le dossier de la ZAC afin de ne pas renvoyer à des études ultérieures la prise en compte de certains impacts du projet.

Le dossier devrait en outre être complété d'éléments relatifs aux risques sanitaires liés à l'utilisation de l'eau de pluie à l'intérieur des habitations.

## **Les impacts sur l'agriculture**

L'Autorité environnementale est attentive à la préservation des espaces agro-naturels. Trois parcelles sont encore exploitées sur le site, sur une surface d'un peu plus de 3 ha voués à l'urbanisation. Or, seule la compensation financière de ces espaces agricoles à urbaniser est évoquée dans le dossier.

L'Ae recommande au porteur de projet d'envisager également une compensation foncière de ces impacts, si cela s'avère possible.

Pour la Directrice Régionale,  
La Directrice Adjointe

  
Annick BONNEVILLE

