



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

30 JUIL. 2012

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de construction d'un hypermarché INTERMARCHÉ
sur la commune de PLEURTUIT (35)
présenté par Immo Mousquetaires Ouest
reçu le 31 mai 2012

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Par courrier reçu le 31 mai 2012, l'Autorité environnementale (Ae), en l'occurrence le Préfet de région, a été saisie pour avis d'un dossier de permis de construire sur la commune de Pleurtuit comportant notamment une étude d'impact et un dossier Loi sur l'eau.

Ce projet est soumis aux dispositions du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat 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 d'Ille-et-Vilaine au titre de ses attributions en matière d'environnement ainsi que l'Agence régionale de santé (ARS) par courriers en date du 6 juin 2012.

L'Ae a pris connaissance des différents avis des services du Préfet.

L'Ae rend son avis sur le dossier dans les deux mois suivant sa réception. Cet avis porte, à la fois, sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet.

C'est l'objet du présent avis qui sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

Résumé de l'avis

Le projet consiste au déplacement-agrandissement du centre commercial INTERMARCHE et des cases commerciales attenantes (+78 % de surface de vente hors galerie marchande) de la commune de La Richardais sur celle de Pleurtuit, au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Tertre Esnault », accompagné d'aménagements paysagers et hydrauliques.

Même si le projet présente différents atouts, aussi bien du point de vue énergétique que paysager, l'étude d'impact correspondante ne reflète pas correctement l'esprit de l'évaluation environnementale, tant sur le fond que sur la forme. Le pétitionnaire s'est en effet plus attaché à respecter la réglementation qu'à s'inscrire dans l'esprit de l'évaluation environnementale pour définir le projet le moins impactant pour l'environnement. Le contenu même de l'étude d'impact ne comporte pas tous les éléments indispensables à une bonne compréhension du projet.

L'état initial est décrit de façon sommaire et restrictive ce qui ne permet pas suffisamment de replacer le projet dans son contexte et d'apprécier pleinement les enjeux de ce dernier. Cela nuit à une analyse exhaustive des impacts directs et indirects du projet et de ses effets cumulés. L'étude d'impact devrait ainsi, par exemple, s'attacher à démontrer la compatibilité du projet avec la préservation des zones humides limitrophes.

D'une façon générale, les éléments de contexte liés à la ZAC dans laquelle est prévu de s'implanter le projet n'étant pas repris dans l'étude d'impact du projet soumis à l'avis de l'Ae, une bonne appréhension des impacts de celui-ci se révèle difficile.

Avis détaillé

I Présentation du projet et de son contexte

Sur le territoire de la commune de La Richardais est actuellement implanté un ensemble commercial, d'une surface de vente estimée à 3 375 m², à vocation alimentaire, comprenant un hypermarché exploité sous enseigne INTERMARCHE (2 800 m² de vente), accompagné d'une galerie marchande (de 575 m²) composée de plusieurs cellules commerciales accueillant des commerces de détail.

La société IMMO MOUSQUETAIRES OUEST, représentée par M. RIVET, souhaite procéder au transfert et à l'agrandissement de ce centre commercial dans la ZAC dite « Le Tertre Esnault », sur la commune voisine de Pleurtuit. Cette ZAC est située au Nord de la commune, à proximité des routes départementales n° 168 et 266, en direction de Dinard.

Le terrain du projet concerne une superficie de 37 000 m² où seront implantés, d'une part, un bâtiment d'une surface plancher de 15 300 m² (4 999 m² de surface de vente INTERMARCHE et 3 967 m² de galerie marchande) et, d'autre part, un espace de stationnement de 14 700 m² (512 places de véhicules légers, dont 14 places accessibles aux personnes à mobilité réduite). Des aménagements paysagers et hydrauliques seront également réalisés.

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

Bien que ces éléments ci-dessous ne soient pas repris dans le dossier d'étude du permis de construire soumis à l'avis de l'Ae, il importe de préciser que la ZAC du « Tertre Esnault » a été créée en mai 2005. Le dossier de réalisation date d'octobre 2007 et l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau du 30 juillet 2010, modifié le 6 juin 2011. Ainsi, elle n'a pas fait l'objet d'un avis de l'Ae (créée en 2009).

Elle jouxte la zone agglomérée de Dinard (11 000 habitants), au Nord, et celle de La Richardais (2 370 habitants), à l'Est où se trouve la ZAC de « l'Hermitage » où est implanté l'actuel Intermarché.

La ZAC du « Tertre Esnault », destinée essentiellement à l'implantation de surfaces commerciales voire d'équipements publics, couvre une superficie de 51 ha actuellement constituée de terres agricoles cultivées situées dans un espace rétro-littoral, au carrefour d'axes routiers importants, dans un secteur urbanisé où l'on recense principalement des activités commerciales, artisanales, industrielles (plusieurs zones d'activités déjà existantes à proximité) ainsi que quelques habitations (notamment sur la commune de Pleurtuit : les lieux-dits « l'Ivenais », « la Saudray » et « le Tertre Esnault »).

Cette ZAC affiche une ambition en matière d'aménagements, d'architecture et de développement durable. Elle est en cours d'aménagement et doit, à terme, accueillir le parc d'activités « Cap Émeraude » dont l'élément central structurant sera une voie paysagère piétonne et cyclable qui en constituera l'axe Nord-Sud.

Au vu des éléments du dossier de la ZAC, il ressort que, à l'Est et au Nord du périmètre de celle-ci, l'Enoch draine une vaste zone humide alimentée par les eaux venant des actuels plateaux agricoles composant le Sud de l'emprise de la ZAC. Les habitats de ces zones humides constituent les zones les plus sensibles du point de vue du patrimoine naturel. De

plus, les inventaires réalisés à l'origine avaient permis d'observer la présence de différentes espèces animales protégées (Hérisson d'Europe, pontes de Batraciens).

Par ailleurs, dans le cadre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé en 2008, le développement de l'axe Dinard/Pleurduit est reconnu comme stratégique pour assurer le renforcement du secteur Ouest du territoire. Toutefois, le SCoT prévoit que « *les nouveaux pôles commerciaux seront pris en compte dans les opérations d'aménagement afin de réaliser des quartiers mixtes résidentiels/commerces* ».

C'est dans ce contexte que le projet de construction de l'hypermarché Intermarché est soumis à l'avis de l'Ae.

II Environnement réglementaire du projet et prise en compte du cadre de planification

Globalement, le projet est cohérent avec le document d'urbanisme. Ainsi, le terrain du projet de construction se situe en zone 1AUzt du plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit d'une zone d'urbanisation nouvelle à vocation d'activités commerciales et de services, dont le règlement permet l'installation de ce type de projet.

La conformité du projet avec le SCoT n'est pas vérifiable au vu des éléments du dossier.

Concernant la gestion de l'eau, le SDAGE Loire-Bretagne ainsi que le SAGE Rance-Frémur-Baie de Beaussais sont présentés dans les grandes lignes. Cependant, le manque de précision et de clarté du dossier ne permet pas de s'assurer de la compatibilité du projet avec les objectifs portés par ces documents.

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

Le dossier faisant l'objet du présent avis est constitué d'une étude d'impact, dont un résumé non technique, datée de mai 2012, d'un permis de construire, d'un dossier Loi sur l'eau et du cahier des charges de cession de terrains (CCCT) de la ZAC daté d'août 2010.

D'une manière générale, l'étude d'impact ne répond pas entièrement à l'esprit de l'évaluation environnementale, démarche continue, progressive et itérative, visant à appréhender l'environnement dans sa globalité et à l'intégrer dès le début et tout au long du processus d'élaboration et de définition du projet.

Pour une meilleure information du public, l'étude d'impact devrait contenir un certain nombre d'éléments (stationnement, gestion de l'énergie, plantations, ...) qui ne figurent aujourd'hui que dans les différentes notices du dossier de permis de construire. Par ailleurs, d'autres éléments indispensables tels que l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus ou la présentation des principales modalités de suivi des mesures compensatoires et de leurs effets (art. L.122-3 du code de l'environnement) sont totalement absents. Le résumé non technique, quant à lui, est très succinct (une demi page et un tableau d'une page) et ne reflète pas l'ensemble des données de l'étude d'impact (contexte, état initial, justification du choix du projet, ...). Il convient donc de les compléter.

De même, les incohérences constatées entre certaines données des différentes pièces du dossier devront être levées, telles que le nombre de parcelles concernées, le nombre de places de stationnement clientèle, le principe de gestion des eaux pluviales, ... Celles relatives au cadastre devront être actualisées.

3.1 Description de l'état initial

L'analyse de l'état initial couvre globalement l'ensemble des thématiques à prendre en compte : milieux physique, naturel et humain, eau, sol, climat, air, bruit, déchet, trafic.

Cependant, notamment pour certaines d'entre elles, en lien avec le repositionnement du projet dans son contexte, il aurait été utile que l'étude d'impact, objet du présent avis, s'appuie davantage sur celle réalisée en mai 2005 dans le cadre de la création de la ZAC, voire l'actualise, pour « *décrire précisément le milieu naturel et l'occupation des sols du site* » (p. 79 de l'étude d'impact).

Cela aurait notamment été nécessaire concernant les zones humides, l'étude d'impact se limitant à mentionner qu'« *une zone humide, à 125 m au nord du projet, le long de l'Enoch, a été diagnostiquée* » mais que « *le projet ne se situe pas dans le périmètre de cette zone humide* » (p. 21 de l'étude d'impact et 17 du dossier loi sur l'eau). De plus, un arrêté ministériel en date du 24 juin 2008, modifié par arrêté du 1^{er} octobre 2009, a précisé les critères de définition et de délimitation des zones humides en les étendant sensiblement. Un inventaire de 2005-2007 risque donc d'être incomplet et mériterait d'être actualisé.

Par ailleurs, dans la mesure où il s'agit d'un déplacement d'activité, la description de l'état initial aurait mérité de prendre en compte les éléments constitutifs de l'actuel site de La Richardais. L'Ae note que l'existence de l'Intermarché actuel à La Richardais est mentionnée seulement à l'occasion de la présentation des raisons du choix du projet (p. 76).

3.2 Exposé des raisons pour lesquelles, notamment d'un point de vue des préoccupations d'environnement, le projet a été retenu

L'étude d'impact ne permet pas davantage d'appréhender pleinement les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations environnementales, le site a été retenu et le projet choisi. Elle n'évoque d'ailleurs pas non plus d'autre parti envisageable. Il convient donc de compléter l'étude d'impact sur ce point.

3.3 Analyse des impacts du projet sur l'environnement et mesures prises pour en prévenir les effets dommageables

L'étude d'impact aurait été plus en adéquation avec l'esprit de l'évaluation environnementale si elle avait mené une analyse allant au-delà du strict aspect réglementaire, en lien avec les enjeux du contexte.

Par ailleurs, le périmètre d'étude aurait utilement pu être précisé et parfois étendu au-delà du lot concerné par l'implantation du projet, notamment pour l'analyse des impacts en matière de déplacements. Enfin, l'étude aurait également gagné à développer la cohérence du projet au regard des prescriptions du CCCT, notamment en termes de performances environnementales (consommation énergétique, gestion de l'eau et des déchets).

3.3.1 Les travaux

L'étude d'impact ne présente la gestion de la phase travaux qu'au travers de la seule problématique « protection des eaux » et de façon relativement sommaire. Il conviendrait que l'ensemble des impacts potentiels dus au chantier soit analysé. Des mesures permettant d'éviter, de réduire ou, sinon, de compenser leurs effets dommageables devront être proposées. L'Ae recommande ainsi que le dossier démontre, par exemple, la prise en compte du milieu naturel d'une part et de la circulation des engins de chantier sur les axes routiers environnants d'autre part.

3.3.2 Le paysage

Il ressort du dossier que le dispositif végétal du projet d'aménagement représente un enjeu important. La plantation des nouvelles haies arbustives, sur les trois côtés essentiels du projet, participera activement à l'intégration de l'espace commercial dans le site et ce d'autant plus qu'il s'agira, pour l'essentiel, d'essences locales. Cependant, il apparaît difficile d'appréhender pleinement l'insertion paysagère du fait de l'absence de prise en compte de points de vue éloignés depuis les zones habitées voisines, « la Saudray » (à 110 m) et « le Tertre Esnault » (à 150 m) aussi bien pour l'état initial que pour l'insertion du futur projet.

L'Ae note avec intérêt la possibilité que les eaux de pluie collectées en toitures soient recyclées pour l'arrosage. Cela devrait incontestablement permettre de participer à la préservation de la ressource en eau. De surcroît, contrairement au recyclage des eaux de pluie dans le cadre de l'alimentation des sanitaires, cette solution présente l'avantage d'assurer la restitution de celles-ci au milieu naturel. Il conviendrait de préciser si la mention de cette possibilité dans le dossier d'étude d'impact relève d'une réelle volonté de la mettre en œuvre, ou d'une simple hypothèse envisagée.

3.3.3 La salubrité, la commodité et l'utilité publiques

➤ Bruit

Au-delà de l'impact visuel, le voisinage pourrait également être affecté par les nuisances sonores liées au projet. Bien qu'il ne s'agisse probablement pas de l'enjeu majeur du dossier, il conviendra tout de même de ne pas le négliger notamment en raison des systèmes de réfrigération et de climatisation ainsi que de la circulation (véhicules légers et camions de livraison) engendrée. Or, selon l'étude présentée, « *le centre commercial n'étant pas encore implanté aucune mesure sonore des futures activités du site n'est possible pour le moment* » (p63). L'Ae demande à ce que, d'une façon proportionnée à l'importance de l'aménagement et aux incidences prévisibles de celui-ci en la matière, l'étude d'impact soit complétée d'une analyse (modélisation, ...) du niveau sonore prévisible après projet. En l'absence, le simple respect de la réglementation ne saurait être démontré.

➤ Énergie, qualité de l'air et climat

Sur la base des informations de la notice de présentation du permis de construire, la conception du projet et le fonctionnement du bâtiment semblent devoir participer activement, d'une part, à la maîtrise de la consommation énergétique (aérothermie par 14 pompes à chaleur air/air réversibles, isolation thermique renforcée, optimisation de l'utilisation de l'éclairage naturel) et, d'autre part, à l'utilisation d'énergie renouvelable (production d'eau

chaude sanitaire par énergie solaire thermique). Cependant, l'Ae observe que ces informations ne sont, pour la plupart, pas reprises dans l'étude d'impact. Celle-ci devra donc s'attacher à préciser la volonté de mettre en place ces différents aménagements. Il conviendrait également que le lien puisse être fait avec la réglementation thermique (RT) applicable d'autant que le dossier de permis de construire contient une étude thermique attestant de la conformité avec la RT 2005 malgré la proximité de l'échéance de la RT 2012.

Par ailleurs, l'étude précise que « *l'installation frigorifique et les pompes à chaleur [...] utilisent le R 404A comme fluide frigorigène (2 500 L)* » et que « *le R 404A faisant partie des gaz hydrofluorocarbones (HFC), il n'a donc pas d'impact sur la couche d'ozone* ». L'Ae précise néanmoins que, en revanche, les HFC ont un fort pouvoir de réchauffement de l'atmosphère. Leur impact ne peut donc pas être considéré comme négligeable. Concernant les autres gaz, le dossier évoque les six gaz à effet de serre pris en compte par le protocole de Kyoto mais ne précise que pour trois d'entre eux si le projet est susceptible ou non de les émettre. Pour assurer une bonne information du public, il serait souhaitable que l'étude d'impact soit complétée en ce qui concerne les autres.

➤ Déplacements

L'impact du projet sur la qualité de l'air et le climat passe également par la prise en compte des déplacements. Cet impact dû au trafic généré par le projet n'est envisagé, de façon restrictive, qu'à l'échelle du site. L'étude conclut ainsi que cet impact est négligeable (p. 55-56). Toutefois, la logique de l'évaluation environnementale aurait voulu que cet impact soit appréhendé à plus large échelle (effets directs et indirects), d'autant plus dans le cas de l'air et à fortiori du climat.

L'accroissement de plus de 3 000 véhicules/jour occasionné par l'activité du site n'apparaît en effet pas négligeable par rapport au trafic actuel des axes de circulation desservant le site. Cette augmentation peut, ainsi, être estimée entre 24 et 37 % selon les axes. Du point de vue de la fluidité de circulation, il conviendrait d'ailleurs que l'étude d'impact envisage, en phase transitoire, le risque de saturation des voies existantes tant que les voies nouvelles ne seront pas terminées.

Par ailleurs, à son niveau, le porteur de projet a prévu un abri vélo à deux des trois entrées du magasin (Est et Sud). Cela participe incontestablement à l'attractivité du site par les modes de circulation douce et s'inscrit dans la logique de la création, par l'aménageur de la ZAC, de la voie verte au cœur du site. Cet atout aurait encore été favorisé par un positionnement plus judicieux de ces abris, en cohérence avec la localisation de la voie verte longeant l'entrée Ouest de l'hypermarché. Enfin, l'intégration au projet de modes de déplacement alternatifs aurait avantageusement pu être accrue en complétant l'étude d'impact par l'évocation des réseaux de transports collectifs desservant la périphérie de la ZAC et étant susceptibles d'être déviés, à terme, vers le cœur de l'opération, ce qui permettrait de réduire le trafic routier et inscrirait davantage le parc dans le sens du développement durable.

➤ Consommation d'espace

L'étude d'impact indique que « *le site [hypermarché] participe au développement économique du secteur* ». L'Ae note toutefois que le dossier ne développe pas d'information permettant d'analyser les éventuels impacts que ce projet est susceptible d'engendrer, notamment en termes d'urbanisation future.

Par ailleurs, le dossier évoque sans plus le fait que « *le projet a une emprise sur des parcelles agricoles* » (p. 33). Si les mesures compensatoires en la matière relèvent plus de l'aménageur de la ZAC, à l'échelle du projet, une réflexion sur la mutualisation des parkings aurait utilement pu prévenir une consommation et une artificialisation trop importante d'espace.

3.3.4 La gestion des eaux et le patrimoine naturel

Bien que cet aspect ne ressorte pas au travers du dossier présenté, au regard du contexte général de la ZAC, la préservation des zones humides apparaît comme l'enjeu majeur du projet de permis de construire.

Toutefois, la présentation du projet ne permet pas, clairement, d'apprécier la gestion des eaux pluviales envisagée par le porteur de projet.

Ainsi, l'Ae souligne un grand nombre d'incohérences, de contradictions et d'imprécisions au fil de l'étude d'impact de même qu'avec les autres pièces du dossier telles que :

- * infiltration (p.14 et 40-43 de l'étude d'impact, p. 4 de la notice de présentation, p.7 du dossier loi sur l'eau) ou rétention et rejet (p.13 et 50 de l'étude d'impact, p. 3 de la notice de présentation et p. 3 de la notice d'insertion) des eaux de voirie,
- * localisation des points de rejet,
- * rétention ou non au niveau de la zone de livraison (p. 4 de la notice de présentation versus p. 50 de l'étude d'impact) et type de réseau exutoire,
- * débit de fuite autorisé : $\leq 6l/s/ha$ (étude d'impact, dont p. 41) ; $2l/s/ha$ (article 1 AUZt 4.2 règlement du PLU ; annexe 3 du CCCT).

Une relecture globale serait vivement nécessaire afin de corriger ces points et ainsi clarifier précisément la gestion des eaux pluviales prévue.

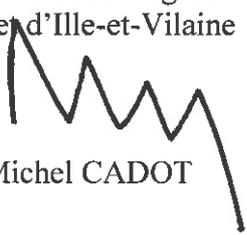
D'autre part, alors même que la surface collectée est importante (« *plus de 36 650 m²* ») et qu'« *il n'y a pas d'apport possible d'eau pluviale par ruissellement des parcelles en amont du projet* », l'analyse des effets du projet sur les eaux et le milieu naturel ainsi que les mesures compensatoires proposées ne démontrent pas la prise en compte des zones humides. En effet, il est prévu que « *les eaux pluviales des toitures soient rejetées dans le réseau qui longe la route de la ZAC de l'Hermitage à l'Est du site* » sans que ne soit analysé le risque indirect de modification du régime hydraulique de l'Enoch et des zones humides au Nord.

L'Ae rappelle la valeur patrimoniale de ces milieux présentant une richesse biologique, mais également leur rôle de zone tampon dans la prévention des inondations. Elle demande donc à ce que l'étude d'impact soit suffisamment complétée afin de démontrer en quoi le projet permet d'assurer la conservation des zones humides originelles maintenues et de celles récréées dans le cadre de la ZAC. Leur préservation fait partie des orientations fondamentales du SDAGE Loire Bretagne réitérées localement par le SAGE Rance-Frémur-Baie de Baussaie, et constitue l'un des objectifs majeurs de la Loi sur l'eau.

Enfin, du point de vue des milieux naturels, l'étude inclut bien une évaluation de l'incidence Natura 2000 qui conclut à l'absence d'incidence du projet. En revanche, concernant le site lui-même, l'étude précise simplement que « *les espèces cynégétiques rencontrées [...] ne présentent pas de caractère particulier de rareté ou de fragilité* » et que « *la prospection de terrain n'a pas mis en évidence d'espèce protégée sur le site de l'installation* ». L'Ae note

cependant que le périmètre de la zone de prospection n'est pas précisé. Or, considérant les différentes présences potentielles d'espèces protégées détectées dans le cadre de la ZAC, (Hérisson d'Europe, pontes de Batraciens), des investigations spécifiques auraient pu être judicieusement menées afin de s'assurer d'éviter tout effet dommageable du projet à leur égard.

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



Michel CADOT