



## PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le **21 FEV. 2014**

Autorité environnementale

### AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

relatif au projet d'aménagement d'un lotissement, porté par le groupe SACIB,  
situé sur les communes de Dinard et de La Richardais (35)

#### Préambule

Le groupe SACIB a en projet la construction d'un lotissement, d'une surface de l'ordre de 8 ha, situé en Ille-et-Vilaine, à cheval sur les communes de Dinard et de La Richardais, au lieu-dit de la Gougeonnais. Suite à examen au « cas par cas », ce projet a été soumis à la réalisation d'une étude d'impact par décision du préfet de région, Autorité environnementale (Ae) compétente, en date du 2 avril 2013. À ce titre, il doit faire l'objet d'une enquête publique, après avis de l'Ae.

Le lotissement est divisé en trois secteurs d'habitation, devant donner lieu chacun à un permis d'aménager :

- sur la commune de La Richardais, « Les jardins du Poudouvre » (précédemment nommé « La Gougeonnais ») ;
- sur la commune de Dinard, « Le Moulin du Rocher 1 » et « Le Moulin du Rocher 2 ».

Les trois dossiers de demande de permis d'aménager correspondants ont été transmis à l'Ae par les maires des deux communes concernées et ont été reçus, respectivement, le 29 août et le 23 décembre 2013. L'étude d'impact réalisée porte sur l'ensemble du projet ; elle est commune aux trois dossiers.

L'agence régionale de santé (ARS), consultée sur ces dossiers, a émis deux avis, en date du 28 octobre 2013 et du 9 janvier 2014. Le préfet d'Ille-et-Vilaine a également été consulté, au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement.

Le présent avis porte sur l'ensemble de l'opération. Il traite à la fois de la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et de la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

## Synthèse de l'avis

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement, sur une emprise de 8 hectares actuellement à usage agricole, au sein d'une zone urbanisée. Il comprend la construction de 143 logements répartis en 75 lots dont quatre à vocation d'habitat collectif. Le projet est découpé en trois opérations, respectivement de 56, 10 et 9 lots, dénommées « Le Moulin du Rocher » 1 et 2 et « Les jardins du Poudouvre ». La construction d'une nouvelle voie est prévue pour assurer la desserte routière du lotissement.

Les trois dossiers, correspondant chacun à une opération, sont clairement présentés. Afin de faciliter la compréhension du projet dans sa globalité et de lever certaines ambiguïtés, l'Ae recommande qu'ils soient complétés d'une note descriptive commune accompagnée d'un plan d'ensemble détaillé des aménagements prévus. Une estimation des dépenses liées aux mesures de protection de l'environnement doit être jointe à l'étude d'impact.

Tel qu'il est conçu, le projet répond bien aux objectifs de développement de l'offre de logements, de maîtrise de l'étalement urbain et de mixité sociale et générationnelle, fixés par les documents d'urbanisme pour le secteur concerné.

Au plan environnemental, le projet a évolué pour prendre davantage en considération la préservation des milieux d'intérêt écologique présents sur le site, notamment la végétation arborée et une zone humide. Certaines mesures demandent à être précisées, concernant l'entretien des espaces et des équipements communs, l'isolation phonique des façades, le développement des énergies renouvelables et les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Par ailleurs, compte tenu de la présence de deux lignes électriques à haute tension traversant le site, l'Ae considère indispensable que le diagnostic et la réflexion relatifs à l'exposition des futurs habitants aux champs électromagnétiques soient approfondis, de manière à respecter, vis-à-vis du découpage des lots et de l'implantation des bâtiments, le principe d'une « zone de prudence » à moins de 1  $\mu$ T en moyenne, telle que définie par l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité.

## Avis détaillé

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

Le projet se situe sur des terrains essentiellement agricoles, insérés dans une zone largement urbanisée reliant les agglomérations de Dinard et de La Richardais. Son emprise, concernant initialement le seul secteur du Moulin du Rocher, a été étendue à celui des Jardins du Poudouvre, situé sur la commune de La Richardais. Sur ce dernier secteur, la création d'une nouvelle voie permettra la desserte de l'ensemble du futur lotissement depuis la route départementale n° 114, par l'intermédiaire d'un giratoire pour lequel le Conseil général d'Ille-et-Vilaine a donné son accord de principe. Un financement mixte entre le maître d'ouvrage et les communes est prévu pour la réalisation de ce giratoire et pour l'élargissement de la rue du Poudouvre.



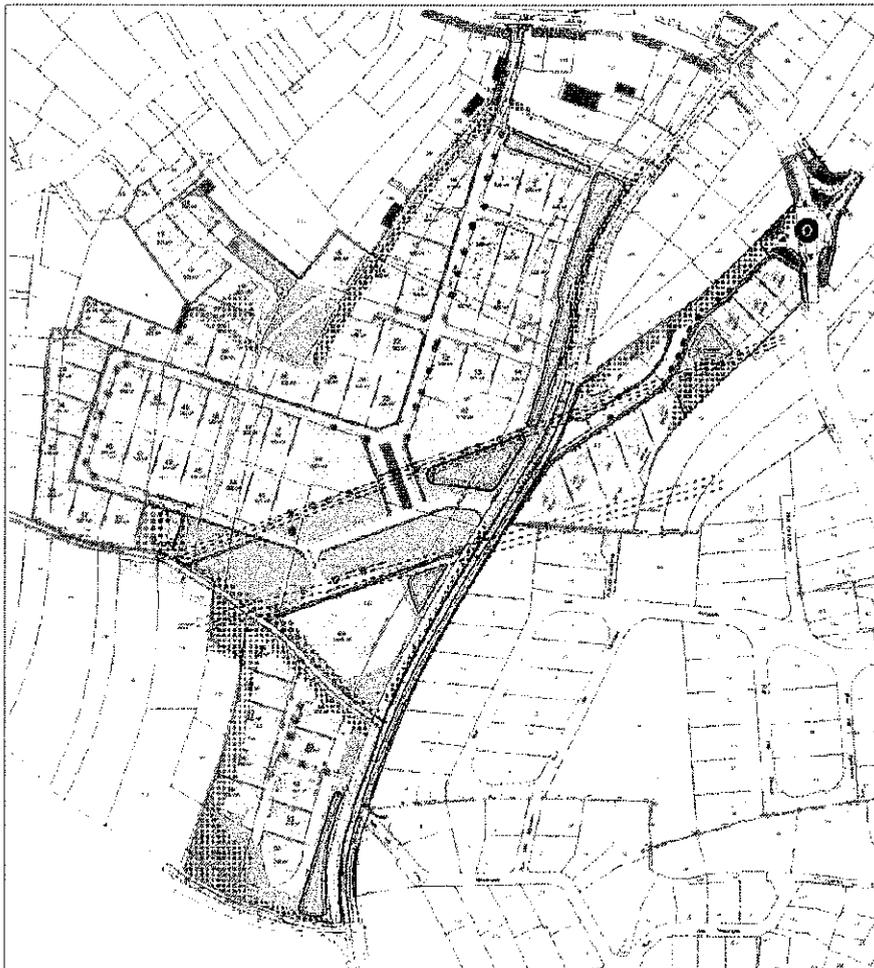
*Situation de l'emprise du projet, sur fonds de carte IGN et photographies aériennes (adapté de l'étude d'impact)*

Le lotissement est composé de 75 lots, répartis à raison de 56 pour le Moulin du Rocher 1, 10 pour le Moulin du Rocher 2 et 9 pour les Jardins du Poudouvre. Ces lots sont destinés à la construction d'habitations individuelles, sauf les lots 54 à 56 du Moulin du Rocher 1, à usage d'habitat groupé ou collectif ou à diviser, et le lot 1 des Jardins du Poudouvre<sup>1</sup>, conçu pour accueillir des logements sociaux. La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout du toit, portée à 9 m pour les lots 54 à 56 (avec deux étages au maximum). Le nombre total de logements qui seront créés est estimé à 143, soit de l'ordre de 250 à 300 habitants.

Le terrain d'implantation du lotissement est traversé par deux lignes électriques à haute tension (63 kV) provenant de l'usine hydroélectrique du barrage de la Rance et distantes d'une cinquantaine de mètres l'une de l'autre.

Le projet d'aménagement comprend les différents travaux de voirie (y compris le giratoire), la viabilisation des lots, la réalisation d'espaces verts, de voies de liaison piétonnes et cyclables, et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins végétalisés).

Les travaux d'aménagement initial, incluant ceux paysagers et de gestion des eaux pluviales, sont prévus pour durer 8 mois. L'ensemble de la réalisation est programmé sur 3 ans.



*Plan de composition d'ensemble du futur lotissement, montrant l'emplacement des voies de desserte, du giratoire de raccordement sur la RD 114 et des deux lignes électriques (extrait de l'étude d'impact)*

<sup>1</sup> Selon les indications du règlement du lotissement.

## **2. Qualité de l'évaluation environnementale**

### **2.1. Qualité du dossier**

La présentation du projet, dans chacun des trois dossiers de permis d'aménager, est claire et abondamment illustrée.

La compréhension de l'opération dans son ensemble est rendue cependant moins facile par son découpage en trois parties. De plus, certaines incohérences ou ambiguïtés existent au sein des différents documents, sans doute dues en large part aux évolutions du projet au cours de son élaboration : étendue de l'emprise, nombre de permis d'aménager, numérotation et nombre de lots (dont ceux dédiés à des logements groupés ou collectifs), maintien de l'intégralité de la zone humide, préservation de la végétation existante et création d'espaces verts supplémentaires... Celles de ces évolutions liées à des considérations environnementales et sanitaires sont mentionnées et expliquées dans le chapitre de l'étude d'impact consacré aux scénarios étudiés, mais ces éléments ne sont pas repris dans le résumé non technique.

*De façon à faciliter la compréhension d'ensemble du projet par le public et à éviter toute confusion, l'Ae recommande qu'une note commune soit ajoutée aux trois dossiers, qui reprenne la présentation du projet dans sa globalité, en explicitant les modifications intervenues, leur motivation et leur chronologie, ainsi qu'un plan détaillé et convenablement légendé de l'ensemble des aménagements prévus.*

### **2.2. Qualité de l'analyse**

L'étude d'impact identifie correctement les principaux enjeux environnementaux et sanitaires liés au projet :

- les enjeux d'urbanisme et d'aménagement du territoire (économie d'espace, offre de logements, capacité d'accueil...),
- la préservation des milieux naturels repérés sur le site (végétation bocagère et arborée, zone humide) et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées,
- la qualité de vie (bruit, espaces publics, déplacements) et la santé des habitants (proximité des lignes électriques),
- la consommation d'énergie.

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme est établie, ainsi qu'avec le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE « Rance, Frémur, Baie de Beaussais », le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) et le projet de parc naturel régional Rance - Côte d'Émeraude.

Les modalités de gestion des eaux, la définition des objectifs d'isolement acoustique des façades, le potentiel de développement des énergies renouvelables et l'exposition aux champs magnétiques (voir ci-dessous) ont fait l'objet d'études spécifiques. L'inventaire des milieux naturels présents sur l'emprise du projet ou susceptibles d'être impactés de façon indirecte (rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées) apparaît proportionné aux enjeux. Une carte de synthèse des milieux inventoriés à l'échelle de l'opération figure dans l'étude d'impact en conclusion de la partie consacrée à cet inventaire.

L'analyse des enjeux demande cependant à être approfondie pour deux d'entre eux : la desserte du site par les transports en commun et les modes de déplacement non motorisés, d'une part, et la détermination des niveaux d'exposition aux champs électromagnétiques dus à la présence des deux lignes électriques à haute tension, d'autre part.

Outre la desserte du lotissement par la route, le projet inclut la réalisation de voies de circulation piétonnes et cyclables en interne au site et le long de la rue du Poudouvre. Le dossier présente par ailleurs les réseaux existants de transports en commun. Néanmoins, la capacité de ces moyens de déplacement à répondre effectivement aux principaux besoins des habitants (trajet domicile-travail, accès aux commerces...), comme alternative à l'usage de la voiture individuelle, n'est pas évaluée, alors qu'il s'agit d'un des enjeux forts motivant, de façon générale, la densification de l'urbanisme.

Afin de prendre en compte les aspects sanitaires liés à la proximité des lignes électriques, le maître d'ouvrage a fait réaliser des mesures d'intensité du champ électromagnétique au niveau du sol, à la verticale des câbles et en s'en éloignant jusqu'à une cinquantaine de mètres. Les résultats obtenus constituent des informations utiles mais caractérisent de manière insuffisante les niveaux d'exposition des futurs habitants au voisinage des lignes : les mesures ont été effectuées sur un seul profil (transversalement aux deux lignes) et à un moment unique (sur une durée d'une heure). Or, l'intensité du champ magnétique peut changer dans le sens longitudinal, en fonction de la hauteur des câbles électriques par rapport au sol ; elle est aussi susceptible de varier dans le temps, car dépendant de l'intensité du courant électrique passant dans les lignes, qui n'est pas nécessairement constante. De plus, l'analyse des niveaux d'exposition ne considère pas le cas des logements se trouvant en hauteur (au 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> étage, s'agissant notamment des logements collectifs), donc d'autant plus proches des câbles électriques qui, à l'emplacement de la mesure, se situent jusqu'à moins de 12 mètres du sol. Enfin, les intensités de champ magnétique observées sont comparées à la limite de 100  $\mu$ T, déterminée en référence à des expositions aiguës, et non au regard du seuil de 1  $\mu$ T retenu, pour les établissements sensibles, dans l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité<sup>2</sup>.

*Sur ces deux sujets, l'Ae considère nécessaire que l'analyse soit approfondie, en tenant compte des observations formulées.*

*Par ailleurs, l'étude d'impact devra être complétée par l'estimation des dépenses liées à la protection de l'environnement et de la santé humaine. Ce complément sera l'occasion de synthétiser de façon claire l'ensemble des mesures adoptées d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, selon les termes de l'article R. 122-5 II 7° du code de l'environnement.*

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

#### **3.1. Les enjeux d'aménagement du territoire**

Le projet de lotissement est situé dans une « dent creuse » d'urbanisation. La densité de logements est de 18 par hectare, tenant compte de la contrainte d'implantation que représente la présence des lignes électriques. Il vise à accueillir de nouveaux habitants, notamment de jeunes couples. Il comporte une part de logements collectifs, et 30 % de logements sociaux

---

<sup>2</sup> Cette instruction est basée sur un rapport du CGEDD (conseil général de l'environnement et du développement durable) et du CGIET (conseil général de l'industrie, de l'énergie et des technologies) d'août 2010, relatif à la maîtrise de l'urbanisme autour des lignes de transport d'électricité, visant à analyser les modalités envisageables pour la mise en œuvre des recommandations de l'AFSSET du 8 avril 2010 (devenue depuis l'ANSES). Ce point sera repris sur le fond dans la suite de l'avis.

sur La Richardais. Il se situe à proximité de zones d'activités et d'emploi potentiel. Il répond ainsi à plusieurs objectifs poursuivis par les documents d'urbanisme du secteur<sup>3</sup> :

- la maîtrise de l'étalement urbain,
- le développement d'une offre en nouveaux logements, notamment en résidence principale,
- la mixité sociale et générationnelle.

*Des précisions sont à apporter en ce qui concerne le nombre de logements attendus à caractère collectif ou social, globalement pour l'ensemble de l'opération et en précisant les numéros de lots concernés.*

### **3.2. La qualité de vie et la santé**

Concernant l'exposition aux champs électromagnétiques, les mesures réalisées montrent des intensités qui dépassent la valeur de 1  $\mu$ T jusqu'à 15 à 20 mètres de l'axe de la ligne électrique nord (la plus basse, à l'emplacement des mesures). Le projet n'est pas directement concerné par ce seuil de 1  $\mu$ T, qui ne vise, dans l'instruction du ministère chargé de l'environnement du 15 avril 2013, que l'implantation d'établissements sensibles : hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires etc. Néanmoins, des logements destinés à de jeunes ménages sont tout autant susceptibles que les établissements cités d'accueillir des jeunes enfants de manière prolongée. *L'Ae recommande par conséquent, outre une meilleure caractérisation de l'exposition des futurs logements aux champs électromagnétiques, que le plan de composition du lotissement ou les règles d'implantation des futurs logements respectent le principe de la zone de prudence à moins de 1  $\mu$ T défini dans l'instruction susvisée.*

Le futur lotissement est localisé à proximité de routes classées en catégorie 2 au sud du projet (RD 168) et en catégorie 3 à l'est du projet et 4 au nord (RD 114), selon la classification des infrastructures de transports introduite par l'arrêté du 30 mai 1996. L'étude spécifique réalisée a abouti à fixer des niveaux minimum d'isolation acoustique des façades, selon leur position par rapport à ces axes. *L'Ae recommande que le maître d'ouvrage s'engage sur le respect de ces niveaux minimum d'isolation, en indiquant par quel biais ceux-ci seront pris en compte lors de la construction des bâtiments.*

### **3.3. La préservation des milieux naturels**

Sans constituer un habitat exceptionnel pour la flore et la faune, l'emprise du projet présente cependant une richesse écologique non négligeable liée à la présence d'arbres, de haies, d'un fossé et d'une zone humide. Le projet a été adapté pour tenir compte de ces enjeux : création d'un espace vert dans sa partie nord-ouest à l'emplacement d'un ensemble d'arbres de haute tige, préservation de la zone humide au sud<sup>4</sup> (absence de construction sur cette zone et régulation des rejets d'eaux pluviales). Le maître d'ouvrage s'engage à conserver la plupart des arbres existants sur le site, selon les plans de détail figurant dans l'étude d'impact, notamment ceux situés en bordure du chemin du Moulin du Rocher. Des dispositions particulières sont définies pour la phase de travaux (délimitation...) de façon à protéger l'ensemble de ces éléments. De nouvelles plantations sont prévues par ailleurs dans les

---

<sup>3</sup> ScoT du pays de Saint-Malo, plans d'occupation des sols des deux communes (le plan local d'urbanisme de La Richardais est en cours d'élaboration), plan local de l'habitat de la communauté de communes Côte d'Émeraude.

<sup>4</sup> Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice hydraulique en annexe.

espaces communs, dont un verger. Les espaces verts occupent globalement plus d'un quart de la superficie du lotissement. L'Ae considère adaptées et suffisantes ces différentes mesures.

Concernant les eaux usées, les stations d'épuration de Dinard et de La Richardais apparaissent assez largement dimensionnées pour absorber la charge supplémentaire générée par le projet, qui représente moins de 0,5 % de leur capacité.

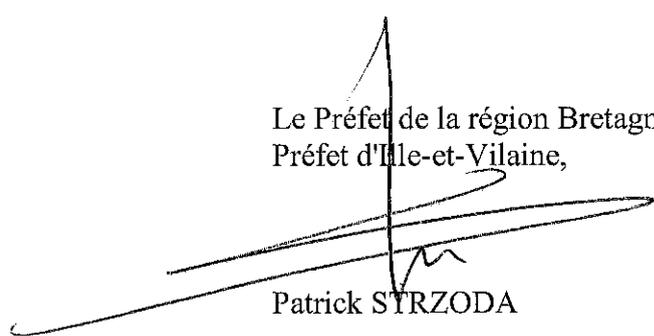
La gestion qualitative et quantitative des rejets d'eaux pluviales est assurée par plusieurs bassins de régulation, munis d'ouvrages de sortie adaptés. Ce dispositif apparaît satisfaisant, dans sa conception. *L'Ae invite le maître d'ouvrage, d'une part, à en préciser les modalités de maintenance et d'entretien (y compris les éventuelles restrictions d'usage de produits phytosanitaires) et, d'autre part, à prévoir des mesures de suivi de ces rejets et de leurs éventuels impacts, sur l'évolution de la zone humide notamment.*

### **3.4. La qualité de l'air, l'énergie et les déplacements**

L'étude réalisée sur le potentiel de développement des énergies renouvelables identifie principalement trois sources d'énergie adaptées au présent projet : les panneaux solaires (thermiques ou électriques), la géothermie et le chauffage à granulés bois. Dans l'étude d'impact, le maître d'ouvrage ne s'engage cependant sur aucune mesure destinée à promouvoir ces modes de production d'énergie. Le règlement des lotissements comporte simplement une ligne recommandant l'installation de panneaux solaires. *L'Ae suggère que l'argumentaire de l'étude d'impact sur ce point soit renforcé et que des mesures d'incitation plus consistantes soient envisagées.*

Concernant les déplacements, les conditions de desserte routière prévues pour le futur lotissement apparaissent satisfaisantes. La situation est moins claire pour ce qui est des modes de déplacement alternatifs. La création d'une « liaison douce » en bordure sud de la voie nouvelle est mentionnée dans la notice explicative du lotissement des Jardins du Poudouvre, mais sans autre détail et sans qu'elle soit reportée sur les plans<sup>5</sup>. Plus globalement, l'analyse conduite ne permet pas d'apprécier le réel potentiel des dispositions prévues pour faciliter l'usage des transports en commun et des modes de déplacement non motorisés. *L'Ae recommande de lever les interrogations décrites précédemment en la matière et de définir les conditions nécessaires (qui peuvent ne pas dépendre seulement du maître d'ouvrage) pour offrir aux futurs habitants du secteur une vraie alternative à l'usage de la voiture individuelle.*

Le Préfet de la région Bretagne,  
Préfet d'Ille-et-Vilaine,



Patrick STRZODA

---

<sup>5</sup> L'Ae rappelle à ce titre l'article R. 228-2 du code de l'environnement, qui impose l'aménagement d'itinéraires cyclables lors de la réalisation ou de la rénovation de voies urbaines.