



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

20 FEV. 2012

Autorité environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté de l'Espace commercial Saint-Loup  
situé à Pabu (22)  
reçu le 21 décembre 2011

### **Procédure d'adoption de l'avis**

Par courrier reçu le 21 décembre 2011, la communauté de communes de Guingamp, Guingamp Communauté, a saisi pour avis le Préfet de région, Autorité environnementale (Ae), du dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Espace commercial Saint-Loup à Pabu, dans les Côtes d'Armor.

L'Ae a consulté le Préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier en date du 11 janvier 2012 et pris connaissance de l'avis de la Direction départementale des territoires et de la mer des Côtes d'Armor, en date du 27 janvier 2012.

L'Ae a également consulté l'Agence Régionale de Santé (ARS) par courrier en date du 11 janvier 2012 et pris connaissance de son avis du 31 janvier 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 de l'Espace commercial Saint-Loup à Pabu, porté par Guingamp Communauté, vise à la création d'un nouveau pôle commercial au nord de l'agglomération guingampaise.

Nonobstant les objectifs légitimes de développement économique et de création d'emplois poursuivis par la collectivité, que le présent avis n'entend pas remettre en cause, il s'avère que l'évaluation environnementale du projet n'a pas suffisamment étudié certains aspects environnementaux liés à ce projet.

La nature des activités attendues sur la ZAC, les mesures relatives à la préservation de la faune, l'insertion paysagère du projet, la sécurité des liaisons douces et les mesures compensatoires à l'artificialisation d'espaces agro-naturels doivent ainsi être précisées, afin de mieux rendre compte des impacts potentiels du projet sur l'environnement.

La présentation du projet doit être améliorée dans le dossier, afin mettre en évidence les principes d'aménagement précis retenus par la collectivité, les impacts de ceux-ci et les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour y remédier. Cette démarche contribuera à rendre le dossier plus clair et plus accessible au public.

La justification du projet au regard de ces impacts sur l'environnement, présentée dans le dossier de création de la ZAC, est insuffisante. Elle doit être étayée. L'intégration et la présentation d'une réflexion plus globale sur le développement de la collectivité pourrait faciliter ce travail d'évaluation.

## Avis détaillé

### 1 Présentation du projet et de son contexte

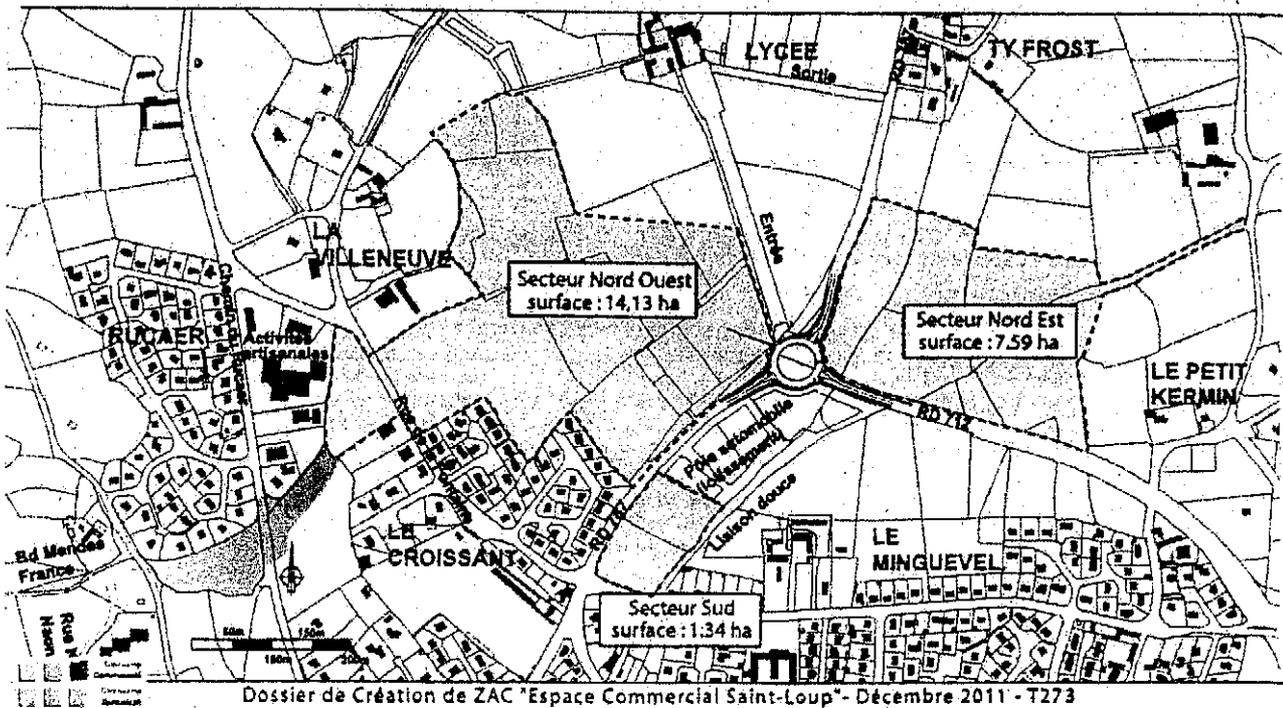
#### 1-1 L'existant

Guingamp Communauté, compétente en matière de développement économique, souhaite créer un nouveau pôle commercial au Nord de l'agglomération guingampaise. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion communautaire, amorcé à travers le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Guingamp.

Guingamp Communauté a identifié le site de Saint-Loup sur la commune de Pabu, d'une surface d'environ 23 ha, comme secteur stratégique pour le développement commercial et tertiaire de l'agglomération, en lien avec le pôle automobile existant et la zone artisanale du Rucæer.

Ce secteur, localisé en continuité nord du secteur urbanisé de l'agglomération, est actuellement occupé par des cultures et des prairies. Il se structure en trois sous-espaces autour du giratoire reliant la RD712 (contournement Est de l'agglomération) et la RD787 (reliant Guingamp, Pabu et Paimpol).

-  Périmètre de ZAC "Espace Commercial Saint-Loup" - Surface totale: 23,06 ha
-  Secteur de la voie de liaison - Surface: 1,37 ha



Un projet de voie de liaison entre la ZAC et la RD8, via le boulevard Mendès France est prévu au sud-ouest. Il n'est pas intégré au périmètre de ZAC mais les principaux impacts de cette liaison sont présentés dans le dossier.

Ce périmètre d'1,37 ha sera intégré dans le futur périmètre de Déclaration d'Utilité Publique. La raison pour laquelle il n'est pas intégré directement au dossier de ZAC n'est cependant pas expliquée dans le dossier.

## **1-2 Le projet et ses finalités**

L'Espace commercial Saint-Loup a vocation à accueillir une ou plusieurs grandes enseignes attractives à dominante alimentaire, autour desquelles s'installeraient des activités commerciales, tertiaires et artisanales spécialisées. La nature des activités attendues n'est toutefois pas précisée.

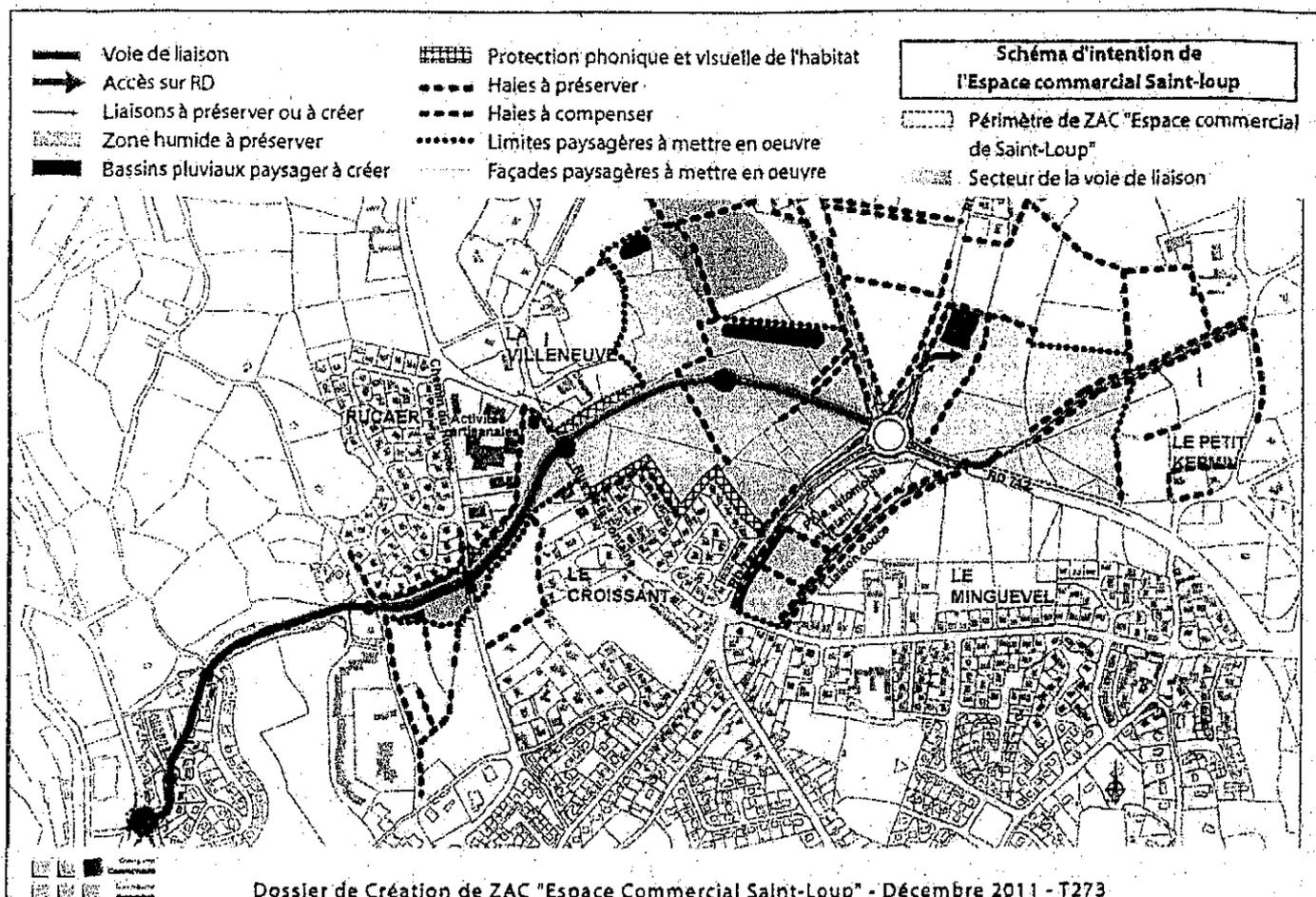
Le projet définitif proposera une surface cessible d'environ 16 ha et permettra la réalisation de 120 000 m<sup>2</sup> de SHON. La zone pourrait accueillir au moins 200 nouveaux emplois à terme.

Trois secteurs distincts seront aménagés :

- 7,59 ha au nord-est destinés à accueillir des activités commerciales, tertiaires et artisanales sur des lots de moyenne et de grande taille ;
- 14,13 ha au nord-ouest accueilleront des activités commerciales, tertiaires et artisanales, notamment en lien avec la zone artisanale du Rucaer. Pour les activités commerciales et tertiaires, les lots proposés seraient de grande taille.
- 1,34 ha au sud seront affectés à des activités commerciales, tertiaires et artisanales sur des lots de taille moyenne.

En outre, un nombre important de stationnements est prévu.

Le schéma d'intention de la ZAC, présenté ci-après, est articulé autour de la création d'une voie de liaison et des accès aux trois secteurs du projet. Il paraît peu précis à ce stade et ne permet pas d'appréhender de façon claire les principes d'aménagement retenus par le porteur de projet.



## 2 Environnement réglementaire du projet

Le dossier de création de la ZAC de l'Espace commercial Saint-Loup s'appuie sur les orientations générales du SCOT du Pays de Guingamp approuvé en juin 2007, qui prévoient notamment la création d'un 4ème pôle commercial en périphérie de l'agglomération.

Toutefois, le projet ne paraît pas tout à fait compatible avec le SCOT et sa volonté de maîtriser la consommation foncière, en ce qu'il prévoit 16 ha de surfaces cessibles, alors que le SCOT envisage un potentiel de développement de l'ordre de 10 ha cessibles d'ici 2020. Il semble que la fermeture à l'urbanisation d'une partie du secteur soit envisagée dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pabu (p.47 de l'étude d'impact) afin de résoudre cette incompatibilité, du moins temporairement. Ce point n'est cependant pas expliqué de façon suffisamment claire dans le dossier.

Le principe du projet de l'Espace commercial Saint-Loup a été affiché dans le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) lors de l'approbation du PLU de la commune de Pabu. Le projet ayant cependant évolué, une mise en compatibilité du PLU de la commune est nécessaire. L'Autorité environnementale rappelle que cette modification du document d'urbanisme communal devra être adoptée avant tout début de réalisation de la ZAC.

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

#### **3-1 Sur la forme**

Le dossier de création de la ZAC de l'Espace commercial Saint-Loup comprend notamment un rapport de présentation, une étude d'impact, une étude relative au potentiel de développement des énergies renouvelables sur la zone et un document d'incidences au titre de la Loi sur l'eau.

L'étude d'impact datée de décembre 2011 comporte une analyse de l'état initial du site et de son environnement ; la justification du choix du projet ; une analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, les mesures envisagées pour les supprimer, les réduire et les compenser ; une analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées et un résumé non technique.

La présentation de l'étude d'impact est relativement convenue et la qualité de ses illustrations est insuffisante. La description du projet et de ses différents impacts reste souvent trop confuse pour rendre compte de manière satisfaisante des orientations d'aménagement retenues par la collectivité. En ce sens, le dossier de création de la ZAC de l'Espace commercial Saint-Loup à Pabu ne permet pas à ce stade de satisfaire globalement à l'impératif de bonne information du public.

Il convient de rappeler également que, conformément à l'article R 122-3 du code de l'environnement, l'estimation des dépenses correspondant aux mesures en faveur de l'environnement doit être présentée dans l'étude d'impact.

#### **3-2 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.

##### Patrimoine naturel

Deux espèces protégées d'oiseaux ont été repérées sur le secteur. Le projet prévoit que 1 860 m de haies seront coupés, ce qui va entraîner un bouleversement des zones de refuge et de nidification de la faune, voire des continuités écologiques existantes dans un site où le maillage bocager résiduel est très structurant.

Il conviendrait que le maître d'ouvrage identifie et préserve les arbres ou les haies susceptibles d'accueillir les espèces protégées repérées sur le site en période de nidification. Le maître d'ouvrage devra en outre éviter la réalisation des travaux ayant le plus d'impact pour la faune pendant cette période de nidification.

En compensation, 1 250 m de haies, constituées d'espèces rustiques, seront replantés en limite du périmètre d'aménagement et 800 m de merlons boisés seront implantés sur les limites entre la ZAC et les secteurs riverains d'habitat. La trame bocagère sera préservée aux abords de la

zone humide et le long du cheminement piétonnier et cyclable. Pour le maître d'ouvrage, ces aménagements doivent contribuer à l'insertion paysagère du projet vis-à-vis des logements riverains mais également des vues ouvertes depuis les RD712 et RD787.

Une zone humide, d'une surface de 3 ha dont 4 600 m<sup>2</sup> dans le périmètre de la ZAC a été délimitée, au nord-ouest du secteur d'études. Il s'agit de la zone de source du ruisseau de Kerhuel. Cette zone humide sera conservée en totalité et son fonctionnement hydraulique maintenu par le biais de rejets d'eaux pluviales traitées de bassins de rétention vers la zone humide. En outre, pendant la phase de travaux la zone humide sera clairement balisée afin qu'aucune atteinte ne lui soit faite.

### Énergies

Conformément à la réglementation, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables sur la zone a été diligentée par le porteur de projet. Elle conclut que l'énergie bois est la solution la plus avantageuse sur ce projet et que la réalisation d'un réseau de chaleur pourrait être pertinente. L'étude d'impact doit être complétée afin de préciser dans quelle mesure le maître d'ouvrage entend donner suite aux conclusions de cette étude énergétique.

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

La justification du projet est abordée en page 62 et suivantes de l'étude d'impact. Elle est essentiellement économique et s'appuie sur la volonté de Guingamp Communauté de développer un nouveau pôle commercial et tertiaire et sur les orientations générales du SCOT du Pays de Guingamp et du PADD de Pabu.

A minima, la justification du projet aurait dû aborder de façon précise les besoins de Guingamp Communauté en terme de développement économique. En effet, il est seulement indiqué qu'il existe une demande de terrains de la part d'entreprises commerciales à laquelle Guingamp Communauté n'a pu donner suite, faute d'offre foncière adaptée.

Cependant, si 52 zones d'activités existent déjà sur le Pays de Guingamp, le dossier ne comporte pas d'indication sur leur taux de remplissage et leurs éventuelles insuffisances quantitatives ou qualitatives, ni sur leur superficie permettant de relativiser l'importance de la nouvelle zone. Une telle démarche semble indispensable à l'Autorité environnementale pour que la consommation d'espace agricole que génère ce projet puisse être justement appréciée.

La justification du projet n'est jamais abordée au regard des préoccupations d'environnement. Le site paraît avoir essentiellement été choisi pour son positionnement stratégique à la confluence des RD712 et RD787 et sa proximité avec la zone artisanale du Rucaer et le pôle automobile existant.

Il est à noter que le dossier ne présente ni alternative, s'agissant notamment de la localisation du projet au sein de Guingamp-Communauté, ni variantes quant aux principes d'aménagement envisagés. Or, sur une telle surface, il est a priori possible d'envisager des solutions ayant des impacts plus ou moins importants et de retenir la meilleure.

Dans ces conditions, une part essentielle de l'évaluation environnementale est absente et il n'est pas possible d'apprécier si une meilleure solution n'existe pas.

L'Autorité environnementale considère que la justification du projet, telle qu'elle est présentée, est insuffisante.

### **3-4 Analyse des effets sur l'environnement et mesures prise pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement**

#### Les impacts des activités attendues

Le programme d'aménagement de la ZAC de l'Espace commercial Saint-Loup ne précise pas quelles activités seront effectivement accueillies sur la ZAC. L'évaluation des impacts de ces activités sur l'environnement et les habitations riveraines paraît donc à ce stade trop imprécise. C'est ce que constate l'étude d'impact à plusieurs reprises, s'agissant notamment des impacts relatifs au bruit et aux odeurs liés à ces activités.

S'agissant de la diminution de l'impact du bruit des activités, des mesures de gestion générales sont certes prévues : aménagement d'un merlon paysager protecteur, installation des équipements les plus bruyants ou des aires de déchargement sur la façade opposée aux habitations. Ces mesures devront être adaptées aux activités qui seront effectivement accueillies sur la ZAC. Leur efficacité devra être confirmée à l'échéance de l'aménagement de la ZAC, par une campagne de mesures comparable à celle réalisée lors de l'analyse de l'état initial.

Mais ces dispositions reviennent à privilégier les mesures de compensation ou de réduction des impacts plutôt que d'évitement. Il conviendrait que le dossier mentionne à quelles conditions une activité pourra être acceptée ou non sur le site en fonction de son impact ou de ses nuisances potentielles. A défaut, la nature des activités attendues doit être suffisamment décrite pour appréhender correctement leurs éventuels impacts pour les riverains et définir utilement les mesures pour éviter réduire ou, en dernier ressort, les compenser de façon adéquate.

#### Insertion paysagère

Outre les merlons paysagers qui seront aménagés aux limites de la ZAC avec les secteurs d'habitat, l'étude d'impact précise également que les façades feront l'objet d'un traitement paysager, notamment s'agissant de la visibilité de la ZAC depuis la RD712.

L'ensemble des mesures relatives à l'insertion paysagère du projet doivent être décrites dans le Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Un certain nombre d'entre elles devraient être détaillées dans l'étude d'impact : couleur des façades, positionnement des stationnements notamment poids-lourds, traitement des limites entre parcelles, volumétries...

Le dossier serait en outre utilement complété de photo-montages permettant d'apprécier l'insertion paysagère attendue du projet.

## Les impacts sur l'eau

Les eaux usées de la ZAC de l'Espace commercial de Saint-Loup seront traitées par la station d'épuration de Pont Ezer. Cependant, les capacités hydrauliques de cette station sont régulièrement dépassées en période de pluie du fait de l'arrivée d'eaux parasites dans le réseau. Des travaux d'amélioration du réseau d'eaux usées sont prévus dans les 5 ans. Le maître d'ouvrage devra s'assurer que le calendrier de ces travaux est compatible avec la réalisation de la ZAC et son raccordement au réseau d'eaux usées. Les conditions conventionnelles d'acceptation des eaux usées des activités commerciales ou artisanales sur la zone pourraient utilement indiquées dans le dossier.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par la réalisation d'ouvrages de rétention et de décantation (bassins à sec ou noues de stockage) devant permettre d'écarter les pluies, de les stocker, de les traiter et de les restituer dans le milieu récepteur. Les emprises de la ZAC et de la voie de liaison seront divisées en 6 secteurs tamponnés de manière autonome.

## Déplacements

Le projet de ZAC de l'Espace commercial de Saint-Loup à Pabu va entraîner une hausse du trafic routier sur le giratoire du Restmeur, sur le boulevard Mendès France dans le prolongement de la voie de liaison. La question de la sécurisation des différents carrefours en lien avec la ZAC est primordiale, s'agissant notamment des liaisons douces (piétons-cycles) entre les zones urbanisées riveraines et la future zone d'activités

L'étude d'impact est relativement précise s'agissant de la desserte et des conditions de circulation automobile, intégrant notamment dans son analyse le projet de voie de liaison annexe. Elle demeure cependant trop vague sur la sécurité des liaisons douces, en particulier s'agissant du sentier cyclable et piéton présent en limite du secteur sud et qui devrait être prolongé sur le secteur nord-est, après traversée de la RD 712.

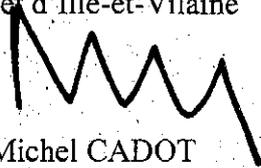
Le site de Saint-Loup n'est pas desservi à l'heure actuelle par des transports en commun. L'étude d'impact indique qu'une étude de faisabilité d'un service de transport collectif sur le territoire intercommunal est en cours et que selon les scénarios envisagés une à deux lignes relieraient directement l'Espace commercial Saint-Loup à la gare de Guingamp. Il n'est cependant pas précisé l'état d'avancement de ces réflexions et il n'est donc pas assuré à ce stade que la future ZAC sera effectivement desservie par des transports en commun une fois qu'elle sera aménagée.

Les impacts sur l'activité agricole

L'Autorité environnementale est attentive à la préservation des espaces agro-naturels. Or, seule la compensation financière des espaces agricoles qui seront urbanisés par le projet est évoquée dans le dossier.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage d'envisager également et prioritairement une compensation foncière de ces impacts.

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



Michel CADOT