



REÇU LE  
10 JUIN 2011  
Mairie de DINARD

PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le 23 MAI 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
portant sur le projet de création de la ZAC du Bois de Ponthual  
présenté par la commune de Dinard (35)  
reçu le 24 mars 2011

### **Objet de la demande**

La commune de Dinard en Ille-et-Vilaine souhaite définir un projet d'aménagement en continuité sud-ouest du centre-ville. Pour ce faire, elle a décidé de lancer une procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Dans le cadre de cette procédure, la commune de Dinard a saisi l'Autorité environnementale, le 24 mars 2011, pour avis sur le dossier de création de la ZAC du Bois de Ponthual.

### **Contexte réglementaire**

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.

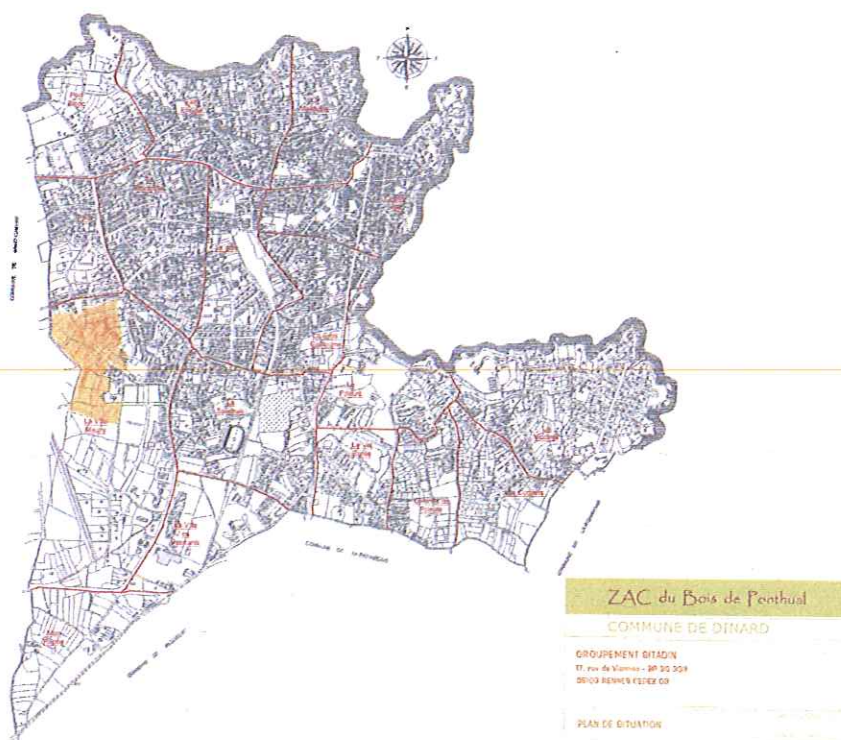
L'avis de l'Autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

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

## Présentation du projet et de son contexte

### ▪ *L'existant*

Le secteur d'étude porte sur 19 hectares au sud-ouest du centre-ville, en continuité avec l'urbanisation existante, ce qui est une condition réglementaire du développement de cette commune littorale.



### ▪ *Le projet*

La commune de Dinard projette la réalisation d'une ZAC de 450 à 550 logements dont un tiers de logements sociaux (accession sociale ou location), un tiers de maisons individuelles de tailles différentes, dont une part à prix maîtrisés, et un tiers d'appartements en accession libre.

Pour une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, la commune prévoit la construction de logements collectifs, intermédiaires, groupés et de maisons individuelles dont la répartition définitive n'a toutefois pas encore été déterminée.

## Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

Le dossier de création de la ZAC du Bois de Ponthual comporte notamment une étude d'impact datée de décembre 2010. Celle-ci aborde l'ensemble des enjeux environnementaux liés au projet de façon relativement satisfaisante.

### **État initial**

S'agissant des inventaires faune-flore, ils ont été réalisés entre février et juin 2010. Aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été identifiée, excepté des oiseaux protégés dont l'habitat sera préservé et qu'il conviendra de ne pas perturber en période de nidification.

Un inventaire des zones humides a été réalisé conformément aux exigences de l'arrêté du 1er octobre 2009, c'est-à-dire au regard des critères écologiques et pédologiques. Il a permis d'identifier quatre zones humides sur le secteur d'une surface de 0,8 ha. L'une d'entre elles au Nord-Est ne sera pas préservée. Le projet prévoit comme mesure compensatoire que deux autres zones humides, dans un état actuel de conservation peu favorable, seront réhabilitées et restaurées.

Cependant, au regard des objectifs de protection des zones humides imposés par la réglementation, la destruction d'une zone humide, même si elle est d'une superficie de 1 000 m<sup>2</sup> et de faible intérêt écologique, devrait être justifiée de façon plus précise. Il conviendrait notamment d'être plus explicite sur l'absence d'alternative avérée à cette destruction.

En outre, il convient que les modalités de réhabilitation des autres zones humides du secteur soient présentées de façon plus claire, en allant au-delà de la simple déclaration d'intention. Le coût de ces mesures compensatoires à la destruction d'une zone humide devra être chiffré et intégré au budget de l'opération.

### **Eaux pluviales**

Les précisions sur la gestion des eaux pluviales du projet sont renvoyées au dossier Loi sur l'eau. L'étude d'impact est donc incomplète à ce stade. En effet, ce document doit permettre d'apprécier l'ensemble des impacts prévisibles du projet sur l'environnement, sans reporter tout ou partie de leur appréciation à des études postérieures (CAA Versailles 3 août 2010, req. n°08VE02168).

Le dossier de création devra être impérativement complété sur les orientations que le porteur de projet entend mettre en œuvre : modalité de gestion et localisation des bassins de rétention des eaux pluviales envisagée, prévention des pollutions accidentelles.

Il s'agit notamment de garantir que ces choix ne porteront pas atteinte à la préservation des zones humides identifiées sur le secteur (en termes qualitatif et quantitatif).

### **Eaux usées**

Le raccordement de la future ZAC à la station d'épuration (STEP) communale est prévu. La STEP a été mise en service en avril 2003 et sa capacité résiduelle, bien que non actualisée depuis 2008, devrait permettre le traitement des effluents du projet.

### **Agriculture**

Le projet prend place dans des espaces actuellement dédiés à l'agriculture. Certains concernent une surface agricole utile relativement importante pour leurs exploitants. La commune envisage les possibilités d'une compensation foncière de cette perte d'espace afin de maintenir les activités agricoles.

### **Paysages**

Cet aspect est abordé de façon concrète et claire dans le dossier. Les visuels présentés sont intéressants et permettent d'appréhender l'insertion paysagère du projet.

Les liaisons écologiques sont prises en compte et mises en valeur ; la préservation des haies bocagères devrait faciliter l'insertion du projet dans son environnement.

## **Déplacements**

Le réseau de minibus communal doit permettre aux habitants de la future ZAC de rallier le centre-ville sans utiliser leur voiture. On dénombre 5 arrêts en périmètre Est du projet.

Le maillage de liaisons douces est conçu comme le réseau structurant prioritaire de la ZAC ; il prend en compte les chemins existants et les renforce. Depuis chaque logement, des itinéraires sécurisés et continus seront envisagés pour rejoindre les principaux points d'intérêt de la ville.

## **Énergie**

Conformément à la réglementation, une étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la ZAC a été réalisée. Cette étude met en avant l'intérêt de la solution photovoltaïque et de la solution réseau de chaleur-bois (adaptée à des petits périmètres type immeuble collectif).

Toutefois, le dossier pourrait utilement être complété afin de préciser comment le porteur de projet entend mettre en œuvre les préconisations de cette étude énergétique.

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

L'évaluation environnementale du projet de ZAC du Bois de Ponthual à Dinard a été réalisée de façon sérieuse, abordant toutes les thématiques environnementales liées au projet.

Elle a permis d'élaborer un projet intéressant et mesuré sur une commune littorale où le potentiel de développement urbain est limité.

Toutefois, certaines imprécisions du dossier sur des points importants, liés à la destruction et à la réhabilitation de zones humides, doivent être levées pour ne pas obérer la sécurité juridique du projet.

## **Résumé de l'avis**

Le dossier de création de la ZAC du Bois de Ponthual, présenté par la commune de Dinard, en Ille-et-Vilaine, comprend les développements attendus d'une démarche d'évaluation environnementale menée soigneusement, à l'exception de quelques éléments se rapportant à la gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, le dossier pourrait utilement être complété, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet, en apportant des précisions sur :

- la justification du projet au regard des préoccupations environnementales et notamment la destruction d'une zone humide, même de faible superficie ;
- l'évaluation du coût des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet sur l'environnement, en particulier en matière de réhabilitation de deux zones humides et de compensation de la disparition des terres agricoles ;
- la prise en compte des préconisations de l'étude énergétique.

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

Michel CADOT