



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur la révision
du plan local d'urbanisme
de Saint-Lunaire (35)**

n° 2021-009193

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion du 7 octobre 2021 pour l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Lunaire (35).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Chantal Gascuel, Alain Even, Antoine Pichon, Jean-Pierre Thibault, Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Lunaire pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 août 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 10 août 2021 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution en date du 5 octobre 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne et après en avoir délibéré par échanges électroniques, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public

Synthèse de l'avis

Saint-Lunaire est une commune littorale située à environ 15 km de Saint-Malo. La commune comptait 2 396 habitants en 2018, avec une croissance moyenne annuelle de 0,9 % entre 2013 et 2018. Saint-Lunaire est une commune touristique attractive : les résidences secondaires y représentent près de 60 % du parc de logements et la vacance de logements y est très faible, signe d'un marché immobilier tendu.

Le projet de révision du PLU prévoit 2 673 habitants en 2032, soit 315 habitants supplémentaires, correspondant à une croissance démographique dans la continuité de la tendance actuelle. L'objectif affiché est de faire de Saint-Lunaire « une commune touristique à vivre à l'année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l'espace ». Pour répondre au scénario de développement, le besoin en logements est estimé à 565 nouvelles constructions, dont 252 pour les résidences secondaires. Au total, le projet prévoit 9,49 ha de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont la majorité au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) de 8,4 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la conjugaison du développement de la commune – y compris en termes de tourisme – avec une véritable maîtrise de l'urbanisation et une sobriété foncière ;
- la préservation des espaces agro-naturels notamment littoraux, la restauration de la trame verte et bleue, et la qualité paysagère du territoire ;
- la gestion des flux inhérents à l'augmentation de la population et au développement de l'activité économique et touristique sur le territoire (flux de déplacements, flux des eaux usées et des eaux pluviales, ressource en eau potable) au regard des effets induits sur l'environnement.

La révision du PLU réduit notablement les surfaces urbanisables par rapport au PLU en vigueur, mais s'oriente néanmoins vers une poursuite non maîtrisée de l'urbanisation du territoire resté constructible (résidences secondaires, artificialisation des sols...), sans suivi ni véritable perspective de territoire soutenable à terme.

Les choix réalisés, notamment en termes de production de logements, sont porteurs de conséquences notables sur l'environnement : la plupart des secteurs de projet – et le projet de ZAC en particulier – présentent des sensibilités environnementales marquées, sans qu'aucune alternative ne soit évoquée. Si ces choix d'urbanisation venaient à être maintenus, il s'agirait de réaliser une évaluation environnementale beaucoup plus approfondie des incidences, aboutissant à la mise en œuvre d'une démarche Éviter-Réduire-Compenser effective.

D'un point de vue thématique, le dossier propose une réflexion relativement poussée en matière de trame verte et bleue et de promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture, mais s'avère lacunaire en ce qui concerne la gestion des eaux usées et pluviales

Enfin, au regard de l'importance de l'offre actuelle en logements neufs, des dysfonctionnements observés en matière de gestion des eaux usées, et de la nécessaire maîtrise de l'urbanisation et de la régulation de la part de résidences secondaires, il est impératif que l'urbanisation en extension soit en priorité limitée et de surcroît soit séquencée, au travers d'un reclassement significatifs des zones 1AU en 2AU (à urbaniser à long terme).

L'Ae recommande de reprendre l'évaluation du projet de PLU pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux. Le rapport de présentation devrait faire apparaître les solutions de substitution raisonnables étudiées, et exposer les raisons pour lesquelles ce projet très impactant pour l'environnement a été retenu, en cohérence à la fois avec les orientations du PADD et l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional. Cette réflexion pourrait conduire à une reprise du projet de PLU afin de réduire ses incidences environnementales.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale figure dans l'avis détaillé ci-après.

Sommaire

Table des matières

1. Contexte et présentation du projet.....	5
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2 Présentation du projet de révision du PLU.....	6
2. Principaux enjeux environnementaux.....	8
3. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
3.1 Qualité formelle du dossier.....	8
3.2 Qualité de l'analyse.....	8
3.2.1. Justification des choix.....	8
3.2.2. Indicateurs et modalités de suivi.....	9
3.2.3. Articulation avec les autres plans et programmes.....	9
4. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux.....	10
4.1 Consommation de sols et d'espaces agro-naturels.....	10
4.2 Trame verte et bleue, qualité paysagère et patrimoine bâti.....	12
4.3 Gestion des eaux usées et pluviales, ressource en eau potable.....	13
4.4 Risques et nuisances.....	14
4.5 Changement climatique, énergie, mobilité.....	15

Avis détaillé de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs incidences (positives ou négatives) sur l'environnement.

1. Contexte et présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du territoire



Figure 1 : Localisation de Saint-Lunaire
(source : dossier)

Saint-Lunaire est une commune littorale située à environ 15 kilomètres de Saint-Malo, limitrophe de la ville de Dinard, à l'ouest de l'embouchure de la Rance. D'une superficie de 10,3 km², la commune se caractérise par un littoral fortement urbanisé, à l'exception de la pointe du Nick. La vallée du Crévelin¹ sépare l'agglomération de Saint-Lunaire en deux parties : le bourg historique d'une part, et le quartier de La Fourberie d'autre part, partie urbaine limitrophe de la ville de Dinard.

La population de Saint-Lunaire a connu une légère baisse entre 2010 et 2015 (-0,5 % /an), tendance observée sur plusieurs communes littorales du Pays de Saint-Malo. La démographie est de nouveau positive depuis 2015. La commune comptait 2 396 habitants en 2018, avec une croissance moyenne annuelle de 0,9 % entre 2013 et 2018. Un nombre important de personnes retraitées résident dans la commune qui connaît par ailleurs globalement une diminution de la taille des ménages.

Saint-Lunaire est une commune touristique attractive : les résidences secondaires y représentent près de 60 % du

parc de logements² et la vacance de logements y est très faible (0,9 % en 2018), signe d'un marché immobilier particulièrement tendu.

La qualité du patrimoine naturel et urbain de la commune est reconnue au travers de différentes protections Saint-Lunaire comporte en effet plusieurs espaces naturels d'intérêt : le site Natura 2000 « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, archipel de Saint-Malo et Dinard », un espace naturel sensible et des parcelles propriétés du Conservatoire du Littoral. De plus, deux projets de Parcs Naturels concernent la

- 1 Principal cours d'eau de la commune. Il a un intérêt écologique important, notamment pour l'anguille. L'embouchure du Crévelin crée une ria à fort intérêt écologique (classement en site Natura 2000). La commune est également parcourue par deux petits cours d'eau côtiers.
- 2 Le dossier indique que, malgré une politique volontariste de constructions de logements abordables pour accueillir des familles avec enfants et jeunes couples, le nombre de résidences secondaires continue d'augmenter et atteint 58,2 % du parc en 2015, et 59,7 % en 2018.

commune : le Parc Naturel Régional Vallée de la Rance – Côte d’Émeraude et le Parc Naturel Marin du Golfe Normand-Breton. La commune comprend en outre un site classé correspondant au « moulin de St-Lunaire de Plate Roche et Le Tertre-ès-Saisne » et deux édifices classés au titre des monuments historiques (l’ancienne église et le calvaire situé dans le jardin de l’église). Une partie importante de l’aire agglomérée est par ailleurs couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Aucune station de mesure de la qualité des eaux superficielles n’est présente sur le territoire de la commune. L’état écologique global de la masse d’eau côtière du littoral de la commune est bon³, et la qualité des eaux de baignade est « excellente » pour les quatre plages de Saint-Lunaire. En ce qui concerne les eaux conchylicoles, le point de surveillance le plus proche de Saint-Lunaire se situe à Dinard ; ces eaux présentent une très mauvaise qualité sanitaire sans amélioration significative.

La commune est soumise à la marée de la Manche (recul de la marée allant de 280 à 600 m selon les plages). La côte est relativement protégée de la houle et des courants, notamment grâce aux avancées rocheuses (pointes du Nick et du Décollé...). La plage de Longchamp demeure celle cumulant le plus de risques (érosion et submersion notamment).

L’aéroport de Dinard-Pleurtuit est situé pour partie sur la commune de Saint-Lunaire, dans son extrémité sud ; il fait l’objet d’un plan d’exposition au bruit concernant une bonne partie du territoire communal.

1.2 Présentation du projet de révision du PLU

Le projet de révision du PLU est basé sur une hypothèse de 2 673 habitants en 2032, soit 315 habitants supplémentaires, correspondant à une croissance démographique de 0,9 % par an. L’objectif affiché est de faire de Saint-Lunaire « une commune touristique à vivre à l’année, qui accueille de nouveaux habitants dans un souci de modération de la consommation de l’espace » (axe 1 du Projet d’aménagement et de développement durable – PADD).

Pour répondre au scénario de développement, le besoin en logements est estimé à 565 nouvelles constructions, dont 167 logements pour l’accueil des nouvelles populations, 109 pour la prise en compte du point mort démographique⁴, 252 pour les résidences secondaires et 34 pour la vacance de logements⁵.

Le rythme prévisionnel des constructions est de 40 à 41 logements par an sur 14 ans (2018-2032). Le projet prévoit que 328 logements seront construits en zone urbaine : 155 logements au sein des opérations en cours (ZAC Clos Loquen), 103 via un projet de résidence seniors, 40 sur des « dents creuses⁶ », et 30 via deux opérations de densification faisant l’objet d’orientations d’aménagement et de programmation (OAP). Les 232 logements restants sont prévus en extension de l’enveloppe urbaine, au travers de la ZAC Pont Briand (210 logements sur 8,4 ha) et de deux secteurs en extension de l’agglomération secondaire dite de la Ville Grignon (8 et 14 logements).

Le projet de révision du PLU ne prévoit aucune extension à vocation artisanale ou industrielle. Concernant les commerces, le projet ne comprend pas d’extension dédiée, mais identifie deux secteurs de centralité commerciale en vue d’encadrer le développement de cette activité et de favoriser le commerce de proximité, en cœur de ville.

S’agissant du tourisme, un secteur de 0,59 ha, partie d’un camping actuellement en emplacement tentes, est basculé en zonage constructible.

3 Bon état biologique de la masse d’eau en 2013, très bon état chimique.

4 Production de logements qui permet de maintenir la population constante sur le territoire, en répondant aux mutations structurelles de cette population (diminution de la taille des ménages).

5 Dans l’optique d’avoir « une vacance conjoncturelle saine, dans un contexte de pression foncière importante ».

6 Dent creuse : espace non construit entouré de parcelles bâties.

Au total, le projet prévoit 9,49 ha de zones 1AUB, c'est-à-dire de zones à vocation principale d'habitat, mais permettant les constructions à usage de commerces et les petites activités artisanales sans nuisances et compatibles avec une zone d'habitation. Les zones à urbaniser représentent 0,92 % du territoire communal.

Le dossier indique que le projet de révision du PLU représente une réduction de 27,35 ha d'espaces urbanisables par rapport au PLU de 2010.

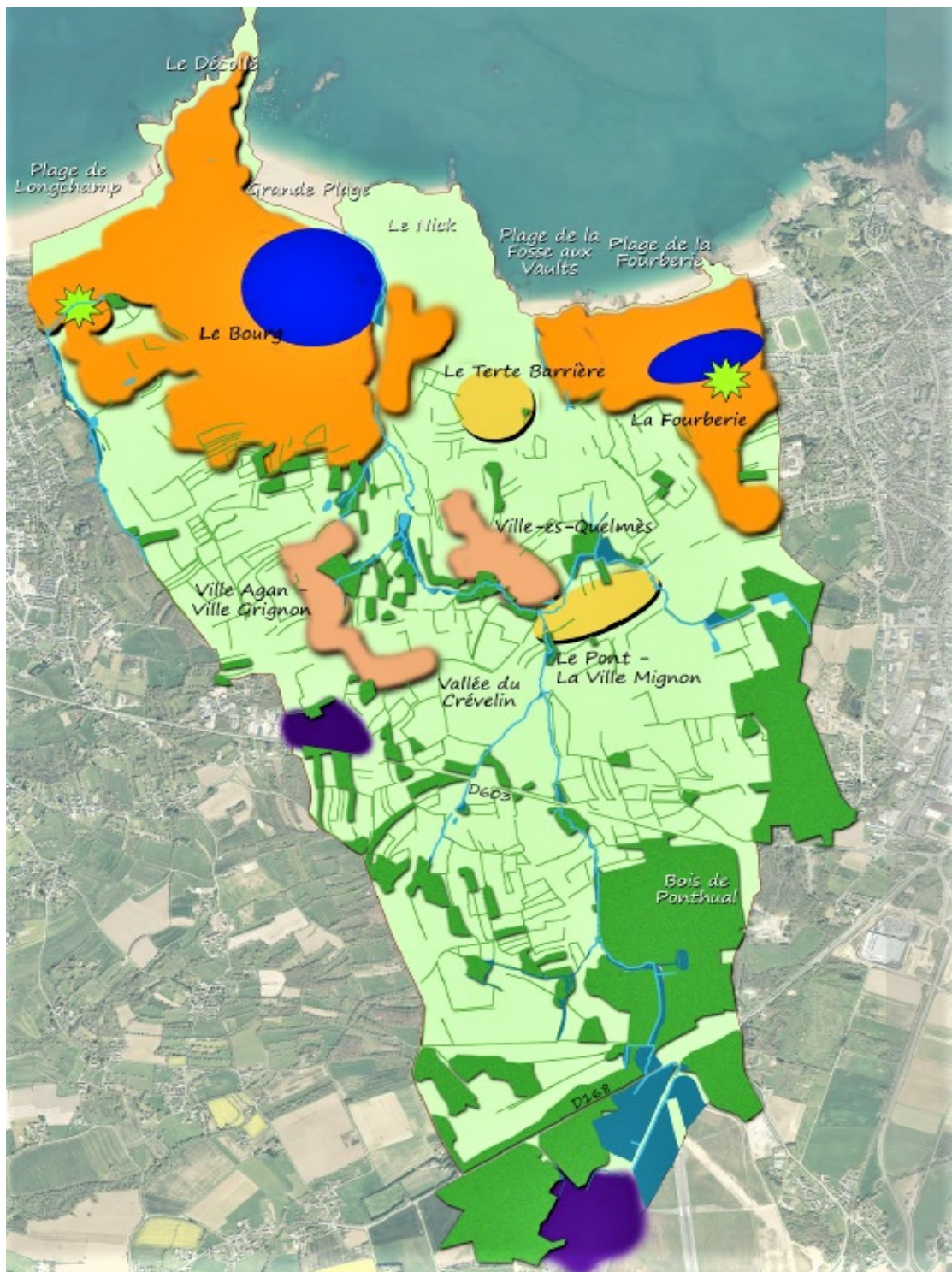


Figure 2 : Schéma de synthèse du projet, avec en violet les zones d'activités existantes à maintenir, en dégradés d'orange le bourg et les agglomérations secondaires à densifier ou étendre, et en jaune les secteurs déjà urbanisés à densifier ; les ronds bleus identifient le cœur de bourg à prioriser pour l'implantation de nouveaux commerces, et les étoiles vertes les campings existants (source : dossier)

2. Principaux enjeux environnementaux

Au regard des effets attendus du projet de PLU d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la conjugaison du développement de la commune – y compris en termes de tourisme – avec une véritable maîtrise de l'urbanisation et une exigence de sobriété foncière ;
- la préservation d'espaces agro-naturels fonctionnels notamment littoraux, la restauration de la trame verte et bleue, et la qualité paysagère du territoire,
- la gestion des flux inhérents à l'augmentation de la population et au développement de l'activité économique et touristique sur le territoire (flux de déplacements, flux des eaux usées et des eaux pluviales, ressource en eau potable) au regard des effets induits sur l'environnement (pollution, nuisances...).

La commune doit également tenir compte dans son projet de révision des enjeux de maîtrise des risques naturels et de contribution à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

3. Qualité de l'évaluation environnementale

3.1 Qualité formelle du dossier

Le dossier de révision du PLU de Saint-Lunaire est bien structuré et illustré, ce qui facilite son appréhension. Il contient toutefois quelques erreurs et incohérences⁷ qui nuisent à la compréhension du projet ; par ailleurs certaines données doivent être actualisées⁸.

Le résumé non technique dispose d'un certain nombre de qualités pédagogiques qui lui permettent de remplir son rôle d'accès aux informations essentielles du projet de révision du PLU. Bien qu'un peu long (34 pages), il reprend ainsi utilement les cartes de synthèse du PADD, ce qui permet d'avoir une bonne vision d'ensemble du projet communal.

3.2 Qualité de l'analyse

3.2.1. Justification des choix

Trois scénarios ont été étudiés selon diverses hypothèses d'accroissement de la population : une hypothèse basse (+ 0,64 %), une hypothèse modérée (+ 0,9 %), et l'hypothèse du SCoT à l'échelle de l'EPCI (+ 1,1 %). L'hypothèse modérée, qui s'inscrit dans les tendances actuelles, a été retenue ; elle prévoit 2 673 habitants en 2032 soit 315 habitants supplémentaires. **Les hypothèses relatives aux résidences secondaires et au « point mort démographique »⁹, qui représentent 361 logements (soit 64 % de la production de ceux-ci), sont expliquées¹⁰ mais pas justifiées au regard de solutions alternatives visant une meilleure maîtrise de l'urbanisation. Le cas particulier du fort taux de résidences secondaires aurait dû amener la commune à**

7 Par exemple, les chiffres relatifs à la production de logements et à la densité varient légèrement suivant les parties du dossier, et le résumé non technique mentionne en mesure Éviter-Réduire-Compenser que « le rythme de construction [est défini] par le zonage (zones 1AU et 2AU) » alors que le projet ne prévoit aucune zone 2AU.

8 Les données relatives à la gestion des eaux pluviales sont particulièrement datées (2004). Et les annexes sanitaires présentent des données plus récentes que le rapport de présentation sur la gestion des eaux usées.

9 La notion de point mort mesure la production de logements qui permet de maintenir la population constante sur le territoire, en répondant notamment aux mutations structurelles de cette population (diminution de la taille des ménages).

développer un scénario de production de logements sociaux conduisant de fait à une baisse relative de la production de résidences secondaires – dans une logique de moindre impact environnemental.

La pertinence de la localisation et de la configuration des extensions de l'urbanisation du point de vue de l'environnement n'est pas démontrée : seul le projet retenu est présenté, et non les alternatives étudiées ainsi que leurs avantages et inconvénients respectifs. **Il en résulte une insuffisante justification, sous l'angle environnemental, des choix réalisés aux différentes échelles d'analyse. Ceci est d'autant plus problématique que presque tous les secteurs de projet choisis présentent des incidences notables sur l'environnement.** Les secteurs concernés seront précisés dans la suite de l'avis.

L'Ae recommande à la commune de renforcer l'évaluation environnementale en analysant et en justifiant davantage ses choix d'extension urbaine au regard des différentes alternatives envisageables, dans un objectif de moindre incidence sur l'artificialisation des sols et l'environnement d'une manière générale (biodiversité, qualité paysagère...).

3.2.2. Indicateurs et modalités de suivi

Le dispositif de suivi des effets du projet de révision du PLU doit permettre de vérifier au fur et à mesure de sa mise en œuvre que celui-ci s'inscrit bien dans la trajectoire fixée, notamment quant à la maîtrise des incidences sur l'environnement, et de mesurer son influence sur les résultats du suivi. **Le dispositif proposé demande ainsi à être complété par un état zéro et des objectifs chiffrés associés aux indicateurs, afin de permettre un suivi effectif des effets du projet, y compris dans un objectif d'information du public. Des indicateurs dédiés au suivi du nombre de résidences secondaires et de logements vacants doivent par ailleurs être développés, au regard des impacts directs de ces phénomènes sur le projet de développement et ses incidences environnementales.**

3.2.3. Articulation avec les autres plans et programmes

Sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, les travaux réalisés dans le cadre de la révision du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé en décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ont permis d'identifier :

- une agglomération principale en deux parties, localisée sur le bourg et la Fourberie ;
- deux agglomérations secondaires : Ville-Grignon/Ville-Agan et la Ville au Coq situé dans leur prolongement ;
- un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme : La Ville-Es-Quelmés, « ayant vocation à être étendu de manière contenue » (extrait du SCoT) ;
- deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) autres que les agglomérations et villages : Le Tertre Barrière et Le Pont.

L'autorité environnementale a émis un avis sur ces procédures de révision, puis de modification¹¹. **L'avis sur la récente modification recommandait au pays de Saint-Malo de reprendre cette procédure et son évaluation en prenant soin de démontrer la bonne prise en compte de l'environnement, dans un objectif d'évitement prioritaire des incidences de futurs aménagements rendus possibles par le SCoT. Ces aspects ne sont pas développés dans le présent PLU, qui entérine pourtant la présence de deux SDU, dont l'un (Le Tertre Barrière) présente des sensibilités environnementales marquées (proche du rivage, à proximité immédiate d'une coupure d'urbanisation identifiée au SCoT). L'évaluation doit être complétée sur ce point.**

10 S'agissant des résidences secondaires, le dossier appuie par exemple cette estimation sur les observations de ces dernières années. En effet, entre 1999 et 2017, 18,6 résidences secondaires ont en moyenne été « produites » par an (30,5 logements/an entre 2007 et 2017). Le PLU s'inscrit dans cette lignée en prévoyant 18 résidences secondaires par an.

11 Avis n°2017-004799 du 16 juin 2017 pour la révision du SCoT et avis n°2019-007650 du 16 décembre 2019 pour sa modification.

4. Prise en compte des principaux enjeux environnementaux

4.1 Consommation de sols et d'espaces agro-naturels

Les opérations très récentes ou en cours (ZAC du Clos-Loquen) représentent un total de 155 logements. **Au regard de cette offre importante en logements neufs, l'identification de l'ensemble des zones à urbaniser en 1AU (à court-terme) apparaît précipitée, et ne s'inscrit pas dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de progressivité de celle-ci.** Ce choix risque en effet d'orienter la construction des logements sur les zones en extension, au détriment de la densification de l'enveloppe urbaine.

La production de résidences secondaires représente près de la moitié des objectifs de production de logements (252 logements sur 565), et constitue donc un facteur de consommation foncière important. Le rapport indique que, malgré une politique volontariste, la commune dispose de peu de leviers pour agir contre le déséquilibre croissant entre résidences principales et résidences secondaires ; les principaux leviers identifiés sont la maîtrise des conditions de la production de logements et la réalisation de logements sociaux. Dans cette optique, le projet prévoit une poursuite de la diversification du parc de logements, au travers d'un développement de l'offre sous forme d'opérations d'ensemble (ZAC), et de la **mise en place de minimas de réalisation de logements sociaux¹². Étant donné que le parc HLM de la commune ne représente que 7,3 % des résidences principales (d'après le dossier), ce levier pourrait être encore davantage mobilisé pour orienter la production de logements vers la production de résidences principales.**

Par ailleurs, l'absence de séquençage de l'urbanisation ne permettra pas de réguler la production de résidences secondaires, ni de privilégier la localisation et les modes de production de logements de moindre impact environnemental.

En l'état, la révision du PLU s'oriente vers une poursuite non maîtrisée de l'urbanisation du territoire maintenu constructible (résidences secondaires¹³, artificialisation des sols...), sans perspective réelle de territoire soutenable à terme.

L'Ae recommande de réduire les surfaces des zones à urbaniser et, a minima de séquençer l'urbanisation par le biais d'un reclassement significatif de zones à urbaniser 1AU en 2AU (zones à urbaniser à terme), de manière à rendre plus aisés un suivi et une régulation de la part de résidences secondaires, et d'adapter l'ouverture ultérieure à l'urbanisation (reclassement de zones 2AU en 1AU) aux besoins avérés en résidences principales.

La densité moyenne est de 26 logements par hectare sur l'ensemble du projet (hors résidence seniors, opérations en cours comprises). Cette densité moyenne cache toutefois des disparités : la densité est élevée au sein des opérations en cours, mais plus faible au niveau des zones à urbaniser (20 logements par hectare pour l'ensemble des sites soumis à OAP, à l'exception du projet de ZAC qui prévoit 25 logements par hectare). Ces densités un peu plus faibles risquent de rendre les futurs logements moins abordables et donc plus susceptibles d'être captés par des résidents secondaires. Ce phénomène devra faire l'objet d'un suivi spécifique.

12 L'OAP thématique relative à la « diversité architecturale, urbaine et sociale » rappelle que certaines zones du territoire sont concernées par une servitude de mixité sociale. Sur ces secteurs, pour les programmes de 5 logements et plus, l'offre sociale devra représenter au moins 30 % des logements produits. Concernant la ZAC de Pont Briand, l'OAP indique que le programme devra comprendre au moins 35 % de logements sociaux (dont environ 20 % en locatif).

13 0,83 habitants par logement en 2018, 0,78 habitants par logement en 2032 (sur la base des objectifs du PLU).

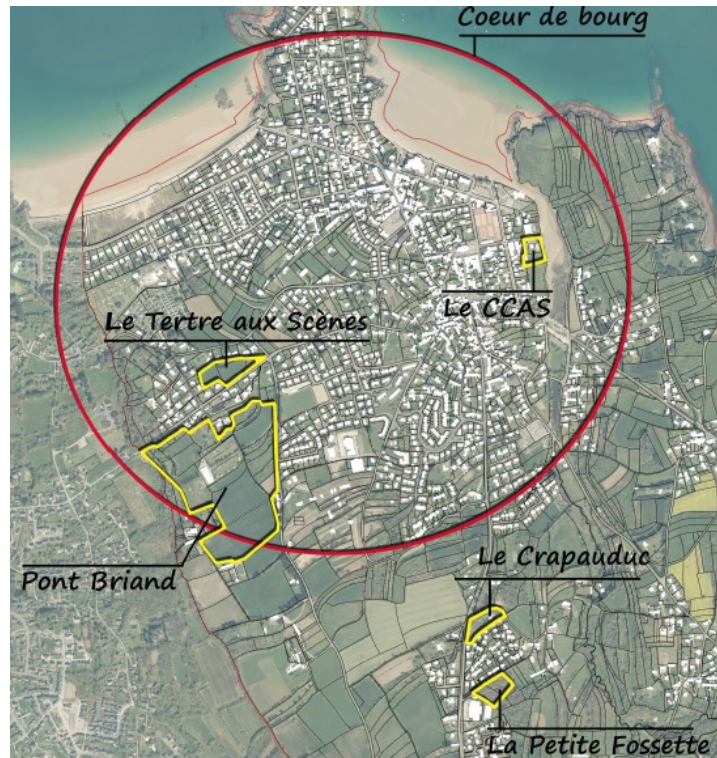


Figure 3 : Secteurs soumis à OAP (source : dossier)

La plupart des secteurs de projet présentent des sensibilités environnementales, ce qui conduit à s’interroger fortement sur la démarche d’évitement des incidences sur l’environnement menée dans le cadre de la révision du PLU :

- le projet de ZAC de Pont Briand, en plus de générer une forte consommation de sols et d’espaces, réduit une coupure d’urbanisation et présente une sensibilité paysagère marquée (franchissement d’un relief) ;
- le secteur dit « La petite Fossette » est aujourd’hui entièrement boisé (et connecté à des espaces boisés classés contigus), et se situe à proximité immédiate d’une vaste zone humide ;
- le projet de renouvellement urbain sur le terrain du CCAS se situe sur la frange littorale, avec de nombreux enjeux environnementaux (qualité paysagère, potentialité d’érosion littorale potentiellement accentués par le changement climatique...) ;
- le secteur dit « Le Tertre aux Scènes » comprend une haie traversante dont la préservation n’est pas assurée.

L’Ae recommande de compléter le dossier par une évaluation approfondie des incidences potentielles de l’aménagement des secteurs de projets, de revoir le cas échéant ces derniers au regard des enjeux identifiés, et de mettre alors en œuvre une démarche effective d’évitement, de réduction, ou, en dernier recours, de compensation des impacts environnementaux.

4.2 Trame verte et bleue, qualité paysagère et patrimoine bâti

• Trame verte et bleue¹⁴ (TVB), trame noire¹⁵ et protection de la biodiversité

Dans l'ensemble, le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Lunaire présente un état initial de l'environnement de qualité en matière de trame verte et bleue et de trame noire : les trames y sont déclinées à l'échelle locale, en prenant en compte leurs continuités dans les PLU des communes limitrophes. Trois réservoirs de biodiversité majeurs sont identifiés sur la commune (la Pointe du Décollé, la Pointe du Nick et le bois de Ponthual). Les enjeux ainsi que les pressions et dégradations s'exerçant sur chacun de ces réservoirs sont mentionnés. Les caractéristiques des continuités écologiques identifiées entre ces réservoirs sont toutefois moins étayées ; l'explicitation de l'analyse menée (inventaires utilisés, fonctionnalités écologiques identifiées...) aurait permis de mieux apprécier leur pertinence.

Le PADD affiche une volonté communale forte de « préserver et valoriser les espaces naturels remarquables et de proximité ». Cette ambition se traduit concrètement dans le projet, notamment au travers d'une OAP thématique dédiée à une trame verte et bleue bien identifiée, qui comprend une carte pertinente synthétisant les principales orientations en la matière. **Si cette disposition va dans le sens d'une meilleure prise en compte de cet enjeu, les choix d'urbanisation vont en revanche à son encontre. En effet, l'urbanisation de la plupart des secteurs de projet (OAP) est susceptible d'affecter des éléments structurants de la trame verte et bleue (cf partie 4.1).**

Le dossier, en se fondant sur l'inventaire national du patrimoine naturel, fait état de 773 espèces recensées sur la commune, dont 703 sont indigènes et 69 sont envahissantes. 32 espèces sont protégées, et 6 sont menacées. Ces données sont complétées et précisées par des inventaires menés localement, notamment grâce à la mise en place d'observatoires, principalement concernant les oiseaux et les amphibiens. **Une mise en exergue des enjeux faune/flore au sein des secteurs de projets, fondée sur la connaissance disponible éventuellement complétée par des inventaires ad hoc, aurait permis une véritable caractérisation des enjeux de biodiversité, et donc la mise en place de mesures Eviter-Réduire-Compenser (ERC)¹⁶ effectives.**

Enfin, certaines dispositions de protection et de restauration des continuités écologiques méritent d'être renforcées. Pour être complètement efficace, la mesure de marge de recul de la zone inconstructible de 10 à 25 m de part et d'autre des berges devrait s'accompagner d'une interdiction de tous les travaux susceptibles de générer des impacts sur l'hydromorphologie des cours d'eau (affouillements, exhaussements...) ¹⁷. Au regard de l'objectif de restauration de la trame verte et bleue défini par le SRCE ¹⁸, le dossier demande également à être complété sur ce point : les points de rupture des continuités écologiques identifiés dans l'état initial devraient donner lieu à des mesures concrètes.

• Qualité paysagère et patrimoine bâti

Le dossier comprend une OAP thématique relative à la « diversité architecturale, urbaine et sociale ». Mais l'intérêt de celle-ci apparaît limité : elle est insuffisamment prescriptive pour garantir une bonne prise en

14 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau et zones humides).

15 La démarche de trame noire consiste à identifier, préserver et éventuellement remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes.

16 La « séquence » ERC est introduite dans les principes généraux du droit de l'environnement. Elle vise une absence d'incidences environnementales négatives, en particulier en termes de perte nette de biodiversité, dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire. Elle repose sur trois étapes consécutives, par ordre de priorité : éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets résiduels.

17 L'origine de l'inventaire des cours d'eau utilisé doit également être précisée, notamment en ce qui concerne sa validation ou non par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Rance-Frémur-Baie de Beausais.

18 Schéma régional de cohérence écologique, désormais intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET).

compte des enjeux environnementaux que sont le paysage et le patrimoine¹⁹, et trop concise pour constituer un véritable guide pédagogique de bonnes pratiques. L'OAP relative à la trame verte et bleue, mentionnée précédemment, est en définitive bien plus fournie sur l'enjeu de la qualité paysagère en milieu urbain que l'OAP dédiée. **Certains secteurs de projet, en particulier le projet de ZAC de Pont Briand ainsi que le projet de renouvellement urbain sur le terrain du CCAS en frange littorale, présentent une sensibilité paysagère particulièrement marquée, insuffisamment évaluée et encadrée en l'état. Si ces choix d'urbanisation venaient à être maintenus, il s'agirait de réaliser une évaluation approfondie de leurs incidences sur le patrimoine et la qualité paysagère, aboutissant, le cas échéant à des inflexions des projets en cause (implantation et forme des constructions...).**

4.3 Gestion des eaux usées et pluviales, ressource en eau potable

• Gestion des eaux usées

Les communes de Saint-Briac et de Saint-Lunaire disposent ensemble d'un zonage d'assainissement des eaux usées qui a été mis à jour en mai 2014. La commune de Saint-Lunaire ne possède pas de station d'épuration sur son territoire. Néanmoins, elle est raccordée à deux stations : l'une à Saint-Briac (qui reçoit la majorité des effluents de la commune) et l'autre à Dinard.

Selon les informations de suivi disponibles, ces stations connaissent des dysfonctionnements. Si ceux-ci sont de faible incidence concernant la station de Saint-Briac – Saint-Lunaire, la station de Dinard présente, entre autres, des analyses bactériologiques non conformes (ce qui remet en cause la qualité du rejet et des eaux marines réceptrices) et des surcharges hydrauliques ponctuelles (déversements directs dans le milieu naturel). **Ces dysfonctionnements, bien que constituant une donnée importante d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire, ne sont pas évoqués dans le dossier, et ne sont ainsi pas pris en compte dans l'évaluation des incidences du projet sur les milieux aquatiques et la qualité des eaux littorales. Le rapport d'évaluation environnementale se limite à aborder la question de la capacité de ces stations à traiter les effluents, sans prendre en compte les dysfonctionnements ponctuels et les problèmes liés aux réseaux, ni les projections de développement des autres commune raccordées²⁰.**

Afin de ne pas occasionner de pollution supplémentaire dans le milieu naturel, le développement de l'urbanisation doit être conditionné au bon fonctionnement des réseaux, stations et ouvrages de gestion des eaux usées ; cela rend d'autant plus nécessaire le séquençage des ouvertures à l'urbanisation des zones de projet tel que recommandé ci-dessus en cohérence avec le programme de travaux sur les systèmes d'assainissement (réseaux et stations).

Par ailleurs, quand bien même les stations d'épuration et les réseaux seraient en parfait état de fonctionnement, il resterait nécessaire de s'assurer de l'acceptabilité des rejets actuels et futurs pour les milieux récepteurs. L'évaluation environnementale doit en outre prendre en compte les incidences potentielles du changement climatique (accentuation des épisodes de fortes précipitations et donc des éventuels débordements du réseau).

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, le dossier ne permet pas véritablement d'appréhender les enjeux qui lui sont liés car il ne mentionne que le taux de conformité des installations autonomes à l'échelle de la communauté de communes (86 %), sans localiser les dispositifs non conformes sur la commune ni mentionner le degré de risque pour l'environnement que représentent les non-conformités constatées.

19 Au-delà des enjeux environnementaux, elle fournit toutefois un cadrage concret de la diversité sociale attendue au sein des projets à vocation d'habitat en zone urbaine et à urbaniser.

20 A ce sujet, le dossier se limite à dire que « les stations ne recevant pas que les eaux de Saint Lunaire, la collectivité devra suivre attentivement l'évolution de la charge traitée ainsi que les performances des stations d'épuration au fur et à mesure de l'urbanisation ».

L'Ae recommande de compléter le dossier par une véritable évaluation environnementale relative à la gestion des eaux usées, aboutissant à une démonstration de l'absence d'incidence notable (même locale) du projet de PLU sur les milieux aquatiques et du nécessaire séquençage des projets affectant ceux-ci.

• Gestion des eaux pluviales

S'agissant des eaux pluviales, le dossier fait état de problèmes de mises en charge ou de débordements de réseaux survenant fréquemment lors des pluies d'orages dans les années 2000, constat ayant mené à des études et à l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales en 2004. Le dossier indique que les points noirs identifiés dans le cadre des études ou par la suite ont été traités, au fur et à mesure par la commune.

Le règlement du PLU impose l'infiltration des eaux pluviales pour tout projet d'aménagement et tout permis de construire (sauf impossibilité technique), ce qui est de nature à limiter les impacts de l'artificialisation en matière de gestion des eaux pluviales sur les futures zones d'urbanisation. **Toutefois, l'absence d'état des lieux actualisé de la gestion des eaux pluviales (les dernières données datant du début des années 2000) ne permet pas de garantir l'absence d'incidences notables des rejets sur l'environnement, d'ordre quantitatif ou qualitatif, d'autant que de fortes problématiques de gestion des eaux pluviales, aboutissant à des inondations, semblent toujours d'actualité (bassin versant du Crévelin)²¹.**

• Ressource en eau potable

L'urbanisation du territoire implique l'augmentation de la demande en eau potable. Le dossier estime cette augmentation à environ 11 000 m³ par an d'ici 2032²².

L'évaluation sur ce sujet, comme sur toutes les thématiques ayant trait à la gestion des eaux, s'avère sommaire : le dossier se limite à affirmer que le syndicat dispose de ressources suffisantes ; il s'abstient de mettre en regard l'ensemble des perspectives d'urbanisation des territoires voisins avec la disponibilité – actuelle et future – de la ressource locale en eau potable ; il n'évoque pas non plus l'incidence des prélèvements sur les milieux aquatiques superficiels ou sur les autres usages (concurrence, éventuels phénomènes de remontée d'eaux salées...).

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une estimation des possibilités d'approvisionnement en eau potable qui prenne en compte les perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées ainsi que l'impact du réchauffement climatique sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, y compris du point de vue des incidences sur l'environnement.

4.4 Risques et nuisances

La commune de Saint-Lunaire est concernée par le risque de submersion marine. Ce risque, relativement localisé, concerne potentiellement une vingtaine de constructions existantes d'après le dossier. **Pour une meilleure information du public, les zones potentiellement exposées au risque de la submersion marine gagneraient à être davantage mises en évidence dans le règlement graphique.**

L'érosion côtière va venir aggraver ce risque, la montée des eaux et l'accélération des phénomènes climatiques (tempêtes,...) étant notamment de nature à fragiliser le littoral de Saint-Lunaire. **Dans son état initial de l'environnement, le dossier identifie bien cet enjeu et mentionne « qu'il semble nécessaire de limiter les nouvelles constructions sur la frange littorale ». L'enjeu ne semble toutefois pas avoir été pris en compte dans le projet de révision lui-même : le projet de renouvellement urbain sur le terrain du CCAS (de même que le projet de résidence seniors évoqué dans le dossier) est situé en bord de mer, sans démonstration de la prise en compte de cet aléa (qui n'est même pas évoqué dans l'OAP associée).**

21 Problème mentionné en page 28 du tome 3 du rapport de présentation.

22 Base de calcul : 99 m³ par habitant sur une année, pour environ 40 logements supplémentaires par an attendus d'ici 2032 sur Saint-Lunaire.

4.5 Changement climatique, énergie, mobilité

Sur ces sujets, le projet agit dans le domaine de l'habitat, l'axe 2 du PADD indiquant notamment qu'il faut favoriser le recours aux énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et privilégier une bonne orientation et optimisation des volumétries (principes bioclimatiques) avant toute autre mesure liée à l'énergie, mais surtout dans le domaine des déplacements.

L'OAP portant sur le cœur de Bourg identifie les liaisons existantes et à créer, et des emplacements réservés sont prévus pour la création ou l'élargissement de voies/cheminements piétons. Plusieurs projets concrets visant à développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture sont évoqués :

- projet d'une voie cyclable en site propre entre le giratoire d'entrée de ville au niveau du Clos-Loquen et la Ville Agan ;
- projet de sécurisation et d'aménagement de circulations piétons/cycles dédiés entre le secteur de la Fourberie et le bourg ;
- projet de renforcement des stationnements vélos sur le secteur de la Fourberie et dans le centre bourg (secteur du marché notamment) ;
- projet d'aire de covoiturage (évoqué sans plus de précisions).

Concernant l'offre de transports collectifs, la commune dispose d'un réseau relativement bien développé et fonctionnel avec :

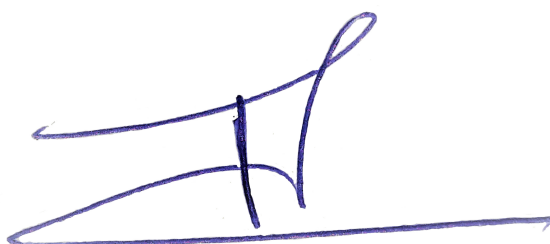
- le réseau BreizhGo (ligne 16), qui comprend 8 arrêts sur la commune, le long du littoral ;
- les taxis et TAD (transport à la demande), ce dernier étant, d'après le dossier, particulièrement utilisé sur la commune, avec 14 points d'arrêt stratégiques sur la communauté de communes.

Le projet prévoit la création d'un arrêt de bus (emplacement réservé) à proximité de la ZAC du Clos Loquen en cours de construction, qui desservira aussi les sites de projet dit du Crapauduc et de la Petite Fossette.

Au-delà de la réflexion sur les déplacements, le dossier reste néanmoins globalement sommaire sur les autres sujets climat et énergie, et n'ouvre ainsi pas suffisamment de perspectives d'action en matière de lutte contre le changement climatique²³. Le dossier indique que le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Côte d'Émeraude est en cours d'élaboration depuis la délibération du 5 juillet 2018. **L'approche sur les thématiques énergie et climat devra être renforcée dans les futures évolutions du PLU, en lien avec le futur PCAET une fois celui-ci approuvé.**

Fait à Rennes, le 10 novembre 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD

23 Des secteurs de performances énergétiques et environnementales renforcées (Article L151-21 du Code de l'Urbanisme) pourraient être notamment définis pour les opérations d'aménagement futures.