



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme de Saint-Alban (22)  
pour l'aménagement du lotissement  
« les Marines de Dahouët »**

n° : 2020-008240

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 8 octobre 2020, en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Saint-Alban (22) pour l'aménagement du lotissement « les Marines de Dahouët »*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Jean-Pierre Thibault, Aline Baguet.*

*En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 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-Alban pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 juillet 2020.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 122-17 du code relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 122-21 du code de l'environnement, la DREAL agissant pour le compte de la MRAe a consulté par courriel du courriel du 29 juillet 2020 l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS).*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, 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

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Alban consiste à ouvrir à l'urbanisation une parcelle cultivée située en limite nord-ouest de la commune, en continuité de l'urbanisation existante de Pléneuf-Val-André, à environ 300 m du port de Dahouët sur la côte est de la baie de Saint-Brieuc. Saint-Alban fait partie de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer. La commune comprend 2153 habitants. Elle est identifiée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc, en tant que commune rurale. La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc.

L'objectif du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Alban est d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU et d'urbaniser en partie une zone naturelle N, pour la création d'une zone à vocation d'habitat (1AUB) et la construction d'un lotissement « les Marines de Dahouët » d'environ 3 hectares. Le projet comprendra 49 logements en lots libres et groupés, pour une densité d'un peu plus de 16 logements par hectare. Les travaux sont programmés sur 2021 et 2022.

Au nord de la commune, à l'approche du littoral, les espaces agricoles s'appuient sur un relief marqué se déroulant jusqu'à Pléneuf-Val-André (Dahouët) et Planguenoual (Port Pily). Ces coteaux ouverts constituent une entité paysagère identitaire du territoire. La zone ayant vocation à accueillir le lotissement s'inscrit dans ce paysage singulier de coteaux orientés sur la baie. Le site concerné par le projet ne constitue pas un réservoir de biodiversité ni un corridor écologique repérés à l'échelle du SCoT, mais se situe néanmoins en bordure de la vallée humide et boisée du ruisseau de la Ville Hatte sur des parcelles agricoles assurant une certaine « perméabilité » écologique. Le site est situé à proximité immédiate du littoral (650 m), dans un bassin versant où la qualité de l'eau est un enjeu particulièrement sensible compte tenu des pollutions anthropiques potentielles engendrées par les rejets dans les cours d'eau et en mer.

Au regard des effets attendus du fait de la mise en compatibilité du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet identifiés comme principaux par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace agricole et naturel,
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques,
- la qualité des paysages,
- la qualité de l'eau.

Sur le principe d'ouvrir le site à l'urbanisation, le rapport de présentation motive ce choix, y compris du point de vue de l'environnement (paysage, biodiversité), en comparaison avec quatre autres secteurs potentiellement urbanisables du territoire communal.

**L'urbanisation envisagée aura cependant une incidence notable sur le plan paysager. S'ajoutant au lotissement voisin en cours de construction, elle viendra malgré les mesures prévues, fermer l'espace et banaliser le caractère du bâti perçu depuis le port de Dahouët et les alentours. Les simulations paysagères présentées dans le dossier rendent compte partiellement de cet effet mais devraient être affinées et complétées afin d'assurer une bonne information du public sur cet aspect majeur du projet.**

Certaines précisions seraient à apporter par ailleurs concernant la prise en compte de la biodiversité, la préservation des milieux humides et aquatiques et la limitation des déplacements motorisés.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Contexte et présentation du territoire.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Présentation du projet.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1 Préservation des espaces agricoles et naturels.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Trame verte et bleue et biodiversité.....</b>	<b>8</b>
<b>3.3 Gestion des eaux pluviales et des eaux usées.....</b>	<b>9</b>
<b>3.4 Qualité paysagère.....</b>	<b>9</b>
<b>3.5 Gestion des déplacements.....</b>	<b>10</b>

# Avis détaillé

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 éventuels impacts sur l'environnement.

## 1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux

### 1.1 Contexte et présentation du territoire

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Alban consiste en l'urbanisation d'une parcelle cultivée située en limite nord-ouest de la commune, à 650 m de la côte, en continuité de l'urbanisation existante de Pléneuf-Val-André. Saint-Alban est une commune proche du littoral, au nord des Côtes d'Armor, faisant partie de l'intercommunalité de Lamballe Terre et Mer. La commune de Saint-Alban est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2005<sup>1</sup>.

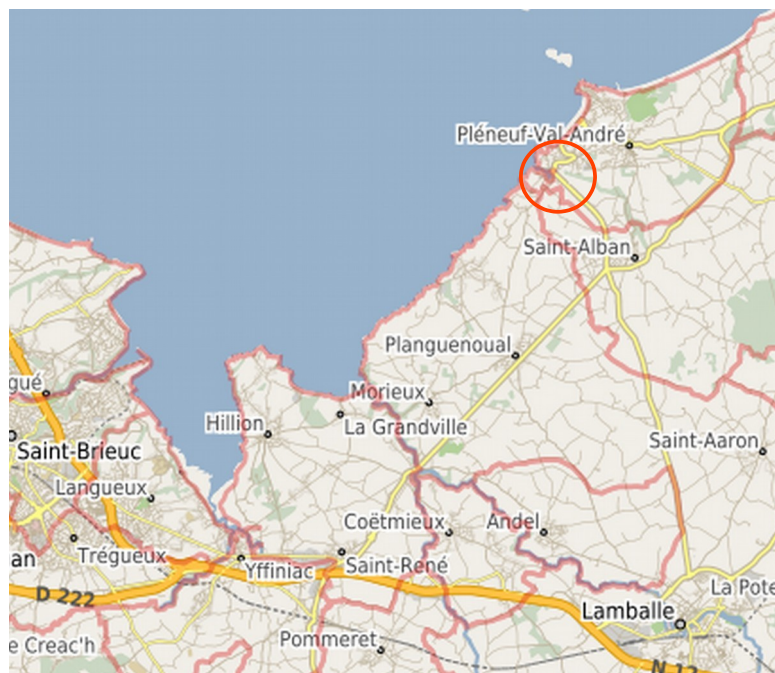


Figure 1: Localisation du projet (source : GéoBretagne).

1 Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 6 juin 2005 et a fait l'objet de deux révisions dont l'ouverture, en 2000, d'une zone classée 2AU. Le projet d'élaboration d'un nouveau PLU a été prescrit en 2019 pour une mise en œuvre prévue en 2022.

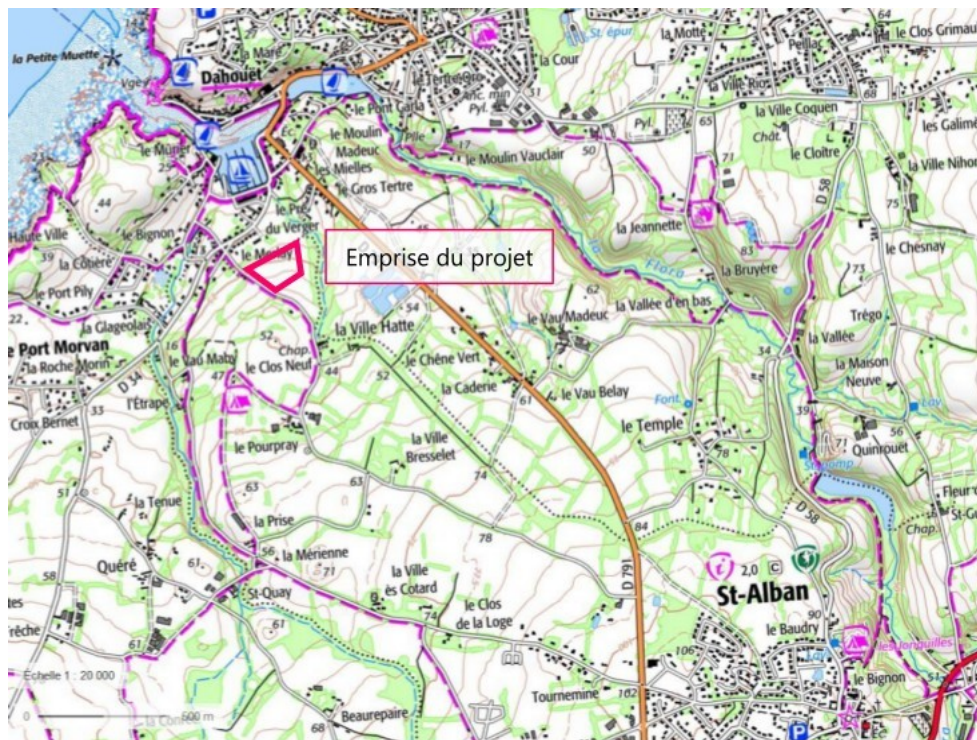


Figure 2: Localisation du projet sur carte IGN 25 000e (source : dossier).

La commune comprend 2 153 habitants (chiffres dossier 2016). Elle est identifiée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc, en tant que commune rurale.

Son paysage est composé d'un plateau entouré d'un relief vallonné déployé tout autour. La trame bocagère a largement été réduite en raison du remembrement des parcelles agricoles. Au nord de la commune, à l'approche du littoral, ces espaces prennent appui sur un relief escarpé s'étendant jusqu'à Pléneuf-Val-André (Dahouët) et Planguenoual (Port Pily). Ces coteaux ouverts constituent une entité paysagère singulière et identitaire du territoire. La configuration du paysage et son orientation permettent des vues lointaines sur la Manche et le bourg de Pléneuf-Val-André. Les coteaux ouverts, occupés par des cultures constituent des belvédères sur le littoral. Le site prend appui sur un coteau pentu qui dévale jusqu'aux secteurs bâtis de Port Pily et Dahouët. La parcelle cultivée contribue au caractère ouvert de ce coteau orienté vers la baie.

Saint-Alban accueille également deux réservoirs biologiques secondaires identifiés au niveau du SCoT : la vallée de la Flora et le bois de Coron. Le site concerné par le projet se trouve à environ 470 m de la vallée de la Flora. Il est situé en bordure de ce vallon boisé et humide et du ruisseau de la Ville Hatte. Les parcelles agricoles et les boisements limitrophes assurent une certaine perméabilité écologique.

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc ; elle appartient à une zone à proximité du littoral sensible quant à la qualité de l'eau (conchyliculture, baignade, etc.).

## 1.2 Présentation du projet

Il s'agit pour la commune de Saint-Alban d'aménager un secteur non bâti (actuellement une parcelle agricole cultivée d'environ 3 ha) situé en continuité de l'urbanisation existante sur la commune de Pléneuf-Val-André. Correspondant au secteur de « Port Pily », cette zone se situe au nord-ouest de la commune. Ce secteur est classé en zone d'urbanisation future 2AU ainsi qu'en zone naturelle N, dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur. Le site est à proximité immédiate du port de Dahouët. Il est bordé au nord par des parcelles agricoles destinées à un projet de lotissement, à l'ouest par la route des Pourpray, à l'est par un espace boisé classé (EBC) et un cours d'eau (ruisseau de la Ville Hatte) enfin au sud, par un espace agricole.



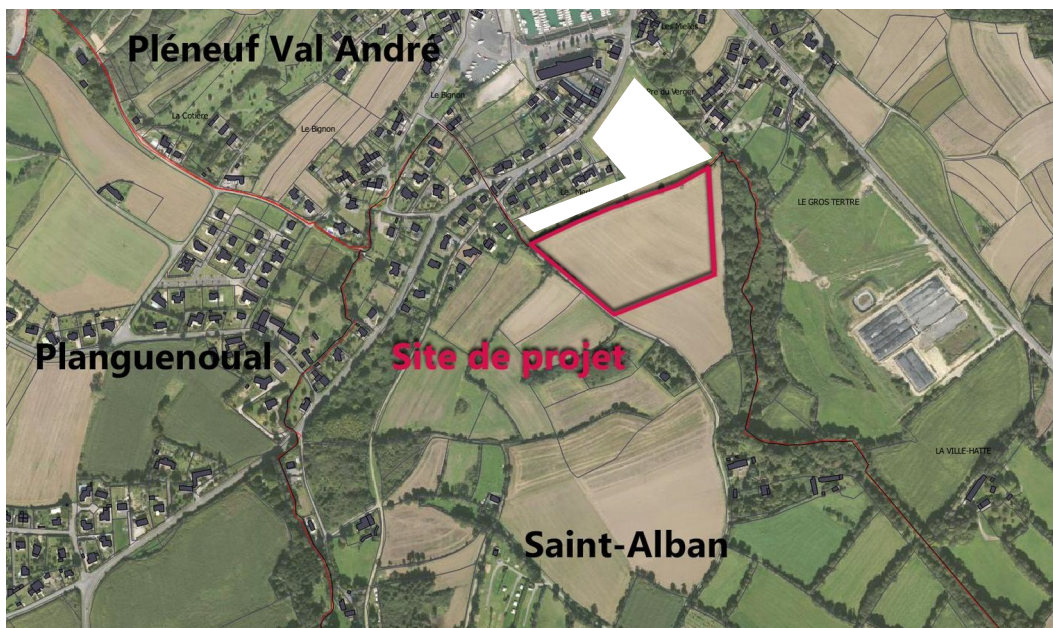


Figure 3: Localisation sur photographie aérienne du projet (parcelle encadrée en trait épais rose) et du lotissement voisin (en blanc). La limite communale est figurée par un trait fin continu rose. On aperçoit, juste au-dessous de la zone blanche, les premiers anneaux du port de plaisance (source : dossier)

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) vise l'intégration au PLU d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui est retranscrite, au règlement graphique, par la création d'une zone 1AUB. L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future 2AU et une zone naturelle N (bande à l'est du site du projet).

Il s'agit d'accueillir la construction d'un lotissement « les Marines de Dahouët » : le projet comprend 49 logements en lots libres et groupés. Une densité d'un peu plus de 16 logements par hectare est prévue avec une programmation des travaux envisagée en 2021 et 2022.

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet

Au regard des effets attendus du fait de la mise en compatibilité du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet identifiés comme principaux par l'autorité environnementale sont :

- la consommation d'espace agricole et naturel en lien avec l'objectif de sobriété foncière<sup>2</sup> ;
- la préservation des milieux naturels proches et des continuités écologiques ;
- la qualité des paysages à proximité du littoral , à travers la singularité du paysage agricole ouvert formant belvédère sur la côte toute proche;
- la qualité de l'eau au regard de la sensibilité du milieu récepteur à préserver ;
- le cumul avec le lotissement « Pré du verger » situé sur la commune voisine et limitrophe du projet côté nord (incidence de cette double artificialisation sur les milieux, les ressources et le paysage).

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

La procédure au cas par cas avait mis en avant l'absence d'alternative insuffisamment démontrée notamment au regard des autres secteurs à urbaniser (1AU et 2AU) de la commune. Le dossier présente une analyse multicritères (paysage, continuités écologiques) concernant, au total, cinq zones communales,

2 Cf. L'objectif de « zéro artificialisation nette » porté par le plan biodiversité du 4 juillet 2018 et le projet de SRADDET de Bretagne.

dont il faudrait mieux préciser les atouts ou contraintes respectifs vis-à-vis de l'environnement pour justifier la priorité donnée à cette implantation.

Des mesures visant à « éviter, réduire, compenser » (ERC) les incidences négatives sur l'environnement sont présentées par thématiques environnementales ainsi qu'un tableau de synthèse. L'évaluation environnementale mériterait d'être étoffée concernant la gestion des eaux pluviales car un certain nombre d'éléments sont renvoyés au dossier « loi sur l'eau » qui sera présenté ultérieurement.

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

#### 3.1 Préservation des espaces agricoles et naturels

Le projet se trouve à l'écart du bourg de Saint-Alban et vient se rattacher à l'urbanisation lâche qui s'est développée plus ou moins récemment le long des petites routes au sud du port de Dahouët, sur la commune de Pléneuf-Val-André.

En termes de consommation foncière, le SCoT du Pays de Saint-Brieuc prévoit une densité minimale de 15 logements par hectare dans les communes rurales telles que Saint-Alban. Le projet de lotissement « les Marines de Dahouët » prévoit une densité de plus de 16 logements par hectare répondant à cette préconisation.

**Le projet conduira néanmoins à l'artificialisation de 3 hectares de sols agricoles, auquel s'ajoute le lotissement prévu en continuité, mais sur la commune voisine, (environ 2,5 ha) contribuant à une perte de valeur productive mais aussi de capacité de stockage du carbone (vis-à-vis du changement climatique) et à l'érosion de la biodiversité.**

**L'Ae recommande :**

- ***de justifier cette artificialisation des terres au regard des besoins d'accueil de la population sur la commune de Saint-Alban,***
- ***d'engager une coordination intercommunale sur les effets cumulés de ces deux lotissements contigus.***

#### 3.2 Trame verte et bleue et biodiversité

Une réflexion est menée pour l'aménagement de clôtures sur rues et d'espaces végétalisés<sup>3</sup>. Le projet comporte une trame végétale au sud et une « coulée verte » au nord. Le rapport affirme que celle-ci permettra le déplacement des espèces sans plus de précisions. Une bande de transition est également conservée en zone agricole, sur la frange est bordant les espaces boisés classés (EBC) du vallon. Le rapport affirme que cette frange permettra de préserver le corridor écologique à l'échelle du grand paysage.

L'objectif de la coulée verte est également de contribuer, par les plantations bocagères, à favoriser la biodiversité, et la perméabilité écologique entre la vallée du ruisseau de la Ville Hatte située à l'est du projet et celle du ruisseau de l'Etrape située environ 400 m à l'ouest .

À l'est du site se trouve une zone humide identifiée par le SAGE d'une superficie d'environ 4 ha. Elle correspond à une zone humide alluviale et aux bords de cours d'eau. Le projet conserve une bande de recul par rapport à cet espace, mais sans apporter de garantie quant au maintien de l'alimentation et de la fonctionnalité de ce milieu.

**L'Ae recommande :**

- ***de mieux montrer l'intérêt et l'efficacité attendue des aménagements prévus pour assurer une certaine perméabilité écologique entre les espaces naturels situés à l'est et à l'ouest du projet ;***

<sup>3</sup> Haies composées d'essences locales et autochtones avec limitation d'implantation d'espèces allergènes.



- ***d'apporter les éléments permettant d'établir la compatibilité du projet avec le maintien de la fonctionnalité de la zone humide située en contrebas et associée au cours d'eau.***

### 3.3 Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Le projet se situe à environ 650 mètres de la baie de Saint-Brieuc, site Natura 2000 sensible au développement d'algues vertes. Le projet de lotissement est susceptible d'avoir une incidence si les eaux pluviales et les eaux usées ne sont pas gérées à la hauteur de l'enjeu régional identifié de l'eutrophisation des eaux littorales.

#### Eaux pluviales :

Le projet prévoit de conserver des espaces verts non imperméabilisés permettant la filtration et l'infiltration des eaux de ruissellement, et l'aménagement d'une noue de rétention au point bas, avec un rejet dans le ruisseau de la Ville Hatte.

Outre la question évoquée précédemment du maintien de la fonctionnalité de la zone humide voisine, l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur les milieux aquatiques à l'aval (ruisseau, port) n'est pas traitée dans le dossier, qui renvoie à un dossier ultérieur « loi sur l'eau ». Compte tenu de l'enjeu régional d'eutrophisation susmentionné, on ne peut se contenter d'un tel différé.

La régulation du rejet des eaux pluviales se fonde sur un débit de fuite de 25 litres par seconde, soit 9 l/s par hectare, au lieu des 3 l/s/ha imposés par les SDAGE et SAGE (sauf justification spécifique).

#### Eaux usées :

Les eaux usées du lotissement seront raccordées à un réseau créé dans le cadre du lotissement « le Pré du Verger » prévu sur la commune voisine de Pléneuf-Val-André, qui dirige les eaux usées vers la station de traitement de cette commune, avant rejet dans la baie de Saint-Brieuc. Pour ce projet, les incidences sont évaluées à 123 équivalent-habitants. La station dispose actuellement d'une marge de 9 363 EH et est donc en capacité d'accueillir le projet.

***L'Ae recommande d'apporter sans attendre des précisions sur les conditions de gestion et de rejet des eaux pluviales et usées et l'analyse de leur incidence sur les milieux récepteurs.***

### 3.4 Qualité paysagère



Le schéma d'aménagement acté dans le projet d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) prévoit de végétaliser la zone avec une haie bocagère en lisière sud, des clôtures sur rues et espaces végétalisés. L'altitude, l'orientation et la configuration topographique du relief (pente de 10 %) développent, depuis la partie sud du site (point haut), des perspectives lointaines et dégagées sur le littoral,

le secteur de Dahouët, le Val André et le bourg de Pléneuf. Implanté en position de belvédère à l'échelle du grand paysage, le site est largement exposé au regard depuis le secteur patrimonial du port de Dahouët<sup>4</sup> et les coteaux bâtis environnants. On note des covisibilités importantes également avec le versant opposé du ruisseau de la Ville Hatte, à l'est du site et depuis la route RD791.

Dans ce projet, l'intention de la commune est d'anticiper les volumétries, les futures lignes de faitage et les toitures pour inscrire de façon aussi harmonieuse que possible le projet de lotissement dans l'arrière-plan du port de Dahouët. Les lignes de faitage seront parallèles à la pente laissant les couleurs ardoises prédominantes à la vision. Le projet sera en outre articulé en quatre terrasses. Le parcellaire vient autant que possible s'adapter au dénivelé du versant.

***L'Ae recommande de faire figurer de manière plus précise, dans l'OAP et le règlement du PLU, les règles concernant notamment l'étagement en terrasses, les volumétries, les lignes de faitage et les coloris des constructions.***

**Pour autant, le projet aura une incidence paysagère forte, conduisant à une fermeture du paysage, à la prolongation de l'urbanisation le long du littoral et à un renforcement notable de la perception des espaces bâtis depuis les principaux points de vue évoqués ci-dessus – effet se cumulant avec celui du lotissement voisin en cours de construction. Les photomontages présentés ne rendent compte qu'imparfaitement de cette incidence.**

***L'Ae recommande d'affiner et de compléter les photomontages mettant en évidence l'incidence du projet sur le plan paysager, afin d'assurer une bonne information du public.***

### **3.5 Gestion des déplacements**

**L'accueil de population nouvelle va engendrer, d'après le dossier des déplacements supplémentaires : 46 ménages seront dotés d'une ou plusieurs voitures engendrant des déplacements motorisés.** Le dossier ne précise pas la part respective prévisible des résidents secondaires et principaux dans les occupants futurs du lotissement.

Des déplacements actifs en direction de la centralité de Port Pily et de Dahouët sont encouragés via une coulée verte prévue au nord, en connexion avec un lotissement en cours de réalisation en lisière nord. Le dossier indique que des services et des commerces sont accessibles dans un rayon de 15 minutes à pied. **Les conditions de sécurisation des itinéraires piétons et cyclables correspondants doivent toutefois être précisées, notamment le long de la RD 791.**

La Présidente de la MRAe Bretagne

***Signé***

Aline BAGUET

4 « Le port de Dahouët est un havre naturel aménagé au 19<sup>e</sup> siècle pour recevoir des navires de grande pêche ; à l'entrée du port se trouve l'oratoire Notre-Dame-de-la-Garde ; il est bordé d'un alignement de maisons d'armateurs anciennes, et de nombreux cafés formant un ensemble pittoresque et attractif. »

Source site internet office du tourisme cap d'Erquy – val André :

<https://www.capderquy-valandre.com/je-prepare-mon-sejour/a-voir-a-faire/il-etait-une-fois/port-de-dahouet-1610277#lg=1&slide=2>