



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne sur  
le projet d'extension du parc résidentiel de loisirs  
du Domaine du Teno à Marzan (56)**

n°MRAe 2021-009208

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 21 octobre 2021. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur le projet d'extension du parc résidentiel de loisirs du Domaine du Teno à Marzan (56), porté par la SARL La Chapelle.*

*Étaient présents et ont délibéré collégialement : Alain Even, Françoise Burel, Philippe Viroulaud et Audrey Joly.*

*Ont contribué sans voix délibérative : Jean-Pierre Thibault et Antoine Pichon.*

*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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*La MRAe a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Le dossier a été reçu le 1<sup>er</sup> septembre 2021.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article L122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception par le service d'appui de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne.*

*La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté le préfet du Morbihan au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, ainsi que l'agence régionale de santé (ARS). L'Ae a pris connaissance de l'avis de l'ARS du 17 août 2021.*

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

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser le projet, et du public.*

*L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public. À cette fin, il est transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public, conformément à la réglementation. La décision de l'autorité ou des autorités compétentes pour autoriser la réalisation du projet prend en considération cet avis (article L. 122-1-1 du code de l'environnement).*

*Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet.*

# Avis

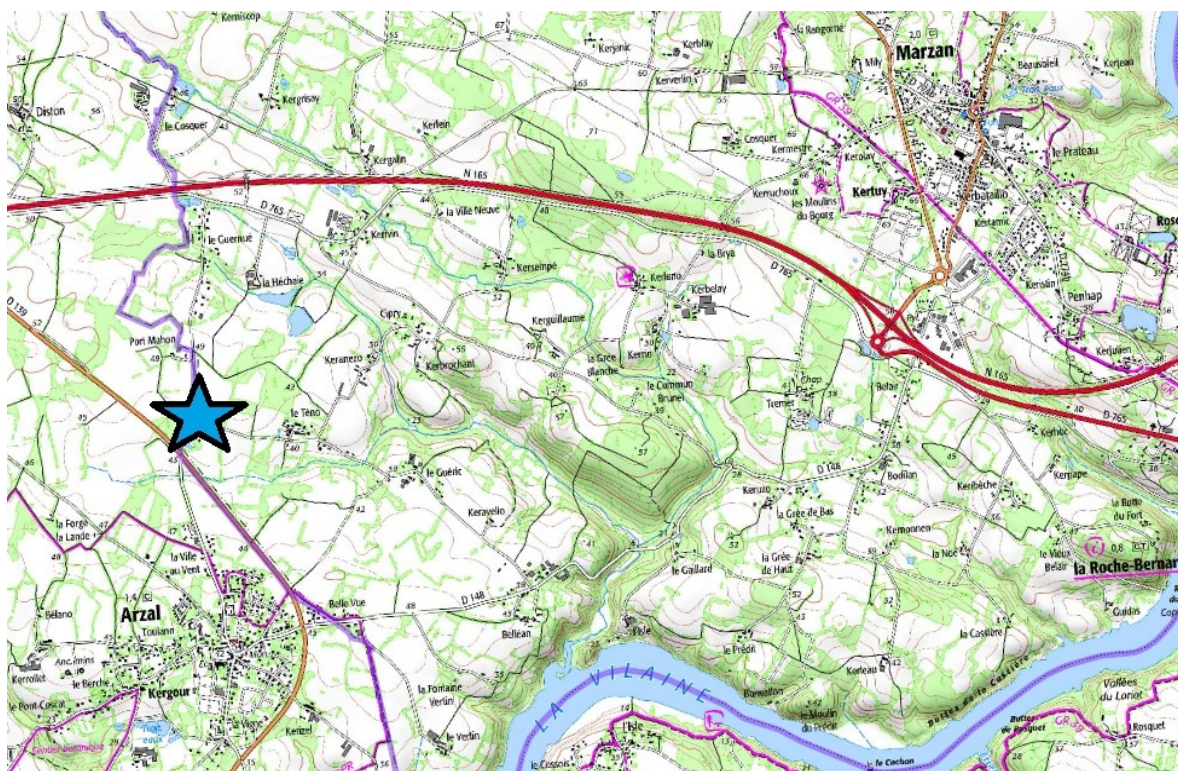
## I – Présentation du projet et de son contexte

### Contexte

Le Domaine du Teno, créé en 2015, est un parc résidentiel de loisirs (PRL) de 5 hectares situé à l'ouest de la commune de Marzan, dans le Morbihan. Il se trouve à 1 km au nord du centre-bourg d'Arzal, et à 4 km de celui de Marzan. Les lots sont vendus à usage de résidence secondaire. Le parc est ouvert à l'année mais « *majoritairement fréquenté entre les mois de mai et d'octobre, ainsi que les week-ends* » avec une occupation moyenne de 30 % du temps selon le dossier.

Le PRL compte 71 lots accueillant des habitations légères de loisirs (HLL) dans un environnement rural constitué de champs agricoles et de boisements. On trouve deux hameaux près du PRL, le premier à 160 m au nord du camping (lieu-dit Port Mahon) tandis que le deuxième se trouve à 320 m à l'est. Les pentes très faibles tendent à limiter les perceptions lointaines du PRL depuis son environnement.

Le PRL est situé à moins de 200 m de la RD 139, route assez fréquentée avec un trafic moyen annuel de 5444 véhicules par jour, dont 4,1 % de poids lourds.



Emplacement du domaine du Teno (source GéoBretagne) – en violet, les limites communales

La commune est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant du Saint-Eloi, du fait de sa position en tête de bassin versant, sans que le territoire communal ne connaisse directement un risque d'inondation.

Le site se trouve à plus de quatre kilomètres des plus proches espaces de protection ou d'inventaire de la biodiversité remarquable, et à plus de 200 m du seul ruisseau situé dans le

voisinage. Les visites dans l'environnement du parc ont toutefois montré la présence de zones humides sur critères pédologiques, et des espèces protégées ont pu y être observées<sup>1</sup>.

## Présentation du projet

Le projet est constitué de deux extensions au parc. La première est prévue vers le nord, sur un terrain d'assiette de 1,6 ha. L'emprise du projet y a été réduite à 0,9 ha du fait de la présence d'une zone humide en partie nord. La deuxième extension se situe à l'est sur une surface de 0,9 ha. Elle a également été réduite afin de tenir compte de la végétation déjà en place. Au total, une trentaine de lots pourront être aménagés.



Projet d'extension du PRL (source dossier)



Gros plan sur l'aménagement des extensions, faisant apparaître la préservation des zones humides et de la végétation en place (en orange) (source dossier)

1 Lézard à deux raies, lézard des murailles, bruant jaune, alouette lulu, pic noir, tarier pâtre, écureuil roux.

## Procédures et documents de cadrage

Le projet fait l'objet de deux demandes de permis d'aménager, une pour chaque extension, mais d'une seule étude d'impact.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Marzan<sup>2</sup>, approuvé le 12 mars 2020, classe le domaine du Téo en zone Nt, « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux constructions, installations et aménagements ayant une vocation touristique ». Ce classement inclut le projet d'extension au nord, mais pas la parcelle d'extension est, classée en zone agricole (A). Celle-ci bénéficie cependant d'un certificat d'urbanisme du 20 février 2020, se rapportant au PLU antérieur, dans lequel cette parcelle faisait partie d'un secteur classé 1AUI2, « affecté à l'habitat lié aux activités de loisirs et de tourisme ».

Le projet est soumis à déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau », du fait notamment des rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol. Une demande de défrichement devra également être effectuée du fait de la vocation forestière d'une partie des terrains.

## Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard de la nature du projet et de son contexte environnemental, les principaux enjeux identifiés par l'Ae sont :

- la qualité paysagère des futurs aménagements ;
- la préservation des milieux naturels et des espèces sauvages du site et des sols ;
- l'augmentation des déplacements sur la RD 139, axe routier assez fréquenté, dans une perspective de cumul avec d'autres projets ;
- la maîtrise du risque d'inondation en aval du site.

## II – Qualité de l'évaluation environnementale

### Qualité formelle du dossier

L'ensemble du dossier est facilement accessible pour le lecteur. Les explications sont claires et le résumé non technique permet un accès aisé au projet et à son évaluation environnementale.

### Qualité de l'analyse

#### ➤ État initial<sup>3</sup> de l'environnement

**La description de l'état initial de l'environnement est détaillée et les informations fournies sont proportionnées aux niveaux d'enjeux.** Des éléments méthodologiques relatifs à la biodiversité sont joints en annexe de l'étude d'impact. En conclusion des chapitres de l'état initial de l'environnement, des synthèses, avec perspectives d'évolution du site sans mise en œuvre du projet, sont systématiquement produites.

**Les enjeux sont globalement bien identifiés par le pétitionnaire ;** toutefois l'enjeu de déplacement devrait être revu de « faible » à « moyen » du fait de l'augmentation de trafic induite par la hausse de la fréquentation du parc due à son extension.

Pour la description de l'état initial des milieux naturels, une « zone d'étude élargie » de 15 ha a été définie. La description des milieux concernant les deux sites est détaillée et les inventaires

---

2 [Avis n° 2019-007383 / 2019AB167 du 6 décembre 2019](#)

3 Le terme actuellement en vigueur est « état actuel de l'environnement ».

réalisés adaptés aux enjeux. Six inventaires diurnes et trois points d'écoute nocturne (pour les chauves-souris) ont été effectués entre octobre 2020 et juin 2021. Pour chacun d'entre eux, les conditions météo étaient favorables. Les résultats des inventaires sont décrits et commentés. Ils montrent la présence de plusieurs espèces d'oiseaux, de reptiles protégés à « enjeu moyen »<sup>4</sup> d'après le dossier, et la fréquentation du site par neuf espèces de chauves-souris<sup>5</sup>. Par ailleurs, des sondages pédologiques ont mis en évidence la présence de zones humides, selon les critères de nature hydromorphe des sols sur 0,6 ha.

Le volet paysager est documenté et complété par des photographies de l'état actuel des vues vers le site.

### ➤ **Justification environnementale des choix**

La mise en évidence de zones humides et d'arbres remarquables lors des inventaires réalisés a amené le projet à évoluer dans son périmètre et sa composition, de façon à préserver ces éléments d'intérêt écologique particulier. Le nombre total de lots a ainsi été ramené à une trentaine, contre une quarantaine initialement.

Le choix de la localisation et du dimensionnement des deux zones d'extension n'est toutefois pas argumenté, en particulier pour l'extension orientale, positionnée sur une parcelle boisée dont le statut a évolué entre l'ancien et l'actuel PLU où elle est identifiée comme située en zone agricole(A).

***L'Ae recommande, dans une logique de priorité à l'évitement des effets négatifs sur l'environnement, de justifier le choix des parcelles d'extension au regard des solutions alternatives envisageables.***

### ➤ **Effets du projet**

L'analyse des incidences du projet est très détaillée et utilement commentée. Un tableau de synthèse rend aisé l'accès au résultat de cette analyse, avec un classement des effets potentiels en quatre catégories (pas d'effet, faible, modéré, fort). La distinction est faite entre les effets dus au chantier et ceux liés à l'exploitation du site (dite « phase aménagée » dans le dossier). Les incidences sont correctement identifiées, comme la destruction de milieux naturels, l'augmentation de trafic, etc. Les effets sur le paysage sont toutefois à mieux caractériser (cf. partie III de l'avis).

Des mesures d'évitement et de réduction sont établies dans un souci de maîtrise de ces effets. **Celles-ci sont nombreuses<sup>6</sup> et pertinentes vis-à-vis des enjeux identifiés.** Les mesures sont mises en regard d'indicateurs de suivi, ce qui est une disposition utile pour vérifier a posteriori leur efficacité.

Les effets cumulés sont étudiés via une recherche des opérations ayant fait l'objet d'un examen au cas par cas ou d'une évaluation environnementale dans un rayon de 1,5 km autour du projet. Cette sélection fait apparaître deux projets (un lotissement de 120 logements au sud du PRL, et l'extension d'une unité de méthanisation à l'ouest du bourg d'Arzal), ayant des effets cumulés sur le trafic avec l'extension du parc. Le pétitionnaire rappelle que le trafic induit par le PRL sera « essentiellement saisonnier et avec des véhicules légers », ce qui est un argument insuffisant. Il devrait être renforcé par des estimations chiffrées et commentées des hausses de trafic attendues.

### ➤ **Dispositif de suivi**

Plusieurs indicateurs devront être suivis par le pétitionnaire, que ce soit durant le chantier ou une fois les extensions achevées. Pendant les travaux, un contrôle hebdomadaire est prévu

---

4 Alouette des champs, alouette lulu, tarier pâtre, bruant jaune, linotte mélodieuse, chardonneret élégant, fauvette des jardins, pic noir ; lézard à deux raies, lézard des murailles.

5 Dont la barbastelle d'Europe, le grand murin, le murin de Natterer, le murin à moustaches.

6 Une cinquantaine de mesures encadrent la phase de travaux, et près d'une trentaine la phase d'exploitation.

concernant l'« état de la partie nord de l'extension nord et de la bande de 5 m en périphérie nord, est et sud de l'extension est ». Durant l'exploitation du site, le maître d'ouvrage prévoit le suivi de deux indicateurs, avec un contrôle annuel de « l'état des arbres conservés et l'évolution et de la végétation », et une surveillance annuelle ainsi qu'avant et après chaque épisode pluvieux important du système de gestion des eaux pluviales.

Si ces indicateurs sont pertinents afin de connaître les évolutions locales de l'environnement, il conviendrait que des explications concernant la manière dont le pétitionnaire utilisera ces indicateurs soient jointes au dossier, dans un but de maîtrise des incidences résiduelles durant l'exploitation du site.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser la manière dont les indicateurs de suivi seront pris en compte, notamment en cas de constat d'incidences résiduelles notables.***

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

#### **Paysage**

Le pétitionnaire a prévu des mesures pour la qualité paysagère du site : plantation et préservation d'arbres en plusieurs endroits, conservation en l'état d'une bande boisée de 5 m sur la périphérie de l'extension est, ainsi que la création de zones plantées d'essences locales, « plantation d'une haie champêtre en limite ouest » pour l'extension nord, ainsi que la pose de toitures en ardoise ou bac-acier noir. Certaines mesures, a priori pertinentes, comme le « traitement des façades réalisé pour s'harmoniser avec le vocabulaire architectural local », devraient toutefois être précisées.

Il conviendrait d'étudier les effets de la plantation d'arbres destinés à favoriser « l'intégration » des constructions, car la création de tels masques a pour effet une fermeture du paysage qui peut être perçue négativement d'un point de vue du cadre de vie des riverains.

Par ailleurs, l'absence de photomontages, en particulier depuis les hameaux et les axes routiers, ne permet pas de bien se représenter les effets du projet sur le paysage.

***L'Ae recommande de mieux mettre en évidence les incidences du projet sur le paysage au moyen de photomontages et de préciser ou adapter si besoin les dispositions relatives à cet enjeu.***

#### **Biodiversité**

La principale mesure du projet concernant la préservation de la biodiversité consiste en l'évitement des zones humides (zone non bâtie dans l'extension nord) et des arbres remarquables (bordure non constructible limitée à seulement 5 m dans l'extension est).

Afin de préserver la trame noire, le pétitionnaire adoptera en outre un système d'éclairage peu intense (balisage des allées par potelets lumineux) piloté par minuterie pour limiter l'éclairage aux débuts de soirée.

Les aménagements végétaux seront par ailleurs constitués de trois strates de végétation pour favoriser la biodiversité.

**Ces différentes mesures permettent de limiter efficacement les effets négatifs du projet sur la biodiversité si elles sont suivies et évaluées dans la durée.**

#### **Déplacements**

Dans la description de l'état initial des déplacements, il conviendrait que le dossier indique et qualifie les trafics des principaux axes routiers du voisinage, notamment sur la RD 139, et stipule si d'éventuelles situations de congestions sont rencontrées.

Le pétitionnaire estime que la hausse de trafic induite par le projet sera de 96 véhicules par jour en moyenne, avec environ 200 véhicules par jour en haute saison (juillet et août).

Si les projets susceptibles de se cumuler en matière d'effets sur les déplacements sont bien identifiés, **l'analyse gagnerait à être renforcée par l'estimation des hausses liées à ces projets et par une analyse plus précise des situations particulières de congestion ou de ralentissement, en tenant compte de la variabilité quotidienne et saisonnière du trafic.**

## Gestion des eaux pluviales et usées

Pour les eaux usées, le parc est relié à la station d'épuration d'Arzal. L'augmentation prévisible des effluents n'aura a priori pas d'effet notable du fait d'une situation maîtrisée actuellement. La charge entrante maximale rencontrée est très inférieure à la capacité de la station (1 684 EH contre un dimensionnement à 5 500 EH). Il conviendrait toutefois de renseigner le dossier sur les effets des rejets du système d'assainissement sur les milieux récepteurs pour identifier un éventuel enjeu local de pollution, et de qualifier le poids du PRL dans ces rejets.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un bassin de rétention de 430 m<sup>3</sup> est dimensionné pour une pluie de retour de dix ans. Un séparateur à hydrocarbures complète le dispositif.

Au total, 23 % de la surface du PRL sera imperméabilisée. Outre le bassin existant, des bassins de rétention enterrés pour une pluie de retour de cent ans seront construits, avec un volume de 88 m<sup>3</sup> pour l'extension nord et 64 m<sup>3</sup> pour l'extension est. **Ces mesures seront favorables à la bonne maîtrise du risque d'inondation en aval du site.**

## En phase de travaux

Le dossier prévoit un ensemble de mesures destinées à limiter le risque de pollutions lors du chantier (aucun stockage d'hydrocarbure sur site, stationnement des véhicules de chantier sur des aires dédiées, opérations d'entretien effectuées à l'extérieur du site), ce qui devrait limiter le risque de pollutions chroniques ou accidentelles des milieux naturels et des eaux.

## IV – Conclusion

Dans l'ensemble, l'étude d'impact présente une description proportionnée de l'état initial de l'environnement, avec une bonne identification des enjeux et des effets prévisibles du projet ; elle traduit bien la façon dont ces derniers sont pris en compte. Diverses mesures encadrent favorablement les phases d'aménagement et d'exploitation du site.

L'approche paysagère est cependant insuffisante en l'état et demande à être renforcée, y compris dans un souci de bonne information du public. L'analyse des effets du projet sur les déplacements mérite aussi d'être approfondie.

Le Domaine du Teno est implanté au sein d'un secteur bocager : il fragilise à ce titre la trame verte et bleue locale. Au-delà de ce choix d'implantation initial, le projet d'extension, d'une ampleur limitée, présente une bonne prise en compte des enjeux de biodiversité. La localisation des secteurs d'extension, en particulier du secteur est, devrait toutefois être mieux argumentée par rapport aux alternatives possibles.

Fait à Rennes, le 21 octobre 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD