



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne sur le projet
de réaménagement du site des anciens abattoirs
et création d'une portion de voie communale
à La Gacilly (56)**

n° MRAe : 2022-010348

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 26 janvier 2023, pour l'avis sur le projet de réaménagement du site des anciens abattoirs et de création d'une portion de voie communale à La Gacilly (56).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Florence Castel, Alain Even, Chantal Gascuel, 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 l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par Ploërmel Communauté pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 16 décembre 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 et du I de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception. Selon le II de ce même article, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

La DREAL, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS), ainsi que le préfet du Morbihan au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement, et a pris connaissance de l'avis de l'ARS du 9 janvier 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après avoir délibéré par échanges électroniques, 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 favoriser la participation du public et à permettre d'améliorer le projet. À cette fin, il est transmis au maître d'ouvrage 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 (articles L. 122-1-1 et R. 122-13 du code de l'environnement).

Le présent avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables au projet. Il est publié sur le site des MRAe.

Avis

1. Présentation du projet et de son contexte

1.1. Présentation du projet

La Gacilly, commune nouvelle¹, rassemble une population de 3 962 habitants (INSEE 2019) dont 60 % environ pour la commune déléguée² de La Gacilly. Elle est située au sud-est du département du Morbihan, en bordure de celui de l'Ille-et-Vilaine. Elle appartient à la communauté de communes de L'Oust à Brocéliande et est située dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne.

La commune déléguée de La Gacilly accueille la majeure partie des équipements structurants de la commune nouvelle, et de nombreux commerces, artisans et activités de tourisme vert. Son important festival de photo, qui se déroule en été, attire plus de 300 000 visiteurs ; il suscite une forte fréquentation du centre-ville pendant la durée de l'événement.

Le projet d'aménagement, porté par la commune de La Gacilly qui en assure en grande partie la maîtrise foncière, concerne le renouvellement urbain de l'ancien quartier des abattoirs situé au sud de l'agglomération, et la création, dans son prolongement plus au sud, d'une voie communale de contournement, sur une emprise totale de 3,7 ha environ (figures 1 et 2).

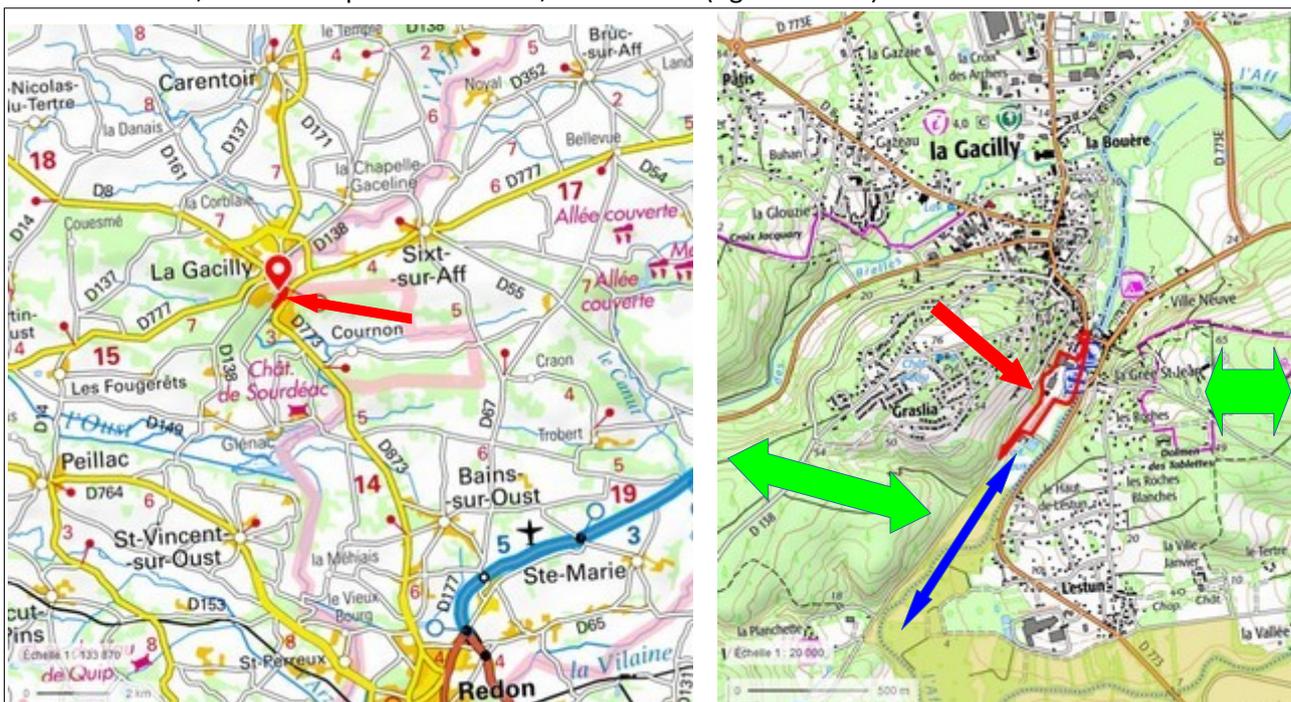
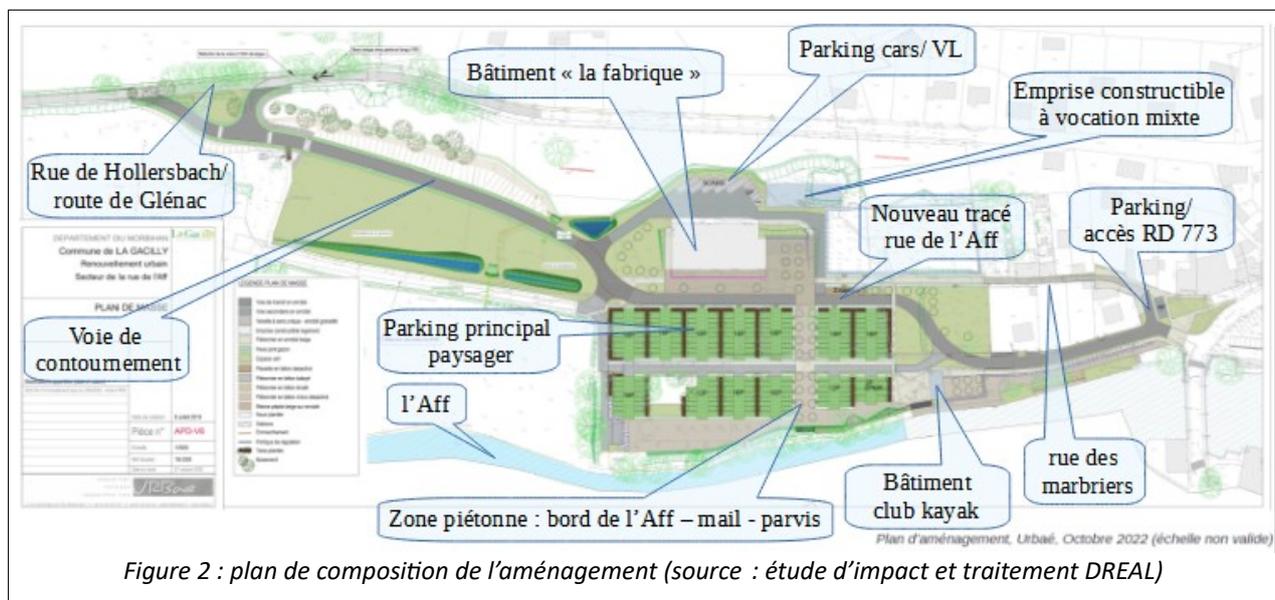


Figure 1 : Localisation de la commune de La Gacilly et positionnement du secteur concerné (fléché en rouge)
À droite, les flèches vertes et bleues traduisent les continuités utiles aux espèces sauvages (trame verte et bleue), développées dans l'avis. Le site Natura 2000 des Marais de Vilaine est figuré en trame jaune.
(source : Géoportail, traitement DREAL)

- 1 La commune nouvelle de La Gacilly, créée au 1^{er} janvier 2017, regroupe les trois anciennes communes de La Gacilly, Glénac et La Chapelle-Gaceline.
- 2 Une commune déléguée est une ancienne commune qui, dans le cadre de la création d'une commune nouvelle résultant de la fusion de plusieurs communes perd sa qualité de collectivité territoriale, mais conserve quelques particularités, notamment un maire délégué et éventuellement une mairie annexe.



L'opération de renouvellement urbain et d'aménagement d'un espace naturel prévoit :

- la réhabilitation d'un ancien bâtiment industriel ré-investi par des commerces et artisans (dénommé « la Fabrique »), la démolition de l'ancienne brasserie attenante, la réhabilitation d'un bâtiment hébergeant le club de kayak, et la démolition des locaux annexes de location de bateaux, totalisant 1 000 m² de surface au sol ;
- la construction d'un bâtiment à vocation mixte, de commerces en rez-de-chaussée et de logements dans les étages (pour une dizaine de logements), de type R+2, de 450 m² d'emprise au sol, sans que la nature des commerces soit précisée à ce stade ;
- le réaménagement des espaces publics extérieurs comportant le déplacement de la voirie existante (rue de l'Aff), l'aménagement de 220 emplacements de stationnements, dont 206, drainants, réservés aux véhicules légers au sein d'un parc de stationnement paysager encadré par un réseau de noues drainantes, des surfaces piétonnes (mail, placettes et zone aménagée en bord de l'Aff) sur 20 000 m² au total, la réalisation de voies pour modes actifs³ sur 650 m, l'effacement des réseaux, la démolition et le transfert des sanitaires publics et d'un transformateur électrique ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales comprenant 6 ouvrages de rétention (2 noues et 4 bassins de rétention, dont 3 enterrés), pour un volume total de 731 m³, et l'aménagement de 16 600 m² d'espaces verts ;
- la suppression d'une aire équipée pour 28 camping-cars ;
- la création d'une voie communale de contournement, de 290 m environ, permettant de désenclaver ce quartier et de réduire le trafic en centre-ville, ainsi que la sécurisation et la modification des conditions de circulation (sens unique, réduction de la largeur des voies, mise en voie piétonne et ralentisseurs) des rues Hollersbach, du relais postal, des marbriers et de l'Aff.

1.2. Contexte environnemental

L'essentiel du projet est situé en fond de vallée de l'Aff, au sein d'un ancien quartier industriel (abattoir, industrie agroalimentaire et station d'épuration des eaux usées). Il constitue la bordure sud-est de l'agglomération de La Gacilly, en interface avec des espaces agro-naturels et l'Aff, et au carrefour des axes de circulation provenant de Glénac (sud), Redon et Sixt-sur-Aff via le pont sur l'Aff (nord du secteur par la route départementale 773). Cette position d'interface en entrée d'agglomération, à proximité de l'office du tourisme, confère au projet une certaine valeur de « vitrine ». Les bâtiments et installations de ce quartier ont été démolis, offrant un paysage de friche industrielle, à l'exception de la Fabrique et de ses abords

³ Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie musculaire tels que la marche à pied, le vélo, la trottinette...

réaménagés en parkings et aire d'accueil de camping-cars. Le projet comporte à l'est l'Aff et sa ripisylve⁴ aménagée en cheminement pour piétons, à l'ouest un coteau boisé avec les habitations de l'entrée du bourg, et au sud un fond de vallon et un coteau agricole, comportant des prairies de fauche encadrées de bois et de haies. Le contournement routier, prévu dans le prolongement de la rue de l'Aff pour se brancher à la route de Glénac (rue de Hollersbach) s'inscrit dans cette partie sud.

La partie sud du projet se trouve à 100 m environ du site Natura 2000 des Marais de Vilaine auquel il est fortement connecté par l'Aff, le réseau bocager et boisé de fond de vallée, et les prairies humides qui le bordent. Cette partie naturelle du projet constitue un habitat et un espace de vie pour plusieurs espèces à enjeu fort du site Natura 2000⁵. Elle borde également une zone boisée étendue à l'ouest de la route de Glénac, et se trouve au carrefour de trois corridors écologiques identifiés au SCoT du Pays de Ploërmel (cf. figure 1, à droite)⁶. La partie du projet rejoignant la route de Glénac, en position en coteau, offre une perspective sur un paysage de qualité.

La partie artificialisée du projet est située, à l'est dans la zone d'expansion des crues de l'Aff, délimitée dans l'atlas des zones inondables de Bretagne⁷, et inscrite au plan local d'urbanisme. L'extension sud du projet est située quant à elle en amont d'une zone humide.

1.3. Procédures et documents de cadrage

Le dossier présenté s'inscrit dans le cadre du réaménagement du quartier des anciens abattoirs, et de la modification des conditions de circulation sur ce secteur, notamment par la mise en place d'une voie de contournement. Le présent avis est émis dans le cadre du permis d'aménager⁸. Ce dernier n'intègre pas la création potentielle d'un bâtiment à vocation mixte de 450 m² d'emprise au sol pour l'accueil de commerces et logements, qui sera néanmoins, s'il est construit, compris dans le périmètre du projet.

La commune déléguée de La Gacilly dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 juin 2006, dont la mise en compatibilité concernant le présent projet a été approuvée le 2 décembre 2022. Celle-ci a fait l'objet au préalable d'une évaluation environnementale⁹. Le secteur du projet est compris en zone d'activités incompatibles avec l'habitat (Ui), en zone naturelle à vocation touristique et de loisirs (NL), en simple zone naturelle (N), et en zone à vocation principale d'habitat (UA et UB). **Le maintien en zone Ui¹⁰ de l'espace prévu pour un projet d'implantation d'un bâtiment à vocation mixte de 450 m² renvoie sa réalisation à une modification de ce zonage dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU de la commune**¹¹. Les espaces situés entre le bâtiment de la Fabrique et l'Aff se trouvent en zone inondable.

4 Formation végétale se développant le long du cours d'eau.

5 Analyse confirmée par les inventaires réalisés, attestant de la présence de grand capricorne, et de 9 espèces.

6 Le concept de trame verte et bleue (TVB) ou « continuité écologique » comprend les corridors écologiques (zone de passage fonctionnelle favorisant la dissémination et la migration des espèces, ainsi que la recolonisation de milieux perturbés) et les réservoirs de biodiversité (espace suffisamment vaste pour permettre le cycle complet de vie des espèces). La trame verte concerne les espaces terrestres (forêts, bocages, landes...). La trame bleue porte pour sa part sur les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, marais, prairies humides, ...)

7 Celui-ci sera complété par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'Aff, en cours de finalisation, qui a notamment défini le niveau d'aléa de référence.

8 Le projet est soumis à évaluation environnementale en application de l'arrêté du 18 mai 2021 du préfet de région. La commune a été informée de la possibilité, dans un esprit de simplification, de solliciter l'avis de l'Ae dans une même évaluation environnementale pour les dossiers de projet et de mise en compatibilité du PLU. Elle a fait le choix de les présenter séparément, et en deux temps.

9 [Avis n° 2021-009313 / 2021AB55 du 28 décembre 2021](#). La commune a produit un mémoire en réponse à cet avis, reçu le 4 août 2022, informant la MRAe de l'abandon ou de la modification de plusieurs points du projet, tenant également compte d'un avis défavorable des personnes publiques associées. C'est cette version modifiée de la mise en compatibilité du PLU qui a été approuvée.

10 Le premier projet de mise en compatibilité du PLU prévoyait le reclassement de la zone Ui en UA.

11 Celle-ci a été prescrite le 27 septembre 2019.

La commune appartient à la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande, dont le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) devrait être approuvé prochainement. Celui-ci met en exergue le rôle d'exemplarité des collectivités dans la gestion et l'aménagement de leur patrimoine et de leurs activités, dans la maîtrise de leur consommation énergétique et de leurs émissions de gaz à effet de serre ainsi que pour la production d'énergie renouvelable.

La commune fait partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne approuvé en 2018. Son document d'orientation et d'objectifs définit la commune comme pôle d'équilibre principal¹² et l'identifie pour son potentiel touristique majeur et pour l'intérêt de son patrimoine naturel et architectural. Il prescrit notamment :

- la priorisation du renouvellement urbain dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et fixe des principes d'optimisation foncière,
- la conservation d'une ambiance rurale de qualité sur les secteurs d'entrée de bourg et de frange urbaine,
- le maintien et la restauration des continuités écologiques de la trame naturelle du territoire et le développement de la nature dans tous les espaces,
- la promotion d'une gestion alternative des eaux pluviales et la limitation des phénomènes de ruissellement pour permettre la préservation de la qualité de l'eau et la maîtrise des crues hivernales.

Le territoire est situé sur un bassin versant couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine, dont le plan d'aménagement et de gestion durable fixe dans ses orientations les protection et préservation des zones humides, des cours d'eau et de leurs corridors riverains, ainsi que l'encadrement des aménagements en zones inondables.

1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard des effets attendus de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet concernent :

- la **préservation de la biodiversité et des espaces agro-naturels**, compte tenu du positionnement du projet en bordure d'un corridor écologique majeur, de sa proximité avec des milieux naturels remarquables, de la présence d'espèces à enjeux pouvant être impactées par le projet ;
- la **qualité paysagère du projet**, tant au regard de l'aménagement de l'entrée d'agglomération s'inscrivant dans un espace naturel dégagant des perspectives de qualité sur le grand paysage de par son positionnement en belvédère, qu'au regard du réaménagement urbain proposé ;
- la **gestion des eaux pluviales**, en raison des impacts directs et indirects du projet sur la préservation du fonctionnement d'une zone humide, sur la qualité des eaux de l'Aff, et sur la prise en compte du risque d'inondation à l'aval.

L'Ae identifie également les enjeux suivants :

- la **prévention des risques et nuisances**, en prenant en compte la gestion des déplacements et des nuisances liée à la requalification de la rue de l'Aff, le risque d'inondation, le risque sanitaire et environnemental en lien avec de possibles sols pollués ;
- **l'atténuation du changement climatique.**

12 Ce type de pôle assure les fonctions de rayonnement local répondant à un bassin de vie associé.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Qualité formelle du dossier

Le dossier numérique examiné par l'Ae est composé de l'étude d'impact finalisée le 28 octobre 2022 comprenant également un résumé non technique et 15 annexes, et de la demande de permis d'aménager datée du 9 décembre 2022, accompagnée de 13 annexes.

Le corps du document principal (étude d'impact) est bien structuré et lisible par tout public. Les schémas, cartes et illustrations permettent d'avoir une vision claire du projet et de son environnement immédiat. Le dossier présente cependant un développement important¹³ et non proportionné à l'ampleur du projet. Sur certains points, il reste lacunaire ou inabouti¹⁴. Le dossier aborde de manière large l'ensemble des enjeux. Leur absence de hiérarchisation ne permet toutefois pas de mettre en relief les principaux.

Le résumé non technique nécessiterait une présentation différente des principaux enjeux afin de les mettre en évidence de manière différenciée, et il gagnerait à être enrichi de cartes de synthèses, de modélisations de vues paysagères, et de tableaux de synthèse hiérarchisés.

Il serait par ailleurs nécessaire de compléter la pagination du sommaire concernant les annexes, compte tenu de leur volume de 440 pages, et d'y intégrer des liens hypertextes en vue de la consultation en ligne du dossier.

2.2. Qualité de l'analyse

2.2.1. Périmètre du projet et de l'analyse

Le périmètre du projet correspond à celui initialement envisagé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU et porte sur 3,7 ha. L'étude de terrain s'appuie sur un périmètre légèrement élargi atteignant 7 ha environ. L'analyse bibliographique prend en compte les données disponibles entrant en interaction avec la zone de projet au-delà de ce périmètre (site Natura 2000, continuités écologiques, etc.). Le dossier fournit une caractérisation adaptée de l'état actuel du site et de ses sensibilités environnementales et paysagères, proportionnée aux niveaux d'enjeu, à l'exception toutefois notable de son passé industriel et d'un risque de présence de sols pollués.

2.2.2. Justification environnementale des choix et solutions de substitution raisonnables

Le projet s'appuie, pour étayer le choix d'un aménagement de ce secteur et la modification des conditions de circulation au sud de l'agglomération, sur plusieurs études conduites à l'échelle communale : deux études menées par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Morbihan (CAUE 56) en 2010 et 2022 en vue du réaménagement de ce quartier, et une étude des déplacements et stationnements réalisée en 2011. En outre, la commune a fait évoluer son projet en tenant compte des principaux points soulevés dans les différents avis précédemment évoqués. Ces éléments l'ont conduite à modifier le projet sur deux points essentiels entraînant l'abandon de l'aménagement d'une aire d'accueil de camping-cars sur un espace naturel en extension de l'agglomération, et le déplacement du projet d'implantation d'un immeuble à vocation mixte en dehors de la zone d'aléa aux inondations, dans une logique d'évitement des incidences notables sur l'environnement. Cette évolution a également permis la

13 Le permis d'aménager et ses annexes comprend 52 pages, et l'étude d'impact 734 pages avec ses annexes. Elle comprend parfois des développements non pertinents, et des répétitions liées à des thèmes qui pourraient être regroupés.

14 Notamment pour le traitement des façades des bâtiments, l'incidence du projet dans le grand paysage, la production d'énergie renouvelable, la pollution des sols, la sobriété foncière, le bilan des émissions de gaz à effet de serre.

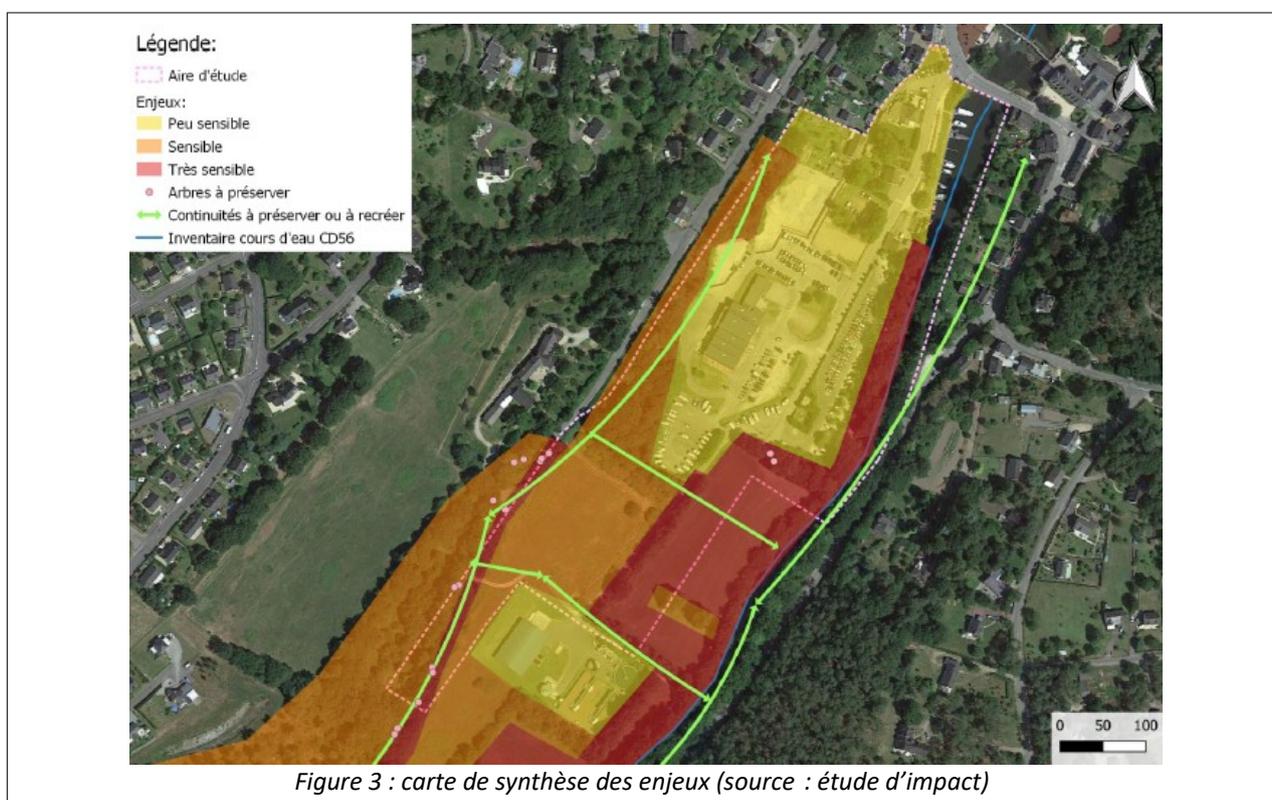
définition de mesures de réduction et de compensation supplémentaires sur plusieurs points sensibles soulevés.

Certains choix retenus, s'ils permettent localement une diminution des effets négatifs sur l'environnement (limitation des constructions, suppression de l'aire aménagée de camping-cars existante, ainsi que de celle prévue initialement, et réduction des possibilités de stationnement), **devraient être analysés à une échelle plus large** pour tenir compte des effets induits, au regard notamment des objectifs de gestion économe de l'espace, et du risque de report d'urbanisation sur d'autres espaces agro-naturels.

Le projet est par ailleurs inabouti en ce qui concerne la réhabilitation du bâtiment de la Fabrique et la construction potentielle du nouvel immeuble (aspects extérieurs, production d'énergie renouvelable...), et **une actualisation de l'étude d'impact pourrait être nécessaire, compte tenu des enjeux environnementaux identifiés, quand ces composantes du projet seront définies plus précisément.**

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Préservation de la biodiversité et des espaces agro-naturels



Le projet est connecté au site Natura 2000 des Marais de Vilaine¹⁵, distant d'une centaine de mètres au sud du projet, par l'Aff et sa ripisylve, elle-même corridor et réservoir majeur de biodiversité, et à une zone de prairies bordées de haies et de bois (figure 1). L'étude a porté une attention particulière aux espaces occupés par des milieux agro-naturels (secteurs sensibles à très sensibles, identifiés sur la figure 3 et représentant 25 % environ de la surface occupée par le projet). Ces terrains sont fréquentés par plusieurs espèces protégées, dont certaines à enjeu (chauves-souris¹⁶, grand capricorne), sensibles au dérangement ou à la pollution sonore et lumineuse.

15 Ce site Natura 2000 revêt une importance particulière pour plusieurs espèces protégées emblématiques, notamment certains poissons migrateurs, la loutre d'Europe, plusieurs espèces de chauves-souris et deux insectes saproxylophages (le grand capricorne et le pique-prune) dont plusieurs sont présentes au sein du site du projet.

Afin de préserver la faune remarquable et la végétation qui l'abrite, et de réduire l'artificialisation d'un espace naturel sensible, le projet s'est adapté : abandon du projet d'aire de camping-cars initialement prévue sur le coteau en prairie, ramenant la consommation foncière d'espaces agro-naturels (5 000 m²) au seul projet routier, déplacement de l'arrivée de la voie de contournement au niveau de la route de Glénac afin de préserver un habitat à grand capricorne, et conservation de la quasi-intégralité des haies, bosquets et ripisylve présents. Le porteur de projet s'est également attaché, tant dans la phase de travaux que dans la phase d'exploitation, à limiter les incidences du projet par la mise en place de mesures d'évitement et de réduction (balisage des zones sensibles, calendrier d'intervention et protocole de chantier, préservation de la trame noire, réduction de la vitesse sur la voie de contournement¹⁷ afin de limiter le risque de collisions avec la faune).

De surcroît, plusieurs mesures de compensation en faveur de la faune et de la protection des sols sont prévues : plantations de haies et d'un verger d'espèces locales, rustiques et non invasives¹⁸, réseau de noues végétalisées, installation de 2 passages à petite faune sous la voirie, création de gîtes pour la faune (oiseaux, chauves-souris et reptiles), transformation en espace vert du parking à camping-cars existant, et désimperméabilisation des stationnements.

La mise en œuvre de ces mesures d'évitement, de réduction et de compensation traduisent une bonne prise en compte des enjeux de biodiversité au cours de l'élaboration du projet, et en constituent un point fort.

3.2. Qualité paysagère du projet

Le projet est localisé en fond de vallée et en bordure de l'Aff ; le quartier des anciens abattoirs est situé en entrée d'agglomération, et la voie de contournement, à flanc de coteau aboutit à la route de Glénac en situation de belvédère. Ces éléments confèrent une importance particulière à la qualité paysagère du projet.

L'évolution du projet au cours de l'évaluation environnementale a conduit, à titre de mesure d'évitement, à supprimer le projet d'implantation d'une aire de camping-cars sur le coteau. En bordure de l'Aff, la préservation du filtre arboré de la ripisylve et son renforcement par l'insertion des aires de stationnement au sein de cellules bordées de talus végétalisés et arborés encadrées par un réseau de noues végétalisées, contribuent à la qualité paysagère du projet.

Les deux simulations paysagères présentées dans le dossier (figure 4) ne permettent cependant pas au public d'avoir une vision claire de l'ensemble de l'aménagement qui sera réalisé (en ne proposant notamment pas de simulation pour l'immeuble à construire), et de son insertion au sein du site compris entre les berges boisées de l'Aff et le coteau boisé le surplombant. Outre l'absence de simulations paysagères éloignées et d'illustrations de certaines parties du projet, la vue paysagère du bâtiment de la Fabrique ne correspond pas au projet, en présentant en premier plan à droite l'extension de l'ancienne brasserie que le projet prévoit de démolir, et en conservant les aspects extérieurs actuels de la Fabrique que le projet prévoit de requalifier, sans préciser par ailleurs la nature de cette requalification. Cette faiblesse des représentations graphiques ne permet pas de s'assurer de la prise en compte effective et suffisante de cet enjeu, et ne traduit pas l'importance affichée par la commune à la requalification

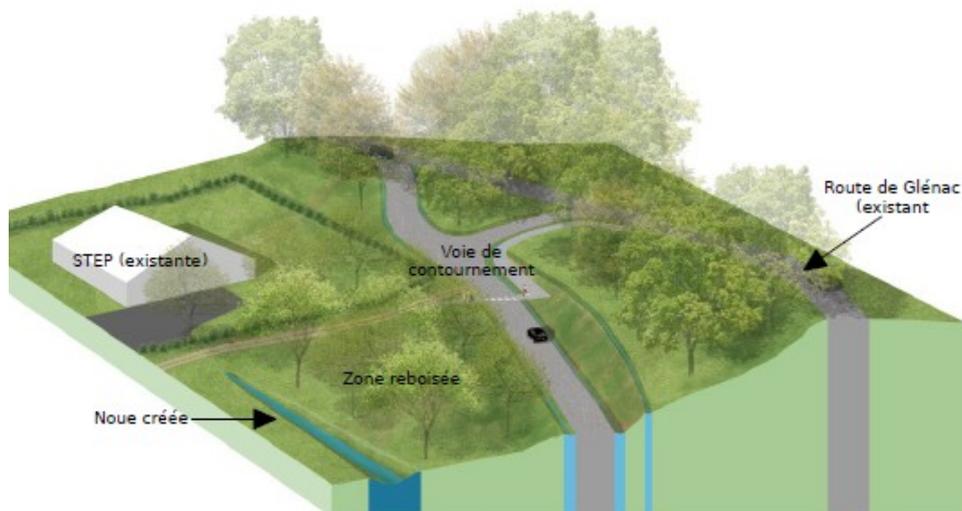
16 Les inventaires ont révélé la présence de 9 espèces identifiées et 2 groupes de chauves-souris, dont les grands et petits rhinolophes et les murins constituant des espèces à enjeu pour le site Natura 2000.

17 Les collisions routières représentent l'un des facteurs de mortalité les plus importants pour les chauves-souris. La mise en place d'un ralentisseur dès le début de la voie de contournement, à son raccordement avec la route de Glénac, contribuera efficacement à la réduction de ce risque.

18 La liste des espèces végétales à planter devra faire l'objet de mesures correctives appropriées : le troène de Chine, l'aulne à feuilles en cœur, l'aulne rouge et le cerisier tardif ne sont pas des espèces locales, la dernière étant en outre une espèce exotique envahissante. Le caractère relativement invasif de l'érable sycomore, voire du robinier faux acacia, doit également conduire à en limiter l'usage.

paysagère de ce quartier et à son insertion dans le grand paysage. La forte sensibilité paysagère du secteur de la voie de contournement liée à sa situation en entrée d'agglomération et en position de coteau, nécessite également une meilleure démonstration des mesures de réductions projetées, par des simulations depuis plusieurs points de vue rapprochés, depuis la voirie, ou éloignés.

L'Ae recommande de réaliser d'ores et déjà, même si l'aménagement opérationnel est encore incomplètement défini, une analyse paysagère plus aboutie, et d'appuyer sa démonstration par des illustrations pertinentes, à la fois au sein du site, et en vues extérieures proches et lointaines, en intégrant une représentation crédible des futurs bâtiments et infrastructures.



*Figure 4 : prospective paysagère sur secteur de « la Fabrique » et la voie de contournement
Le projet prévoit normalement la démolition du bâtiment fléché en rouge correspondant à l'ancienne brasserie.
(source : étude d'impact)*

3.3. La gestion des eaux pluviales

Le fort coefficient d'imperméabilisation du quartier des anciens abattoirs¹⁹, le risque fort de remontée de nappe sur le fond de vallon, sa proximité avec l'Aff, soumis à des risques d'inondation, l'état moyen de la masse d'eau, et l'absence en l'état actuel d'ouvrages de gestion des eaux pluviales sur ce secteur²⁰, confèrent à cet enjeu une importance significative. **Cet enjeu a globalement été bien traité dans le projet, y compris dans sa phase de travaux²¹.**

Le dossier prévoit la désimperméabilisation des emplacements de stationnement du parking principal à l'est de la Fabrique, de l'aire d'accueil de camping-cars existante et d'un espace à l'ouest du club de kayak transformés en espace vert, ramenant de la sorte le coefficient d'imperméabilisation du périmètre du projet de 59 à 32 %. Cette démarche, positive, pourrait être poussée plus loin en envisageant par exemple des revêtements drainants, compatibles avec le déplacement des personnes à mobilité réduite, pour les cheminements piétonniers, les placettes, et le parvis de la Fabrique, prévus dans le dossier en revêtement béton imperméable, dont les incidences en matière de gestion des eaux de pluie et de bilan carbone devraient être prises en compte. Le projet prévoit en outre la création d'un réseau de noues végétalisées au niveau du parking principal et des voiries, la création de 6 ouvrages de rétention²², et l'installation de 8 cuves de 1 000 litres de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, réparties entre le bâtiment de la Fabrique et l'immeuble à vocation mixte projeté.

Les eaux tamponnées provenant des 3 ouvrages de rétention installés sur le coteau seront rejetées vers la prairie humide située en contrebas, et concourront ainsi à alimenter la zone humide ; celles de l'ancien quartier des abattoirs seront rejetées après décantation dans l'Aff.

3.4. La prévention des risques et nuisances et l'atténuation du changement climatique

Le projet de création d'une voie de contournement, annoncé pour fluidifier le **trafic** et sécuriser l'entrée du centre-ville au niveau de la rue de Hollersbach²³, s'accompagne d'une modification des conditions de circulation (mise en place d'un sens unique sur les rues de Hollersbach et du relais postal). Il entraînera le report d'une partie du trafic de la rue de Hollersbach vers la rue de l'Aff, et générera sur cette dernière une hausse du trafic estimée à 34 %²⁴, en faisant l'hypothèse d'un flux global constant. Le projet apporte des solutions adaptées à la sécurisation des différents points de sensibilité présents le long de cet axe (ralentisseur en entrée de zone agglomérée, marquages au sol et revêtements spécifiques pour les zones de traversée piétonnes, virages pour ralentir la circulation à l'entrée de la zone centrale de la Fabrique et du principal parking, voies secondaires en sens unique pour la desserte du parking et de la desserte du projet d'immeuble). **Le caractère suffisant de ces mesures n'est toutefois pas démontré pour la zone centrale du**

19 Estimé à 75 %, compte tenu d'un coefficient d'imperméabilisation de 59 % pour l'ensemble du périmètre du projet portant également sur les espaces naturels situés au sud (prairie, haies et bosquet) occupant environ 20 % de la surface du projet (0,8 ha environ sur 3,7 ha).

20 Les eaux pluviales de ce bassin versant estimé à 5,3 ha sont actuellement directement rejetées dans l'Aff via un réseau de canalisations et de fossés.

21 Les travaux doivent débiter par la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales avec mise en place de filtres de paille temporaires.

22 Un bassin ouvert et deux noues ouvertes sur la partie concernant le coteau, et 3 bassins enterrés au niveau de l'ancien quartier des abattoirs, totalisant une capacité de rétention de 731 m³. Compte tenu des risques de pollution aux hydrocarbures, ceux-ci seront équipés de cloisons siphonides, de vannes de fermeture manuelle pouvant être actionnées en cas de pollution accidentelle, et de vanne anti-retour pour les 3 ouvrages situés dans la zone inondable.

23 Cette rue présente des sections à voie unique et une chaussée partagée dans son arrivée au centre-ville. Le trafic sur cette rue est estimé à 1 100 véhicules/jour, hors affluence estivale.

24 Le trafic attendu sur la rue de l'Aff après aménagement est estimé à 6 577 véhicules/jour, hors période estivale.

projet, notamment lors de la période d'affluence estivale, compte tenu de l'importance du trafic attendu sur ce secteur au regard des croisements avec un espace piéton fréquenté à cette période, et spécifiquement aménagé pour les personnes à mobilité réduite de surcroît (aires de pique-nique, circuit piéton en bord de l'Aff, stationnements, et parvis de la Fabrique)²⁵.

Le risque d'**inondation** a été pris en compte de manière proportionnée, en adaptant et en modifiant le projet initial afin de tenir compte du niveau d'aléa de référence²⁶, afin d'éviter toute construction nouvelle en zone inondable. Le projet de construction du nouvel immeuble a été ainsi décalé et modifié. La gestion des eaux pluviales prévue dans le dossier participe également à la réduction de ce risque de manière appropriée.

Le dossier élude, de manière surprenante compte tenu du passé industriel du site, le risque de présence des **sols pollués**²⁷ susceptibles d'impacter les aménagements envisagés (terrassements, construction d'un immeuble), voire la qualité des eaux, dans le cadre de la désimperméabilisation d'une partie du projet pouvant mettre les eaux pluviales en contact avec ces sols, d'autant plus facilement que le secteur est soumis à un risque fort de remontée de nappe. **Ce point devra donc être complété, et l'autorité environnementale souligne à cet égard que la collectivité avait déjà été invitée à le faire dans l'avis du 28 décembre 2021 concernant la mise en compatibilité de son PLU pour ce projet.**

Le projet de construction d'un immeuble respectera les exigences de la réglementation environnementale 2020, correspondant à une haute **performance énergétique** des bâtiments. La pose de panneaux photovoltaïques est envisagée sur les toits du bâtiment de la Fabrique et de l'immeuble envisagé, en la subordonnant à une étude de faisabilité pour le premier²⁸, et à l'étude globale du projet pour le second . Le dossier prévoit également le renforcement des performances énergétiques des 2 bâtiments réaménagés (la Fabrique et le bâtiment du club de kayak), sans chiffrer le gain qui en est attendu. **Les engagements pris, tant en matière de production d'énergie renouvelable que de renforcement des performances énergétiques des bâtiments à réhabiliter devront donc être précisés et confirmés lorsque le projet sera mieux défini.**

L'étude aborde également sommairement la thématique de l'adaptation au **changement climatique** en évoquant la prévention d'îlots de chaleur urbain (végétalisation, choix des revêtements...). Le bilan carbone de l'opération est inabouti et nécessite de pousser la réflexion sur les principaux postes concernés, de manière à démontrer le côté exemplaire de la réflexion portée par la collectivité sur ce projet, comme l'y engage le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de l'Oust à Brocéliande Communauté en phase de finalisation²⁹.

25 Le dossier ne mentionne pas, par exemple, de limitation spécifique de la vitesse ou de signalétique appropriée sur ce secteur sensible.

26 Celui-ci a été arrêté dans l'étude du PPRI en cours de finalisation à la cote 7,93 m NGF pour les plus hautes eaux.

27 Les sondages réalisés dans le cadre de l'étude géotechnique abordent la recherche d'amiante uniquement, sur le plan de la pollution des sols. Le seul recours aux données de recensement des sites et sols pollués (BASIAS et BASOL) est un préalable nécessaire, mais non suffisant.

28 Étude liée à la capacité de la charpente à supporter de telles installations.

29 Son axe 6 porte sur le caractère exemplaire des collectivités dans la gestion de leur patrimoine en matière de consommation énergétique, d'émission de gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables en anticipant les enjeux liés au réchauffement climatique.

4. Conclusion

L'étude d'impact et ses documents d'accompagnement présentent une description très développée de l'état initial de l'environnement, globalement de bonne qualité. Le résumé non technique nécessite un effort de lisibilité et de pédagogie afin d'identifier les principaux enjeux environnementaux du projet et de rendre leur importance tout à fait compréhensible par le public. Certaines composantes du projet restent encore imprécises (réhabilitation et construction de bâtiments). Celle-ci traduit bien la façon dont les principaux enjeux ont été intégrés pour les parties les plus abouties du projet (voie de contournement et stationnements) tout au long de l'évolution du projet, par le biais de mesures d'évitement, ou à défaut, de réduction, voire de compensation.

Le projet d'aménagement présente globalement une bonne prise en compte des enjeux de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, de protection des zones humides et de qualité des eaux, ainsi que du risque d'inondation. Il reste perfectible sur quelques points sensibles, notamment la recherche d'éventuels sols pollués et les modalités de leur gestion le cas échéant, la mise en œuvre d'une désimperméabilisation plus poussée en particulier en bordure de l'Aff, et une meilleure estimation du bilan carbone.

La démonstration de la qualité paysagère du projet, qui constitue l'un des axes forts affichés, nécessite un complément d'analyse et des illustrations supplémentaires, tant en vues rapprochées qu'éloignées.

Enfin, la réhabilitation des bâtiments de la Fabrique et du local du club de kayak, et la construction d'un immeuble à vocation mixte pourront faire l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact, dès lors que ces projets auront été mieux définis et, pour le dernier d'entre eux, rendus possibles par la révision du PLU en cours.

Pour la MRAe de Bretagne,

Signé

Florence CASTEL