



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
sur le projet de lotissement « Le Domaine de Kermorvan »  
à Pont-Scorff (56)**

n° MRAe : 2024-011876

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

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 19 décembre 2024 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de lotissement « Le Domaine de Kermorvan » à Pont-Scorff (56).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Audrey Joly et Sylvie Pastol.*

*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 Lorient Agglomération pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure de permis d'aménager, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 22 octobre 2024.*

*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.*

*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 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.**

## Synthèse de l'avis

La société Lotissimo projette d'aménager un terrain de 3,4 ha en extension du bourg de Pont-Scorff pour la réalisation de 67 logements individuels et 22 logements collectifs. Ce projet s'inscrit au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, dans le prolongement du lotissement des « Hauts de Ty Nehué » en cours de réalisation, qui comprend 127 logements.

La présente démarche d'évaluation environnementale découle de la décision de soumettre le projet à réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas en février 2023. Le principe même d'ouverture à l'urbanisation du site figurait parmi les motifs de la décision, en raison des lacunes de l'évaluation environnementale du PLU identifiées par l'Ae dans son avis de 2017 sur la révision du document d'urbanisme.

La proximité avec plusieurs lotissements récents implique de prendre en compte les effets cumulés entre les différents projets.

Au vu des caractéristiques du projet et du contexte environnemental, les principaux enjeux identifiés par l'Ae sont :

- la préservation de la **biodiversité**, y compris la biodiversité ordinaire des milieux prairiaux non humides, et des **continuités écologiques** ;
- la **préservation des sols** et notamment de leurs **fonctionnalités** ;
- la limitation des **déplacements** en véhicules individuels ;
- la préservation du **paysage** et du **patrimoine** ;
- les enjeux liés à la **gestion des eaux usées et pluviales** ;
- la limitation des **émissions de gaz à effet de serre (GES) associées aux habitations en phases de construction et d'exploitation**.

Sur l'ensemble de ces thématiques, l'étude d'impact n'apporte pas ou peu de valeur ajoutée par rapport aux éléments transmis dans le dossier d'examen au cas par cas. L'état initial de l'environnement pâtit de l'absence d'inventaires faune et flore récents, malgré la sensibilité du site en matière de biodiversité. L'analyse des incidences et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC<sup>1</sup>) est trop rapide et non argumentée.

La bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans la conception du projet n'est donc pas correctement démontrée, voire nécessite l'établissement de nouvelles mesures ERC.

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

1 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 matière 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 négatifs résiduels.

# Sommaire

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Présentation du projet et de son contexte.....</b>                                                                    | <b>5</b>  |
| 1.1. Présentation du projet.....                                                                                            | 5         |
| 1.2. Contexte environnemental.....                                                                                          | 6         |
| 1.3. Procédures et documents de cadrage.....                                                                                | 7         |
| 1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae.....                                                                             | 8         |
| <b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>                                                                     | <b>8</b>  |
| 2.1. Observations générales.....                                                                                            | 8         |
| 2.2. État initial de l'environnement.....                                                                                   | 8         |
| 2.3. Justification environnementale des choix.....                                                                          | 9         |
| 2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi associées..... | 10        |
| <b>3. Prise en compte de l'environnement.....</b>                                                                           | <b>11</b> |
| 3.1. Biodiversité.....                                                                                                      | 11        |
| 3.2. Préservation des sols et de leurs fonctionnalités.....                                                                 | 12        |
| 3.3. Déplacements.....                                                                                                      | 12        |
| 3.4. Paysage et patrimoine.....                                                                                             | 12        |
| 3.5. Gestion des eaux pluviales et usées.....                                                                               | 13        |
| 3.6. Émissions de gaz à effet de serre.....                                                                                 | 13        |

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet et de son contexte

La commune de Pont-Scorff, située en deuxième couronne de l'agglomération lorientaise et membre de Lorient Agglomération, comptait 3 965 habitants en 2021, avec un taux de croissance annuel de 1,1 % depuis 2015. Plus de 80 % des actifs de la commune ont un lieu de travail en dehors du territoire communal (source : Insee).

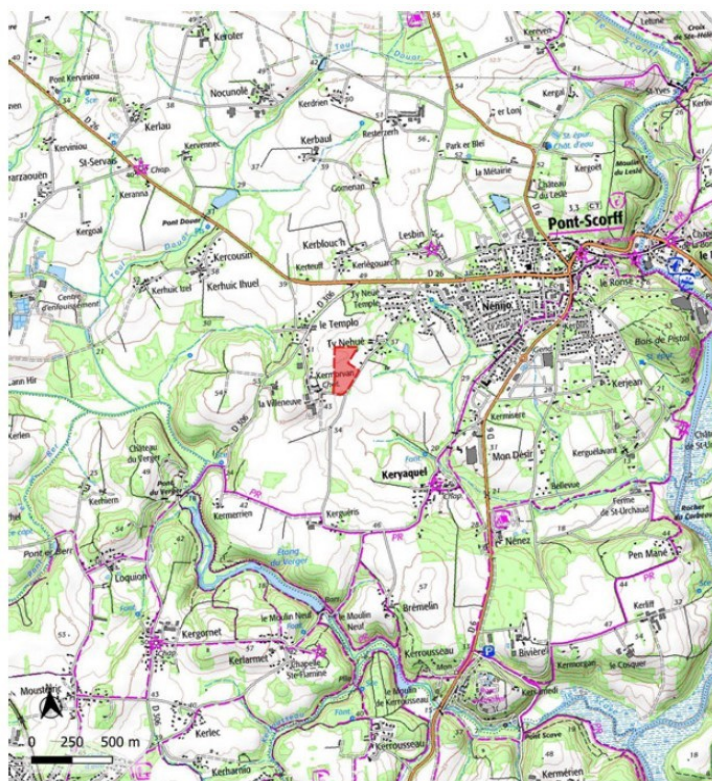


Figure 1 : Situation du projet (en rouge sur la carte - source : étude d'impact)

### 1.1. Présentation du projet

Le projet, porté par la société Lotissimo, vise à aménager un site de 3,4 ha en 67 lots individuels, de superficie variant de 200 à 515 m<sup>2</sup> environ et en un macro-lot de 2 344 m<sup>2</sup> pour l'accueil de 22 logements collectifs. La densité brute est donc d'environ 26 logements à l'hectare. Le plan de composition fait apparaître un phasage potentiel de l'urbanisation en deux tranches (en commençant les aménagements par la partie sud), sans que l'étude d'impact ne précise si ce découpage temporel sera effectivement mis en œuvre.

Le projet s'inscrit dans le prolongement sud du lotissement « les Hauts de Ty Nehué », dont les 127 logements individuels et collectifs sont en cours de réalisation.



Figure 2 : Situation des projets « Domaine de Kermorvan » et « hauts de Ty Nehué »  
(source : étude d'impact et annotations MRAe)

## 1.2. Contexte environnemental

Le projet s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine de la commune, à environ 1,3 km du centre-bourg. Dans le prolongement de lotissements récents<sup>2</sup>, il vient créer une conurbation avec le hameau de Kermorvan à l'ouest. Ce hameau est identifié comme un site patrimonial remarquable (SPR) par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, du fait de la présence d'un petit château.

La desserte s'effectue depuis la route de Ty Nehué à l'est ou par l'intermédiaire des voiries créées dans le cadre de l'aménagement du lotissement au nord.

Le projet figure en tête des bassins versants des ruisseaux de Lesbin et du Templo, affluents indirects du Scorff. L'espace agricole aux alentours présente les caractéristiques d'un bocage quasiment disparu. Les parcelles concernées sont actuellement constituées de milieux divers : prairies permanentes sur sol sain (2,3 ha), cultures (environ 1 ha), haies résineuses et jardins. Le site est inclus dans le périmètre de la zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) du Scorff et de la forêt de Pont Calleck<sup>3</sup>. La prairie est pâturée par des chevaux, hors exploitation agricole.

À l'échelle locale, le site constitue un corridor de biodiversité.

Des fouilles archéologiques préventives sur le site ont révélé la présence d'un enclos gallo-romain.

2 « Les Hauts de Ty Nehué » en cours de réalisation et un autre lotissement, « Le parc de Ty Nehué », déjà réalisé à l'est de celui-ci mais qui n'apparaît pas sur l'illustration ci-dessus.

3 ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

### 1.3. Procédures et documents de cadrage

Le projet a fait l'objet d'une décision de soumission à la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas<sup>4</sup>. Cette décision, maintenue après recours du porteur de projet, était fondée sur l'identification d'incidences notables en matière de biodiversité, de déplacements, d'extension urbaine, de paysage et de qualité de l'eau, ainsi que sur les effets cumulés avec le projet voisin des Hauts de Ty Nehué qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2021<sup>5</sup>.

Le projet est en l'état compatible avec les dispositions du SCoT, notamment en matière de densité. Ce document est toutefois en cours de révision pour prendre en compte les objectifs dits de « zéro artificialisation nette » (ZAN) portés par la loi climat et résilience du 22 août 2021<sup>6</sup>.

L'urbanisation du secteur est permise par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, dont la révision a été approuvée en 2018. Le site du projet correspond, avec le lotissement des Hauts de Ty Nehué, au périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui prévoit un phasage dans la réalisation des aménagements et le présent projet en constitue les tranches n°3 et 4. L'avis de l'Autorité environnementale sur la révision du PLU<sup>7</sup> pointait un défaut d'évaluation environnementale, mentionnant en conclusion que *« les enjeux environnementaux tels que la préservation des sols et de la structure éco-paysagère ; la gestion des déplacements, [...] l'organisation d'une urbanisation compacte et de qualité ainsi qu'une gestion durable de l'eau sont insuffisamment pris en considération ou qu'il n'est pas possible d'en apprécier la prise en compte »*. Il était donc attendu, comme indiqué dans la décision de maintien après recours de la soumission à évaluation environnementale, que les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur soient évaluées dans le cadre du présent projet.



Figure 3 : Orientation d'aménagement et de programmation (source : PLU)

<sup>4</sup> [Décision G-2023-010413 du 22 février 2023.](#)

<sup>5</sup> Voir l'[avis de la MRAe du 2 décembre 2021](#).

<sup>6</sup> La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024, fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 et des objectifs de réduction intermédiaires. La loi du 22 août 2021 a été précisée par la loi dite « ZAN » du 20 juillet 2023.

<sup>7</sup> [Avis du 10 novembre 2016](#), confirmé par l'[avis du 8 juin 2017](#) portant sur le document modifié.

Le territoire est situé sur le bassin versant couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin du Scorff. Le projet est notamment concerné par la disposition 109, qui prévoit de limiter le ruissellement en milieu urbain en développant des techniques dites « alternatives »<sup>8</sup> de gestion des eaux pluviales.

## 1.4. Principaux enjeux identifiés par l'Ae

Au regard de la nature du projet et du contexte environnemental dans lequel il se situe, l'Ae identifie les principaux enjeux suivants :

- la préservation de la **biodiversité**, y compris la biodiversité ordinaire inféodée aux prairies et aux **continuités écologiques** ;
- la **préservation des sols** et notamment de leurs **fonctionnalités** ;
- la limitation des **déplacements** en véhicules motorisés individuels ;
- la préservation du **paysage** et du **patrimoine** ;
- les enjeux liés à la **gestion des eaux usées et pluviales** (qualité de l'eau, santé, inondation, etc.) ;
- la limitation des **émissions de gaz à effet de serre (GES)** associées aux **habitations en phases construction et exploitation**.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1. Observations générales

L'étude d'impact, dans sa version 1.2 datée du 30 septembre 2024, comprend l'ensemble des éléments formels exigés par l'article R 122-5 du code de l'environnement, à l'**exception de l'identité et de la qualification des rédacteurs (R 122-5 11°) et de l'aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet (R 122-5 3°)**. Parmi les annexes figurent notamment une notice architecturale et paysagère, une étude du potentiel en énergie renouvelable et une étude de densification.

### 2.2. État initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'appuie sur la définition de trois aires d'étude (immédiate, intermédiaire et éloignée), dont le périmètre apparaît proportionné aux enjeux.

En matière de **biodiversité**, l'étude d'impact se base sur les inventaires naturalistes réalisés en 2020 et 2021 pour la réalisation du lotissement des « Hauts de Ty Nehué ». Les investigations conduites alors intégraient bien le périmètre du présent projet, pour tenir compte des futurs effets cumulés entre les deux lotissements. Cependant **la réalisation de nouveaux inventaires aurait permis d'actualiser la connaissance de l'état du site** au plus près de la date de lancement des travaux et d'identifier d'éventuelles lacunes des inventaires précédents<sup>9</sup>. Par ailleurs, des mesures de suivi associées au précédent projet prévoyaient la réalisation d'inventaires complémentaires pour évaluer l'efficacité des mesures de préservation de la biodiversité. Les résultats de ces inventaires complémentaires, s'ils ont bien été réalisés, alimenteraient utilement l'évaluation du présent projet.

**L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement par des inventaires « faune et flore » plus récents.**

8 Ces techniques, dites également de gestion intégrée et cherchant à infiltrer l'eau de pluie au plus près de son point de chute, sont « alternatives » à la gestion basée sur la rétention et le rejet régulé dans le réseau de collecte, mais elles ont vocation à devenir la norme, cf. notamment le [plan d'action pour une gestion durable des eaux pluviales](#) édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en novembre 2021.

9 Un inventaire, même bien réalisé, ne reflète jamais exhaustivement la faune et la flore présente. Par ailleurs, d'après les données du référentiel parcellaire graphique (déclaration de culture pour les aides de la politique agricole commune), les parcelles étaient cultivées jusqu'en 2014. La colonisation par la faune et la flore de la prairie, encore récente en 2020 et 2021, a pu s'accroître depuis.

Par ailleurs, l'analyse conclut trop rapidement à un niveau d'enjeu faible en ce qui concerne les continuités écologiques<sup>10</sup>. La prise en compte des seules cartographies aux échelles régionales<sup>11</sup> et du SCoT ne permet pas d'apprécier les enjeux locaux. De plus, le site du projet jouxte un corridor identifié dans la trame verte et bleue (TVB) du SCoT, situé plus au nord, qui a été partiellement obstrué par l'urbanisation récente. Ceci peut favoriser le report du transit de la faune vers les éléments de trame verte du site (haie, prairie).

Enfin, l'inventaire des zones humides présente des insuffisances méthodologiques<sup>12</sup>, sans conséquence toutefois sur les conclusions (absence d'enjeu) au regard des informations disponibles par ailleurs<sup>13</sup>.

En matière de **gestion des eaux usées**, l'état initial se contente de noter la compatibilité des rejets avec la capacité résiduelle nominale de la station de traitement des eaux usées (STEU) communale. Or il est attendu que l'étude d'impact prenne en compte la capacité effective des installations et du milieu récepteur à accueillir les flux supplémentaires, sur la base du fonctionnement réel et non théorique du système d'épuration.

**L'Ae recommande d'apporter des éléments de connaissances complémentaires permettant d'évaluer la qualité du fonctionnement du système de traitement des eaux usées et son incidence sur le milieu récepteur, et de revoir, le cas échéant, le niveau d'enjeu associé sur la base de ces éléments.**

En ce qui concerne les **déplacements**, l'analyse se borne à identifier les axes de dessertes et les possibilités de mobilités alternatives à la voiture individuelle, sans apporter d'information sur la répartition modale des flux et sur la sensibilité des infrastructures au risque de saturation.

Enfin, la gestion des eaux usées et pluviales, ainsi que les déplacements, identifiés comme enjeux principaux, sont absents de la synthèse de l'état initial<sup>14</sup>.

## 2.3. Justification environnementale des choix

Le choix du site est justifié dans l'étude d'impact par l'absence de terrain équivalent ouvert à l'urbanisation sur le territoire communal. **L'opportunité d'implanter le lotissement sur une autre commune de l'agglomération lorientaise n'est pas étudiée**, alors que le besoin en logements n'est pas localisé exclusivement sur Pont-Scorff. Par ailleurs, comme indiqué en paragraphe 1.3, l'évaluation environnementale des ouvertures à l'urbanisation par le document d'urbanisme communal n'a pas été correctement menée et ne peut donc servir d'appui à l'évaluation du présent projet.

**L'autorité environnementale rappelle que l'étude de solutions de substitution raisonnables possibles est un élément attendu de l'évaluation environnementale.**

**L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact avec l'étude de scénarios d'implantation en dehors du territoire communal, au regard des critères environnementaux (limitation de l'étalement urbain, maîtrise des déplacements, gestion des eaux usées et pluviales, biodiversité, paysage).**

**L'Ae recommande également de justifier le besoin en logements sur la commune, au regard de l'évolution démographique, du nombre de logements vacants et du taux d'occupation du lotissement des « Hauts de Ty Nehué ».**

10 On notera d'ailleurs que dans la suite de l'analyse, les impacts bruts du projet sur les continuités écologiques sont qualifiés de « faibles à moyens », ce qui accrédite l'établissement d'un niveau d'enjeu au minimum moyen en phase d'état initial. Plusieurs items de l'analyse font apparaître des impacts bruts du projet à des niveaux plus importants que les enjeux identifiés dans l'état initial, ce qui gêne la lecture d'une démarche évitement-réduction-compensation suffisante.

11 À travers le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de 2015, intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en 2020.

12 Absence de résultats détaillés des sondages pédologiques, non-explicitation de l'analyse floristique et utilisation d'une couche géographique obsolète en matière de probabilité de présence de zones humides (une couche datant de 2023 est mise à disposition par le forum des marais atlantiques).

13 Site hors secteurs de probabilité notable de zones humides d'après la couche 2023 citée dans la note précédente.

14 Présentée en p. 72 de l'étude d'impact et reprise dans le résumé non technique figurant en annexe.

L'étude d'impact fait état d'une évolution de l'organisation interne du projet, avec un premier scénario élaboré en 2020. Ce scénario et l'identification des évolutions par rapport à la version retenue ne sont pas présentés dans le détail, ce qui ne permet pas d'apprécier la pertinence des choix opérés. Le projet présenté dans l'étude d'impact ne diffère que très légèrement de sa version au stade de l'examen au cas par cas.

L'étude d'optimisation de la densité au sein du site, figurant en annexe, présente quant à elle des options intéressantes et justifiées concernant les économies de consommation d'espace, l'optimisation du potentiel solaire des bâtiments ou la gestion des circulations au sein du lotissement.



Figure 4 : Plan de composition (source : étude d'impact)

## 2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi associées

L'ensemble des analyses des chapitres de l'étude d'impact dédiés à l'évaluation des impacts bruts du projet (chapitre 8) et à la définition des mesures « ERCAS » d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivi (chapitre 9) tient en 14 pages. Chaque thématique est traitée de manière très rapide, sans démonstration ni explication des choix opérés pour l'identification du niveau d'impact ou la pertinence des mesures. En l'état, l'étude d'impact n'apporte pas ou peu de plus-value par rapport aux éléments transmis dans le cadre du dossier d'examen au cas par cas.

***L'Ae recommande de reprendre l'ensemble des analyses du chapitre 8 « impacts bruts du projet » en apportant des précisions sur les thématiques identifiées comme enjeux principaux, notamment en :***

- ***étudiant les incidences sur les continuités écologiques et les habitats et espèces ayant donné lieu au classement en ZNIEFF, ainsi que sur la biodiversité dite « ordinaire » ;***
- ***évaluant les pertes de fonctionnalités des sols (biodiversité y compris trame brune<sup>15</sup>, stockage de carbone, potentiel agricole, cycle de l'eau, etc.) ;***
- ***apportant des précisions sur la gestion des eaux pluviales et notamment sur les options à disposition pour favoriser l'infiltration ;***
- ***estimant quantitativement le trafic automobile généré et ses incidences en matière de qualité de l'air, d'émissions de gaz à effet de serre (GES), de sécurité routière et de saturation des infrastructures ;***
- ***menant un bilan complet des émissions de gaz à effet de serre du projet.***

***L'Ae recommande également de renforcer et de préciser la nature et la pertinence des mesures d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivi sur cette base.***

De même, l'analyse des effets cumulés avec les autres projets existants ou approuvés est résumée sous forme de tableau sans plus d'explicitation. Elle est par ailleurs placée après la définition des mesures ERCAS (au chapitre 10), ce qui sous-entend que celles-ci ont été définies sans tenir compte des effets cumulés, pourtant importants au vu de la proximité notamment avec le lotissement des « Hauts de Ty Nehué ». De plus, contrairement à ce qui est indiqué dans le document (p. 97), cette analyse doit porter également sur les projets déjà réalisés<sup>16</sup> (par exemple le lotissement du « parc de Ty Nehué »).

***L'Ae recommande de reprendre l'analyse des effets cumulés en y intégrant l'ensemble des projets récents, en apportant des précisions et en l'intégrant à l'évaluation des incidences avant définition des mesures d'évitement, de réduction, de compensation, d'accompagnement et de suivi .***

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

### **3.1. Biodiversité**

Le site du projet est principalement constitué de prairies mésophiles<sup>17</sup> (2,3 ha, soit environ deux tiers de la surface totale). C'est la sensibilité principale en matière de biodiversité, que ce soit en tant qu'habitat pour des espèces protégées ou ordinaires ou comme support aux continuités écologiques entre les boisements à l'ouest et l'espace agro-naturel au sud-est du site. Cet habitat prairial est en déclin à l'échelle régionale. S'il reste plutôt bien représenté dans les franges sud et est du projet, les premières prairies dans le quart nord-ouest sont assez éloignées (au moins 800 m, d'après le référentiel parcellaire graphique 2022). La prairie existante joue donc un rôle probable dans l'interconnexion de ces milieux à l'échelle locale, accentué par sa position entre deux bassins-versants.

**La suppression des prairies est donc susceptible de constituer une perte nette et notable pour la biodiversité**, ce que l'analyse portée par l'étude d'impact ne permet pas d'infirmer, au vu des faiblesses méthodologiques exposées ci-dessus. **Des mesures de compensation pourraient donc s'avérer nécessaires, même après le renforcement souhaitable des mesures d'évitement et de réduction.**

***L'Ae recommande, outre la reprise de la démarche de l'évaluation mentionnée en partie 2 de l'avis, l'établissement de mesures de suivi des incidences du projet sur la biodiversité, avec des inventaires de la faune et de la flore réalisés régulièrement sur plusieurs années après réalisation des travaux<sup>18</sup>.***

<sup>15</sup> La trame brune est constituée par l'ensemble des réservoirs et des corridors pédologiques (relatifs à la science des sols), jouant un rôle essentiel dans le maintien des fonctions écologiques et des continuités nécessaires à la vie souterraine.

<sup>16</sup> Selon les dispositions du 5°e) de l'article R. 122-5 précité.

<sup>17</sup> Prairie mésophile : prairie caractérisée par des conditions d'humidité moyennes, avec une flore non caractéristique des zones humides.

<sup>18</sup> Ces bilans devront être transmis à l'Ae, conformément aux dispositions du II de l'article R122-13 du code de l'environnement.

### 3.2. Préservation des sols et de leurs fonctionnalités

Ces enjeux sont traités dans l'étude d'impact sous les angles exclusifs du diagnostic « zone humide » et de la perte de surface agricole utile. L'enjeu propre aux zones humides peut effectivement être écarté (malgré les réserves méthodologiques exposées en 2.2). En revanche, le fait que la prairie constitue actuellement une pâture équine sans exploitation agricole ne suffit pas à justifier de l'absence de perte de potentiel productif du sol et *a fortiori* des autres fonctionnalités.

De même, le fléchage par le PLU du site vers une urbanisation future ne dispense pas d'évaluer les incidences résiduelles liées à l'artificialisation du sol, d'autant plus dans un contexte où cette évaluation n'a pas été correctement menée à l'échelle du document d'urbanisme (cf. remarques en 1.3).

Enfin, le projet ne reprend pas le phasage défini dans l'OAP, qui pourrait permettre de préserver une partie de la prairie à moyen ou long terme (en conditionnant la réalisation de la 4ème tranche de l'OAP, correspondant à la partie sud du site, à la commercialisation de l'ensemble des lots des tranches précédentes) : ce phasage semble abandonné, voire inversé selon le plan de composition du projet qui présente 3 tranches du sud vers le nord (cf. figure 4 ci-dessus).

***L'Ae recommande de définir de nouvelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, basées sur la reprise des phases d'élaboration de l'état initial et d'évaluation des incidences en la matière.***

### 3.3. Déplacements

**L'étude d'impact ne permet pas en l'état d'apprécier les incidences du projet en matière de déplacements et d'enjeux induits** (cf. remarques en partie 2).

Les aménagements prévus au sein du périmètre du projet favorisent les modes actifs<sup>19</sup> et viendront s'interconnecter avec les aménagements réalisés au nord dans le cadre du lotissement des « Hauts de Ty Nehué ». L'itinéraire le plus direct vers le centre-bourg et vers l'arrêt de bus le plus proche (desservant Lorient et Guidel) emprunte toutefois la route de Ty Nehué à l'est du projet, qui ne dispose d'aucun aménagement piéton ou cyclable, malgré les réflexions entamées dès 2021 dans le cadre de l'aménagement des premières tranches de l'OAP. La présente étude d'impact ne mentionne plus aucun projet d'aménagement de cette voirie.

***L'Ae recommande :***

- ***d'approfondir l'analyse des incidences des déplacements sur l'environnement, en estimant les effets cumulés des différents programmes d'habitations sur les circulations, les nuisances qui en découlent et sur la sécurité ;***
- ***de prévoir un cheminement sécurisé des modes actifs jusqu'au centre-bourg visant à réduire l'usage de la voiture individuelle.***

### 3.4. Paysage et patrimoine

La découverte d'un site archéologique gallo-romain lors des fouilles préventives va donner lieu à des fouilles complémentaires qui devraient permettre de valoriser les vestiges avant la réalisation des travaux. Les incidences en la matière sont donc maîtrisées.

En revanche les incidences paysagères sur le site patrimonial remarquable associé au château de Kermorvan dans le hameau voisin apparaissent mal prises en compte dans l'étude d'impact et dans la conception du projet. D'une part, l'évaluation ne permet pas d'apprécier les incidences, en l'absence d'identification des points de covisibilité et de simulations paysagères depuis ces points (cf. remarque en partie 2). D'autre part, la mesure de réduction associée (plantation d'une haie monostrate de type verger) ne permet pas d'assurer l'intégration paysagère du projet depuis le hameau<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Les modes actifs désignent les modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc.

<sup>20</sup> Cf. notamment l'unique simulation d'insertion depuis l'ouest, figure 47 en p. 88 de l'étude d'impact, qui laisse apparaître une altération conséquente de la perception paysagère.

### 3.5. Gestion des eaux pluviales et usées

En matière d'eaux pluviales, le projet ambitionne de favoriser la gestion par infiltration, malgré un sol identifié comme faiblement (voire très faiblement) infiltrant<sup>21</sup>. Les eaux pluviales des lots privés et des aménagements publics sont collectées et conduites vers des noues de rétention/infiltration, localisées prioritairement dans les secteurs les plus perméables. Un rejet régulé à 3 l/s/ha est mis en place vers le fossé du chemin de Kermorvan puis le ruisseau de Lesbin.

Si cette solution assure la gestion d'une pluie d'occurrence actuellement décennale, **les capacités limitées du sol à infiltrer les eaux pluviales devront conduire à la proposition de mesures complémentaires pour augmenter et répartir les surfaces d'infiltration**, telles que la réalisation de chaussées infiltrantes, et être ainsi en mesure de gérer des pluies plus importantes, notamment en prévision des évolutions climatiques.

**En matière d'eaux usées, l'absence d'évaluation de la capacité réelle du système d'assainissement et du milieu récepteur à accueillir la charge supplémentaire (cf. remarques en partie 2) ne permet pas de conclure à la bonne prise en compte de cet enjeu, notamment du fait des effets cumulés avec les autres projets d'urbanisation réalisés ou à venir.**

### 3.6. Émissions de gaz à effet de serre

L'annexe « étude des potentiels en énergie renouvelable » définit plusieurs scénarios articulant biomasse, solaire et géothermie pour exploiter ces potentiels de manière optimale. Cependant, ces scénarios restent à l'état d'hypothèse dans l'étude d'impact et aucun choix n'est opéré sur la base de ces préconisations.

Par ailleurs, **l'étude d'impact ne permet pas de justifier de la bonne prise en compte de cet enjeu.**

***L'Ae recommande de mener un véritable bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'opération, tenant compte des phases de construction (y compris la suppression de sols séquestrant le carbone) et d'exploitation, exposant les méthodes et les hypothèses de calcul et proposant des mesures d'atténuation après avoir identifié les principaux postes d'émissions.***

Pour la MRAe de Bretagne,

le président,

***Signé***

Jean-Pierre GUELLEC

21 Avec une perméabilité variant entre 3 mm/h et 20,4 mm/h sur les 3 essais réalisés, après application de coefficient de sécurité.