



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne sur
le projet d'aménagement du quartier d'habitations
« Les hauts de Ty Nehué » à Pont-Scorff (56)**

n° MRAe 2021-009316

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 2 décembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement du quartier d'habitations « Les Hauts de Ty Nehué » à Pont-Scorff (56).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Alain Even, Chantal Gascuel, Jean-Pierre Thibault, Antoine Pichon, 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.

* *

Par courrier du 5 octobre 2021, la mairie de Pont-Scorff a transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier du projet d'aménagement du quartier d'habitations « Les Hauts de Ty Nehué » à Pont-Scorff (56).

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

Conformément à ces dispositions, l'Ae 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 21 octobre 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.

Synthèse de l'avis

Le projet d'aménagement du quartier d'habitation « Les Hauts de Ty Nehué », porté par la société AF Ouest, concerne la réalisation de 127 logements sur une superficie d'environ 5 hectares. Il est localisé à environ 1 km à l'ouest du centre bourg de Pont-Scorff, en continuité ouest d'un projet de lotissement en cours « le parc de Ty Nehué ».

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 des sols, des espaces agro-naturels, de la biodiversité et de la qualité des eaux** en veillant à maintenir et optimiser les fonctionnalités écologiques du secteur ;
- la **gestion des déplacements**, en prenant en compte l'augmentation attendue du trafic routier et le développement d'alternatives à la voiture individuelle ;
- la **limitation de la consommation énergétique et l'atténuation du changement climatique**, en prenant en compte les émissions liées au bâti ;
- **le maintien d'une qualité paysagère**, au sein de l'opération et par rapport à son environnement immédiat.

Le projet prévoit l'artificialisation de 5 hectares de zone agricole à court terme mais concernera in fine un territoire plus large d'environ 8,6 hectares. Le site est actuellement principalement occupé par des cultures, d'intérêt écologique limité, mais aussi des prairies présentes au sud. L'objectif d'urbaniser à plus long terme les milieux prairiaux au sud nécessite d'être réinterrogée au vu des enjeux de biodiversité mis en évidence sur le secteur. Le fleuve Scorff, milieu aquatique récepteur des eaux usées et pluviales, présente un bon état écologique. Le projet prévoit de manière pertinente une gestion des eaux pluviales favorisant notamment l'infiltration à la parcelle.

En matière de gestion des déplacements, les enjeux du projet concernent à la fois les nuisances liées au trafic routier et la promotion d'alternatives à la voiture individuelle. Le dossier présente un diagnostic de l'augmentation attendue du trafic routier mais n'est pas conclusif sur la capacité du réseau à absorber l'augmentation de la circulation dans des conditions acceptables. Ce point nécessite d'être étayé plus clairement. La localisation du projet et les aménagements prévus permettront aux futurs habitants de pratiquer les modes actifs et d'avoir accès relativement rapidement à des aires de covoiturage. Un aménagement sécurisé de la route de Ty Nehué, à l'est, non adapté aux modes actifs, est néanmoins à rechercher en liaison avec la collectivité.

Le dossier prend en compte la question de la limitation de la consommation énergétique et de l'atténuation du changement climatique par un plan de composition réfléchi facilitant le bioclimatisme des bâtiments. En revanche, l'étude du potentiel en développement d'énergies renouvelables ne se traduit pas par des engagements clairs et formels du porteur de projet.

Le principe paysager retenu par le projet est la discrétion, au moyen notamment de divers éléments végétaux préservés ou créés. Diverses règles architecturales sont également définies dans le règlement du lotissement afin d'assurer la cohérence et l'harmonie interne de l'opération. Les simulations paysagères réalisées permettent une vision claire de l'aménagement prévu.

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

Avis détaillé

I – Présentation du projet et de son contexte

Présentation du projet

La commune de Pont-Scorff est située à environ 5 km au nord-est de Lorient et compte 3 790 (INSEE 2018) habitants. Elle est membre de la communauté « Lorient Agglomération ».

Le projet d'aménagement du quartier d'habitation « Les Hauts de Ty Nehué », porté par la société AF Ouest, concerne une superficie d'environ 5 hectares et est localisé à environ 1 km à l'ouest du centre bourg de Pont-Scorff, en continuité ouest d'un projet de lotissement en cours de réalisation « le parc de Ty Nehué » .

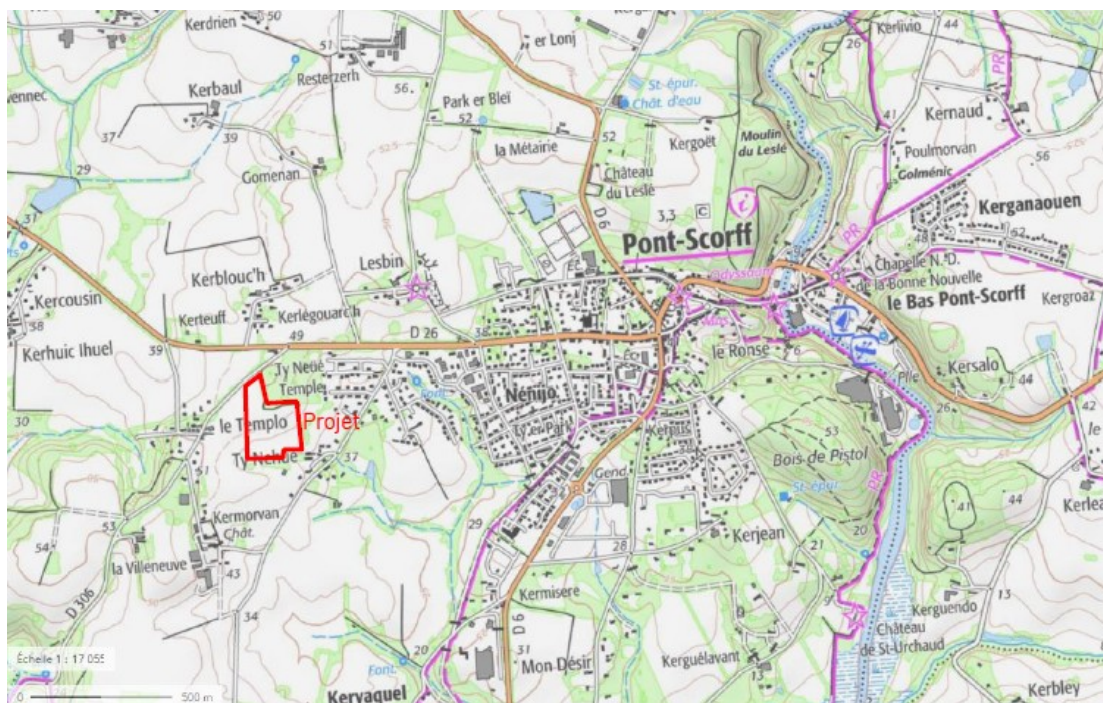


Illustration 1: localisation du projet par rapport au bourg de Pont-Scorff

Le projet consiste en la construction de 127 logements sur 5,1 hectares¹ selon la répartition suivante :

- 30 logements en appartements ;
- 8 logements intermédiaires² ;
- 89 logements en maisons individuelles.

Le projet prévoit également la création de voiries et de 272 places de stationnement.

1 Soit une densité d'environ 25 logements par hectare.

2 L'habitat intermédiaire, aussi appelé semi-collectif, est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements).

Le plan de masse de l'aménagement prévu est le suivant :

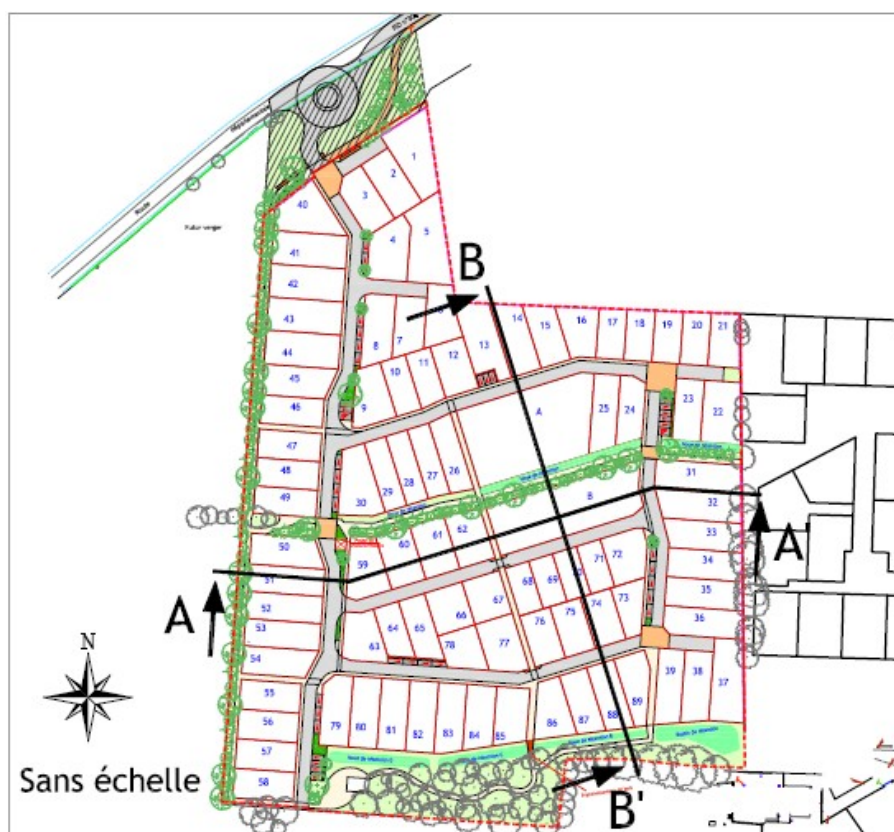


Illustration 2: Plan masse du lotissement "Les Hauts de Ty Nehué"

Contexte environnemental

Le projet s'inscrit au sein d'un secteur agricole en périphérie ouest du centre de Pont-Scorff et en continuité d'un projet d'urbanisation en cours. Les parcelles concernées par l'aménagement sont actuellement des zones de culture intensive (blé en 2020, colza en 2021). Un boisement est situé au nord-est du périmètre et des haies bocagères sont présentes en lisières sud et est.

Le site présente des pentes assez prononcées convergeant vers le sud-est. Les eaux pluviales du secteur s'infiltrent ou s'écoulent dans cette même direction, dans un fossé alimentant le ruisseau du Lesbin, affluent du Scorff. La masse d'eau du Scorff aval, réceptrice des eaux du secteur est en bon état écologique.

Le site ne comporte pas de zone humide dans son emprise mais une zone humide d'accompagnement du ruisseau de Lesbin est présente à proximité.

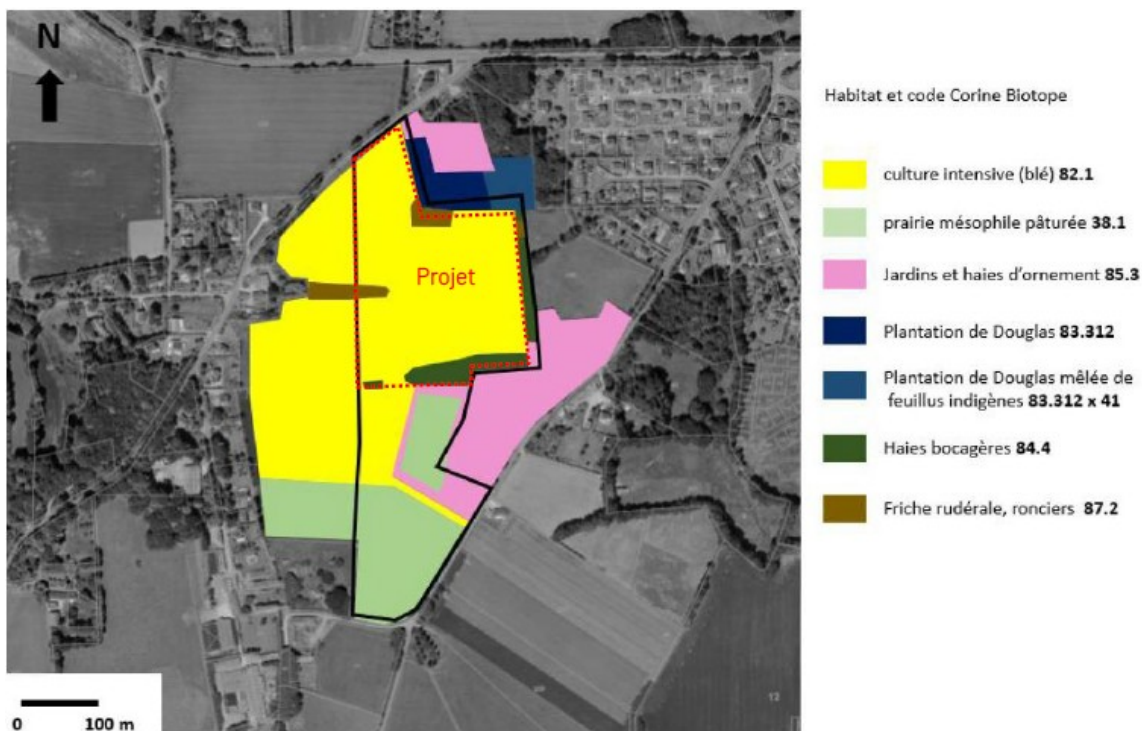
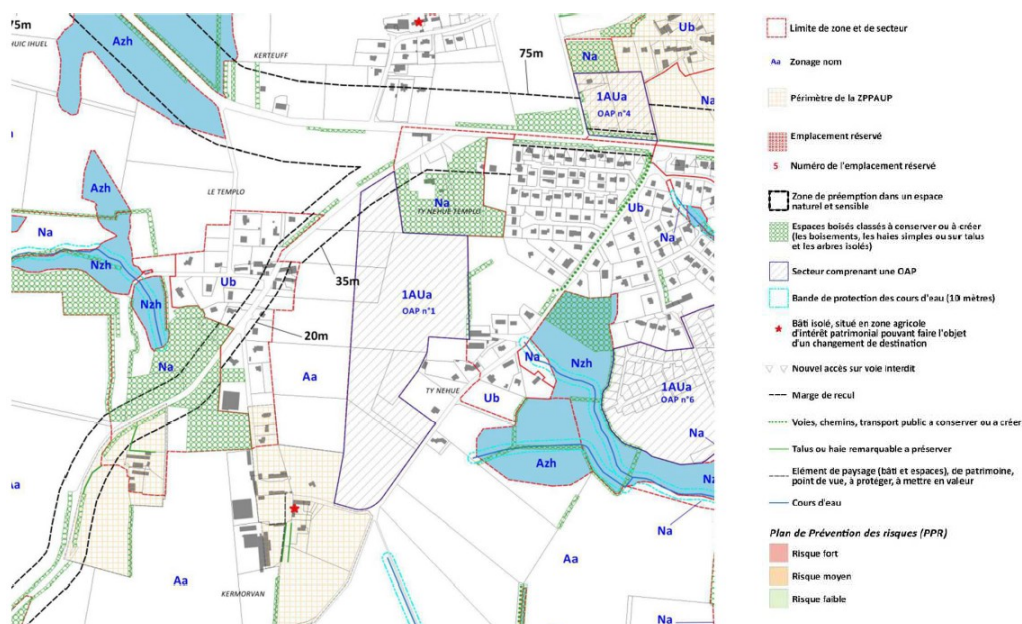


Illustration 3: occupation des sols du secteur concerné par le projet et de ses abords

Procédures et documents de cadrage

Dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune approuvé en 2018, le secteur du projet est classé en zone à urbaniser 1AUa. Il fait partie d'un secteur plus large, concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 prévoyant un total de 210 logements sur 8,6 hectares. L'urbanisation est prévue en 4 tranches, le projet présenté portant sur les tranches 1 et 2.



Extrait du zonage du Plan Local de l'Urbanisme

Illustration 4: Extrait du plan local d'urbanisme de la commune présentant le secteur de l'OAP n°1 (secteur 1AUa en hachuré violet)

Avis délibéré n° 2021-009316 rendu le 2 décembre 2021

La commune fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Lorient, prévoyant notamment de limiter les extensions urbaines de la commune à moins de 30 hectares à l'horizon 2037 et d'imposer une densité minimale de 25 logements à l'hectare.

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

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 des sols, des espaces agro-naturels**, de la **biodiversité et de la qualité des eaux** en veillant à maintenir et optimiser les fonctionnalités écologiques du secteur ;
- la **gestion des déplacements**, en prenant en compte les nuisances générées par l'augmentation attendue du trafic routier et le développement d'alternatives à la voiture individuelle ;
- la **limitation de la consommation énergétique** et l'**atténuation du changement climatique**, en prenant en compte les émissions liées au bâti ;
- le **maintien d'une qualité paysagère**, au sein de l'opération et par rapport à son environnement immédiat.

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

➤ Étude de l'état initial de l'environnement

Le dossier fournit une bonne caractérisation de l'état actuel du site et de ses sensibilités environnementales et paysagères. Il prend valablement en compte le fait que le projet s'inscrit au sein d'un périmètre plus large correspondant à l'OAP n°1 du PLU.

➤ Justification des choix du point de vue de l'environnement, solutions alternatives

Les éléments de justification du projet apportés par le dossier concernent les enjeux écologiques relativement limités de la zone, actuellement exploitée en monoculture, et les objectifs de production de logements définis dans les documents cadres (PLU, PLH et SCoT). En revanche, le dossier ne présente pas de réel scénario alternatif à l'aménagement de cette zone, ni en

comparant sa pertinence au regard de leurs sensibilités environnementales vis-à-vis des autres zones urbanisables éventuellement disponibles, ni en présentant de variante interne de son aménagement. Il n'analyse pas les impacts induits sur les espaces agro-naturels, au-delà même du site du projet.

III – Prise en compte de l'environnement dans le projet

Préservation des sols, des espaces agro-naturels, de la biodiversité et de la qualité des milieux aquatiques

➤ Sols et biodiversité

La mise en œuvre du projet induit l'artificialisation de 5,1 hectares, actuellement en cultures, et il est prévu à terme l'urbanisation de 3,5 hectares supplémentaires en prenant en compte le reste de l'OAP n°1. Le dossier ne présente cependant aucune réflexion dans le sens d'une réduction ou d'une compensation effective des fonctionnalités des sols affectées.

Le secteur global de l'OAP n°1 présente une richesse relativement limitée en termes de biodiversité, à l'exception de l'ensemble de prairies permanentes situé au sud de la zone (tranche de l'opération non concernée par le présent permis d'aménager) et dans une moindre mesure du boisement nord-est du site.



Illustration 5: enjeux de biodiversité du périmètre de l'OAP n°1 du PLU

Lors des inventaires naturalistes réalisés, 21 espèces d'oiseaux protégées ont été observées, dont 8 en déclin à l'échelle nationale. Le principal secteur à enjeu dans la zone d'étude est la prairie pâturée située à la pointe sud constituant notamment une zone de nidification pour la linotte mélodieuse et le tarier pâtre. Diverses espèces de chiroptères ont pu être repérées sur le site

mais celui-ci présente globalement un intérêt faible pour ces espèces sur les zones cultivées et modéré en marge du secteur (prairies, haies et boisements). Concernant les reptiles, une ancienne garenne au nord du site abrite le lézard des murailles.

Diverses mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité. Ainsi, il est prévu de maintenir l'intégralité des haies et des boisements identifiés lors de l'inventaire et de conforter ce réseau lors de l'aménagement, d'encadrer la pollution lumineuse et d'adapter les périodes de travaux en fonction des sensibilités de l'avifaune. **Les adaptations des périodes de travaux nécessitent cependant d'être précisées dans l'étude d'impact et traduites en engagements fermes du maître d'ouvrage.** L'ancienne garenne, habitat de reptiles ne sera pas conservée, du fait notamment de la présence d'ordures et de remblais, mais un muret en pierre sèche, habitat favorable à l'espèce, sera recréé dans la partie nord de la zone. **Les diverses mesures mises en place pour les tranches 1 et 2 du projet sont adaptées et suffisantes pour limiter les incidences en termes de biodiversité au vu des enjeux mis en évidence.** La partie sud du secteur (tranche 4), dont l'urbanisation n'est pas encore prévue, présente cependant des enjeux plus forts.

Il est utilement prévu un suivi afin d'évaluer l'évolution de la biodiversité et de définir des actions d'amélioration le cas échéant. Les modalités concrètes de ce suivi sont cependant peu développées. Des mesures de compensation, liées à l'artificialisation des sols et à la perte de l'ensemble des fonctions supportées par les sols (stockage de carbone notamment), devraient être présentées.

L'Ae recommande à la commune de s'interroger sur la nécessité d'urbaniser à plus long terme les prairies permanentes localisées dans la partie sud de la zone au vu des enjeux de biodiversité mis en évidence par les prospections naturalistes déjà réalisées.

➤ Qualité des milieux aquatiques

Le secteur du projet est situé dans la masse d'eau du Scorff aval, présentant un bon état écologique. Le Scorff, exutoire du ruisseau de Saint Urchaud, concentre de nombreux enjeux environnementaux, piscicoles notamment du fait de la présence d'espèces migratrices. Les eaux usées de la commune sont traitées dans la station d'épuration de « Pont-Scorff-Saint-Urchaud » au sud est du bourg, dont les effluents sont rejetés dans le Scorff.

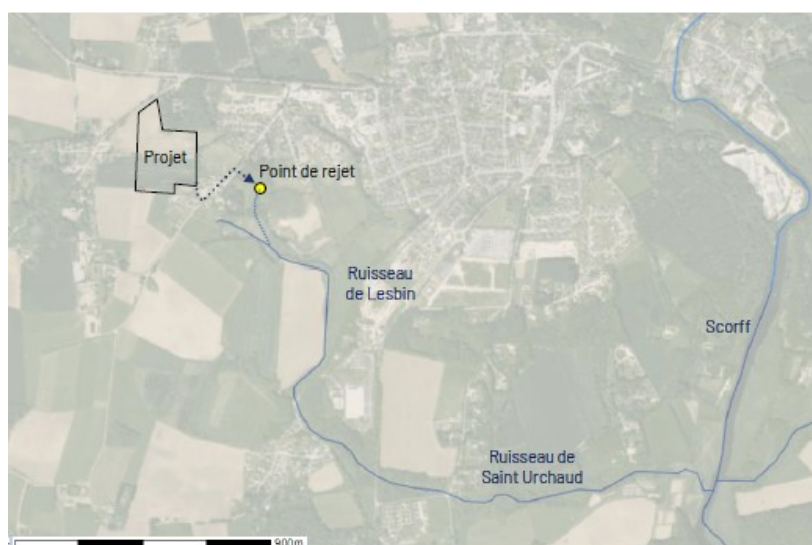


Illustration 6: Fonctionnement hydrologique en aval du site du projet

Le dossier indique que l'augmentation de la charge épuratoire attendue après aménagement est estimée à 318 équivalent-habitants³ (EH) pour les 127 logements prévus dans la tranche 1 et 2 de l'OAP n°1. La station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle de 1 150 EH et est en mesure d'absorber en principe l'augmentation des effluents induite par l'opération. En revanche, la démonstration de l'adéquation de l'augmentation de la charge épuratoire est limitée à la capacité nominale résiduelle et n'évoque pas les incidences potentielles du futur rejet de la station. **Il convient de compléter le dossier afin de démontrer l'absence de dégradation de la qualité du milieu récepteur potentiellement induite après aménagement de l'ensemble de l'OAP, en prenant également en compte les tranches 3 et 4 non concernées par le permis d'aménager.**

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe retenu par le porteur de projet est de privilégier les alternatives au « tout tuyau ». Les simulations réalisées estiment que le débit de pointe après aménagement serait 7 fois supérieur au débit actuel en l'absence de mesures compensatoires. Par conséquent, il est prévu d'imposer la mise en place de solution d'infiltration à la parcelle dans le cadre des permis de construire (puisard ou massif drainant), de gérer les eaux de ruissellement des îlots et des espaces verts au travers de noues couplées à des massifs drainants, de construire un bassin aérien végétalisé pour gérer les pluies courantes et de mettre en place un bassin de rétention enterré.

Les eaux pluviales en sortie du secteur rejoignent le fossé de la route de Ty Nehué, puis le ruisseau de Lesbin, affluent du ruisseau de Saint Urchaud, lui-même affluent du Scorff. Le débit de rejet à l'aval est estimé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale après application de ces mesures. **Les mesures prévues présentent un caractère suffisant concernant la gestion quantitative des eaux pluviales.**

Concernant la gestion qualitative des rejets, le dossier indique qu'au vu des diverses mesures de gestion des eaux pluviales prévues, ceux-ci ne devraient pas avoir d'incidences significatives sur la qualité des eaux du milieu aquatique récepteur. Il aurait cependant été pertinent de prendre plus précisément en compte les spécificités du ruisseau de Lesbin (en termes de débit et de sensibilité biologique notamment) afin de s'en assurer. **Le dossier ne prévoit pas de suivi de la qualité des eaux en aval permettant de s'assurer de l'absence d'incidences dans le temps après aménagement, ce qui nécessiterait d'être réalisé par le porteur de projet.**

Gestion des déplacements

L'aménagement de la zone de Ty Nehué induira nécessairement une augmentation des déplacements dans le secteur. Le permis d'aménager déposé prévoit la création de 127 logements, soit environ 318 habitants, ce qui correspond à un trafic estimé de 500 véhicules par jour. En prenant en compte les 83 logements supplémentaires prévus en tranche 3 et 4, l'augmentation du trafic routier est estimée à 825 véhicules par jour. La capacité du réseau à absorber l'augmentation du trafic en toute sécurité et le développement de la multimodalité⁴, notamment par la promotion des modes actifs et des alternatives à la voiture individuelle sont des enjeux forts du projet.

Après aménagement des tranches 1 et 2, le flux de sortie de la zone se fera au niveau de la RD 306. Il est estimé que 30 % des déplacements se feront en direction de Lorient via la RD 306, 30 % vers Quimperlé à l'ouest et 40 % vers le centre-bourg. Afin de permettre de sécuriser

3 L'équivalent-habitant est une unité de mesure de la charge organique des eaux usées.

4 La multimodalité désigne la présence de plusieurs modes de transport différents entre deux lieux.

l'insertion des véhicules sur la RD 306, il est prévu la création d'un carrefour giratoire au nord de la zone.



Illustration 7: Répartition des flux à l'issue de l'aménagement des tranche 1 et 2 (à gauche) et à l'issue de l'aménagement global (à droite)

Le porteur de projet a valablement réalisé l'exercice d'estimation du futur trafic routier après urbanisation de l'ensemble de la zone. L'aménagement de l'ensemble de l'OAP engendrerait une potentielle hausse de 35 % du trafic supporté par la RD 306, de 9 % du trafic supporté par la RD26 en direction du centre-bourg et de 6 % du trafic de la RD 26 en direction de Quimperlé. **En revanche, l'étude d'impact n'est pas conclusive sur la capacité du réseau à absorber l'augmentation prévue, ce qui doit être mieux étayé.**

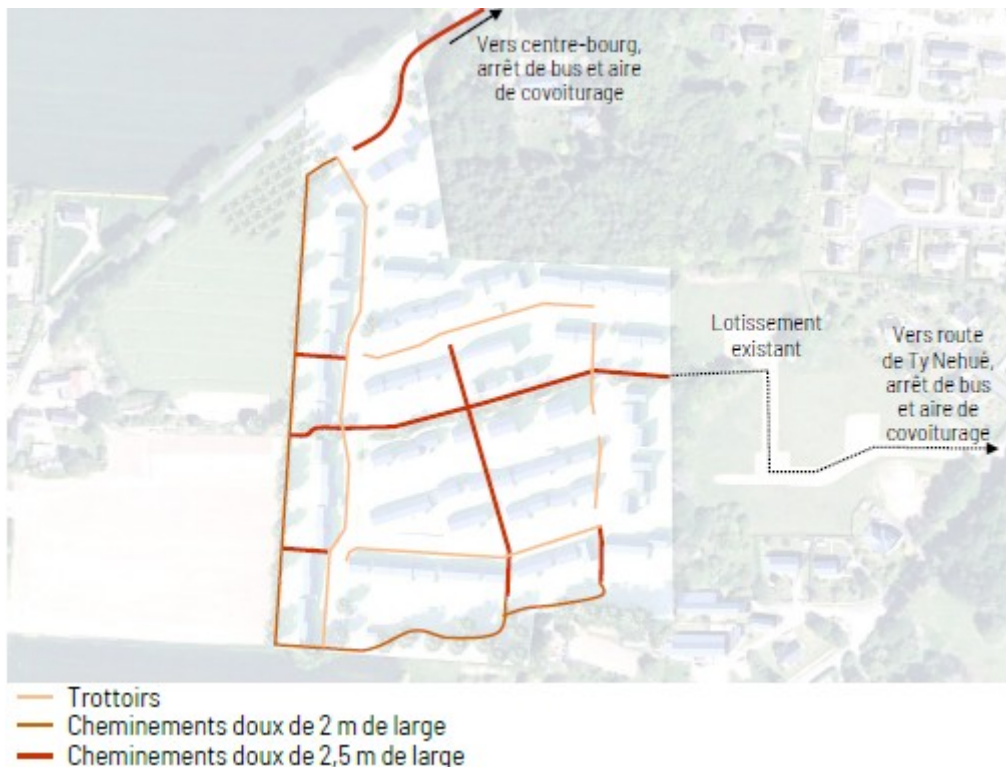


Illustration 8: plan des cheminements modes actifs proposés

Le secteur du projet, bien que légèrement excentré, est situé à environ 1 km du centre-bourg, ce qui en permet un accès aisé par les modes actifs⁵.

Le maillage de cheminements défini dans l'opération permet de rejoindre le centre bourg et divers arrêts de transport en commun, notamment la ligne 36 permettant de rejoindre Queven et Lorient. Le projet est également situé à environ 500 m d'une aire de covoiturage sur l'axe Hennebont Quimperlé et à environ 1 km d'une aire de covoiturage, route de Lorient. L'un des cheminements aboutit à la RD26, qui présente des emprises suffisantes pour concilier différents modes de déplacement (croisement des véhicules en double sens, circulation des piétons et cycles sur une voie dédiée). En revanche, l'un des cheminements est prévu à travers le lotissement à l'est de l'opération, en direction de la route de Ty Nehué. **Or cette route de Ty Nehué, ne présente pas de trottoirs et ne permet pas un cheminement sécurisé vers le centre-bourg.** Le porteur de projet s'est rapproché de la Mairie et de l'agglomération afin d'échanger sur les pistes d'amélioration relatives à la fréquence de la desserte en transport en commun et des équipements liés aux aires de covoiturages. Les diverses mesures mises en place témoignent d'une réflexion sur le sujet et devraient être en mesure de permettre des alternatives pertinentes à l'utilisation de la voiture individuelle via la RD306, mais restent insuffisantes via la route de Ty Nehué.

L'Ae recommande au porteur de projet d'approfondir la réflexion sur les aménagements nécessaires de la route de Ty Nehué, en liaison avec la collectivité, afin d'être en mesure de proposer un cheminement sécurisé aux cycles et aux piétons.

Limitation de la consommation énergétique et atténuation du changement climatique

Le projet d'aménagement du quartier d'habitations de Ty Nehué a fait l'objet d'une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. La consommation énergétique annuelle à l'ensemble du projet est évaluée entre 861 et 1206 MWh⁶ selon la performance énergétique du bâtiment. Cette étude conclut qu'aucune source d'énergie renouvelable ne permettrait à elle-seule de couvrir les besoins des bâtiments et qu'il conviendra de s'orienter vers différentes solutions thermiques et électriques renouvelables complémentaires. Les résultats de cette étude ne sont cependant pas traduits en préconisations d'actions opérationnelles.

Le projet intègre une réflexion aboutie sur le bioclimatisme⁷. Ainsi, le plan de composition a été conçu de telle sorte que la majorité des lots permette une orientation sud du bâti favorisant ainsi l'ensoleillement naturel. Le dossier précise que la réglementation environnementale (RE) 2020 devrait s'appliquer au projet. La prise en compte concrète des objectifs de limitation de consommation énergétique et d'atténuation du changement climatique reste cependant limitée à des mesures d'incitation et d'accompagnement.

L'Ae recommande au porteur de projet de démontrer sa prise en compte des enjeux de limitation de consommation énergétique et d'atténuation du changement climatique, en s'engageant a minima sur une logique de résultat à défaut d'une logique de moyens.

5 Les modes actifs sont ceux utilisant l'énergie musculaire comme la marche, le vélo...

6 Le Wattheure (Wh) correspond à la quantité d'énergie produite ou consommée en 1 heure. L'abréviation « ef » fait référence à l'énergie finale relevée au compteur.

7 Un bâtiment bioclimatique est un bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Qualité paysagère

La localisation du projet en extension urbaine donne une importance paysagère particulière à ce nouveau secteur, celui-ci constituant un espace de transition entre espaces urbains et agricoles.

Les simulations paysagères présentées dans le dossier permettent au public d'avoir une vision claire de l'aménagement qui sera réalisé.



Illustration 9: Simulation paysagère en 3D du futur projet en vue ouest (source étude d'impact)



Illustration 10: Simulation paysagère en 3D du futur projet en vue sud-est (source étude d'impact)

Le principe d'aménagement paysager retenu est de limiter les perceptions visuelles du site depuis l'extérieur, notamment par la plantation d'un verger en bordure de la RD306, d'une haie en lisière ouest et par la préservation de boisements en lisière sud. **La mise en place de ces mesures d'atténuation de la visibilité permet de limiter l'effet de rupture de la transition ville-campagne.**



Illustration 11: éléments végétaux du projet

En ce qui concerne l'intérieur de l'opération, la disposition du bâti, les gabarits, les hauteurs, matériaux et couleurs sont encadrés dans le règlement du lotissement.

Il convient de souligner l'effort de communication sur cette dimension du projet et la cohérence du parti d'aménagement retenu.

Fait à Rennes, le 2 décembre 2021

Le Président de la MRAe de Bretagne

Philippe Viroulaud