



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne sur
le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC)
« cœur de Poulfanc » sur la commune de Séné (56)**

n°MRAe 2022-009611

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 28 mars 2022 pour l'avis sur le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « cœur de Pouffanc » sur la commune de Séné (56), dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) .

Ont participé à la délibération ainsi organisée : 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 le présent avis.

* *

Par courrier du 3 février 2022, le préfet du Morbihan a transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) concernant le projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Coeur de Pouffanc » sur la commune de Séné, porté par la commune de Séné.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale au stade de création de la ZAC, pour laquelle un avis d'autorité environnementale a été émis le 21 janvier 2011. À défaut d'actualisation de l'évaluation environnementale au stade de réalisation, les travaux d'aménagements ont débuté en 2012 et ont fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pour les tranches 2, 3 et 4, par arrêté préfectoral en date du 13 mars 2014. Cet arrêté étant aujourd'hui caduc, une nouvelle déclaration d'utilité publique est nécessaire pour acquérir les dernières parcelles du projet.

Le projet est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements.

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).

Sur la base des travaux préparatoires et après en avoir délibéré par échanges électroniques, la MRAe de la région Bretagne 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

La zone d'aménagement concerté (ZAC) « cœur de Poulfanc », dont la décision de création date de 2011, s'étend sur 4 hectares de renouvellement urbain en centre-ville de Séné (56) en continuité nord-est de la commune de Vannes, et porte sur la construction de 214 logements. L'actualisation de l'étude d'impact a été menée dans le cadre de la réalisation de la tranche 3. L'avis est basé sur les incidences de cette tranche 3, en l'état actuel des connaissances.

Cette tranche couvre environ 1/4 de la surface de la ZAC, et à peu près 1/3 des logements à construire. Aussi, au regard des effets attendus du fait 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 de ZAC « cœur de Poulfanc » identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la préservation qualitative et quantitative des eaux des milieux récepteurs en aval du site jusqu'au Golfe du Morbihan, milieu naturel abritant une biodiversité remarquable ;
- la gestion des déplacements, et les nuisances, émissions et pollutions associées, en raison de l'augmentation de trafic susceptible d'être engendrée par le projet ;
- la qualité paysagère des futurs aménagements et constructions dont l'harmonie avec l'existant nécessite d'être travaillée ;
- la préservation des habitats et de la biodiversité.

Compte-tenu de l'ancienneté de l'étude d'impact de création, il aurait été pertinent de ré-examiner les incidences des aménagements de la tranche 3 au regard des connaissances actuelles, notamment en termes de déplacements, gestion des eaux pluviales, nuisances sonores...

Concernant la réflexion sur la gestion des eaux pluviales, le dossier manque d'éléments permettant de justifier la capacité des ouvrages à réguler et à traiter convenablement les eaux de ruissellement.

Les mesures mises en œuvre visant la préservation de la biodiversité du site sont pertinentes, malgré l'absence de prise en compte de la présence éventuelle de chauves-souris dans les bâtiments qui ont été démolis. Le suivi environnemental prévu après réalisation des travaux sera à renforcer.

Le dossier souffre néanmoins d'un manque d'actualisation de l'étude d'impact, compte tenu de l'évolution de la sensibilité aux enjeux liés aux habitudes de vie, aux déplacements, à la gestion des eaux usées, ou à la qualité de vie des usagers (nuisances sonores). Les études produites doivent permettre de définir des mesures effectives à la mesure des enjeux. Ainsi :

- l'analyse des déplacements nécessite d'être complétée par une prospection en matière de modes de vie et de modalités de déplacements, afin d'inciter les habitants à limiter l'usage de la voiture individuelle,
- une analyse des effets liés à l'augmentation de la charge des eaux usées sur la qualité des eaux des milieux récepteurs est attendue pour justifier la capacité de la station d'épuration du Prat à traiter correctement les effluents.

Enfin, les incidences sur le paysage, la consommation en eau potable et la santé humaine (gestion des pollutions des sols) sont insuffisamment étudiées, de même que les effets en matière énergétique et la prise en compte du changement climatique. L'analyse devra être complétée sur ces thématiques.

Les recommandations de l'Ae et d'autres observations sont développées dans l'avis détaillé ci-après.

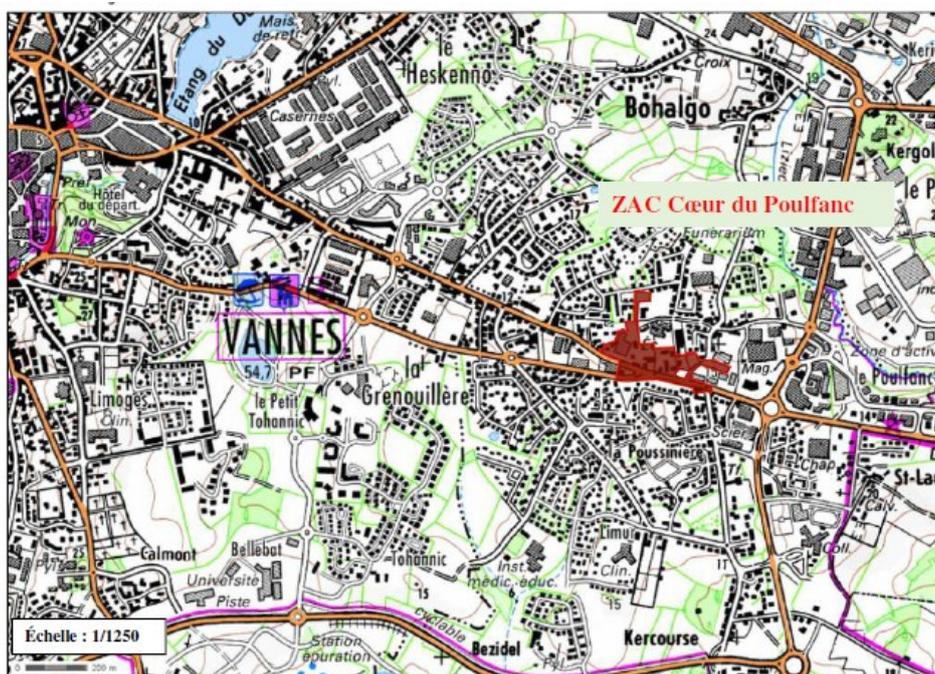
Avis détaillé

I - Présentation du projet et de son contexte

Présentation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « cœur de Pouffanc » se situe au nord de la commune de Séné dans le Morbihan, en continuité est de l'agglomération de Vannes.

Ce quartier, bâti sur d'anciens marais, s'est développé de part et d'autre de la route de Nantes (RD779 bis) qui connaît un trafic important¹. Il est caractérisé par la présence d'une forte activité économique (zone d'activités commerciales du Pouffanc) et d'une urbanisation pavillonnaire dense.



Plan de situation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « cœur de Pouffanc » est une opération de renouvellement urbain, qui vise à rénover un quartier dégradé et à requalifier l'entrée est de l'agglomération vannetaise.

Par ailleurs, les travaux d'aménagement de la route de Nantes, menés durant les années 2019 et 2020, ont permis de répondre à une grande part des problématiques d'amélioration et de sécurisation des différents flux.

Le projet au stade de création

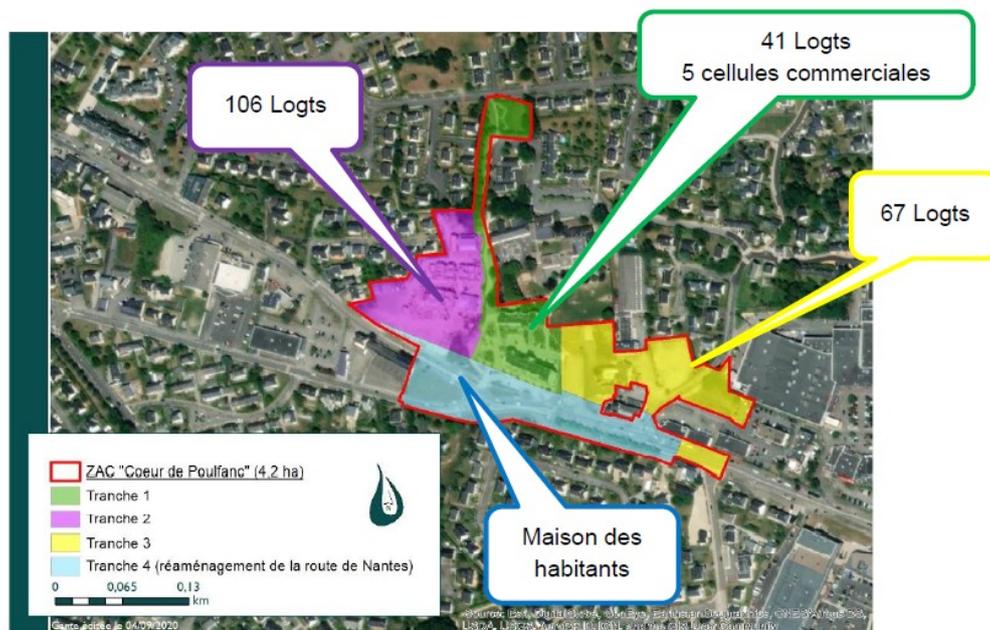
Au stade de création, le projet de ZAC « cœur de Pouffanc », découpé en 4 tranches (voir carte ci-après), prévoyait des travaux s'échelonnant sur 10 ans, qui comprenaient :

- la création d'une place de quartier, autour d'un mail piéton « Traverse Nord /Sud » comme lieu de vie (jeux pour enfants, jardin pédagogique), donnant une nouvelle centralité au

¹ Trafic estimé à 20 000 véhicules par jour.

quartier avec un unique accès sécurisé à l'école et une traversée piétonne sécurisée de la route de Nantes ;

- la construction de 204 logements uniquement en collectifs dont 30% de logements sociaux ;
- la création de 1 500 m² de surface de plancher de commerces et de services en pied d'immeubles ;
- la création d'environ 370 places de stationnement dont 80 % en sous-sols ;
- la création d'une maison de quartier, dite « Maison des habitants », qui a vocation à accueillir les associations ;
- l'aménagement d'un plateau limitant la vitesse de circulation à 30 km/h, pour apaiser la circulation automobile ;
- l'aménagement de deux giratoires en entrée et en sortie d'opération, pour sécuriser deux carrefours avec la route de Nantes et ralentir les flux (rue du Verger et rue du Versa) ;
- l'aménagement d'un couloir de bus vers le centre-ville ;
- l'aménagement d'un réseau de cheminements pour piétons et cyclistes, reliant les différents équipements du quartier et le réseau de voies cyclables de l'agglomération.



Carte de la programmation de la ZAC par tranche

Les évolutions du projet depuis 2011

Depuis le dossier de création de la ZAC en 2011, les travaux des tranches 1, 2 et 4 ont été réalisés, et plusieurs modifications ont eu lieu :

- lors de la phase d'étude de projet de la tranche 4 (réaménagement de la route de Nantes), l'activité commerciale dans l'immeuble du Suroît, qui participe à la vie du quartier, a été maintenue ;
- le nombre de logements est passé de 204 à 214 unités ;
- consécutivement à une étude commerciale menée en 2017, la surface de plancher dédiée aux commerces et services a été réduite de 1 500 à 670 m² (5 cellules commerciales) et le

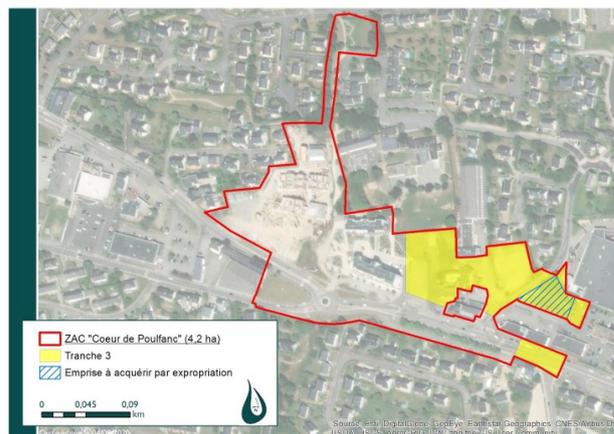
nombre de places de stationnements en souterrain a été revu à la baisse passant de 370 à 290 places (avec maintien de 105 places extérieures).



Plan masse actualisé de la ZAC « Cœur de Pouffanc » - EADM - 2020



Identification de la tranche dont les travaux restent à réaliser



Localisation des parcelles à acquérir par expropriation

Au stade actuel, les travaux restant à mettre en œuvre correspondent à la tranche 3 comprenant 45 logements en accession libre, 22 logements locatifs sociaux, des espaces publics et une aire de stationnement. L'étude d'impact est actualisée, pour préciser les travaux projetés et les incidences associées.

Environnement du projet

Le site du projet est caractérisé par un paysage essentiellement minéral ne présentant pas de caractéristique particulière, ni de cône de vue appelant une attention spécifique.

La tranche 3, qui reste à aménager comportait initialement plusieurs bâtiments anciens d'ores et déjà démolis pour permettre l'accès à la tranche 4. Aujourd'hui, elle concerne des zones de stationnements délaissées², des zones de stockage de matériaux urbains et d'engins de travaux publics, et d'une zone de friches.

Les espèces végétales observées sur le périmètre global du projet, aujourd'hui fortement artificialisé, sont communes. Les haies bocagères composées de vieux chênes ont été conservées, et la végétation résiduelle de la tranche 3 restant à aménager est essentiellement constituée de végétation pionnière. La faune qui fréquente le secteur est aussi relativement commune. Les espèces recensées, dont certaines sont protégées³, participent de l'intérêt écologique de la zone et méritent d'être préservées.

Le site de la ZAC fait partie du bassin versant du ruisseau de Cantizac, cours d'eau côtier qui recueille les eaux pluviales du site et se jette dans le Golfe du Morbihan, zone naturelle désignée au titre de Natura 2000, en raison de sa biodiversité remarquable. Le projet doit ainsi veiller à préserver voire améliorer la qualité physico-chimique des eaux de ruissellements avant rejet dans le milieu récepteur.

Procédures et documents de cadrage

Le conseil municipal de la commune de Séné a approuvé le 3 février 2011 le dossier de création de la ZAC « cœur de Poulfanc » sur une superficie de 4 hectares.

La réalisation de la ZAC a quant à elle été approuvée le 20 septembre 2012, sans que le maître d'ouvrage n'ait estimé nécessaire d'actualiser l'étude d'impact. Les premiers travaux ont été engagés dans la foulée et se sont traduits par la déconstruction des premiers bâtiments.

Le projet a fait l'objet d'une première déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 13 mars 2014, pour permettre la réalisation des tranches 2 à 4. Aujourd'hui caduque, une nouvelle DUP est sollicitée afin d'acquérir les parcelles AK 150 et AK 153 nécessaires à l'aménagement d'un bassin de rétention, de la voirie, des espaces verts et des zones de stationnement.

Les travaux des tranches n°1, n°2 et n°4 sont aujourd'hui achevés. La réalisation de la tranche n°3 est prévue sur la période 2021 – 2025. La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Séné, a été prescrite par délibération du conseil municipal de la commune en date du 31 mars 2021. Le périmètre de la ZAC y est identifié en zone Uz, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services...). L'aménagement est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation « cœur de Poulfanc » identifiée dans le PLU.

Il aurait été nécessaire de justifier les choix des aménagements au-delà de leur seule compatibilité avec le PLU en vigueur, ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les éléments de réflexion qui ont fondé ces choix sont ainsi

2 Dont la zone de stationnement au sud-est du centre commercial qui correspond aux parcelles à acquérir dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP).

3 A souligner ainsi la présence d'une espèce protégée de reptiles (le lézard gris des murailles), une espèce protégée d'invertébrés (le grand capricorne) ainsi que des chauves-souris au niveau des vieux chênes.

insuffisamment argumentés, alors que le dossier devrait a minima comparer les incidences des aménagements retenus par rapport à d'autres options.

Principaux enjeux identifiés par l'Ae

La tranche 3 du projet représente environ 1/4 de la surface de la ZAC, et à peu près 1/3 des logements à construire. Aussi, au regard des effets attendus du fait de sa mise en œuvre d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet de ZAC « cœur de Poulfanc », identifiés par l'autorité environnementale sont :

- la préservation qualitative et quantitative des eaux des milieux récepteurs en aval du site jusqu'au Golfe du Morbihan, milieu naturel abritant une biodiversité remarquable ;
- la gestion des déplacements, et les nuisances, émissions et pollutions associées, en raison de l'augmentation de trafic susceptible d'être engendrée par le projet ;
- la qualité paysagère des futurs aménagements et constructions, dont l'harmonie avec l'existant nécessite d'être travaillée ;
- la préservation des haies permettant de garantir le maintien des espèces d'oiseaux potentiellement nicheuses.

D'autres enjeux, tels que les risques liés aux potentielles pollutions des sols et la maîtrise des consommations énergétiques ont été examinés.

II - Qualité de l'évaluation environnementale

- Actualisation de l'étude d'impact

Le dossier présente peu d'évolution par rapport au dossier de création. Il n'intègre notamment pas les réponses attendues aux remarques et recommandations de l'autorité environnementale relatives au dossier de création de la ZAC⁴. La prise en compte des indications mentionnées dans l'avis de l'Ae au stade de création de la ZAC, et l'actualisation de l'étude d'impact au stade de réalisation auraient pourtant permis de préciser le projet et d'analyser les nouveaux effets engendrés sur l'environnement. Une prospection complémentaire a été menée suite aux travaux déjà réalisés en ce qui concerne l'inventaire faunistique récent à l'échelle du périmètre global du projet, mais, elle est insuffisante pour considérer que la démarche d'évaluation environnementale réalisée est itérative. Le projet ne présente pas d'amélioration notable au regard des enjeux environnementaux et de la santé humaine par rapport au projet examiné au stade de la création de la ZAC.

Même si la réalisation du projet est déjà bien avancée, il est attendu que le porteur de projet apporte des réponses aux remarques formulées par l'Ae lors de l'examen du dossier de création de la ZAC, précise les volumes et aspects des derniers bâtiments à implanter, et analyse les effets globaux sur l'environnement du projet pour ajuster le cas échéant les mesures prises.

Compte-tenu de l'ancienneté de l'étude d'impact produite au moment de la création de la ZAC, il aurait été pertinent de ré-examiner les incidences des aménagements de la tranche 3 au regard des connaissances actuelles, notamment en termes de déplacements, gestion des eaux pluviales, nuisances sonores...

L'avis qui suit est basé sur les incidences de cette tranche 3, en l'état actuel des connaissances.

4 www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/morbihan-a1848.html#sommaire_46

Points développés dans la partie III du présent avis, relatifs à la complétude de l'inventaire naturaliste, aux éléments du dossier « Loi sur l'eau » permettant d'évaluer les incidences sur la qualité et les débits d'eaux pluviales, et à l'identification des sols potentiellement pollués.

L'Ae recommande de mettre à jour l'étude d'impact, à partir des connaissances actuelles, afin de procéder à une évaluation actualisée des incidences du projet.

- Périmètre du projet et analyse des effets cumulés

Le dossier ne mentionne pas le stade d'avancement des travaux sur la tranche 3, alors que les images satellites semblent indiquer que ceux-ci ont déjà commencé. Si c'est le cas, la saisine de l'autorité environnementale est trop tardive car elle aurait dû précéder le démarrage des travaux. Par ailleurs, les incidences de la future « maison des habitants » ne sont pas intégrées dans l'évaluation environnementale du projet en raison, selon le porteur de projet, d'un programme de financement distinct, ce qui constitue un raisonnement faux au regard de la notion de projet au sens de l'évaluation environnementale. **Les incidences de la « maison des étudiants » devraient être intégrées dans l'étude d'impact.**

D'autres projets d'aménagement prévus dans la commune ou sur les communes voisines ont été identifiés⁵ sans que leurs effets cumulés potentiels avec le projet de ZAC soient examinés. Pourtant, **les incidences cumulées de ces projets, positives ou négatives, doivent être a minima caractérisées pour permettre d'apprécier les effets sur l'environnement**, notamment sur les thématiques liées aux consommations en énergie, en eau potable, à la gestion des eaux usées ou pluviales, à la gestion des déchets, aux besoins en services (établissements scolaires, commerciaux, publics, transports...) ou encore pour les effets sur les trafics.

- Mesures d'évitement, de réduction, de compensation (ERC) et de suivi

Le dossier mentionne plusieurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)⁶ qui traduisent le souci d'une prise en compte des enjeux identifiés. Quelques mesures de suivi (suivi des plantations et surveillance des ouvrages de gestion des eaux pluviales) sont prévues, mentionnant la périodicité des contrôles. **Des indicateurs supplémentaires, accompagnés de leurs modalités d'utilisation, seront à définir de façon à pouvoir réaliser, à une ou plusieurs échéances qui devront être précisées, un bilan environnemental de mise en œuvre du projet.** Ces indicateurs pourront ainsi porter sur le suivi des déplacements, des consommations d'énergie, de la qualité et des quantités des rejets d'eaux pluviales, etc...

III - Prise en compte de l'environnement

Gestion des eaux du site

- Gestion des eaux pluviales

Le secteur est raccordé au réseau d'eaux pluviales de la ville. Or, en raison de la localisation du projet en tête de bassin versant hydraulique du ruisseau de Cantizac qui constitue le milieu récepteur des eaux pluviales du projet, il apparaît nécessaire de limiter les risques de débordement du cours d'eau récepteur. Il convient également de veiller à la préservation de la qualité du cours d'eau, les voiries et zones de stationnement étant vecteurs de matières en suspension, hydrocarbures, plomb et métaux lourds. La réalisation de la tranche 3 est l'occasion de s'interroger sur la situation actuelle et de potentiellement l'améliorer.

Le dossier présenté ne comprend toujours pas le dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau tel qu'annoncé au stade de création. En l'absence de ce document, **le dossier ne contient pas suffisamment d'éléments pour justifier la capacité des ouvrages à réguler les débits de ruissellement et à prévenir les pollutions.** Seuls quelques éléments sont portés à la

5 Notamment la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Brestivan sur la commune de Theix- Noyalou ou l'aménagement d'un quartier d'habitation et d'une résidence services seniors à Vannes.

6 À titre d'exemples : mesures en faveur du climat (conception des bâtiments, aménagement de liaisons douces, aménagement d'espaces verts), mesures visant à préserver les milieux (maintien d'espaces verts, mise en place des noues d'épuration qui filtrent et régulent les eaux pluviales), mesures en faveur de la biodiversité (conservation de haies et d'arbres anciens, création de nouveaux espaces verts), mesures visant la sécurité et la qualité de vie des riverains (limitation des vitesses, création de voies structurantes privilégiant les circulations douces, recours aux énergies renouvelables dans la conception des bâtiments)...

connaissance du public, permettant de définir les volumes de stockage nécessaires ainsi que la localisation des bassins.

- Gestion quantitative

Le projet prévoit l'implantation de dix bassins de régulation des eaux pluviales alimentés par des noues. **Les documents du dossier sont contradictoires sur l'occurrence des pluies pour lesquelles sont dimensionnés les bassins (décennale dans l'étude d'impact ou centennale dans la notice explicative de la DUP).**

Les eaux pluviales sont ensuite rejetées dans le réseau eaux pluviales existant. Ce système de gestion permet effectivement d'éviter les rejets directs dans le ruisseau et d'assurer une certaine maîtrise des flux d'eau. **Le choix de l'occurrence des pluies, ainsi que les capacités d'absorption du sol, restent à justifier pour permettre de vérifier la pertinence des dimensionnements et des emplacements de chacun des ouvrages. Par ailleurs, l'analyse devra démontrer que ces régulations de débits sont suffisantes au regard du risque d'inondation potentiel en aval.**

- Gestion qualitative

La mise en œuvre des bassins et noues paysagères vont contribuer à épurer les eaux pluviales chargées de polluants avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Étant donné la présence de véhicules motorisés⁷, le niveau de **suffisance des capacités d'épuration des bassins devra être vérifié, et les taux d'abattement des différents polluants (MES, hydrocarbures...) seront à préciser pour s'assurer qu'ils permettent une réduction efficace de l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le milieu récepteur.**

Quelques mesures de confinement des pollutions sont prévues en cas de pollution accidentelle, comme la pose de systèmes de vannes manuelles qui permettent de confiner toute pollution accidentelle, et la possibilité de nettoyer les fonds de noues.

Des mesures de surveillance des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont prévues tous les ans et après chaque épisode pluvieux important. **Cette mesure de suivi devra être accompagnée par la mise en place d'indicateurs pertinents dont les valeurs limites devront être précisées de façon à s'assurer que le projet ne contribue pas à la dégradation des eaux du milieu récepteur.**

- Gestion des eaux usées

La thématique de la gestion des eaux usées a été actualisée dans l'étude d'impact. Il est prévu que le projet soit raccordé à la station de traitement des eaux usées du Prat. Cet équipement d'une capacité de 35 000 équivalent-habitants (EH) traite actuellement les effluents d'environ 16 000 EH.

Selon l'estimation du porteur de projet, le projet de création de la ZAC est susceptible d'entraîner une production d'effluents correspondant à 450 EH. Le raccordement vers la station d'épuration apparaît en première analyse adapté pour traiter la future charge entrante correspondant au projet.

Pourtant, l'étude d'impact fait état d'une station d'épuration presque saturée en termes de charge hydraulique entrante (correspondant à 91 % de la capacité de la station d'épuration). Elle apparaît donc nécessaire de produire, non seulement une analyse de la capacité de la STEP à traiter la charge hydraulique supplémentaire, mais aussi une analyse des effets liés à l'augmentation de la charge sur la qualité des milieux récepteurs (ici le chenal Saint Léonard puis le Golfe du Morbihan), afin de justifier la capacité de la station d'épuration à traiter correctement les effluents du projet et garantir des rejets ne contribuant pas à dégrader le milieu récepteur.

7 Les polluants les plus courants étant les matières en suspension (MES), les hydrocarbures et le plomb (Pb).

- Alimentation en eau potable et préservation de la ressource

Le projet de ZAC prévoit le raccordement du projet au réseau d'eau potable existant. Le dossier précise que le syndicat de distribution d'eau potable est en capacité de fournir au territoire la quantité d'eau nécessaire à l'alimentation des résidents supplémentaires, sans pour autant avoir estimé la consommation prévisionnelle totale induite.

Des mesures permettant de limiter la consommation d'eau potable devraient également être définies, au regard de l'enjeu général de préservation de la ressource. Il serait ainsi opportun que le porteur de projet précise si des mesures sont prévues, comme la récupération d'eau de pluie destinée à l'arrosage des espaces verts par exemple, et les insère éventuellement dans un règlement spécifique à la ZAC.

Gestion des déplacements

L'étude sur les déplacements de la totalité de la ZAC prévoyait une augmentation de la fréquentation du secteur à hauteur d'environ 620 véhicules⁸ par jour. Les logements de la tranche 3 représentant environ 1/3 des logements totaux, la part des déplacements générés n'est donc pas négligeable. **Cette étude pourrait utilement être mise à jour et complétée par les habitudes de déplacements à l'échelle de la commune de Séné (pourcentage de la population fréquentant les transports en commun, part des modes actifs...).**

La ZAC est raccordée à la route de Nantes qui comprend une voie réservée aux transports en commun, ainsi qu'une piste cyclable sécurisée. Des circuits destinés aux mobilités actives (marche à pied, vélo notamment) sont également prévus sur le site reliés au réseau existant à l'échelle de la commune.

La connexion avec les différents itinéraires existant dédiés aux modes actifs n'implique pas à elle seule une évolution positive significative et une grande ambition de la part du maître d'ouvrage à limiter l'usage de la voiture individuelle et à inciter à l'utilisation de modes de transport alternatifs reste à démontrer. Aussi, pour répondre aux besoins futurs et inciter à limiter l'usage de la voiture individuelle, **il serait pertinent de compléter l'étude des déplacements par une vision prospective en matière de mode de vie et de modalités de déplacements, et d'optimiser l'offre de stationnement de la tranche 3 en fonction des résultats obtenus, dans l'objectif d'économiser l'espace.**

Prévention des nuisances sonores

Au regard de la situation géographique de la ZAC, les futurs habitants seront exposés au bruit du trafic de la route de Nantes ainsi qu'à celui généré par la ZAC proprement dite mais aussi.

L'étude acoustique menée en 2009 a permis de caractériser l'ambiance sonore du site et d'identifier les « points noirs ».

L'actualisation de l'étude sur les nuisances sonores dans le cadre du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, conclut à une augmentation des niveaux sonores de l'ordre de 4 dB(A) à l'issue des aménagements, au niveau des façades des nouveaux bâtiments d'habitations déjà construits les plus proches de la route de Nantes. Ainsi, les niveaux sonores après aménagements varient entre 55 et 65 dB(A) en période diurne et entre 45 et 55 dB(A) en période nocturne⁹. Au-delà de cette simple constatation, l'étude d'impact ne précise pas les mesures qui ont été mises en œuvre pour atteindre ce résultat.

8 L'analyse considère qu'étant donné le positionnement du projet et sa vocation d'habitat, le nombre de voitures pour les 214 logements envisagés au sein du projet peut être estimé à près de 310 voitures à terme sur le site. En estimant que chaque véhicule effectue deux trajets par jour, on peut estimer que le trafic généré chaque jour pour la ZAC est d'environ 620 véhicules.

9 A titre indicatif, ces niveaux sonores correspondent respectivement à une ambiance de salle de classe le jour et une ambiance de rue résidentielle la nuit.

Il est par ailleurs attendu une présentation des mesures techniques qui seront appliquées au niveau des façades des derniers bâtiments projetés, afin d'atteindre des niveaux acoustiques acceptables par les futurs habitants.

Qualité paysagère

Les travaux réalisés depuis 2011 dans ce secteur (destruction de bâtiments, conservation du bâtiment le Suroît, construction de nouveaux bâtiments allant jusqu'au R+4+A¹⁰) ont fortement modifié le paysage par rapport à l'état initial exposé dans le dossier. Or, les éléments fournis dans le dossier pour cette thématique ne permettent pas d'apprécier l'harmonie des futurs bâtiments avec les constructions plus anciennes dans ce secteur de renouvellement urbain. Il serait par conséquent judicieux d'intégrer dans le dossier des photos permettant d'illustrer l'intégration paysagère finale du secteur complet et pas uniquement des nouveaux bâtiments en travaux.

Le dossier d'étude d'impact présente des vues aériennes et à hauteur d'homme de l'état actuel de la tranche 3, ce qui permet d'avoir une vision concrète de l'ambiance paysagère aujourd'hui. Les intentions du porteur de projet qui encadreront les futurs aménagements sont toutefois insuffisamment exposées, et ne permettent pas d'apprécier l'insertion des futurs bâtiments dans le paysage de cette tranche. Les enjeux paysagers du projet pourront par ailleurs être judicieusement rappelés. **Il est ainsi attendu que le porteur de projet expose les principes de qualité paysagère qui s'imposeront à la tranche 3 (matériaux, coloris, végétation...) et annexe le cahier des prescriptions environnementales, paysagères et architecturales pour préciser le cadre futur de cette dernière tranche. La réalisation de photomontages viendrait aussi utilement d'illustrer ces éléments.**

Préservation de la biodiversité

Le projet étant localisé dans un secteur de renouvellement urbain, le recensement révèle une végétation commune pour un environnement de centre-ville. Aucune zone humide n'a été identifiée sur ce secteur. Les quelques enjeux liés aux habitats (haies) et aux espèces ont été identifiés et suffisamment traités, ceux relatifs aux espèces également, à l'exception de l'attention portée aux espèces protégées qui doit être renforcée.

Toutefois, selon le dossier, le site constitue un territoire de chasse pour les chauves-souris sans pour autant y avoir identifié de gîtes potentiels. Lors de la création de la ZAC, l'autorité environnementale avait spécifié dans son avis, la nécessité de lever le doute sur la présence ou non de chauves-souris dans les bâtiments ayant vocation à être détruits. En l'absence d'analyse sur cette thématique, et les bâtiments concernés ayant tous été déjà détruits, **il serait judicieux de prévoir l'implantation de gîtes artificiels afin de pallier l'éventuelle destruction d'habitats de ces chauves-souris.**

Alors qu'un suivi par un référent environnemental à l'issue des travaux menés était prévu dès le dossier de création de la ZAC, **il aurait été pertinent de présenter dans l'actualisation de l'étude d'impact les conclusions de ce suivi après les premiers aménagements, ce qui permettrait d'ajuster le cas échéant les mesures prévues initialement dans l'éventualité où elles ne permettraient pas d'atteindre les résultats escomptés.** Ce suivi de la recolonisation du site par les espèces pourrait être poursuivi pendant quelques années suivant l'échéance des travaux. Pour ce faire, **il serait intéressant de qualifier et quantifier les effets attendus après réalisation des travaux.**

Risques liés à la pollution des sols

Au stade de la création de la ZAC, l'étude d'impact a mis en évidence une potentielle pollution des sols de la tranche 3 aux hydrocarbures, solvants et polychlorobiphényles (PCB). Or, le présent

10 Correspond à un immeuble de 4 étages complété d'un attique, c'est-à-dire un étage au sommet de la construction, plus étroit que l'étage inférieur.

dossier n'apporte pas d'éléments complémentaires à ce sujet. **Aussi, il est essentiel de rechercher la présence d'éventuels sols pollués avant tout nouvel aménagement au niveau de ce secteur et, le cas échéant, de mettre en place des plans de gestion et d'aménagement adaptés selon les situations rencontrées.** Ces plans préciseront alors la nature exacte des pollutions rencontrées, et prévoiront des mesures de dépollution avant tout aménagement, qui devront être détaillées dans l'étude d'impact, notamment en fonction des aménagements publics (aires de jeux, jardins) prévus. Il conviendra également d'adapter la gestion des eaux pluviales en fonction des conclusions de l'étude de sols.

Cette remarque a déjà été mentionnée dans l'avis sur le dossier de création de la ZAC mais aucune réponse n'a été apportée.

La maîtrise de l'énergie et l'adaptation au changement climatique

Le porteur de projet a mené une étude sur le développement du potentiel en énergie renouvelable au stade de création du projet, sans toutefois l'avoir rappelée ni faite évoluer à ce stade.

L'analyse en matière de maîtrise de l'énergie et de contribution à l'atténuation du changement climatique est insuffisante, puisque le dossier omet de préciser la consommation globale que va engendrer le projet, ainsi que les mesures qui seront mises en œuvre dans un objectif de réduction des consommations en énergie.

Le porteur de projet ne démontre pas de réelle ambition dans le domaine de la maîtrise de l'énergie puisqu'aucune mesure concrète visant à réduire les consommations n'est proposée, et que le dossier ne comporte aucun élément sur les niveaux de performance énergétique à atteindre.

Enfin, en matière d'adaptation au changement climatique, le projet devrait notamment caractériser les effets de l'agencement des quelques espaces verts et du choix des aménagements sur la formation d'îlots de chaleur urbains.

Fait à Rennes, le 1^{er} avril 2022

Pour la MRAe de Bretagne

le président

Signé

Philippe VIROULAUD