



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement
concerté (ZAC) de la Bande du Moulin à Allaire (56)**

N° 005682 / AP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 26 septembre 2025, pour l'avis sur le projet d'aménagement de la ZAC de la Bande du Moulin à Allaire (56).

Ont participé à la délibération ainsi organisée : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec.

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 la Préfecture du Morbihan pour avis de la MRAe dans le cadre de la procédure de déclaration d'autorité publique, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 15 septembre 2025.

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

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

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.

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (^a, ^b, ^c...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (¹, ², ³...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

Sommaire

1. Présentation du projet et de son contexte.....	4
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	6
3. Prise en compte de l'environnement.....	7
3.1. Artificialisation des sols.....	7
3.2. Ressource en eau et milieux aquatiques.....	7
3.3. Biodiversité.....	8
3.4. Déplacements.....	9
3.5. Énergie, climat.....	9
3.6. Paysage.....	10
3.7. Cadre de vie : nuisances, qualité de l'air.....	10
4. Conclusion.....	10
GLOSSAIRE.....	12

Avis

1. Présentation du projet et de son contexte

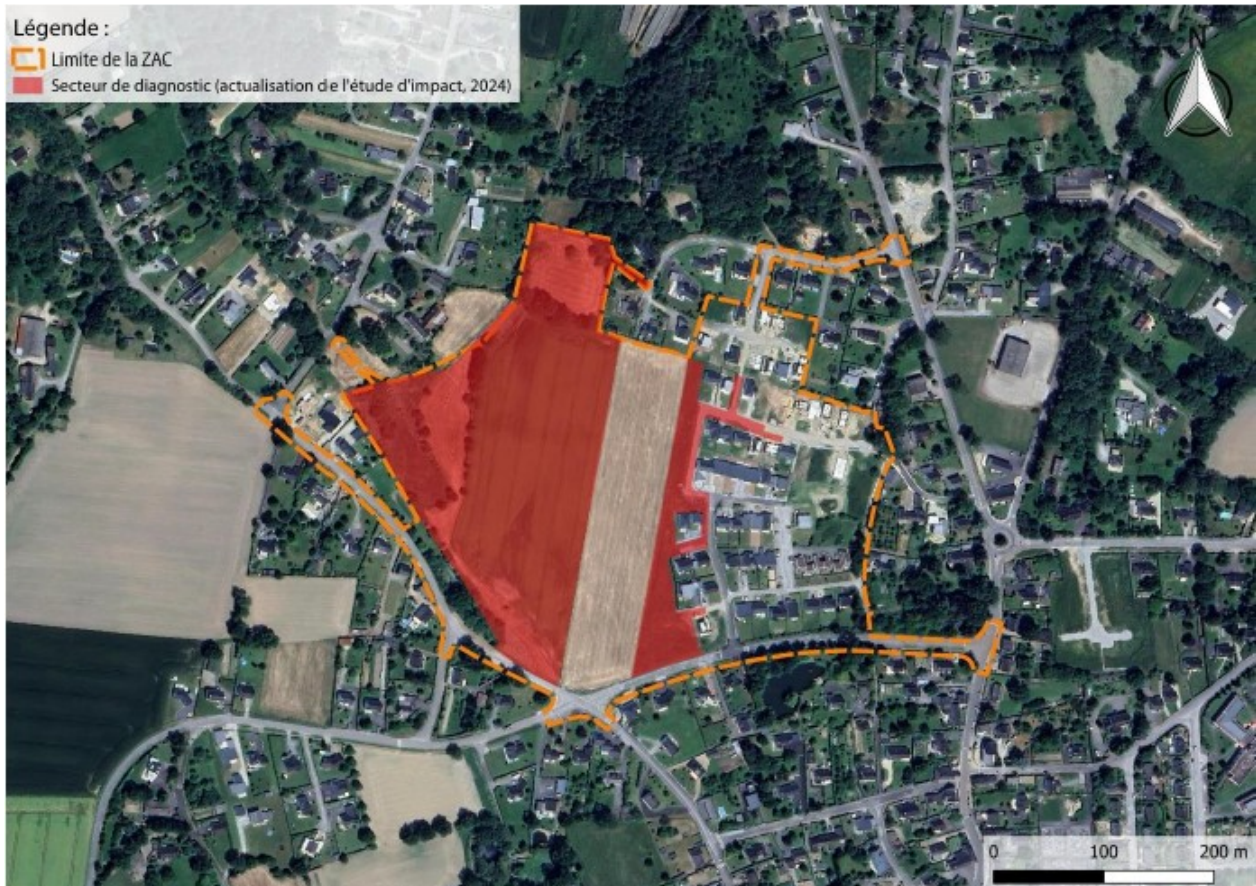


Figure 1 : Périmètre de la ZAC (pointillés orange) et secteur correspondant à l'actualisation de l'étude d'impact (rouge). Source : dossier

Le projet porté par la commune d'Allaire consiste en la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Bande du Moulin. Celle-ci s'étend sur une superficie totale de 14,3 ha, en extension nord-ouest du bourg d'Allaire sur des terres agricoles partiellement enclavées par l'urbanisation le long des axes routiers.

Une première étude d'impact a été réalisée au stade de création de la ZAC en 2008, complétée au stade de réalisation une première fois en 2011 et une deuxième fois en 2017.

Ce nouveau complément à l'étude d'impact concerne les deux dernières tranches de travaux, nécessitant une déclaration d'utilité publique (DUP).

La ZAC a déjà été réalisée sur le secteur est, avec l'aménagement de 66 lots libres et 6 logements intermédiaires. L'aménagement de la partie ouest du site sur 6,4 ha prévoit :

- au nord, la création de 37 lots libres, d'un collectif de 16 logements, d'un « éco-hameau » de 7 lots, d'un macro-lot de 12 logements intermédiaires et de 22 places de stationnement ;
- au sud, la création de 19 lots libres, 2 collectifs de 34 logements, 3 macro-lots de 40 logements et 36 places de stationnement ;
- la mise en place des différents réseaux, voiries de desserte et cheminements, dispositifs de gestion des eaux pluviales, traitements paysagers des espaces verts.



Fig

ure 2 : Plan de composition de la ZAC (extrait du dossier)

Allaire est une commune rurale au sein de l'aire urbaine de Redon. Elle se situe à 75 km au sud-ouest de Rennes et à 50 km à l'est de Vannes. Elle est directement desservie depuis la route départementale (RD 775) reliant Vannes à Redon.

Le site de la ZAC se trouve en tête du bassin versant de l'Arz. Le ruisseau du Quip, affluent de l'Arz, longe la limite ouest de la ZAC. Sa qualité écologique^a est bonne et il constitue un réservoir régional de biodiversité identifié par le Conservatoire Botanique National de Brest. Le ruisseau alimente en aval l'étang du Quip qui constitue un espace de biodiversité ordinaire (mammifères semi-aquatiques, chiroptères, insectes). Une zone humide attenante au cours d'eau s'étend en partie sur les surfaces agricoles.

En aval, la confluence de l'Arz, l'Oust et la Vilaine constituent la zone Natura 2000^b des Marais de Vilaine.

Plusieurs boisements de tailles diverses et accompagnant les bras de l'Arz sont présents en périphérie immédiate de l'aire urbaine constituée par le bourg. Ils sont intégrés au réservoir régional de biodiversité identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)^c et constituent des espaces boisés classés (EBC) au plan local d'urbanisme de la commune.

Un circuit de petite randonnée au départ du bourg d'Allaire longe les abords de la ZAC pour atteindre l'étang et le moulin du Quip.

Au regard de la nature du projet et de son contexte environnemental, l'Ae identifie les principaux enjeux suivants :

- **la maîtrise de l'artificialisation de sols** dans un souci de sobriété foncière et afin de maintenir les fonctionnalités des sols (zones humides, sols agricoles), nécessitant notamment une gestion adaptée des eaux pluviales au regard du positionnement de la ZAC sur le bassin versant ;
- **la préservation de la ressource en eau** (en lien avec l'enjeu précédent) impliquant une gestion adaptée des eaux usées ;
- **la préservation de la trame écologique** localement ;
- **le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie**, impliquant une gestion adaptée des déplacements ;
- **la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques.**

2. Qualité de l'évaluation environnementale

Le dossier constitue un complément à l'étude d'impact relative à la création de la ZAC produite en 2008. Cette étude d'impact a fait l'objet d'un premier complément en 2011 lors de l'étape de réalisation de la ZAC puis d'un deuxième complément en 2017. Le présent dossier constitue donc le troisième complément de l'étude d'impact.

Le **complément apporté à l'étude d'impact est trop restrictif, par rapport à ce qui est attendu** au regard de l'ancienneté de l'étude d'impact initiale de création de la ZAC, du contenu des compléments qui ont été apportés par la suite et de l'évolution des aménagements dans l'intervalle.

D'un point de vue formel, le dossier n'explique pas de quelle manière il s'articule les études d'impact précédentes. A défaut d'être totalement autoportant (ce qui serait attendu), ce complément pourrait clairement expliciter les parties de l'étude d'impact qui sont complétées ou modifiées et celles qui sont maintenues telles quelles. La forme de l'étude d'impact différant significativement des précédentes, un plus grand plus effort de clarté et d'exhaustivité devrait être effectué dans la rédaction du dossier.

Les conclusions importantes ne sont pas mises en valeur. En outre, les **illustrations sont insuffisantes en nombre comme en qualité pour permettre l'appréhension du contenu du dossier**.

De manière générale, le **dossier présente un défaut de qualité d'information du public**. Le résumé non technique ne correspond pas à ce qui est attendu en termes d'information du public concernant la nature du projet et la maîtrise de ses incidences environnementales. Il ne reprend pas le contenu de l'étude d'impact (présentation du projet, de l'état initial, évaluation des incidences et mesures d'évitement, réduction, compensation et suivi).

L'Ae recommande de présenter à l'enquête publique un résumé non technique conforme aux dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement afin d'informer correctement le public à la fois du contenu du projet et de ses impacts environnementaux.

Sur le fond, la **description du projet est très lacunaire**. Aucune information ne vient actualiser les intentions premières fournies dans le dossier de création en 2008 ; au contraire le niveau de détail est moindre dans le nouveau dossier. Le projet prévoit un emplacement pour un « éco-hameau », sans que la nature, les spécificités et les objectifs de celui-ci soient annoncés. A ce stade de réalisation, la nature des aménagements doit être précisée et bien illustrée et les chiffres harmonisés. Les prescriptions paysagères et architecturales doivent être connues. L'état actuel de la réalisation de la ZAC ainsi que les éventuels premiers résultats de suivi doivent être présentés et pris en compte dans le diagnostic environnemental.

L'Ae recommande de clarifier et d'illustrer le cas échéant les éléments de définition du projet (nature des constructions, éco-hameau, voies de circulation et de desserte), les prescriptions architecturales, paysagères et énergétiques et de présenter l'état actuel de l'avancement de la ZAC.

L'état initial de l'environnement se restreint à la mise à jour du diagnostic floristique, faunistique et des zones humides. Un inventaire avec quatre nouvelles prospections sur le terrain a été réalisé. Les limites du périmètre d'investigation, calquées sur le périmètre de la ZAC, ne tiennent pas compte de possibles continuités écologiques entre l'intérieur et l'extérieur de la ZAC. L'aire d'étude devrait être élargie afin de lui conférer un sens d'un point de vue environnemental et pouvoir réellement apprécier les enjeux écologiques de la zone. Malgré une faible fréquence de passage, les espèces déjà relevées lors d'inventaires antérieurs ont pu être observées et le potentiel biologique du secteur partiellement apprécié.

Une actualisation des contextes climatique et énergétique, de trafic routier et de déplacements, du contexte paysager, de l'évolution de l'artificialisation des sols, de l'environnement sonore serait également nécessaire. Concernant le volet biodiversité, les enjeux sont bien formulés dans le dossier. En revanche les niveaux d'enjeu ne sont pas caractérisés. Un rappel ainsi qu'une hiérarchisation des enjeux majeurs (toutes thématiques confondues) en conclusion de cet état initial sont attendus.

L'effort méthodologique déployé pour décrire, illustrer et quantifier avec un minimum de précisions la nature et le niveau des incidences est peu satisfaisant et inégal selon les thématiques. Les cartographies du document ne proposent pas de superposition des couches d'enjeux avec le plan des aménagements. Dès lors, l'étude d'impact parvient difficilement à montrer dans quelle proportion les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées, au-delà de leur seule valeur théorique, s'avèrent pertinentes et adéquates pour maîtriser les incidences relatives au présent projet de ZAC.

L'Ae recommande d'explicitier la nature et le niveau des incidences du projet par des éléments qualitatifs, quantitatifs et illustratifs adéquats, afin de pouvoir apprécier la maîtrise de ces incidences au travers des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées.

Le bilan environnemental lié aux travaux et au cycle de vie des matériaux de construction n'est pas connu.

Seule une mesure de suivi pour les espèces floristiques et faunistiques est proposée. Elle demeure très imprécise dans les modalités de sa mise en œuvre : le nombre et la fréquence des passages, les indices de suivi des populations et de leur activité, les mesures d'adaptation aux objectifs de qualité poursuivis doivent être dès à présent définis. Un plan de suivi environnemental plus global doit être développé.

L'Ae recommande de détailler les mesures de suivi en précisant les objectifs de qualité environnementale poursuivis, les méthodes et indicateurs développés pour atteindre ces objectifs ainsi que les mesures d'adaptation nécessaires le cas échéant.

3. Prise en compte de l'environnement

3.1. Artificialisation des sols

L'ensemble de la ZAC s'étend sur 14,3 ha de sols naturels et agricoles dont 4,7 ha de parcelles aménagées dans le cadre des tranches de travaux précédentes et 6,4 ha dans le cadre de la réalisation de la partie ouest, entraînant une artificialisation de 45 % de la superficie (au minimum). L'implantation des bâtiments, voiries, ouvrages de gestion des eaux pluviales contribue ainsi à la dégradation ou à la perte de fonctionnalités de ces sols : agronomie, biologie, régulation du climat (stockage du carbone) et des écoulements hydrologiques, épuration de l'eau, support de biodiversité. Les incidences du projet sur ces fonctionnalités, en dehors de la phase de travaux, sont minimisées, voire occultées dans l'étude d'impact. **Les incidences de la réalisation des aménagements sur les fonctionnalités des sols doivent être ré-évaluées.**

Le dossier ne précise pas si des mesures de réduction ont été mises en œuvre afin de limiter à l'échelle du projet les emprises au sol ou maximiser les espaces perméables et non bâtis.

3.2. Ressource en eau et milieux aquatiques

Les enjeux et incidences relatifs à la gestion des eaux pluviales sont globalement bien pris en compte par le projet. Les nouvelles constructions engendrent une multiplication par 10 de la valeur du débit de pointe du ruisseau du Quip. Les conséquences sont identifiées dans le dossier notamment les risques d'inondation et de pollution en aval. Le site reste relativement éloigné de la confluence entre l'Arz, l'Oust et la Vilaine, dont les territoires en aval sont sujets au risque d'inondation (plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Vilaine aval), toutefois la localisation en tête de bassin de versant de l'Arz nécessite que des précautions soient prises, afin de limiter les cumuls de risques en aval.

En raison des capacités d'infiltration variables du sol, le projet prévoit la construction d'ouvrages d'infiltration des pluies sous forme de massifs drainants, d'ouvrages de régulation et de tranchées drainantes à la parcelle. Les ouvrages de régulation, au sein des espaces non bâtis du site, sont dimensionnés pour stocker et réguler des pluies de période de retour de 20 ans. Si l'ensemble de ces mesures permet d'assurer un rejet à débit régulé vers le milieu récepteur tout en assurant l'alimentation de la zone humide, la pertinence du choix de la période de retour au regard des enjeux locaux mérite d'être discutée et justifiée.

Aucun suivi de qualité des cours d'eau permettant de garantir le maintien de la qualité actuelle du cours d'eau et de la zone humide n'est indiqué.

La partie ouest du site se trouve en zone potentiellement humide. Au regard des zones humides délimitées au sein de l'étude d'impact par la réalisation de plusieurs sondages pédologiques, le projet ne devrait pas engendrer de destruction directe de la zone humide, celle-ci étant évitée par les futurs aménagements. Le projet s'implante néanmoins sur des sols présentant des traces d'hydromorphie en profondeur. En conséquence, **le respect d'un recul suffisant par rapport à la zone humide au sein du plan de composition pour ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des sols humides ne peut être complètement garanti.**

La capacité de la station de traitement des eaux usées existante à traiter les effluents en maintenant la qualité du milieu récepteur n'est pas démontrée dans le dossier. Les aménagements conduiront à une augmentation de la charge entrante estimée à 750 équivalents-habitants (EH). Si la capacité nominale de la station est bien indiquée (3 250 EH), la charge actuelle, la capacité restante et la qualité des eaux de rejet ne sont en revanche pas précisées. Selon le dossier, la capacité de la station d'épuration peut être portée à 6 400 EH. Les modalités, conditions et échéances de cette extension de capacité ne sont pas décrites.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact de manière à confirmer que la station de traitement des eaux usées est effectivement en capacité d'accueillir les effluents des nouveaux aménagements de la ZAC, en garantissant la préservation de la qualité du milieu aquatique récepteur.

3.3. Biodiversité

Les aménagements envisagés représentent une menace pour plusieurs espèces protégées (chiroptères, reptiles, insectes, avifaune) mais aussi et surtout pour la biodiversité ordinaire, au travers de la perte de sols naturels et agricoles, de la rupture d'éléments de continuité écologique, du dérangement occasionné par le rapprochement d'aménagements denses des espaces favorables à l'activité faunistique. La biodiversité ordinaire est bien identifiée au sein des inventaires de l'étude d'impact, bien que les investigations réalisées restent minimalistes. Les sources d'incidences sont également identifiées : circulation, pollution lumineuse, bruit. En revanche peu d'intérêt est porté à cette biodiversité en termes d'évaluation des incidences. Selon les arguments de l'étude d'impact, les espèces présentes sur le site possèdent déjà une bonne capacité d'adaptation garantissant leur préservation au-delà des travaux. **Au regard de la perte de biodiversité, y compris ordinaire, sur les dernières décennies, le niveau d'incidences du projet sur la biodiversité mérite d'être réévalué.**

Un calendrier des périodes de l'année les plus favorables aux espèces floristiques et faunistiques est présenté dans l'étude d'impact. Il ne constitue pas pour autant un calendrier des travaux. Celui-ci doit être précisé en prenant en compte les contraintes liées à la biodiversité.

Le projet maintiendra l'intégrité physique d'une partie des habitats favorables identifiés pour les espèces présentes : murets en pierre, éléments arborés, zone humide, haie bocagère. Une trouée sera malgré tout réalisée dans la haie bocagère au nord tandis que la haie à l'ouest sera supprimée. Un recul des travaux et aménagements par rapport aux arbres (notamment de la haie bocagère au nord) est préconisé pour favoriser la circulation de la faune et la préservation du système racinaire, dans un rayon délimité par la projection au sol du houppier. Cette mesure est un minimum requis pour protéger les arbres remarquables, en revanche les paramètres dimensionnant le recul ne permettent de garantir ni l'absence d'incidences sur le système racinaire selon les essences, ni le maintien de l'usage des arbres en tant qu'élément de la trame verte. En conséquence la préservation de la bonne fonctionnalité des habitats et continuités existantes n'est pas pleinement garantie.

Le projet prévoit le maintien d'un espace non bâti traversant la ZAC d'est en ouest et laissant un corridor de circulation favorable à la faune au centre du plan d'aménagement, en direction du cours d'eau et de la zone humide. Cet espace sera le support des bassins de régulation des eaux pluviales, et le projet ne prévoit pas *a priori* de plantation d'espèces végétales particulières à cet endroit. La zone sera néanmoins connectée à des allées comportant des haies d'essences locales. Ces aménagements contribuent à renforcer la trame écologique locale à l'échelle de l'aire urbanisée de la commune.

Un renforcement du bocage par la plantation d'une cinquantaine d'arbres est également envisagé en tant que mesure de compensation des incidences, sans que l'incidence à compenser ait été réellement identifiée.

La pose très ponctuelle de nichoirs à oiseaux, gîtes à chiroptères ou hôtels à insectes, si elle peut favorablement accompagner le développement de biodiversité au sein d'espaces déjà urbanisés, ne peut en revanche être considérée comme mesure de compensation raisonnable à la perte de plusieurs hectares d'espaces naturels et agricoles et au dérangement occasionné par le fonctionnement de zones nouvellement anthropisées.

Les pratiques de gestion des espaces verts favorables à la biodiversité (paillage, espacement des tontes, espaces non fauchés...) envisagées par le porteur de projet doivent être davantage affirmées, leur mise en œuvre restant trop hypothétique en l'état du dossier.

En conclusion, des mesures *a priori* plutôt favorables à la biodiversité sont mises en œuvre dans le cadre du projet sans pour autant que l'étude d'impact puisse démontrer dans quelle mesure elles permettent de réduire ou de compenser l'incidence sur la biodiversité. En l'état, l'étude ne démontre pas que le projet n'occasionnera aucune perte nette de biodiversité.

3.4. Déplacements

Le dossier évoque une densification du trafic routier engendrée par les nouvelles populations sur la ZAC sans qu'aucun élément soit fourni pour la quantifier. Une meilleure qualification de l'état initial de la circulation sur les routes principales reliant la ZAC et les lieux de vie à proximité doit être apportée ainsi que l'étude de l'incidence des nouveaux déplacements induits par la création de la ZAC.

Le développement d'infrastructures appropriées (voies de circulation, stationnement, arrêts) pour faciliter l'usage de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle pour les trajets principaux mériterait d'être davantage étudié, en lien avec les autorités organisatrices compétentes. Au sein même de la ZAC, le dossier ne précise pas comment les nouvelles voiries permettront la cohabitation des différents modes de déplacement.

3.5. Énergie, climat

L'étude d'impact ne montre pas que le porteur de projet a bien pris la mesure des enjeux et de la portée du changement climatique. En effet, elle considère la commune « *relativement peu sensible aux risques liés au dérèglement climatique* » (p. 88 de l'étude d'impact) en raison de sa localisation géographique à l'intérieur des terres. La vulnérabilité au changement climatique (perte de fonctionnalité de régulation des sols, vulnérabilité aux risques naturels entre autres) mérite d'être réévaluée et le cas échéant les mesures d'adaptation à l'échelle de la ZAC doivent être mises en œuvre.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée et est annexée. Pour autant, aucun élément (état initial, besoin) ni aucune conclusion (projections, consommations prévisibles, incidences environnementales, préconisations) de cette étude n'est utilisé au sein de l'étude d'impact pour étayer le dimensionnement des aménagements ou établir des mesures d'évitement ou de réduction des incidences sur les consommations énergétiques. L'étude d'impact se limite à conseiller une exposition préférentielle des bâtiments, ce qui est peu engageant en termes d'actions pour limiter les consommations d'énergie. Des mesures et prescriptions plus fortes sont attendues à ce stade de réalisation de la ZAC afin d'assurer les engagements du porteur en termes de maîtrise des consommations énergétiques.

Aucun bilan des émissions carbonées n'est réalisé, aucune donnée de consommation énergétique prévisible n'est apportée. Ce bilan des émissions de gaz à effet de serre doit être effectué sur l'ensemble du cycle de vie du projet, en précisant les hypothèses retenues, les leviers d'amélioration du bilan, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation éventuelles.

L'étude d'impact doit être davantage conclusive quant aux choix qui seront finalement faits en matière d'enjeux énergétiques et climatiques. Un minimum de préconisations et d'orientations techniques est attendu en termes de développement des énergies renouvelables et de maîtrise de la consommation énergétique, pour démontrer que la réalisation de la ZAC s'inscrit dans une trajectoire compatible avec une évolution climatique durable.

3.6. Paysage

Aucune analyse des incidences paysagères n'est proposée, l'étude se contentant d'affirmer que les nouvelles constructions vont « nécessairement avoir un impact ». Aucune illustration, que ce soit de l'état actuel, des constructions récentes de la précédente tranche de travaux, ou des aménagements projetés n'est présente dans l'étude d'impact.

En l'état actuel du dossier :

- aucun élément ne permet d'apprécier l'incidence paysagère du projet ;
- le porteur de projet ne démontre pas qu'il accorde une importance aux enjeux locaux de préservation de la qualité paysagère.

L'Ae recommande d'engager dès à présent une vraie réflexion sur l'incidence réelle de la future ZAC sur le paysage existant et de proposer des mesures de réduction adéquates en lien avec le plan d'aménagement, la qualité des constructions et les mesures d'accompagnement.

3.7. Cadre de vie : nuisances, qualité de l'air

Les incidences sur le cadre de vie sont peu abordées.

Le dossier précise que le secteur est déjà exposé au bruit en raison des voies de circulations voisines et qu'en conséquence, le projet ne contribuera que faiblement au niveau sonore. Aucun élément chiffré, aucune analyse acoustique, que ce soit de l'état initial ou de l'état projeté, ne vient étayer ces affirmations. L'exposition des futurs riverains aux éventuelles nuisances de l'environnement sonore actuel n'est pas analysée.

Le dossier s'appuie sur le respect de la législation en vigueur pour garantir la réduction de la pollution lumineuse et ses incidences environnementales. Une traduction plus concrète des mesures et aménagements mis en œuvre serait nécessaire.

L'étude d'impact reconnaît que les travaux comme l'exploitation de la ZAC entraîneront une détérioration de la qualité de l'air par émission de polluants atmosphériques. Pour autant, aucune mesure d'évitement ou de réduction de cette dégradation n'est proposée.

4. Conclusion

Au stade de la réalisation des dernières tranches de travaux de la ZAC de la Bande du Moulin, une étude d'impact plus étoffée et plus explicite est attendue. La présentation du projet reste beaucoup trop succincte et comporte encore beaucoup d'inconnues qui doivent être dès à présent clarifiées : superficies imperméabilisées, modalités de desserte de la ZAC et de partage des voiries, voies et conditions de circulation des piétons et vélos, fonctionnement de l'éco-hameau, qualité architecturale et choix des matériaux, qualité paysagère, choix concrets de construction et d'aménagements pour limiter les consommations énergétiques et les impacts climatiques.

Ce complément doit être l'occasion d'affirmer et d'affiner les choix et objectifs d'aménagement, en s'appuyant sur les réalisations achevées et les résultats des suivis, ce qui n'est absolument pas le cas dans le dossier présenté. En outre, la qualité d'information du public est altérée par un défaut d'articulation du dossier avec les études d'impact précédentes, des illustrations en nombre et en qualité insuffisants et surtout par des lacunes du résumé non technique, sur le fond comme sur la forme.

Plusieurs thématiques nécessitent une actualisation de l'état initial, une quantification et un traitement adapté des enjeux.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées restent génériques et leur efficacité est difficile à apprécier faute d'une évaluation et d'une caractérisation précise des enjeux initiaux et des incidences des aménagements.

Une gestion des eaux pluviales est mise en œuvre pour compenser l'augmentation des débits consécutive à l'imperméabilisation des sols et éviter d'aggraver les risques d'inondation à l'aval.

Les incidences résiduelles sur les sols, la biodiversité, la qualité de l'eau, le paysage, les consommations énergétiques, les déplacements... ne sont pas évaluées et ne font pas l'objet d'un suivi approprié pour garantir leur bonne maîtrise par le projet de ZAC.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

GLOSSAIRE

- a **Qualité écologique** : déterminée au regard des objectifs de la [directive-cadre sur l'eau](#) (DCE).
- b **Natura 2000** : réseau européen mis en place en application des directives 79/409/CEE « Oiseaux » et 92/43/CEE « Habitats faune flore », en vue de la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- c **Schéma régional de cohérence écologique** : en Bretagne il est annexé au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et présente les corridors et les cœurs de biodiversité au niveau régional.