

**Mémoire en réponse à l'avis délibéré de la mission  
régionale d'autorité environnementale de Bretagne  
sur le projet d'aménagement d'un lotissement dans le  
hameau de la Monniais à Cesson-Sévigné (35)**

(Avis délibéré n° 2023APB76 du 18 décembre 2023)



JANVIER 2024

## Préambule

En application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a été saisie pour rendre un avis sur l'étude d'impact relative au projet d'aménagement d'un lotissement dans le hameau de la Monnais sur la commune de Cesson-Sévigné (35). Le projet de lotissement est porté par la mairie de Cesson-Sévigné mais a été confié par concession à la société Viabilis Aménagement.

L'avis de la MRAe a été établi en application de l'article L. 122-1 et L. 122-4 du Code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet.

Conformément aux articles L. 122-1 V et VI du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, objet du présent dossier.

## Avis de la MRAe

Cet avis constitue l'Annexe 1 à ce document et peut également être retrouvé sur internet (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>).

Comme le précise cet avis, l'avis de l'autorité environnementale (Ae), soit la MRAe dans ce cas-ci, « *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* ».

Ainsi, cet avis fait l'objet d'une réponse de la part de la maîtrise d'ouvrage sous forme de compléments ou de précisions qui sont regroupés dans ce présent mémoire en réponse.

# **1. Présentation du projet et de son contexte**

## **1.1 Présentation du projet**

La MRAe rappelle le contexte dans lequel s'insère le projet et présente, sous forme de synthèse en quelques lignes, les éléments principaux qui composent le projet.

## **1.2 Contexte environnemental**

La MRAe a synthétisé le contexte environnemental établi dans l'étude d'impact.

## **1.3 Procédures et documents de cadrage**

La MRAe rappelle les procédures auquel le projet est soumis et les documents de cadrage en vigueur dans lequel le projet s'insère.

## **1.4 Principaux enjeux identifiés par l'Ae**

La MRAe identifie les mêmes grands enjeux que ceux présentés dans l'étude d'impact :

- La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques présentes sur le site ;
- L'amélioration de la qualité paysagère et du cadre de vie, notamment vis-à-vis de la position du projet en secteur d'entrée de ville ;
- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur le secteur ;
- La prévention des nuisances, notamment sonores, vibratoires et olfactives, en raison de la proximité de la rocade et de la déchèterie.



## 2.2.2 Aménagement prévu dans les bâtiments du manoir

Le manoir fera l'objet d'une réhabilitation et d'une division en 2 logements dans le bâtiment central, d'une réhabilitation de l'annexe nord avec la création de 4 logements, d'une démolition/reconstruction de l'annexe sud avec la création de 3 logements ainsi qu'un lot construit à l'intersection du manoir et de l'annexe sud démolie.

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur.

## 2.2 Etat initial de l'environnement

La MRAe fait un bilan de la présentation de l'état initial de l'environnement et se satisfait du contenu.

## 2.3 Justification environnementale des choix, incidences résiduelles et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

### 2.3.1 Justification du projet

*Remarque de la MRAe : La justification du projet et du besoin en logements reste insuffisamment développée au regard de la faible densité et du faible nombre de logements prévus (18), en particulier en comparant avec les livraisons de logements prévus pour les ZAC de la commune [...]. Le nombre de lots pourrait être augmenté et la taille des parcelles plus différenciée, de même que la répartition des droits à construire.*

#### Réponse de la ville :

La justification de ce projet passe par une volonté politique d'avoir une opération très singulière, respectueuse de l'harmonie du site dans lequel elle prend place (château de la Monnaie et tissu pavillonnaire). Le projet d'aménagement prend ainsi place dans un écrin de verdure, à proximité du parc et du château de la Monnaie garantissant des prestations de haute qualité. Le projet répond donc à une demande de logement de ce type (parcelles supérieures à 400m<sup>2</sup>) en cœur de métropole tout en préservant le site. Une augmentation du nombre de parcelles ne permettrait pas d'augmenter substantiellement le nombre de logements proposés, sauf à passer à des formes urbaines en rupture avec le site.

Les autres opérations d'aménagement de la ville prennent place dans des secteurs différents (notamment à proximité de transports en commun à haute intensité : métro et futur Trambus) et sont le fruit d'une réflexion globale autre, limitant la possibilité d'une comparaison avec l'opération PA La Monnaie.

### 2.3.2 Présentation de scénarios intermédiaires

*Remarque de la MRAe : Bien que le dossier ne présente pas de scénario de substitution à proprement parler, il étudie l'évolution du site en fonction de la réalisation ou non du projet. Par ailleurs, le dossier indique, sans le détailler, que l'élaboration du projet a fait l'objet d'une démarche itérative intégrant les enjeux environnementaux. Il aurait été pertinent de présenter les scénarios intermédiaires de cette démarche pour comprendre de quelle manière les enjeux environnementaux ont été pris en compte dans la définition du projet.*

**Réponse de Viabilis Aménagement :** En l'absence d'esquisses présentant l'aménagement de collectifs ou diverses formes urbaines, nous rappellerons le contenu de l'étude d'impact et les évolutions du projet qui ont pu être effectuées après intégration des enjeux environnementaux.

Tout d'abord, une première esquisse avait pu être réalisée en Avril 2022, présentant au nord-est du site un lot supplémentaire comparée à l'esquisse actuelle. La maîtrise d'ouvrage a en effet préféré, suite aux inventaires faune-flore réalisés en 2023, conserver une plus grande partie du boisement actuel à cet endroit, permettant ainsi la conservation d'une plus grande connexion écologique avec le boisement du parc de la Monnaie.



Figure 2 : Esquisse Avril 2022



Figure 3 : Plan masse final

Ensuite, la maîtrise d'ouvrage s'est engagée, dès l'inventaire zones humides effectué, à préserver celle-ci en ne prévoyant aucun aménagement sur un large périmètre autour. La zone humide, délimitée le long du ruisseau et au nord-est de la zone d'étude.

Enfin, dans la même optique, une marge de recul de 5m le long du ruisseau (rive gauche) a été prise afin de préserver un corridor boisé, qui sera renforcé par la présence des jardins riverains. Il a également été convenu avec la ville, le renforcement du corridor écologique le long du cours d'eau grâce à la protection et au maintien en évolution libre de la zone située entre le ruisseau et la déchèterie.

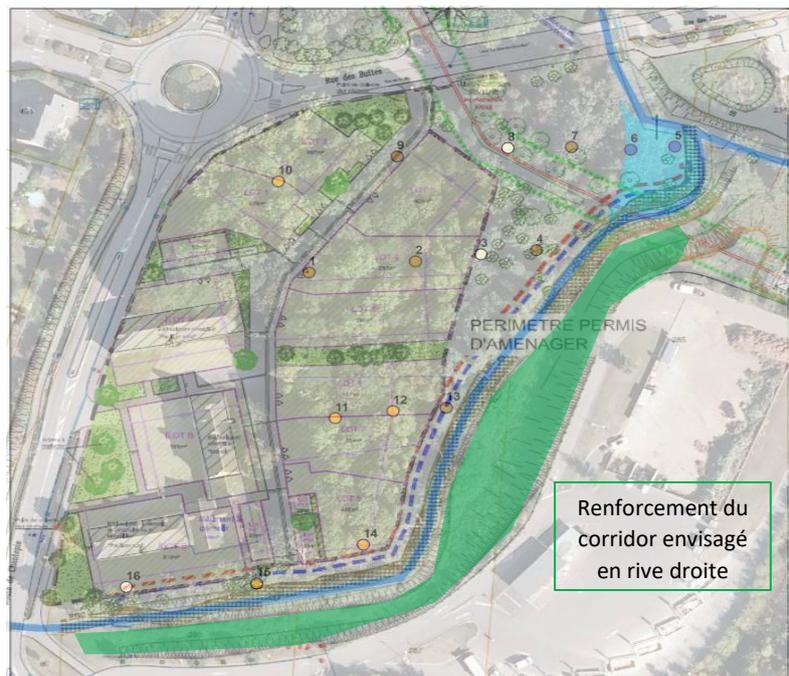


Figure 4 : Préservation du corridor écologique le long du ruisseau

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

#### 3.1 Biodiversité

*Remarque de la MRAe : Divers aménagements favorables aux chauves-souris et aux oiseaux nicheurs, dont la mise en œuvre nécessite encore d'être précisée (nombre de nichoirs, localisation...), sont prévus.*

**Réponse :** Ces éléments seront précisés dans le dossier de demande de dérogation espèces protégées.

*Remarque de la MRAe : D'une manière générale, les enjeux en matière de biodiversité sont globalement bien intégrés et ont été partie prenante dans la définition du projet. Des mesures de réduction, de compensation et d'accompagnement pertinentes sont prévues et devrait permettre de limiter la perte de biodiversité. Malgré tout, la nécessité discutable d'urbaniser ce secteur et les impacts résiduels prévisibles conduisant à la nécessité de demander une dérogation à la destruction d'espèce protégée, ne permettent pas de conclure à une recherche suffisante de l'évitement des impacts.*

**Réponse :** Renvoie à la justification d'urbaniser le secteur (point 2.3.1)

#### 3.2 Paysage

*Remarque de la MRAe : Les orientations prévues en matière de paysage permettent une lecture relativement aisée de ce futur secteur d'entrée de ville qui constitue un ensemble cohérent avec le lotissement résidentiel déjà présent à l'ouest. Néanmoins, l'implantation des futures constructions pouvant s'avérer différente de la simulation présentée, le projet de lotissement pourrait comprendre un plan d'épannelage prescriptif, garantissant à la fois l'harmonie des constructions, leur conception bioclimatique et la qualité paysagère d'ensemble du lotissement.*

**Réponse :** Le projet architectural sur les constructions est en cours de réflexion, également porté par VIABILIS.

Il fera donc l'objet d'une réflexion d'ensemble pour un projet urbain et paysagé harmonisé et qualitatif, La réflexion sur les implantations des futures constructions sera pour favoriser au maximum une conception bioclimatique.

#### 3.3 Gestion des eaux pluviales

*Remarque de la MRAe : Le responsable de chantier sera chargé du suivi du fonctionnement des ouvrages hydrauliques, pour les petites pluies et les événements plus importants. En cas de mauvais fonctionnement, le dossier indique que des études pourront être réalisées pour dimensionner un rejet régulé qui ne dépasse pas 3 litres par seconde et par hectare. Les modalités de cette mesure de suivi et de mise en place de mesure correctrice ne semblent pas constituer un engagement ferme. Il serait nécessaire de préciser le nombre d'années pour lequel le responsable de chantier réalisera ce suivi, dans quel cas un hydraulicien sera consulté et de s'engager fermement sur la mise en place de mesures correctrices.*

**Réponse :** Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics et les prescriptions pour les gestions à la parcelle seront précisés dans le cadre du dossier de déclaration Loi sur l'eau. L'aménageur assurera également la construction des maisons et les ouvrages de gestions pluviales associées. Le suivi du chantier sera assuré par un hydraulicien afin d'assurer la bonne mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

### 3.4 Nuisances

*Remarque de la MRAe : D'après les éléments fournis par le dossier, les nuisances sonores et olfactives devraient être limitées pour les futurs résidents. Néanmoins, il apparaît pertinent, au vu des sources de nuisances potentielles aux abords du site, de prévoir de recueillir la perception des futurs habitants et de s'engager sur la mise en place de mesures correctrices en cas de gêne avérée.*

**Réponse :**

L'aménageur et la collectivité s'engagent à consulter les futurs habitants sur leurs perceptions de la gêne sonore ou olfactive par rapport à la déchèterie potentiellement perçue, et si besoin à travailler avec la Métropole pour trouver des solutions adaptées.