

PREFET DE LA SARTHE

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire*

24 NOV. 2014

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE
PROJET DES PLANS LOCAUX D'URBANISME DU MANS ET D'YVE-L'EVEQUE**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R.121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n°2012-995 du 23 août 2012.

Ainsi, les articles R. 121-15 et R. 121-16 du code de l'urbanisme prévoient :

- l'obligation d'une évaluation environnementale des déclarations de projets qui réduisent une zone agricole ou qui portent atteinte au PADD d'un plan local d'urbanisme et emportent mise en compatibilité du PLU d'une commune dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000,
- une consultation spécifique de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par la procédure de déclaration de projet.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) des communes de Le Mans et Yvré-l'Évêque, bien que ne répondant pas au critère de soumission ci-dessus rappelé, a tout de même fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale, donnant lieu au présent avis.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation) ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- A) le rappel du contexte ;
- B) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation ;
- C) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de mise en compatibilité PLU.

A) Présentation du projet de mise en compatibilité et son contexte

Le projet porte sur une opération d'aménagement visant à requalifier et restructurer le secteur de Béner, situé sur les communes du Mans et Yvré l'Evêque, en entrée de villes.

Le projet, d'environ 90.000 m² de surface de planchers, marque la porte est de l'agglomération mancelle, sur l'avenue du Mans. Il est entouré à l'est par la rocade (RD313) et au sud par l'avenue du Mans (RD314) et la ligne TGV Paris-Le Mans. Son implantation sur le coteau nord de la vallée de l'Huisne lui donne une grande visibilité depuis ces axes de circulation.

Le projet consiste en la création d'un ensemble commercial par le transfert de l'actuel hypermarché E. Leclerc du site des Fontenelles, de sa galerie marchande et la création de plusieurs commerces de détail.

Le projet commercial s'étend sur une surface de 30 ha environ, intégrée au sein d'une zone d'aménagement commercial (ZACOM) identifiée au SCoT du Pays du Mans comme un pôle d'agglomération mixant fonctions urbaines, avec à la fois un développement commercial, résidentiel et des activités économiques.

Cette opération nécessite une adaptation des plans locaux d'urbanisme des communes du Mans et d'Yvré-l'Evêque, qui sera réalisée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU, objet du présent avis.

Cette procédure a été prescrite par une délibération de Le Mans Métropole en date du 30 mai 2013.

Ce projet commercial a fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'aménagement commercial du 2 septembre 2014.

B) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

L'évaluation environnementale doit figurer dans le rapport de présentation du document d'urbanisme, dont l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme fixe la composition. Il est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Dans le cas présent, le dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale est ciblé sur l'objet de la déclaration emportant mise en compatibilité du document de planification. Il présente, au travers de la notice explicative, le contexte et les caractéristiques du projet, les changements apportés au document d'urbanisme, notamment sur le plan de zonage et le règlement écrit, mais aussi les enjeux et la démonstration de l'intérêt général du projet.

L'évaluation environnementale, menée spécifiquement dans le cadre de cette procédure, est présentée sous la forme du rapport environnemental de l'article R.121-18 du code de l'urbanisme. Relativement complet, il constitue un complément au rapport de présentation du PLU initialement approuvé.

Ainsi, ce rapport apporte des informations actualisées et complétées de l'état initial de l'environnement dans le secteur concerné par le projet pour les principales composantes : milieu physique, milieu naturel, contexte paysager, urbain, architectural et archéologique et les risques et nuisances majeurs. Détaillé, l'état initial présenté s'avère de bonne tenue et permet d'appréhender correctement les enjeux en présence. Il intègre notamment une synthèse et une hiérarchisation des enjeux sous forme d'un tableau (cf. tableau 12), particulièrement didactique.

Le dossier expose clairement (en parties 8, 9 et 10) la justification du choix du site d'implantation retenu ainsi que les partis d'aménagement propres à la composition du projet. Il démontre également de façon étayée l'articulation du projet avec les orientations du SCoT du Pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014. Ainsi les terrains d'assiette du projet sont identifiés comme faisant partie intégrante de « la zone d'aménagement commerciale (ZACom) - Pôle d'agglomération Secteur Est (Béner) du Mans » définie dans le document d'aménagement commercial (DAC).

Le dossier intègre ainsi les dispositions du Document d'Orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT et les orientations d'aménagement relatives à cette zone pour en démontrer le respect (limitation de l'emprise commerciale nouvelle à 30 ha en partie est de la ZACom, établissement de liaisons douces avec les zones à urbaniser existantes et futures, poursuite de la mise en valeur de l'entrée est de l'agglomération).

Le rapport retrace également, sous forme de tableau (cf. pages 19 à 22) ce qui le rend assez didactique, la compatibilité ou la prise en compte des plans, schémas et documents de planification existants mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

L'évaluation des incidences sur l'environnement du projet est traitée en partie 5 du rapport. Sont tout d'abord analysés les impacts prévisibles en phase chantier, puis, en phase d'exploitation du projet de zone commerciale. L'évaluation des incidences au titre de Natura 2000 fait quant à elle l'objet d'un document idoine. Ce dernier conclut, à raison, à l'absence d'impact du projet, notamment du fait de son éloignement du site le plus proche de la « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan », situé à 8 km. Le rapport évoque un projet de zone résidentielle en cours d'étude dans le prolongement ouest du projet, au sein de la ZACom, qui pourra accueillir 150 à 200 logements, et analyse les interrelations possibles entre les deux projets.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement sont développées en partie 6, elles sont également déclinées par thématiques d'abord sous l'angle de la phase chantier puis de la phase d'exploitation. La partie C du présent avis examinera, sur le fond, l'évaluation des incidences et les mesures proposées menée selon plusieurs thématiques.

Les mesures de suivi font l'objet de la partie 7 du rapport d'évaluation. Ces dernières sont présentées sous forme d'un tableau et ont trait aux thématiques suivantes : ressource en eau, nuisances sonores, milieu naturel, déchets et trafic routier. Pour chacune d'elles des indicateurs sont proposés ainsi que des modalités de suivi.

Le résumé non technique se doit de reprendre l'ensemble des parties du rapport de présentation, et permettre au public de s'appropriier les enjeux environnementaux en présence. A cet égard, ce dernier, présenté de façon séparée, s'avère de bonne facture et répond à cet objectif.

Enfin, la présentation de la manière dont l'évaluation a été effectuée est relatée en partie 11. Sont ainsi retracées la démarche et les étapes suivies pour l'élaboration du dossier ainsi que les principales données mobilisées. Les rédacteurs du dossier sont clairement identifiés.

C) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

L'avis de l'autorité environnementale sur la prise en compte des enjeux identifiés se fera selon les axes thématiques (non exhaustifs) suivants : gestion économe de l'espace, intégration paysagère du projet, prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité, gestion de la desserte de la zone commerciale. La prise en compte de la protection et la gestion des eaux fera l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre du dossier loi sur l'eau lié au projet.

Gestion économe de l'espace

Ce projet concerne une surface importante (environ 30 ha), en entrée de ville, et va venir compléter une offre commerciale déjà largement développée sur l'agglomération du Mans.

Le dossier met en avant que le projet porte sur une opération d'aménagement visant à requalifier et restructurer le secteur de Bener et qu'il est intégré au sein d'une ZAcom identifiée au SCoT comme un pôle d'agglomération mixant des fonctions urbaines, avec à la fois un développement commercial, résidentiel et des activités économiques. L'autorité environnementale dans son avis sur le SCoT du Mans du 26 juillet 2013 avait souligné la forte consommation d'espace générée par la définition de 5 ZAcom au sein du document d'orientation commercial mais aussi le risque de diminuer l'attractivité du centre-ville.

Le projet a toutefois fait l'objet d'un avis favorable de la CDAC en date du 2 septembre 2014.

Le SCoT fixe une limite de 30 ha pour l'emprise commerciale. Le projet respecte cette enveloppe, si l'on retire la zone Np d'environ 4ha. De façon détaillée, le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'environ 100 000m² de surface plancher, composé d'un centre commercial (hypermarché et galerie marchande), transfert de l'actuel hypermarché E. Leclerc des Fontenelles et de la création de plusieurs commerces de détail, et de restaurants au sein d'un retail park (centre commercial à ciel ouvert doté d'un parking commun à l'ensemble des points de vente).

L'occupation de l'espace par le projet est répartie de la façon suivante :

- 10 ha de bâtiments ;
- 11,4 ha de voiries, parkings et trottoirs ;
- 11,2 ha d'espaces verts dont 4 ha environ d'espaces naturels non modifiés par le projet (pointe nord du projet) qui bénéficient d'un zonage NP ;
- d'environ 1 ha de noues de collecte des eaux de ruissellement des eaux de parkings.

Paysage

Il s'agit de l'un des enjeux principaux du dossier. En effet, comme le souligne le rapport « le site est localisé au droit d'un point névralgique d'un point de vue du paysage, puisqu'il constitue l'entrée principale est de la ville du Mans ».

La taille importante du projet et la topographie du site alliées à sa situation en entrée de ville nécessitent ainsi un traitement approprié et particulièrement soigné. Le rapport s'attache donc à démontrer que cet enjeu a été pris en compte tant pour la conception du projet que pour son accompagnement paysager.

L'organisation générale du projet prend ainsi appui sur la déclivité nord/sud du site en inscrivant dans la pente les volumes bâtis du centre commercial proprement dit. Le dossier souligne la mise en place de toitures végétalisées sur un hectare environ de toiture et la conservation de la zone naturelle en partie nord du projet.

L'organisation du paysagement prend également appui sur les lignes directives qui ont présidé, selon les termes du rapport, à la composition d'ensemble, en soulignement des masses construites du projet. Avec la mise en place d'aires de jeu, d'espaces verts, le séquençage des aires de stationnement par la plantation d'arbres et d'arbustes, le dossier qualifie de faible les impacts résiduels quant à la modification des perceptions visuelles depuis, mais aussi de l'extérieur du site.

Les nombreuses illustrations, plans ainsi que les photomontages et vues aériennes du futur projet insérés, tant dans le rapport qu'au sein du résumé non-technique, permettent au lecteur de se représenter aisément le projet dans sa globalité.

Biodiversité et milieux naturels

Le projet n'est concerné par aucune protection réglementaire ou inventaire relatif au paysage ou au milieu naturel, et la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 la plus proche : « Bois et landes entre Arnage et Changé » se situe à environ 1 km au sud de ce dernier. De même, quatre ZNIEFF de type 1 sont présentes dans un périmètre compris entre 2 et 5 km. Le site Natura 2000 le plus proche « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » se situe quant à lui à environ 8 km à l'est du projet, ce dernier ne devrait donc pas avoir d'impact vis-à-vis de ce site.

Le projet, entouré de barrières physiques (rocade à l'est, voie de chemin de fer au sud, urbanisation au nord et à l'ouest), n'est pas inclus au sein d'un corridor biologique.

S'agissant de l'environnement biologique, le rapport reprend les conclusions du document intitulé « investigations faune – flore -habitats », annexé au rapport environnemental. Ces dernières ont été réalisées en périodes printanière et estivale (mars à juillet 2013). Le dossier justifie l'absence d'investigations lors des périodes automnales et hivernales par l'absence d'enjeu connu sur l'avifaune migratrice. Parmi les six habitats recensés sur l'aire d'étude, aucun habitat dit « humide » au sens de la réglementation n'a été recensé. Des investigations pédologiques et floristiques ont en effet permis d'écarter la présence de zones humide sur les terrains concernés par le projet. Toutefois, des niveaux d'engorgement saisonniers, à faible profondeur en partie sud-est du périmètre du projet sont apparus. Une grande partie du site est concerné par des prairies, friches, jachères, jardins ou terres arables récemment abandonnés. Différentes haies, pour un linéaire d'environ 1 500 mètres, sont présentes sur le site.

Aucune espèce végétale recensée ne fait l'objet de mesure de protection ou de conservation. S'agissant de la faune, la présence de plusieurs espèces protégées ou d'intérêt patrimonial est notée. La cartographie en figure 40 retrace leur répartition s'agissant des chiroptères, des reptiles, de l'avifaune et des invertébrés. Pour limiter les impacts du projet vis-à-vis de ces espèces, le rapport propose plusieurs mesures de réduction ou de compensation parmi lesquelles la plantation d'arbres et arbustes au sein du projet (environ 800 sujets), la réduction des émissions lumineuses, la mise en place de nichoirs pour les hirondelles de fenêtre et de gîtes à chiroptères, la mise en place d'habitats propices pour les reptiles, l'interdiction de défrichement pendant la période de reproduction de l'avifaune, la gestion de la zone NP comme un espace naturel (fauche tardive, élagage raisonné des arbres, la prise en compte des périodes de nidification pour les interventions), le renforcement du caractère boisé de la zone NOP entre le projet et la vallée de Saint-Blaise permettant à terme d'offrir une zone de nidification pour les oiseaux. Il conviendra de veiller à la mise en œuvre effective de l'ensemble de ces mesures lorsque le projet entrera en phase opérationnelle (toutes les mesures ne relevant pas du seul respect du plan local d'urbanisme).

Au final, avec l'ensemble de ces mesures le rapport estime qu'une demande de dérogation espèces protégées n'est pas nécessaire.

Desserte – Trafic

Le dossier renvoie à l'étude de trafic réalisée courant 2013 par CDVIA et dont le rapport est joint en annexe. Au regard de la situation actuelle et selon le dossier, il apparaît que les nouveaux trafics occasionneront une légère augmentation en période de pointe. Pour y répondre, plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés. Le scénario retenu est clairement représenté au sein de la figure 64 du rapport. Il consiste en 5 accès permettant aux véhicules d'entrer dans le centre commercial (dont une nouvelle bretelle à créer sur la rocade et un nouveau giratoire depuis la route du Mans) et quatre accès (dont un uniquement réservé aux poids lourds et aménagé directement vers la rocade) pour en sortir.

Le rapport d'évaluation met en avant (cf. figure 45) la constitution d'un réseau de liaisons douces (piétons, cyclistes) afin d'assurer des liaisons transversales du site et la connexion avec la zone résidentielle.

S'agissant de l'intégration du projet au réseau de transports en commun, il est précisé que le site actuel est desservi par deux lignes de bus (lignes 23 et 25), dont l'arrêt est situé en rive de

l'avenue du Mans, à environ 150 mètres du projet. Selon le rapport, deux arrêts de bus supplémentaires seront réalisés face au projet.

Pollution des sols

Des investigations ont mis en évidence des terres polluées en partie sud de l'assiette de projet par des hydrocarbures ou des HAP (hydrocarbures aromatiques polycyclique). Le dossier précise que des investigations complémentaires seront menées en début des travaux afin d'identifier la filière de traitement adaptée, ainsi que la délimitation spatiale de cette altération. Ces zones feront l'objet d'une dépollution systématique par excavation des terres polluées puis évacuation vers des filières adaptées conformément à la réglementation en vigueur. Un apport de remblai comblera les excavations.

Conclusion

De façon formelle, le rapport présenté répond aux exigences de l'évaluation environnementale (article R.121-18 du code de l'urbanisme). De bonne tenue, il présente un niveau d'information en relation avec l'importance des évolutions envisagées. L'analyse produite de l'état initial de l'environnement et des effets du projet est claire. Il permet au public d'appréhender le projet et ses enjeux dans leur globalité.

Ce projet engendre une forte consommation d'espace, et s'inscrit dans une offre commerciale déjà importante sur l'agglomération mancelle. Malgré une approche soignée de l'intégration paysagère, il marquera une réelle rupture avec le paysage actuellement présent en entrée de ville. Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune démontre toutefois que le projet de zone commerciale s'intègre dans les orientations du SCoT du Mans, en respectant notamment les orientations d'aménagement prévues pour la ZACom de Béner au sein de son document d'aménagement commercial. Au final et sous réserve de l'analyse détaillée qui sera menée dans le cadre de l'instruction du dossier loi sur l'eau lié au projet, le dossier témoigne, au travers de la conception du projet et des mesures de réduction et compensation proposées, d'une prise en compte globalement satisfaisante des principaux enjeux environnementaux en présence.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLU qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

La préfète,

Corinne ORZECOWSKI