



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le 21 DEC. 2015

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
sur le projet d'aménagement du site commercial « Bener »
sur le territoire des communes d'Yvré-l'Evêque et du Mans**

S.N.C. BENERMANS

Département de la Sarthe

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Transmis au pétitionnaire, il est à joindre au dossier soumis à la procédure de mise à disposition du public selon les modalités de l'article L. 120-1-1 du code de l'environnement et mis en ligne sur le site internet de l'autorité compétente en charge de prendre la décision d'autorisation du projet.

L'autorité environnementale a été saisie par Le Mans Métropole du dossier de demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement à usage commercial sur les communes d'Yvré-l'Evêque et du Mans, déposé par la S.N.C. BENERMANS, et ce alors même que ce dossier ne nécessitait pas la réalisation d'une étude d'impact. En effet, l'autorité environnementale a rendu un avis détaillé le 24 novembre 2014 (consultable en ligne sur le site internet de la DREAL, rubrique connaissance et évaluation, puis évaluation environnementale), auquel elle renvoie, sur la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet des plans locaux d'urbanisme du Mans et d'Yvré-l'Evêque permettant la réalisation de cette opération, dispensant ainsi la procédure de permis d'aménager d'étude d'impact.

L'avis porte sur la qualité du dossier de demande déposé au titre de la procédure d'urbanisme, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il ne préjuge pas de la décision finale et ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation qui seront apportées ultérieurement.

1 – Présentation du projet

Le projet porte sur une opération d'aménagement commercial sur un terrain d'environ 34 ha visant à requalifier et restructurer le secteur de Bener, situé sur les communes du Mans et d'Yvré l'Evêque, au confluent de la rocade (boulevard Henri Fresnay) et de l'Avenue du Mans.

Ce projet commercial est intégré au sein d'une zone d'aménagement commercial (ZACOM) identifiée au ScoT du Pays du Mans comme un pôle d'agglomération mixant des fonctions urbaines, avec à la fois un développement commercial, résidentiel et des activités économiques.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU de la ville du Mans et de la commune d'Yvré-l'Evêque a été approuvé par le conseil communautaire de Le Mans Métropole par délibération du 4 juin 2015. Par ailleurs, le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la commission d'aménagement commercial du 2 septembre 2014.



Figure 3 : Plan des accès automobiles

De façon détaillée, le projet consiste en la création d'un ensemble commercial d'environ 100 000 m² 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), suivant le plan d'organisation ci-dessus.

La partie actuellement boisée (zone NP, au nord) sera maintenue et aménagée en espace naturel.

Le relief du terrain sera modifié pour permettre aux bâtiments commerciaux de grande taille et aux parkings de s'implanter par étagement dans le site, sur des plateformes horizontales. Il sera donc créé des talus afin de rattraper le terrain naturel, principalement dans la partie nord du terrain, sur le lot 1, opération en déblais, et sur la partie sud des remblais sur les lots 2, 3, 5, 6 et 7.

Un réseau de voiries d'accès sera créé, permettant également de desservir les lots en électricité, gaz, eau potable, télécommunication, éclairage public, assainissement eaux usées et eaux pluviales.

A partir des accès principaux, la Rocade et l'Avenue du Mans, l'organisation interne de la circulation automobile est assurée par une avenue en 2x2 voies, de part et d'autre d'un îlot central. Elle dessert les différents espaces de stationnement, en assurant la fluidité des mouvements de véhicules et la sécurité des piétons.

Afin d'assurer la desserte de l'opération, d'améliorer les conditions de circulation à ses abords et de répondre aux besoins des futurs usagers, le projet nécessite par ailleurs la réalisation de divers équipements publics d'infrastructure routière : création d'un giratoire et requalification de l'avenue du Mans VC314, raccordement avenue du Mans à l'échangeur de la RD 313, aménagement de la route de l'Eventail. A ce titre, une convention de projet urbain partenarial (PUP) a été signée en novembre 2014 entre Le Mans Métropole et la société BENERMANS, porteuse du projet.

2 – Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le projet ne se situe pas dans une zone inventoriée ou protégée au titre du patrimoine naturel ou paysager. Toutefois, comme l'avait souligné l'autorité environnementale dans son avis sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité des PLU du Mans et d'Yvré l'Evêque permettant la réalisation du projet, le site est localisé au droit d'un point névralgique au niveau du paysage, puisqu'il constitue l'entrée principale est de la ville du Mans.

Ainsi, les enjeux identifiés par l'autorité environnementale, concernent essentiellement les problématiques de consommation d'espace et de prise en compte du paysage, des milieux naturels, de la ressource en eau et de l'environnement humain (accessibilité, déplacements, bruit).

Le dossier d'étude d'impact recycle en grande partie les éléments relativement détaillés fournis à l'appui du dossier de déclaration de projet, notamment du rapport environnemental, sur lequel l'autorité environnementale s'est prononcé dans son avis du 24 novembre 2014. Seuls les éléments nouveaux ou significatifs seront donc commentés dans le présent avis.

3 – Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement

L'étude d'impact s'avère, dans l'ensemble, de bonne tenue, elle permet d'appréhender les enjeux en présence. Le résumé non technique, lisible, permet d'avoir une vision d'ensemble de l'état initial de l'environnement du site concerné, des effets attendus et des mesures envisagées. Présenté de façon séparée, il est aisément accessible pour le grand public.

La méthode retenue, mais également les difficultés rencontrées pour évaluer les impacts du projet, sont détaillées en partie 11 de l'étude d'impact. Les auteurs de l'étude, ainsi que leur(s) champ(s) de compétence sont clairement mentionnés en partie 12.

Le dossier expose clairement la justification du choix du site d'implantation retenu ainsi que les partis d'aménagement propres à la composition du projet. Il reprend notamment la démonstration étayée de la compatibilité du projet avec les orientations du SCoT du Pays de Mans approuvé le 29 janvier 2014 : 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). Il reprend également le tableau retraçant la compatibilité du projet ou sa prise en compte des plans, schémas et documents de planification existants.

S'agissant de la prise en compte des enjeux environnementaux, seuls les points appelant une vigilance particulière feront l'objet de développements.

A cet égard, l'intégration paysagère du projet, en raison de sa situation d'entrée de ville rappelée en partie 2, nécessite une attention particulière. Sur ce point, le dossier s'est attaché à démontrer la prise en compte de cet enjeu tant pour la conception du projet que pour son accompagnement paysager (cf. notamment l'organisation générale prenant appui sur la déclivité nord/sud du site en inscrivant dans la pente les volumes bâtis du centre commercial, conservation de la zone naturelle en partie nord du projet).

S'agissant des nuisances, en page 18, la carte fait apparaître des habitations décrites comme d'anciennes habitations actuellement à l'abandon et situées le long des accès (chemins des Perrières, de la Péquenaudière, RD314 et route communale n°8) ou regroupées (chemin du Ruisseau).

Or, il reste, sur la zone aménagée, une maison habitée. Elle n'apparaît pas prise en considération dans le projet présenté. Vu la proximité du bâtiment commercial, des parkings et des trafics, ces riverains risquent de subir différentes nuisances, notamment sonores, sans que le dossier ne semble apporter de mesures suffisantes pour cette habitation isolée.

En raison de la proximité du projet vis-à-vis de la prise d'eau de l'agglomération mancelle dans la rivière l'Huisne, la gestion du risque de pollution des eaux superficielles apparaît également comme un enjeu important. L'étude d'impact renvoie le traitement de cette problématique au sein du dossier déposé au titre de la loi sur l'eau. Il convient de rappeler que l'étude d'impact doit être auto-portante et aurait dû expliciter comment le projet maîtrisait cet aspect.


Enfin, l'étude d'impact doit envisager les impacts de l'ensemble du projet. En l'espèce, ce dernier s'inscrit dans la perspective du déplacement géographique du centre commercial Leclerc des Fontenelles. Il n'est pas précisé le devenir de l'ancienne zone commerciale et des dispositions envisagées pour la gestion des importantes surfaces imperméabilisées et des équipements annexes, la station service notamment.

4 – Conclusion

Le projet d'aménagement du site commercial de Bener, s'inscrit dans un secteur destiné à l'accueil d'activités commerciales inscrit au ScoT du Pays du Mans et aux PLU d'Yvré l'Évêque et du Mans, sur un espace où les enjeux liés au milieu naturel s'avèrent, globalement, modérés.

Le projet, comme souligné dans l'avis du 24 novembre 2014, et malgré une approche soignée de son intégration paysagère, marquera, de par sa taille et son emplacement, une réelle rupture avec le paysage actuellement présent en entrée de ville, et s'inscrira dans une offre commerciale déjà importante sur l'agglomération mancelle.

Au final, l'étude d'impact, d'assez bonne tenue, 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 (cf. notamment s'agissant de la gestion des eaux superficielles), prévoit des mesures de réduction d'impact dans l'ensemble pertinentes et en rapport avec les enjeux en présence, et les restitue dans un dossier lisible et clair pour le grand public.

Le directeur adjoint,

Philippe VIROULAUD