



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
de Bretagne

Rennes, le

21 JAN. 2011

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
portant sur le projet de ZAC « Coeur de Poulfanc »
présenté par la mairie de Séné (56)
reçu le 22 novembre 2011

Objet de la demande

Il s'agit du dossier de création de la ZAC de renouvellement urbain « Coeur de Poulfanc », soumis au Préfet de Région pour avis de l'autorité environnementale.

Le périmètre de la ZAC s'inscrit dans un programme de travaux plus large, intégrant également une zone d'aménagement différé, de l'autre côté de l'infrastructure routière. Bien que les deux zones ne soient pas aménagées en même temps, le dossier présente le programme de travaux dans son ensemble, conformément à l'esprit de l'évaluation environnementale.

Contexte réglementaire

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale, en l'occurrence le préfet de Région, porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact, qui fait office d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

C'est l'objet du présent avis, qui sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique.

Présentation du projet et de son contexte

▪ *L'existant*

Le secteur d'études porte sur l'ensemble du programme de travaux (7 ha), la ZAC portant sur une surface d'environ 4 hectares.

Le projet se situe en entrée de ville, au nord de la commune de Séné, en continuité de l'agglomération de Vannes. Le paysage y est principalement urbain avec des zones résidentielles pavillonnaires et des commerces et services. Le secteur d'études est traversé par une infrastructure routière, la « route de

Nantes » qui structure le quartier et aux abords de laquelle un parc bâti vétuste est implanté de façon anarchique.

▪ Le projet

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain devant permettre à la commune de se développer en tenant compte de ses contraintes propres : la Loi littoral qui obère les possibilités d'extension urbaine sur une grande partie du territoire, une forte demande de logements et un quartier nord isolé du bourg principal, dont la requalification est l'objectif du projet.

Le programme global des travaux prévoit à terme :

- 470 logements dont 30 % de logements sociaux ;
- 4500 m² de commerces et de services ;
- un mail piéton assurant la liaison Nord-sud ;
- un jardin pédagogique et une maison de quartier, des espaces récréatifs ;
- 800 places de stationnement dont 80% en sous-sol.

S'agissant de la ZAC, le programme des constructions est ainsi précisé :

- 220 logements ;
- 3500 m² de surfaces commerciales et de services ;
- une aire de jeux et de promenade à proximité de l'école ;
- un jardin pédagogique et un espace dédié à un équipement public (maison de quartier) ;
- 450 stationnements dont 70 % en sous-sol.

Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

Le dossier de création de la ZAC du « Cœur de Poulfanc » comporte notamment un rapport de présentation et une étude d'impact datée du 24 septembre 2010. Celle-ci contient un résumé non technique, un état initial du site et de son environnement, la justification du choix du projet, l'analyse des effets du projet sur l'environnement et la santé, les mesures compensatoires envisagées pour réduire les conséquences prévisibles du projet, ainsi qu'une présentation des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet de ZAC sur l'environnement.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les documents de planification en vigueur (SCOT, PLH, PLU, PDU).

S'agissant d'un projet de renouvellement urbain, dont l'objectif est la requalification du quartier d'entrée de ville et le développement de la mixité sociale, la dimension environnementale est une préoccupation secondaire, d'autant que l'intérêt écologique de la zone, déjà largement artificialisée, est assez faible.

Toutefois, la commune y a été attentive lors de l'élaboration de son projet. Elle s'est appuyée sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme, démarche préconisée par l'ADEME.

L'étude d'impact du projet de ZAC s'emploie ainsi au mieux à aborder tous les enjeux environnementaux identifiés et à les intégrer dans l'élaboration du projet.

Les risques, les déplacements, le bruit, les aspects paysagers, la valorisation des espaces publics ainsi que l'analyse des incidences du projet sur Natura 2000 sont développés de façon claire et cohérente dans l'étude d'impact. Les aspects énergétiques ont donné lieu à une étude sur le potentiel en énergies renouvelables de la ZAC, répondant ainsi à une exigence réglementaire.

Prise en compte de l'environnement

Ce projet de renouvellement urbain illustre un mode de développement raisonné, alternatif à l'étalement urbain. Il tient parfaitement compte des obligations de la commune, notamment celles résultant de l'application de la Loi Littoral.

L'étude d'impact mériterait cependant d'être précisée sur quelques aspects, afin de garantir que l'ensemble des impacts du projet a été envisagé.

S'agissant de l'**inventaire des espèces animales** présentes sur le site, il convient de lever dès à présent le doute sur la présence ou non de chiroptères dans les bâtiments qui ont vocation à être détruits. En effet, comme le précise l'étude d'impact, ces espèces sont protégées et il est préférable d'identifier leur éventuelle présence au plus vite de manière à pouvoir adapter le plan d'aménagement de la ZAC le plus en amont possible, pour le cas où cela s'avèrerait nécessaire.

Pour ce qui concerne les **incidences du projet sur la qualité et sur les débits d'eau**, l'étude d'impact est assez succincte et renvoie au dossier « Loi sur l'eau » à venir. Le dossier doit être précisé sur ce point. En effet, l'étude d'impact doit permettre d'apprécier l'ensemble des impacts prévisibles du projet sur l'environnement, sans reporter tout ou partie de leur appréciation à des études postérieures. Les impacts du projet sur l'eau et les milieux aquatiques, ainsi que les mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts doivent donc être précisés à ce stade.

L'étude d'impact identifie plusieurs sites dans le périmètre du projet, dont les **soils** sont **potentiellement pollués**. Elle précise que ces pollutions potentielles sont à prendre en compte dans le projet d'aménagement, notamment pour l'implantation d'habitat. Cette réserve vaut également pour les aménagements publics de type aires de jeux ou jardins. L'étude d'impact pourrait utilement envisager des actions de dépollution et en évaluer la faisabilité.

Résumé de l'avis

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du « Coeur de Pouffanc », présenté par la ville de Séné et soumis à l'avis de l'autorité environnementale, contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.

Dans le cadre de l'étude d'impact, un important travail d'identification des enjeux environnementaux a été mené, permettant à ce projet de s'inscrire dans une démarche d'urbanisation raisonnée, notamment au regard des obligations de la commune dans l'application de la Loi Littoral.

Cependant, l'étude d'impact doit comporter l'exposé des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables d'un projet, sans que le maître d'ouvrage puisse s'en remettre à une étude ultérieure. Cela a été confirmé par la Cour Administrative de Versailles dans un arrêt du 3 août 2010.

Aussi, indépendamment des objectifs majeurs de renouvellement urbain que le présent avis ne remet pas en cause, l'étude d'impact nécessite des apports complémentaires qui permettront ainsi de consolider le dossier sur la prise en compte des impacts environnementaux du projet.

En effet, les inventaires naturalistes, l'impact du projet sur la qualité des eaux et l'impact sur la santé d'une éventuelle pollution des soils pourraient utilement être précisés, pour une meilleure intégration de l'environnement dans le projet.

La Directrice régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement de Bretagne,



Françoise NOARS