



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

P R É F E T D E R É G I O N B R E T A G N E

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Bretagne

Rennes, le

26 JUIL. 2010

Autorité Environnementale

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**  
portant sur la ZAC de Mané Mourin-Lavarion, à BONO (Morbihan),  
présenté par la commune du BONO et reçu le 26 mai 2010

#### **Objet de la demande**

Par courrier du 26 mai 2010, dont il a été accusé réception le 17 juin 2010, le préfet du département du Morbihan a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols, relatif à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Mané Mourin-Lavarion, située sur le territoire communal du BONO en Morbihan.

Le dossier complet transmis à l'autorité environnementale comporte notamment une étude d'impact, réalisée en février 2008 par LE BIHAN INGENIERIE pour le dossier de création de la ZAC, et reprise en décembre 2009, par le même prestataire, pour le dossier de réalisation de la ZAC.

#### **Contexte réglementaire**

Le projet est soumis aux dispositions du décret N° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement prévue aux articles L.121-1 et L.121-7 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 porté à la connaissance du public, inclus dans le dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h15  
Tél. : 33 (0)2 99 33 45 55 – fax : 33 (0)2 99 33 45 16  
L'Armorique - 10, rue Maurice Fabre - CS 96515  
35065 Rennes cedex

## Présentation du projet et de son contexte

Le projet est situé à l'est et en continuité du bourg du BONO, de part et d'autre de la RD 101. L'opération porte sur environ 16 hectares, dont 11 hectares de parcelles agricoles aujourd'hui exploitées.

Le projet prévoit la création d'environ 360 logements, ainsi répartis:

- 50% de maisons individuelles et maisons de ville,
- 50% de logements intermédiaires et collectifs.

Au moins 20% du nombre total de logements sont réservés à l'habitat locatif social. Sur les 16 ha de la ZAC, y compris les espaces publics, la densité de logements avoisinera 22 logements par hectare.

Avec cette opération, la commune affiche les objectifs suivants :

- maîtriser le développement de son urbanisation des dix prochaines années grâce à une politique foncière et de mixité sociale et générationnelle,
- mettre en oeuvre un aménagement global, cohérent et de qualité, sur les plans architectural, paysager, environnemental, et favorisant le développement durable,
- assurer une relation forte avec le centre ville, renforcer l'appareil commercial de la commune et sécuriser les déplacements doux, notamment l'accès à l'école.

## Caractère approprié des analyses développées dans le dossier

- Compatibilité avec les documents de planification

Le projet concerne principalement des parcelles classées en zones à urbaniser (1NA) au **Plan d'Occupation des Sols** approuvé en novembre 2000 et dont la dernière modification a été approuvée en novembre 2009.

Cependant, le projet comporte également quelques parcelles, situées à l'ouest du cimetière, d'une surface totale de 0,97 ha, et dont le classement en zone ND (secteur réservé aux installations et activités de plein air et sportives) n'est pas compatible avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

Le dossier comporte donc une demande de mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols avec la ZAC, en application de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, qui précise qu'une Déclaration d'Utilité Publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan, après une enquête publique portant conjointement sur le projet de ZAC et la modification du POS.

La modification du POS demandée consiste à étendre la zone 1NA en supprimant la zone ND, le règlement de la zone 1NA restant inchangé.

Concernant le **Schéma de Cohérence Territoriale** de la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes, le projet respecte les grandes orientations visant à limiter le phénomène

d'étalement urbain par des extensions autour des centres, une typologie diversifiée de logements et une certaine densification. Le projet préserve également les espaces naturels et les paysages littoraux de l'agglomération.

Le projet est également compatible avec les orientations thématiques et les vocations d'espace définies par le **Schéma de Mise en Valeur de la Mer** du Golfe du Morbihan.

- *Etat initial et identification des enjeux environnementaux*

Une vingtaine de sondages ont été effectués, afin de déterminer la nature des sols. Ces sondages sont concentrés sur les parties basses du site, en limite de la prairie humide au sud du site, dans la prairie mésohygrophile au nord-est du site et dans les secteurs où des problèmes de drainage ont été identifiés. Ces sondages sont répertoriés sur une carte (page 7 bis), qui montre également les résultats.

Une autre carte montre l'utilisation actuelle des sols (page 9 bis). Aucune espèce végétale protégée n'a été repérée sur le site. Cependant, plusieurs espèces animales protégées ont été recensées : de nombreuses espèces d'oiseaux, le lézard des murailles, l'escargot de Quimper. Il est dommage que la présence de chauve-souris n'ait pas été recherchée.

Le projet est situé dans l'emprise du vaste site inscrit du Golfe du Morbihan et ses abords. Il est aussi à proximité immédiate (environ 100 mètres) du site Natura 2000, classé Zone Spéciale de Conservation (ZPS) n°FR5300029 du « Golfe du Morbihan – Côte ouest de Rhuys » par arrêté ministériel du 4 mai 2007 et confirmé « Site d'Intérêt Communautaire (SIC) sous le nom « Golfe du Morbihan » par décision de la commission européenne du 12 décembre 2008.

Cet aspect est abordé de façon très incomplète, voire erronée, dans l'étude d'impact (page 9) et demande à être revu, en précisant les enjeux et les menaces éventuelles existants sur le site Natura 2000, à proximité de la ZAC.

- *Analyse des effets du projet sur l'environnement*

En cohérence avec la remarque supra, l'étude d'impact devra analyser les éventuelles incidences du projet sur le site Natura 2000.

Concernant le traitement des eaux usées, l'étude d'impact précise que la ZAC sera raccordée au réseau d'assainissement collectif, dont les effluents sont traités par la station d'épuration du BONO, située à 300m au sud-ouest du site, et qui a une capacité de traitement de 7000 Equivalents Habitants. Il conviendra de préciser également si le raccordement du secteur de la ZAC à cette station d'épuration est possible, au regard de son fonctionnement actuel et de sa capacité de traitement résiduelle.

Sur le plan de l'énergie, le rapport ne mentionne pas de réflexion relative à la faisabilité de créer un réseau de chaleur sur tout ou partie du projet, conformément aux objectifs de basse consommation et de recours aux énergies renouvelables, mentionnés dans la loi dite « Grenelle 1 » d'août 2009.

### **Prise en compte de l'environnement**

Le projet doit traduire concrètement des objectifs ambitieux pour l'environnement et le cadre de vie, et notamment :

- une gestion patrimoniale de l'espace et des ressources naturelles, visant notamment à préserver la biodiversité, économiser l'énergie, respecter les équilibres naturels, permettant d'envisager un aménagement réconcilié avec la protection de l'environnement ;
- une urbanisation compacte et de qualité, avec de nouvelles formes urbaines variées et plus denses, organisées autour d'espaces publics de qualité, permettant des modes de déplacement alternatifs, créant une mixité sociale, organisant la ville des proximités.

- Economie d'espace

Toutes les études menées sur ce sujet démontrent le rythme rapide de consommation de terres agricoles et de zones naturelles au profit de l'aménagement urbain. La préservation des espaces agro-naturels est un enjeu à toutes les échelles de territoire et sur tous les projets.

Le projet présente une densité moyenne de 23 logements par hectare. C'est un résultat intéressant. Le projet permet en outre de renforcer le centre du BONO en raccrochant le secteur de Lavarion à la partie agglomérée de la commune.

- Préservation des zones humides

Le plan d'aménagement préserve deux coulées vertes, l'une au sud, l'autre au nord-est du périmètre de la ZAC. Il est prévu d'y aménager deux bassins de rétention des eaux pluviales. Leur réalisation devra veiller à ne pas détruire les zones humides recensées, ni à compromettre leur bon fonctionnement hydraulique et écologique.

- Energie

Outre les qualités énergétiques des futurs bâtiments et, en particulier, leur capacité à répondre aux objectifs de basse consommation mentionnés dans les lois dites « Grenelle » d'août 2009 et de juillet 2010, auxquelles le projet doit souscrire, le projet de la ZAC de Mané Mourin-Lavarion dans son ensemble est l'occasion d'étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur et de l'installation d'une ou plusieurs chaufferies utilisant au moins une énergie renouvelable.

- Déplacements

Le projet prévoit plusieurs voies réservées aux liaisons douces, piétons, vélos. Cette orientation forte prendra tout son sens dans la constitution d'un réseau maillé, cohérent, sûr et confortable, permettant d'accéder aux commerces, services et équipements de la commune.

- Paysage

La sensibilité paysagère du site inscrit du Golfe du Morbihan, dans son ensemble, et du lieu en particulier, a conduit la collectivité à proposer des mesures d'insertion paysagère du projet. Elles se traduisent dans le plan global d'aménagement par une adaptation au terrain naturel, par l'utilisation de la végétation existante et par un traitement particulier de la volumétrie des bâtiments. L'étude d'impact propose également des recommandations spécifiques pour les lots individuels. La collectivité veillera à ce que ces recommandations soient traduites de façon réglementaire afin qu'elles se concrétisent dans les projets de constructions.

### Résumé de l'avis

Le projet de ZAC de Mané Mourin-Lavarion sur la commune du BONO contient les éléments nécessaires à une bonne compréhension du projet par le public.

Il s'emploie à répondre aux enjeux environnementaux présents sur le site et au-delà, sur le territoire communal, avec des propositions satisfaisantes en terme d'économie d'espace et de préservation des espaces naturels, notamment.

Une analyse du projet par rapport au site Natura 2000 situé à toute proximité, et quelques informations complémentaires sur l'assainissement et l'énergie, devront compléter cette approche environnementale.

La Directrice Régionale de l'Aménagement et du  
Logement



Françoise NOARS