



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

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

Rennes, le

24 MARS 2014

Autorité environnementale

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
relatif au projet de création d'un lotissement, présenté par la société OTI,
situé dans le secteur de Kerentrec'h, à Lanester (56)
reçu le 24 janvier 2014

Procédure d'adoption de l'avis

La société OTI envisage la création d'un lotissement soumis à l'obtention d'un permis d'aménager, dans l'emprise d'un terrain présentant une surface de 4,8 ha, situé sur les rives du Scorff, au sein du quartier de Kerentrec'h, à Lanester, dans le département du Morbihan. Suite à un examen au "cas par cas" du projet, le préfet de la région Bretagne, Autorité environnementale, a prescrit la réalisation d'une étude d'impact, par arrêté en date du 18 janvier 2013.

Par transmission en date du 26 décembre 2013, complétée le 24 janvier 2014, la commune de Lanester a saisi le préfet de région, Autorité environnementale (Ae) compétente, du projet porté par la société OTI, constitué d'une demande de permis d'aménager et d'une étude d'impact.

Le projet est soumis aux dispositions du décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Par courriers en date du 28 janvier 2014, l'Ae a consulté le préfet du Morbihan, au titre de ses attributions en matière d'environnement, ainsi que l'Agence Régionale de Santé (ARS). L'Ae a pris connaissance des observations émises par l'ARS, par courrier du 28 février 2014.

L'avis de l'Ae 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. Il sera transmis au pétitionnaire et intégré au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public prévue par un texte particulier.

Synthèse de l'avis

Le projet de lotissement présenté par la société OTI ambitionne l'aménagement d'une friche industrielle en continuité de l'agglomération de Lanester, afin d'y réaliser près de 200 logements, permettant d'envisager l'accueil de 460 nouveaux habitants.

L'opération d'aménagement projetée a vocation à se développer dans l'emprise d'un terrain d'une superficie de 4,8 ha, au contact d'un tissu urbain relativement dense, et à proximité de milieux présentant un intérêt écologique caractérisés matérialisés par la présence de la rivière du Scorff et des habitats rivulaires qui lui sont associés.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- le risque sanitaire induit plus particulièrement par l'usage antérieur du site,
- la gestion des flux (eaux pluviales, eaux usées, circulation, énergie),
- le risque de submersion marine,
- la préservation des écosystèmes, eu égard à la proximité de milieux susceptibles de présenter un intérêt écologique, à l'échelle du terrain d'assiette du projet (présence d'espèces protégées) ou dans son voisinage proche (rives et estuaire du Scorff),
- la préservation de la commodité du voisinage,
- l'insertion paysagère du projet, eu égard à l'évolution prévisible de l'identité du site induite par la mutation d'un secteur stigmatisé par les reliquats de son usage antérieur, constitués de zones en friches, et de bâtiments désaffectés.

L'étude d'impact présentée à l'appui du projet ne permet pas, en l'état, de s'assurer pleinement de la correcte prise en compte des enjeux en présence.

Parmi les recommandations formulées dans le corps du présent avis, l'Ae suggère plus particulièrement :

- d'étendre le champ de l'évaluation environnementale aux aspects devant permettre de s'assurer de la correcte prise en compte des enjeux liés à la gestion des flux, au risque de submersion marine, et à la commodité du voisinage,
- de justifier de la pertinence des mesures destinées à prévenir et à limiter les impacts induits par les opérations de dépollution du site,
- de conforter les garanties apportées par le projet en faveur d'une préservation de la santé des futurs occupants du lotissement, notamment au regard du parti d'aménagement retenu,
- de définir précisément les modalités de suivi des mesures E.R.C. (éviter, réduire, compenser) appropriées à l'intensité des impacts environnementaux induits par la réalisation du projet.

Avis détaillé

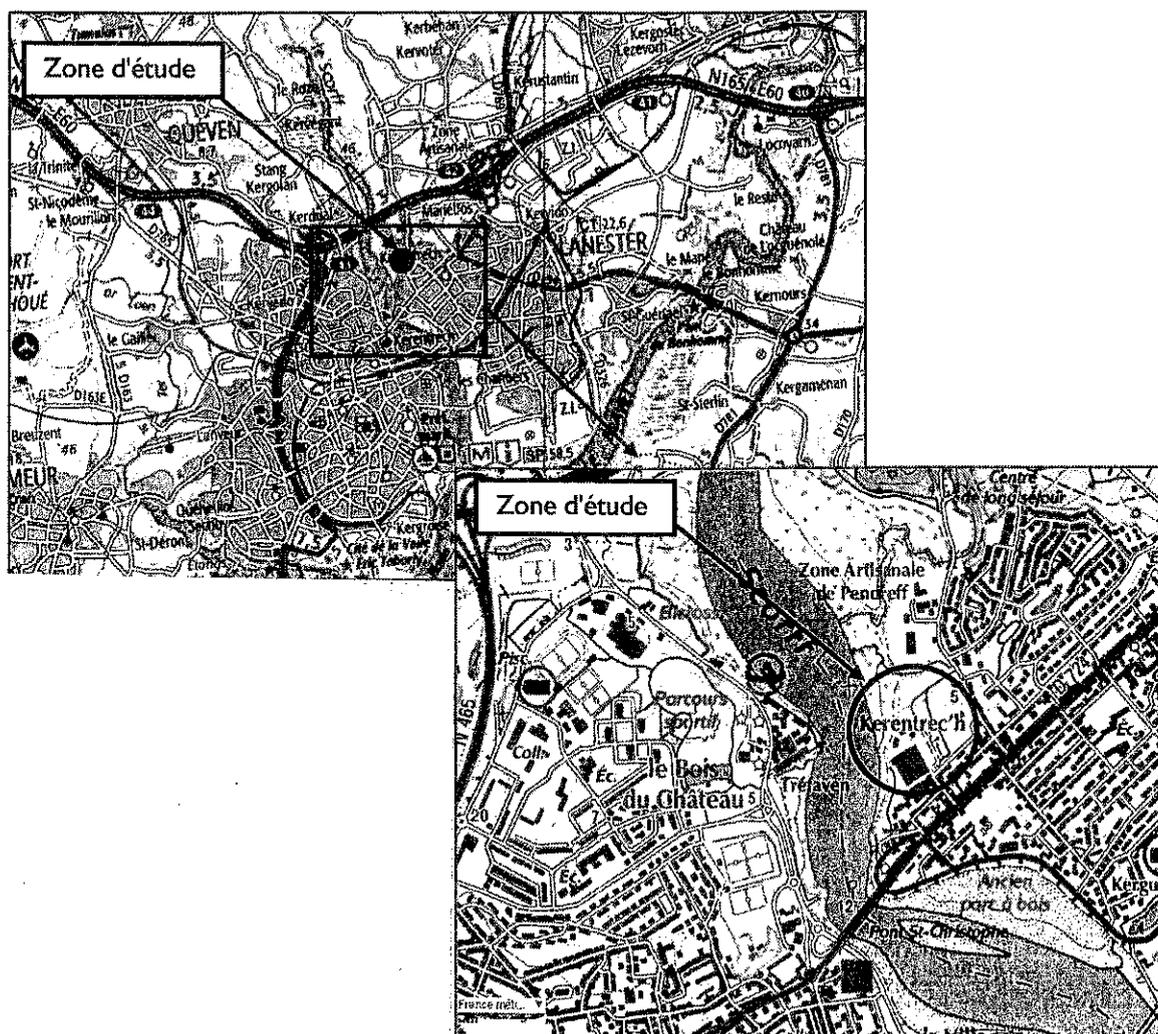
1 Présentation du projet et de son contexte

Le projet envisagé par la société OTI porte sur la création d'un nouveau secteur d'habitation, en continuité du tissu urbain de Lanester, à la faveur de la requalification d'une friche industrielle accueillant notamment des bâtiments désaffectés, témoignage des activités de traitement de bois qui se sont développées de 1903 à 1987.

Le quartier de Kerentrec'h, secteur d'implantation du projet, est situé à proximité de milieux naturels présentant un intérêt écologique, repérables à l'échelle des rives du Scorff et des zones Natura 2000 "Rivière Scorff, Forêt de Pont Calleck, Rivière Sarre", et "Rade de Lorient", respectivement situées à 2,5 et 4 km du projet.

Le projet intègre la création de 70 lots, pour une surface totale de plancher de 17 785 m². L'aménagement du site doit permettre la création de 197 logements individuels et collectifs, et l'accueil de 460 habitants.

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lanester, réservée à l'habitat.



Plan de situation, extrait de l'étude d'impact

L'usage antérieur du site impliquera sa dépollution préalable, afin de le rendre compatible avec l'accueil d'une population résidente, ainsi que la démolition de 10 hangars désaffectés (8 000 m²). Outre la création de logements, le projet induira notamment la réalisation de voiries, ainsi que d'ouvrages de collecte et de régulation des eaux pluviales, avant leur rejet dans le Scorff. Les eaux usées du futur quartier seront traitées au sein de la station d'épuration (STEP) de Lanester.

2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

2-1 Qualité du dossier

Le dossier soumis à l'avis de l'Ae est constitué d'une étude d'impact, accompagnée de deux rapports établis en août et décembre 2013, valant diagnostics de pollution du sol, ainsi que d'une demande de permis d'aménager.

Le volet de l'étude d'impact consacré à la caractérisation du risque sanitaire constaté en situation initiale offre un rendu relativement didactique des enseignements tirés de la réalisation des diagnostics de pollution des sols établis en 2013. Il serait toutefois pertinent d'y insérer la cartographie de l'ensemble des zones polluées identifiées à l'occasion des investigations diligentées par le pétitionnaire¹.

Le nom et la qualité des auteurs de l'étude d'impact sont clairement indiqués. Si la formulation retenue est généralement accessible, certains termes à connotation technique mériteraient toutefois d'être explicités, s'agissant plus particulièrement des modalités de dépollution des sols envisagées (biotertre ventilé, désorption thermique).

Le phasage des opérations successives (dépollution du sol, démolition des bâtiments, viabilisation du terrain d'assiette et construction des futurs logements) n'est pas précisé. Si les surfaces respectivement occupées par les bâtiments actuels et projetés sont mentionnées, aucune information ne permet en revanche d'apprécier l'évolution des surfaces artificialisées à l'issue de l'aménagement du site, qui devrait notamment tenir compte de la création de la trame viaire et des ouvrages de décantation des eaux pluviales. De même, les caractéristiques des ouvrages de collecte et de décantation des eaux pluviales annoncés ne sont pas indiquées.

L'Ae recommande de parfaire la présentation des caractéristiques du projet au regard des observations qui précèdent, et d'adapter le contenu du résumé non technique de l'étude d'impact, en y intégrant les réponses attendues aux observations formulées dans le corps du présent avis.

2-2 Principaux enjeux environnementaux associés à la réalisation du projet

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- le risque sanitaire induit par l'usage antérieur du site, qui conditionne la faisabilité du projet au regard des préoccupations inhérentes à la préservation de la santé des futurs habitants qu'il doit permettre d'accueillir,
- la gestion des flux (eaux pluviales, eaux usées, circulation, énergie, déchets),
- le risque de submersion marine,

¹ La cartographie des 5 secteurs pollués identifiés lors du diagnostic est disponible en page 52 du rapport de pollution des sols établi en décembre 2013.

- la préservation des écosystèmes, eu égard à la proximité de milieux susceptibles de présenter un intérêt écologique, à l'échelle du terrain d'assiette du projet (présence d'espèces protégées), ou dans son voisinage proche (rives et estuaire du Scorff),
- la préservation de la commodité du voisinage, eu égard à la proximité de quartiers résidentiels en bordure Est et Sud du projet,
- l'insertion paysagère du projet, eu égard à l'évolution prévisible de l'identité du site induite par la mutation d'un secteur stigmatisé par les reliquats de son usage antérieur, constitués de zones en friches, et de bâtiments désaffectés.

2-3 Qualité de l'analyse

La caractérisation du degré de pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines au droit du terrain d'assiette du projet s'est fondée sur les résultats des diagnostics établis en 2013. La méthodologie retenue dans le cadre des prospections conduites en vue de localiser les substances polluantes et d'identifier leurs vecteurs de transfert (air, eaux souterraines) est clairement explicitée. Cinq secteurs présentant des traces de pollution manifestes ont été identifiés (secteurs A, B, C, D et E) en limite Sud et en partie centrale du site. Les sondages piézométriques pratiqués à la demande du pétitionnaire attestent notamment de la présence de composés organiques volatils halogénés (COVH) dans des proportions excédant les valeurs limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine, en aval immédiat des secteurs A, B et C. Cette approche a été complétée par une évaluation des risques sanitaires associés à la pollution de l'air intérieur, dans l'hypothèse d'une implantation de bâtiments au droit des 5 secteurs précités. Le niveau de risque estimé au droit des secteurs B, C et E se révèle en l'état incompatible avec l'usage du sol envisagé dans le cadre du projet.

L'étude d'impact fait état de la bonne qualité des eaux du Scorff. Les stations de mesures ayant permis de dresser ce constat se situent toutefois en amont de l'exutoire des eaux de ruissellement transitant sur le site.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par les précisions nécessaires à la connaissance de la qualité des eaux superficielles observée au point de rejet des eaux pluviales envisagé dans le cadre du projet d'aménagement, les résultats attendus devant permettre ultérieurement d'apprécier l'évolution de la qualité du milieu récepteur et, le cas échéant, le caractère approprié des mesures destinées à garantir sa préservation.

Le risque d'inondation par submersion marine est rapidement évoqué, sans que celui-ci soit toutefois caractérisé.

L'Ae recommande de préciser la situation du terrain d'assiette du projet au regard du risque de submersion marine, en l'état actuel des connaissances disponibles.

La méthodologie adoptée dans le cadre des inventaires naturalistes, par ailleurs réalisés à des périodes appropriées, est correctement exposée. Les milieux présentant l'intérêt écologique le plus manifeste, constitués notamment d'une fine bande de prés salés perceptible en bordure du Scorff, sont situés hors du périmètre d'aménagement. Les zones en friche ainsi que les bâtiments désaffectés présents à l'échelle du terrain d'assiette du projet constituent toutefois des habitats potentiels pour plusieurs espèces faunistiques, certaines d'entre elles bénéficiant d'un statut de protection (lézard des murailles, pipistrelle, avifaune). Trois espèces floristiques

invasives (Herbe de la Pampa, Renouée du Japon, Buddleia de David) ont par ailleurs été repérées sur le site.

L'étude d'impact offre un rendu globalement satisfaisant de l'ambiance paysagère propre à l'aire d'influence du projet, les illustrations produites permettant notamment d'apprécier les vues directes offertes sur le site depuis la rive droite du Scorff.

Le champ de l'évaluation environnementale ne permet de couvrir que partiellement la liste des enjeux environnementaux induits par la création du futur lotissement, laissant en suspens les aspects liés à la prise en compte des risques naturels (submersion marine), de la commodité du voisinage (nuisances sonores), de l'augmentation prévisible des flux, y compris en phase travaux (gestion des déblais/remblais, impact induit par le rejet des eaux pluviales sur la qualité des eaux du Scorff -conditionnant notamment la préservation des milieux d'intérêt communautaire situés en aval hydraulique du projet-, évolution du trafic motorisé, accroissement des prélèvements sur la ressource en eau potable et en énergie).

L'Ae recommande d'étendre le champ de l'évaluation environnementale à l'ensemble des thématiques énoncées ci-dessus.

Le projet intègre une liste de mesures dites "E.R.C." destinées à éviter, réduire et compenser les impacts potentiels induits par sa réalisation, ainsi que le coût estimatif des dépenses nécessaires à leur mise en oeuvre. La méthodologie utilisée dans la démarche d'évaluation ne permet toutefois pas pleinement d'en apprécier la pertinence, au regard de l'intensité des impacts auxquels elles prétendent remédier. La caractérisation préalable des effets induits par les opérations de dépollution du site est notamment nécessaire afin de procéder à la correcte appréciation de l'adéquation des mesures destinées à en prévenir la réalisation ou à en atténuer la portée.

La formulation retenue à l'occasion de la présentation des mesures E.R.C. et de leur suivi ne permet pas de s'assurer des engagements pris par le pétitionnaire afin d'en garantir la mise en oeuvre². A noter également que le coût associé à la création des ouvrages de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné.

Le suivi des mesures annoncées est par ailleurs exposé en des termes très généraux.

L'Ae recommande en ce sens :

- *de justifier de la pertinence des mesures destinées à prévenir puis, dans un second temps, à limiter les impacts induits par les opérations de dépollution du site (impacts atmosphériques, notamment liés au traitement des sols par biotertre),*
- *d'estimer le coût des dépenses nécessaires à la création des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de décantation...),*
- *de définir les modalités de suivi des impacts induits par la réalisation du projet, eu égard aux objectifs poursuivis en faveur de la préservation de l'environnement (indicateurs, fréquence, modalités d'analyse...).*

² *A titre d'exemples, l'Ae relève quelques formulations qu'il conviendrait de revoir, dans le souci de lever toute incertitude quant aux engagements consentis par le pétitionnaire en faveur de la mise en oeuvre des mesures E.R.C. accompagnant la réalisation du projet : "Il faudrait réaliser une campagne de prélèvement des eaux superficielles..." ; "afin d'éviter l'ingestion de poussières, nous préconisons le recouvrement total du site..." ; "les jardins auront la possibilité d'être utilisés en potager s'ils sont recouverts d'au minimum 50 cm de terre saine" ; "des aménagements paysagers pourront être effectués pour améliorer l'insertion paysagère du projet".*

L'étude d'impact intègre une analyse de la compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme en vigueur. L'Ae note que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient identifie explicitement le secteur ayant vocation à accueillir le projet parmi les sites susceptibles de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain. La réponse apportée par le pétitionnaire aux objectifs fixés par le SCoT et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Lorient en terme de densité, complèterait utilement cette approche.

L'Ae recommande d'étendre l'analyse de l'articulation du projet par rapport aux documents de planification existants, en y intégrant :

- *les objectifs fixés par le SCoT et le PLH³ du Pays de Lorient en terme de densité,*
- *les objectifs de bon état de la masse d'eau impactée par le projet (Scorff), fixés par le SDAGE Loire-Bretagne⁴.*

3 Prise en compte de l'environnement

Compte-tenu de l'absence d'exhaustivité des impacts potentiels du projet ayant bénéficié d'une évaluation, les observations qui suivent seront limitées aux seuls aspects abordés par l'étude d'impact.

3-1 Justification du projet

Le projet offre l'opportunité d'optimiser l'espace libéré à l'occasion de la cessation d'activité d'une ancienne scierie, qu'il permettra de requalifier, en continuité du tissu urbain existant, aspect à juste titre mis en évidence par l'étude d'impact.

3-2 Prévention des risques sanitaires

Plusieurs scénarios ont été envisagés afin de rendre le site compatible avec l'usage qu'envisage de lui conférer le pétitionnaire à l'occasion des opérations de dépollution qui devront précéder la phase d'aménagement proprement dite. Les options retenues (traitement par biotertre ventilé sur site pour les zones A et E et traitement par désorption thermique hors site pour les zones B, C et D) doivent permettre de supprimer les sources de pollution existantes et, par là-même, d'éviter toute exposition des futurs usagers ou occupants du site au risque sanitaire mis en évidence lors du diagnostic initial.

Ce constat suppose toutefois que le traitement sur site des secteurs A et E, impliquant une réutilisation des sols dépollués, présente effectivement les performances escomptées, permettant de s'assurer de l'absence de risque résiduel. L'étude d'impact n'apporte pas de précision suffisante sur ce point.

L'Ae recommande de renforcer les garanties apportées en vue d'assurer une prise en compte optimale du risque sanitaire caractérisé lors du diagnostic initial par :

- *la justification, d'un point de vue sanitaire, des performances présentées par les modalités de traitement du sol par biotertre ventilé sur site,*
- *la présentation de scénarios d'aménagement alternatifs permettant d'envisager la prise en compte d'un risque sanitaire résiduel (positionnement des constructions et*

³ PLH : Programme Local de l'Habitat

⁴ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Le projet est également situé dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Scorff, actuellement en cours d'élaboration.

des espaces non privatifs susceptibles d'accueillir une population sensible, interdiction des constructions en sous-sols...),

- *la déclinaison des modalités constructives susceptibles de renforcer les garanties attendues en faveur d'une prise en compte effective du risque sanitaire (vides-sanitaires, positionnement des canalisations en dehors des zones actuellement polluées...).*

3-3 Gestion des flux

L'aménagement du site induira une augmentation des débits d'eau pluviale ayant vocation à rejoindre le Scorff, parallèlement à celle des surfaces imperméabilisées.

L'Ae recommande de présenter les performances des ouvrages destinés à réguler le débit de rejet des eaux pluviales en situation future, et de justifier de la pertinence du dispositif d'infiltration envisagé en complément du bassin de décantation, en tenant compte du risque de pollution résiduelle du site.

La capacité nominale résiduelle de la station d'épuration de Lanester doit permettre de faire face à l'augmentation des flux d'eaux résiduaires induite par l'accueil d'une nouvelle population résidente à l'échelle du secteur d'aménagement projet.

3-4 Préservation des écosystèmes

L'Ae prend note des engagements du pétitionnaire afin de préserver les milieux situés en bordure des rives du Scorff, notamment par un positionnement adéquat des futures constructions, en retrait des secteurs présentant un intérêt écologique. De même, la démolition des bâtiments désaffectés hors période hivernale (hibernation des chauves-souris), la création de murets de pierres sèches et de gabions, favorables à l'accueil du lézard des murailles, sont susceptibles d'assurer la préservation des espèces faunistiques recensées sur le site. Toutefois, aucune disposition n'a été envisagée afin de préserver la population avifaunistique susceptible de fréquenter le site, plus particulièrement en phase travaux.

L'Ae recommande d'indiquer les mesures destinées à prévenir le risque de destruction de l'avifaune en phase chantier (réalisation des travaux hors période de nidification de l'avifaune...).

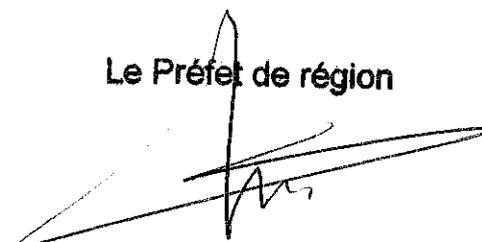
L'Ae recommande également de préciser les modalités d'éradication des espèces invasives qui seront mises en oeuvre.

3-5 Insertion paysagère

Les auteurs de l'étude d'impact soulignent que la morphologie du bâti envisagé par le pétitionnaire a été conçue en cohérence avec les caractéristiques du paysage urbain environnant, option potentiellement favorable à une correcte insertion paysagère du projet. Aucune illustration ne vient toutefois étayer cette analyse.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact par la production de photomontages, destinés à illustrer la pertinence des mesures annoncées en faveur de l'insertion paysagère du projet.

Le Préfet de région

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke with a vertical line intersecting it near the center, and some smaller, less distinct strokes below.

Patrick STRZODA