



Mission régionale d'autorité environnementale  
PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DÉLIBÉRÉ DE  
L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE  
SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT D'HABITATION  
« DOUCE AMIE » PAR FONCIER AMÉNAGEMENT  
SUR LA COMMUNE DU MANS (72)**

**n° PDL-2021-5707**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

La demande de permis d'aménager relatif au lotissement « Douce Amie » sur la commune du Mans, porté par Foncier Aménagement, a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale qui s'est conclue par une décision de dispense par arrêté préfectoral du 8 février 2019. Toutefois, le tribunal administratif de Nantes, saisi d'un recours contre le permis d'aménager délivré le 14 août 2019, a décidé d'un sursis à statuer sur ce dernier <sup>1</sup>. La présente évaluation environnementale a été engagée suite au recours et compte tenu de l'assiette foncière et des enjeux écologiques retenus par le juge.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 21 décembre 2021 Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Bernard Abrial, Olivier Robinet et Daniel Favre.

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité du dossier de demande d'autorisation, en particulier l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Destiné à l'information du public, il doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

## **1 Présentation du projet et de son contexte**

Le lotissement d'habitations « Douce Amie » se situe au sud-est de la commune du Mans au lieu-dit « Béner », à la limite avec la commune d'Yvré-l'Évêque. Il s'inscrit dans un secteur encore majoritairement naturel et agricole mais ayant vocation à accueillir une nouvelle zone d'habitat en continuité du tissu urbain existant, et un vaste parc commercial « Béner-Mans » en projet.

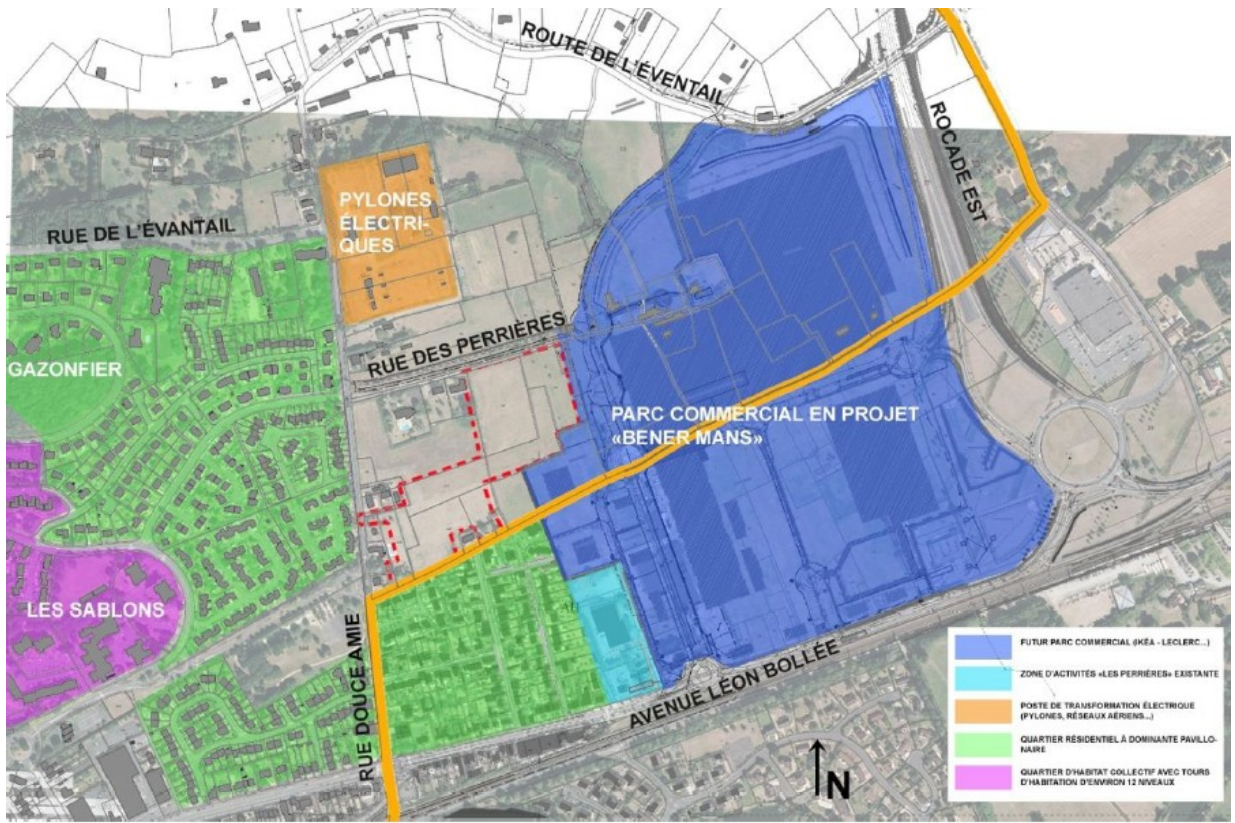
Ce sont notamment les inventaires réalisés pour ce dernier, et les enjeux relevés en matière d'intérêts écologiques, qui ont contribué à la décision de juge administratif.

Le projet, objet du présent avis, s'implante sur un terrain d'assiette de 34 673m<sup>2</sup> et prévoit la création d'une surface de plancher de 27 700m<sup>2</sup> composé de logements individuels (56 lots libres) et collectifs (61 logements). La densité s'élève à 33 logements par hectare.

L'accès s'y fera par la seule rue Douce Amie à l'ouest, en attendant un éventuel raccordement à la rue des Perrières au nord dans le cadre de l'aménagement du parc commercial.

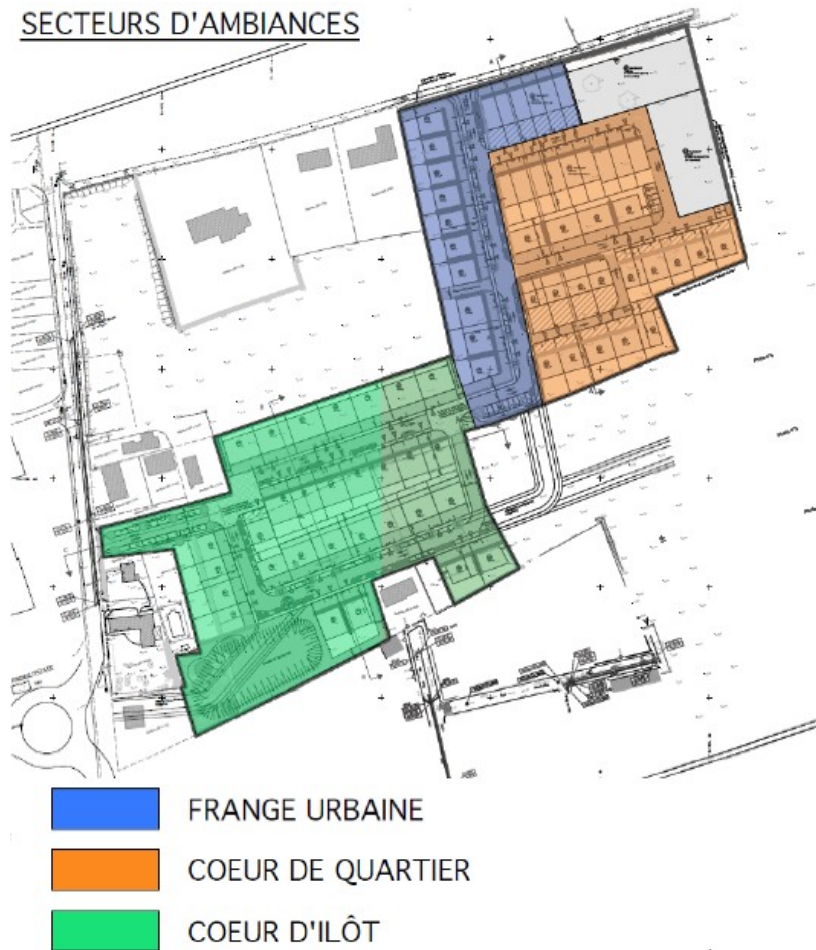
---

1 Voir en ce sens la décision n°2001847 du 11 mars 2021, et notamment son 6ème considérant.



Situation du projet par rapport à son contexte proche – source notice de présentation du permis d'aménager.

**SECTEURS D'AMBIANCES**



- FRANGE URBAINE
- COEUR DE QUARTIER
- COEUR D'ÎLOT

## **2 Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet, d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation, d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la prise en compte des enjeux de biodiversité (avifaune nicheuse notamment) ;
- la maîtrise de la consommation et de l'artificialisation des sols ;
- la prévention des nuisances (sonores et qualité de l'air) ;
- l'insertion urbaine et paysagère du projet dont le cumul des impacts avec le parc commercial Béner-Mans.

## **3 Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique**

L'étude d'impact bien que facile d'approche et abordant globalement les grandes thématiques attendues, conformément aux dispositions des articles R.122.4 et suivants du code de l'environnement, s'avère lacunaire et parfois décorrélée du site d'implantation.

### **3.1 Analyse de l'état initial**

#### **Milieus naturels et biodiversité**

Le site d'implantation du projet est localisé sur des terres agricoles et en friche, composées principalement de prairies à fourrage des plaines avec en bordure des haies et des fourrés.

L'Huisne se situe à 300 m au sud du projet. Elle est l'exutoire naturel des eaux de ruissellement d'une partie de l'agglomération mancelle. La prise d'eau du captage d'alimentation en eau potable de l'Epau se situe à 500 m au sud du projet. Ce dernier est en dehors de ses périmètres de protection rapproché et éloigné.

Le projet n'est directement concerné par aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), ni par aucun site Natura 2000. Toutefois, plusieurs ZNIEFF se situent à faible distance au sud et à l'est (entre 780 m et 4,5 km environ) et concernent partiellement l'Huisne dont on a vu au préalable la sensibilité potentielle.

Du point de vue de la trame verte et bleue, le dossier rappelle que le SRCE<sup>2</sup> n'identifie aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité au droit du site. Le dossier ne précise pas si cette absence de corridor ou de réservoir de biodiversité se vérifie à l'échelle locale.

Des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés le 7 juin 2021, ce qui paraît insuffisant pour rendre compte d'un état des lieux exhaustif des potentiels enjeux en présence. Aucune prospection n'a été effectuée en période crépusculaire pourtant importante pour les chiroptères, les mammifères et l'avifaune. Il n'y a pas non plus de prospection pour les oiseaux nicheurs précoces, les hivernants, ou pendant les périodes de migration. Les fourrés, dont le site est en grande partie constitué, représentent un enjeu important pour les espèces d'oiseaux inféodées à ces habitats, notamment pour la nidification. Le dossier présente un enjeu concernant les reptiles, jugé faible à modéré et lié à la présence du Lézard des murailles, tout en reconnaissant que ce taxon a été potentiellement sous-évalué lors de la seule journée d'investigation. Le dossier est également explicite sur les limites de ses inventaires réalisés à une période ne permettant pas, par exemple, l'observation de certaines espèces d'insectes.

---

2 Schéma régional de cohérence écologique, adopté par arrêté le 30 octobre 2015.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne récapitule que la synthèse de l'inventaire et renvoie le lecteur aux annexes pour connaître le détail et la localisation des habitats, des espèces floristiques ainsi que des espèces faunistiques contactées.

Par ailleurs, la MRAe relève que le sursis à statuer du tribunal administratif de Nantes citait les enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de la réalisation d'inventaire pour l'étude d'impact de la zone de Béner, contiguë au site du présent lotissement, dont le projet ne s'est pas saisi pour affiner ses propres inventaires. L'extrait du considérant 6 de la décision du 11 mars 2021 stipule "*Pourtant, l'étude d'impact de la zone commerciale du Béner a révélé la présence, sur les parcelles contiguës au terrain d'assiette du projet, et sans qu'aucun obstacle ne sépare les deux zones de ce même secteur naturel, de douze espèces protégées ou d'intérêt écologique, à savoir quatre espèces de chiroptères, cinq espèces d'oiseaux, dont certains migrateurs, deux espèces de reptiles et une espèce d'insectes, dont certaines, notamment des oiseaux, selon la figure 42 « cartographie des espèces protégées ou d'intérêt écologique », ont été identifiées à la lisière des parcelles du terrain d'assiette du projet de lotissement. Cette étude d'impact pointe en particulier le risque de destruction de zone de nidification, de nourrissage et de repos ou de zone de chasse, et le risque de destruction de certains individus ».*

**La MRAe recommande de compléter les inventaires en vue de rendre compte d'un état initial exhaustif des enjeux relatifs aux espèces faunistiques et floristiques du site et de tenir compte des résultats ainsi affinés.**

### Zones humides

L'étude conclut à l'absence de zones humides au droit du site. Elle renvoie à ses annexes pour le détail de la méthodologie d'inventaire. Les critères pédologiques et floristiques ont été analysés conformément à la réglementation en vigueur.

### Paysage et patrimoine

Le dossier n'aborde que l'absence d'enjeux liés au patrimoine (sites classés, inscrits, monuments historiques) aux abords du site.

L'absence d'enjeu est confirmée par la DRAC dans sa décision de non prescription complémentaire d'archéologie préventive suite au diagnostic réalisé. Le dossier gagnerait néanmoins en transparence à préciser explicitement les résultats dudit diagnostic.

La thématique relative au paysage, et aux potentiels enjeux de greffe urbaine, mériteraient d'être étayés. L'étude ne traduit pas d'analyse paysagère de l'existant et n'est illustré par aucune photographie ailleurs que disséminées en annexes.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse des enjeux liés au paysage et à l'ambiance du site.**

### Nuisances sonores, qualité de l'air et trafic routier

Le site est essentiellement soumis au bruit causé par la circulation routière et ferroviaire compte tenu de la présence de plusieurs infrastructures terrestres classées dans le voisinage immédiat :

- Rue de la Douce Amie (structure de catégorie 4<sup>3</sup>) attenante à l'ouest,
- RD 314 (structure de catégorie 4) à 250 m au sud,
- Voie ferrée (structure de catégorie 1) à 300 m au sud,
- RD313 (structure de catégorie 3) à 500 m à l'est.

---

3 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Le site connaît des dépassements saisonniers de seuils réglementaires pour l'ozone. Compte tenu du contexte du site à proximité des routes départementales, la qualité de l'air représente également un enjeu.

### **Risques naturels**

Le site est concerné partiellement par un risque de remontée de nappe. Il est par ailleurs exposé à un risque moyen lié à l'aléa de retrait-gonflement des argiles.

### **3.2 Analyse des impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation**

Les aspects sur la qualité de l'étude d'impact sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 5 ci-après.

### **3.3 Résumé non technique et analyse des méthodes**

Le résumé non technique fait l'objet d'un document à part. Il devra prendre en compte les conséquences des recommandations du présent avis sur le dossier d'étude d'impact.

### **3.4 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus**

Le dossier retient l'étude des effets cumulés du présent projet de lotissement avec le projet d'aménagement du parc commercial de Béner-Mans. L'étude retient des effets cumulés modérés sur la qualité de l'air, l'environnement sonore, la biodiversité et le trafic. Pour l'agriculture l'impact cumulé est identifié comme important compte tenu des surfaces concernées. Le paysage n'a pas été retenu, or l'OAP sectorielle identifie pourtant le traitement paysager du secteur comme un enjeu d'aménagement.

Par ailleurs, le Plan Climat air énergie territorial (PCAET) du Pays du Mans consacre un axe à l'objectif de stockage de carbone, dont les enjeux reposent sur la préservation et l'amélioration des fonctionnalités des espaces naturels et agricoles. En l'occurrence, le cumul de perte d'espaces de ce type nécessiterait d'être examiné.

***La MRAe recommande d'asseoir la démonstration de la modération des impacts cumulés sur des données objectivées d'un point de vue qualitatif et quantitatif.***

### **3.5 Compatibilité avec les documents cadres**

Le plan local d'urbanisme communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020. Le site se trouve en secteur 1AU mixte et est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation thématique "composition urbaine". Le dossier affirme la prise en compte de cette OAP sans toutefois apporter d'éléments de justification tendant à la démonstration en question.

Par ailleurs, le secteur est concerné par une OAP de secteur « Le Mans – Yvré-l'Évêque / Les Perrières - Béner » que l'étude ne mentionne pas et qui élude donc la démonstration de la compatibilité du projet avec celle-ci.

Le dossier établit ensuite la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale du Pays du Mans (approuvé le 29 janvier 2014), il relève notamment que la zone d'aménagement commercial (ZACom) de Béner, à laquelle le projet est intégré, fait l'objet d'orientations spécifiques. L'étude ne mentionne pas la densité minimale attendue par le SCoT, et elle reste très superficielle quant à sa démonstration de la qualité architecturale et du traitement des espaces publics du projet.

La compatibilité avec les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne (2016-2021)<sup>4</sup> et du Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du bassin versant de l'Huisne<sup>5</sup> est examinée. Le dossier ne rappelle pas que l'un des objectifs prioritaire du SAGE est d'atteindre et de maintenir le bon état des milieux aquatiques.

Le dossier s'attache ensuite à déterminer la compatibilité du projet avec le plan local de l'habitat (PLH) dont les orientations ont été adoptées le 7 novembre 2019, s'agissant notamment de l'adaptation de l'offre de logements aux besoins spécifiques.

Le dossier ignore l'existence du PCAET du Pays du Mans. Pourtant, ce dernier dispose d'un axe entendant favoriser un développement résidentiel et tertiaire sobre en carbone. Une analyse étayée est attendue.

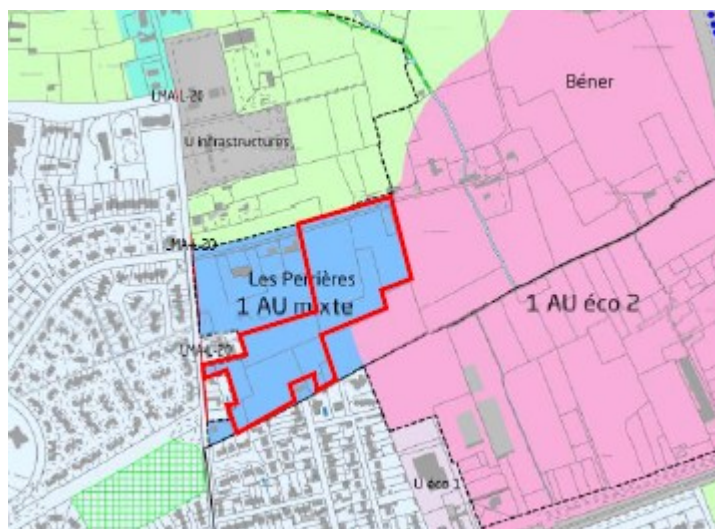
**La MRAe recommande d'analyser la compatibilité du projet :**

- avec le document d'urbanisme en vigueur et en particulier avec les orientations d'aménagement et de programmation existantes sur le secteur ;
- avec le SCoT notamment en matière de densité ;
- avec le PCAET du Pays du Mans.

#### **4 Analyse des variantes et justification des choix effectués**

Le dossier n'apporte aucune justification aux choix effectués ni en termes de localisation et de périmètre du lotissement, ni en matière de parti d'aménagement retenu. Il ne fait état d'aucune démarche itérative conduisant à la définition du projet.

Le site s'insère dans un secteur identifié 1AU mixte au sein du PLUc. La MRAe s'interroge sur les contours retenus du projet au regard du périmètre de ladite zone 1AU mixte. En effet, tel qu'envisagé, le projet crée des dents creuses au sein du secteur et n'exploite pas son potentiel surfacique, notamment en matière d'espaces publics et récréatifs pour le projet de lotissement et ses voisins.



Extrait du plan de zonage du PLUc en comparaison avec le périmètre du projet sur fond d'orthophoto.

4 Approuvé le 2 octobre 2014.

5 Dont la dernière modification est intervenue le 16 janvier 2021.

Par ailleurs, la MRAE rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans les orientations politiques françaises depuis juillet 2018 impose de réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de désartificialisation parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.

**La MRAE recommande :**

- **de justifier le choix du périmètre du projet retenu ;**
- **de justifier ensuite le parti d'aménagement, interne au-dit périmètre, au terme de la démonstration de la mise en œuvre d'une démarche itérative construite sur la base d'un état initial fiable et exhaustif et de variantes crédibles compte tenu des différentes contraintes urbanistiques en présence.**

## **5 Prise en compte de l'environnement par le projet**

Le dossier distingue les impacts liés à la phase de chantier de ceux liés à la phase d'exploitation. Pour les deux, la MRAE relève que le dossier se limite à des considérations générales qui mériteraient d'être davantage circonstanciées. De fait, l'identification des impacts et les mesures proposées supposées associées pour la mise en œuvre de la démarche ERC<sup>6</sup> manquent de concret.

### **5.1 Biodiversité**

La phase de chantier est susceptible de générer des impacts sur les espèces d'oiseaux protégées pour lesquelles le site représente une zone de nourrissage, de repos et de nidification, ainsi que pour les espèces de reptiles contactées, également protégées. La principale mesure d'évitement consiste à déterminer la période d'intervention au regard du cycle biologique des espèces. En l'occurrence, le dossier prévoit la réalisation des travaux sur la période de septembre à février.

La MRAE relève d'abord que le dossier évoque des travaux de démolition, qui n'avaient jusqu'alors pas été abordés.

Elle relève ensuite que, compte tenu des doutes existants sur l'exhaustivité des inventaires réalisés, les mesures proposées sont susceptibles de ne pas être suffisantes pour garantir la mise en œuvre satisfaisante de la démarche éviter-réduire-compenser. Le dossier ne propose d'ailleurs aucune mesure compensatoire à la perte d'habitat.

Le dossier ne prévoit pas de demande de dérogation à la protection stricte des espèces telle qu'imposée par l'article L.411 et suivants du code de l'environnement. Cette position pourrait nécessiter d'être réinterrogée à l'aune de nouveaux inventaires et, éventuellement, compte tenu des effets cumulés des projets connus sur le secteur.

**Compte tenu des lacunes des inventaires relevées précédemment, la MRAE recommande de réinterroger les mesures proposées à l'aune de données complétées. Le cas échéant, la MRAE recommande d'apporter la justification du besoin ou de l'absence d'une demande de dérogation à la protection stricte des espèces.**

---

6 La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.



## 5.2 Eaux de ruissellement et assainissement

En phase de chantier le dossier identifie un risque de pollution accidentelle et par conséquent de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Les mesures de gestion du chantier (terrassements hors périodes pluvieuses, éloignement des zones de stockage de produits dangereux des zones d'écoulement préférentielles, confinement de la laitance des bétons, entretien du chantier, affouillements de faible envergure etc) doivent permettre d'éviter et réduire ce risque selon le dossier. Toutefois l'absence de raccordement au réseau d'eaux pluviales sans expliciter effectivement ce qu'il advient des eaux de ruissellement et des potentielles matières en suspension en cas de pluie laisse interrogateur.

En phase d'exploitation, les effluents générés par les nouveaux habitants sont estimés à 293 équivalents-habitants. Si le dossier affirme que la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour le traitement de ces effluents supplémentaires, il convient de rappeler que la STEP de la Chauvinière n'était pas conforme en performance en 2020.

La gestion des eaux pluviales est imposée à la parcelle avec réalisation d'un massif drainant dont les volumes utiles sont déterminés pour chaque typologie de lot. Ce dispositif est complété par un bassin de rétention au sud-ouest du projet.

***La MRAe recommande d'affiner l'analyse de la gestion des eaux pluviales en phase de chantier et de préciser le calendrier de la mise en conformité de la station d'épuration avant d'accueillir ces nouveaux habitants.***

## 5.3 Paysage et patrimoine

Le dossier est muet sur les modifications du paysage induit pour les riverains actuels.

Il se limite à rappeler que des espaces verts seront aménagés et plantés d'espèces locales. Aucune illustration ne vient appuyer ces affirmations.

Les prescriptions architecturales se trouvent dans la partie du dossier dédiée à la description du projet. Trois "ambiances" distinctes sont proposées : la frange urbaine, le cœur de quartier, le cœur d'îlot. Les différentes ambiances sont décrites sans être illustrées.

***La MRAe recommande d'apporter davantage d'éléments qualitatifs justifiant les orientations urbaines et paysagères retenues dans le projet.***

## 5.4 Environnement humain

La phase de chantier sera source potentielle de nuisances pour les riverains.

Le trafic induit est lié aux mouvements de personnels ainsi qu'aux livraisons de matériaux ou évacuation de terres et de remblais. D'autres engins aux dimensions plus importantes sont également attendus de manière plus ponctuelle sur le site (grues, toupie béton...). Au titre des mesures d'évitement et de réduction, le dossier prévoit notamment la prise en compte des autres chantiers alentours pour limiter le cumul d'impact sur le trafic, la réalisation d'un plan de circulation et de stationnement adapté, la planification des livraisons, la communication au sujet des éventuelles modifications des conditions de circulation, ou encore le nettoyage des voiries.

Du point de vue des nuisances sonores, le dossier rappelle que les entreprises intervenant sur le chantier devront se conformer aux réglementations en vigueur. Il évoque par ailleurs "d'autres mesures qui pourront être mises en œuvre" sans toutefois d'engagements sur ladite mise en œuvre. Il s'agirait de mesures de phasage des opérations, de mise en place de protections type écrans, d'une

réflexion sur le choix des engins, de mise en place de moyen de communication avec les riverains pour recueillir d'éventuelles plaintes, ou une réflexion sur le plan d'installation du chantier.

Le dossier ne précise pas la durée prévue du chantier, ni le fait qu'il devra se tenir en période diurne.

Les déchets de chantier seront triés et évacués dans les filières adaptées.

La phase d'exploitation verra l'installation de nouveaux habitants. Le dossier indique que la gêne ressentie par les résidents, issue du bruit généré par les voiries à proximité, notamment les RD314 et 313 peut être significative. Cette gêne n'est cependant pas objectivée et aucune mesure autre que la limitation de la vitesse au sein même du secteur n'est envisagée.

L'étude estime que l'aménagement du lotissement implique l'apport de 175 véhicules supplémentaires sur le secteur. Aucune étude de trafic n'a été réalisée, notamment rue Douce amie, seul accès au lotissement en attendant d'éventuels aménagements futurs liés au parc commercial. Les impacts de l'accroissement du trafic sur les voiries existantes ne sont pas qualifiés.

Par ailleurs, le dossier est muet sur les nuisances potentielles liées à l'aménagement du parc commercial de Béner immédiatement à l'est des parcelles concernées par le présent projet. On relèvera en particulier que les lots les plus à l'est (parcelles dédiées à l'accueil des logements collectifs) seront contigus à la voirie du parc commercial et en particulier à deux carrefours giratoires successifs, et que les lots en partie sud-est borderont des parcelles d'activité dont la typologie n'est pas connue.

***La MRAe recommande de mieux qualifier les impacts potentiels du projet et son raccordement futur avec le parc commercial en matière de nuisances pour les riverains actuels du projet et pour les futurs habitants du secteur.***

## 5.5 Risques naturels et technologiques

Aucun risque technologique n'a été identifié à ce stade.

Du point de vue des risques naturels, le projet tient compte de l'aléa retrait/gonflement des argiles par une conception des bâtiments adaptée.

## 5.6 Énergie – Climat – qualité de l'air

Le projet prévoit l'aménagement de logements orientés est-ouest afin de favoriser une exposition au soleil des pièces de vie situées en façade sud.

Le projet intègre par ailleurs des modes de circulation doux favorisant notamment les zones piétonnes et cyclables. Toutefois, la voiture reste le principal moyen de circulation et d'accès.

Le dossier gagnerait à s'inscrire dans les objectifs du PCAET du Pays du Mans en traduisant, à son échelle, les orientations pertinentes notamment en matière d'efficacité énergétique des logements et de développement local des énergies renouvelables, en rapport avec la nouvelle réglementation environnementale RE2020 applicable au 31 décembre 2021.

## 6 Conclusion

Le projet de lotissement « Douce Amie » présenté s'inscrit dans les orientations générales de développement du secteur Perrières-Béner.

Toutefois, le dossier souffre de lacunes importantes :

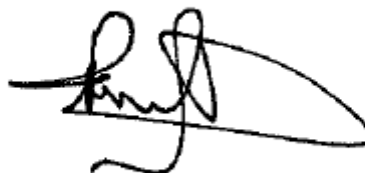
- l'état initial du site, préalable à l'établissement d'un parti d'aménagement de moindre impact, est insuffisant. Outre des compléments nécessairement attendus, le dossier n'a pas cherché à s'appuyer sur les connaissances (anciennes certes) du secteur contenues dans l'étude d'impact du parc commercial ;

- l'analyse des impacts du projet reste généraliste, au même titre que les mesures d'évitement et de réduction proposées, ces dernières trouveraient à s'appliquer pour tout projet de lotissement. Il est attendu de circonscrire davantage le contenu du dossier ;
- la justification du projet est inexistante, les argumentations relatives au parti d'aménagement sont peu démonstratives tant sur le plan paysager que sur le plan urbain ;
- l'analyse des impacts cumulés des projets de lotissement et de parc commercial nécessite d'être davantage fournie de données objectivées, dans l'intérêt principal de maîtriser les nuisances pour les riverains et futurs riverains ;

Enfin, une ambition plus forte concernant la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables ainsi que la limitation de l'usage de la voiture individuelle permettrait au projet de gagner en qualité.

Nantes, le 21 décembre 2021,

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président,



Daniel FAUVRE