



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

AVIS SUR LE PROJET

DE PERMIS D'AMÉNAGER DU LOTISSEMENT « LA BLANCHARDIÈRE »

SUR LA COMMUNE DE CHANGÉ (72)

n° PDL-2023-7204

Introduction sur le contexte réglementaire

Le permis d'aménager relatif au lotissement « la Blanchardière », sur la commune de Changé, a été soumis à évaluation environnementale par décision du Préfet de région du 29 juillet 2021 à la suite d'une demande d'examen au cas par cas.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale pour laquelle le dossier a été établi.

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 19 septembre 2023 : Mireille Amat, Bernard Abrial, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Audrey Joly et Olivier Robinet.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale 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.

Le présent avis est établi sur la base de la version datée de février 2023 du dossier de permis d'aménager.

1Présentation du projet et de son contexte

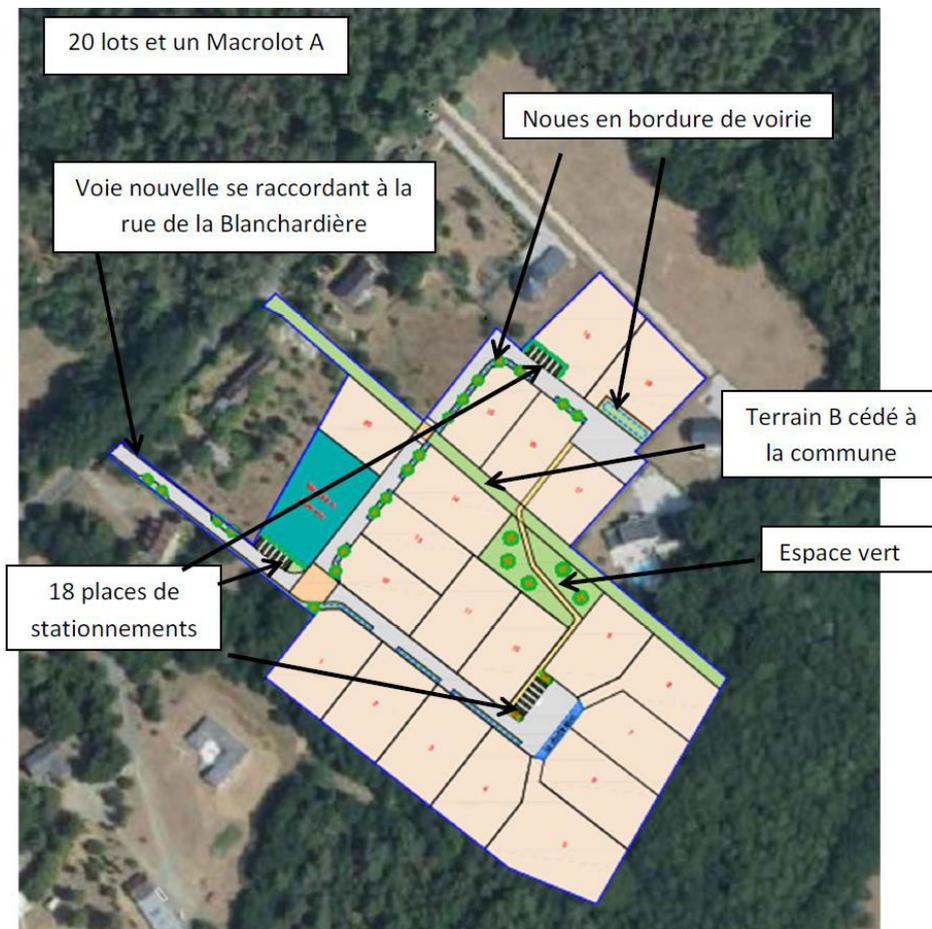
Le projet de lotissement se trouve sur la commune de Changé, à environ 3 km à l'est du centre du Mans. Cette commune de 6 600 habitants (INSEE 2021) appartient à la communauté de communes du Sud-Est Pays Manceau.

Le lieu-dit « la Blanchardière » est accessible par la RD152 (dite route de l'Épau) et par le chemin aux Bœufs à l'ouest, le site couvre une superficie de 2,5 hectares.

Le lotissement se compose de 20 lots individuels (entre 688m² et 1352m² environ) et d'un macrolot qui pourra être divisé en 6 logements.

Non desservi par l'assainissement collectif, les logements se verront imposés l'installation de dispositifs d'assainissement autonome.

Le secteur de projet est enclavé dans un massif forestier, reconnu pour sa richesse écologique par l'inscription en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de types 1 et 2 .



Organisation du projet, étude d'impact page 12.



Vue aérienne du périmètre d'étude, étude d'impact page 17.

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 identifiés par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- l'environnement humain, la prévention des nuisances et des risques ;
- le climat, les gaz à effet de serre ;
- le paysage.

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

3.1 Étude d'impact

3.1.1 L'analyse de l'état initial de l'environnement

Eaux superficielles et souterraines

Le secteur n'est pas directement concerné par un périmètre de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable, il est toutefois limitrophe du périmètre de protection rapproché du captage de l'Epau.

Un piézomètre a été installé en octobre 2020, sans précision sur sa localisation, à 3 m de profondeur. La présence de la nappe – Sables et Grès du Cénomanien Sarthois libres et captifs – est avérée à environ 2,4 m de profondeur.

L'Huisne s'écoule au nord-ouest du site à environ 1 km, tandis qu'un de ses affluents, le ruisseau du Gué Perray s'écoule de l'est au nord du secteur, à environ 1 km également. Ces masses d'eau superficielle constituent l'exutoire naturel des eaux de ruissellement de la commune de Changé.

L'enjeu est considéré comme faible dans le dossier compte tenu de l'absence d'exploitation directe de l'Huisne en aval du projet. Toutefois, cette affirmation mériterait d'être réinterrogée compte tenu de la localisation du captage d'alimentation en eau potable au niveau de l'Epau.

Milieux naturels et biodiversité

Le secteur d'implantation est composé de prairies de fauche et de boisements, dont la richesse est reconnue par l'inscription pour partie en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique¹ de type 2 relative aux bois et Lande entre Arnage et Changé. Le secteur est par ailleurs limitrophe de la ZNIEFF de type 1 du Bois de Changé (ou de l'Epau).

S'agissant de l'identification des enjeux liés à la trame verte et bleue, le dossier se limite à l'échelle macroscopique du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), au sein duquel le bois de Changé constitue un réservoir de biodiversité. Il ne présente pas l'échelle du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Mans qui distingue les continuités écologiques structurantes du territoire et liste dans son document d'objectifs et d'orientations (DOO) les réservoirs de biodiversité du territoire, et notamment les bois de Changé identifiés en ZNIEFF de types 1 et 2.

1 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Le dossier ne présente pas non plus l'échelle locale du PLU qui identifie les boisements limitrophes du projet en espaces boisés classés (EBC).

Les inventaires naturalistes ont eu lieu au cours de 5 sorties aux printemps et été 2021-2022 (21 juillet 2021, 9 juin 2022, 17 juin 2022, 27 et 28 juillet 2022). Ces dates d'inventaires ne permettent pas de couvrir l'ensemble du cortège floristique et faunistique du secteur.

Les prairies mésophiles sont majoritairement représentées sur le secteur avec 51 % de sa surface (soit 12800m²), puis les bois de châtaigniers, chênes et charmes représentent 35 % (9000m²). Le secteur comporte par ailleurs des espaces de fourrés, des taillis ainsi que des haies.

Aucune zone humide n'a été repérée sur la base des critères floristique et pédologique.

Le dossier ne relève aucune espèce floristique protégée, mais précise la présence de la Cotonnière spatulée, sans la localiser.

Quatre espèces de mammifères ont été observées dont une protégée (Écureuil roux).

Vingt-neuf espèces d'oiseaux dont vingt-et-une protégées ont été contactées. Les prospections pour les oiseaux hivernants et pendant la période de migration post-nuptiale sont manquantes. Pour l'avifaune nicheuse, la méthode des indices ponctuels d'abondance n'a pas été utilisée. Cette méthode nécessite un passage entre le 1^{er} avril et le 1^{er} mai en vue d'identifier les espèces sédentaires et les migrants précoces.

Sept espèces de chiroptères ont été identifiées, toutes protégées, et utilisant le secteur comme zone de chasse. Compte tenu de la nature boisée du secteur, il apparaît peu probable que la chasse soit le seul usage du secteur pour ces espèces.

Aucune espèce d'amphibien n'a été identifiée. Pourtant, la bibliographie indique la présence de la Salamandre tachetée (protégée) en périphérie immédiate du site.

Trois espèces de reptiles protégés ont été dénombrées, dont la Vipère aspic en danger d'extinction en Pays-de-la-Loire. Toutefois, la méthode à vue n'est pas suffisante et aurait dû s'accompagner de poses de plaques à reptiles selon le protocole POPReptile entre avril et juin avec des relevés en fin de matinée.

La recherche relative aux insectes n'a pas démontré la présence d'espèces protégées. L'office français de la biodiversité, lors d'une visite de terrain en 2020 a identifié certains arbres – abattus sur une parcelle du projet – comme présentant les caractéristiques permettant l'accueil d'insectes saproxylophages protégés.

Le dossier retient un enjeu fort pour les reptiles, faible à modéré pour les autres taxons.

Considérant le caractère très incomplet des inventaires, les enjeux du secteur ne peuvent pas être considérés comme intégralement identifiés à ce stade.

La MRAe recommande de compléter les inventaires naturalistes et d'en affiner la méthodologie de manière à disposer d'un état des lieux complet des enjeux faunistiques du secteur d'implantation. Le cas échéant, les niveaux d'enjeux pourront être requalifiés en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et les insectes saproxylophages.

Milieu humain

L'accès au secteur est assuré par la RD152 puis le chemin aux bœufs. Aucun transport en commun ne dessert le secteur. De la même manière, il ne dispose d'aucun aménagement sécurisé dédié aux modes de déplacement doux.

Risques et nuisances

Le secteur est exposé à un risque de retrait/gonflement des argiles moyen. L'enjeu lié aux risques naturels est considéré comme faible, mais le dossier élude l'existence d'un risque incendie. En effet la commune de Changé

est identifiée comme exposée à ce risque au sein de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt.

La MRAe recommande de reconsidérer les risques auxquels le projet est exposé, en particulier le risque incendie compte tenu de sa localisation enclavée au sein d'un vaste massif forestier.

La définition des enjeux sonores du secteur n'est basée que sur la bibliographie et des généralités, et n'a fait l'objet d'aucune mesure sur le terrain. Le dossier retient un enjeu modéré, essentiellement lié au trafic sur la RD323 localisée à environ 600 m à l'est. Cette infrastructure est classée en catégorie 2 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres, exposition sur 250 m de part et d'autre de l'axe considéré pour la catégorie 2).

Qualité de l'air

La qualité de l'air est globalement bonne dans l'agglomération mancelle, avec ponctuellement le constat d'épisodes de pollution à l'ozone et aux particules PM10. Le contexte périurbain du secteur (chauffage, trafic) et la proximité de la RD323 (trafic routier) impliquent un niveau d'enjeu considéré comme modéré pour les personnes sensibles.

Patrimoine et paysage

Le secteur se trouve aux confins d'un paysage de frange urbaine très lâche et de denses massifs forestiers. Il est inclus dans l'unité paysagère « sables et conifères ».

3.1.2 l'articulation du projet avec les documents de planification

Du point de vue de l'urbanisme, la commune dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 24 mai 2018. Le secteur est situé en zone UC2, correspondant à une zone urbaine d'habitat diffus en continuité urbaine et en assainissement non-collectif. Le règlement écrit prévoit notamment que l'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UC2. Cette règle semble respectée par le projet (surface de plancher prévue de 4990m² pour une unité foncière de 25000m²).

Le secteur est limitrophe d'un boisement identifié comme espace boisé classé (EBC) au PLU. L'application de l'obligation légale de débroussaillage est susceptible de ne pas être compatible avec l'interdiction d'atteinte aux boisements ainsi conçue au PLU.

La commune est couverte par le SCoT du pays du Mans approuvé le 29 janvier 2014 qui précise notamment dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) que les lotissements portant sur une surface de plancher supérieure à 5000m², doivent être compatibles avec ses dispositions. En l'occurrence, le DOO fixe un objectif minimum de 50 % de logements économes en espace sur la commune de Changé (soit 270 à horizon 2030). Il impose également un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare, ce qui n'est pas le cas ici puisque la densité est de 11 logements par hectare.

La surface de plancher prévue sur le secteur se portant à 4990m², s'écarter de façon substantielle des objectifs du DOO n'apparaît pas justifié.

La MRAe recommande de reconsidérer la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme de Changé et le Schéma de cohérence territoriale du pays du Mans, qui, en l'état des affirmations, n'est pas démontrée notamment en matière de densité des constructions et de préservation des espaces boisés en rapport avec l'obligation légale de débroussaillage.

Le dossier mentionne rapidement l'existence du PCAET du Pays du Mans, en affirmant qu'il conduit des « actions concrètes et innovantes pour réduire la consommation énergétique et ainsi la production de gaz à effet de serre ». Ce constat généraliste ne se traduit par aucune mesure concrète sur le projet.

L'analyse de la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Loire Bretagne 2022-2027 (SDAGE) n'appelle pas de remarque.

La compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de L'Huisne n'est analysée qu'au regard des objectifs du SAGE et pas de son règlement.

3.1.3 Résumé non technique

Le dossier ne comporte pas de résumé non-technique.

La MRAe rappelle le contenu exigé d'un dossier d'étude d'impact tel que défini à l'article R.122-5 du code de l'environnement, comprenant, entre autres, un résumé non technique.

4 Analyse des variantes et justification des choix effectués

Le dossier présente l'historique du dossier et la variante initiale du projet, antérieure à la demande d'examen au cas par cas de 2021 et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'aménager de la part de la collectivité.

La MRAe relève que le parti d'aménagement présenté n'a fait l'objet d'aucune recherche de variantes et le projet proposé n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis ladite demande d'examen cas par cas, c'est-à-dire que l'étude d'impact présentée n'a pas servi à faire évoluer le projet dans le sens d'un moindre impact sur l'environnement.

L'article 2 de la décision du 29 juillet 2021 précisait pourtant de manière claire que « l'étude des variantes devra notamment tenir compte des règles en matière de débroussailllements liées au risque de feu de forêt et les mettre en perspective avec les enjeux faunistiques et floristiques du site en vue de proposer un parti d'aménagement évitant prioritairement l'atteinte aux milieux. ».

L'approche retenue par le porteur de projet apparaît ainsi contraire aux principes mêmes du processus d'évaluation environnementale telle que prescrite par la décision de soumission à étude d'impact.

La MRAe recommande de procéder à la définition de solutions de substitution raisonnables, à leur comparaison, notamment de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine permettant de justifier les choix opérés dans le cadre d'une mise en œuvre aboutie de la démarche d'évaluation environnementale.

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

5.1 Consommation d'espaces

La loi climat et résilience impose la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première demande d'autorisation faisant l'objet d'une évaluation environnementale a été déposée après son entrée en vigueur le 22 août 2021. Le présent permis d'aménager ayant été déposé le 28 avril 2023 en mairie de Changé, il est attendu que le dossier fournisse ladite étude et justifie de la façon dont il en a été tenu compte.

La MRAe recommande de compléter le dossier en fournissant l'étude d'optimisation de la densité urbaine et en expliquant comment les conclusions de cette dernière ont été prises en compte dans la conception du projet.

5.2 Eaux souterraines et superficielles

Le secteur n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, ni pour les eaux usées ni pour les eaux pluviales.

Les eaux usées de chaque habitation seront dirigées vers une installation individuelle d'assainissement non collectif (fosse toutes eaux). Compte tenu de la faible profondeur de la nappe, il est attendu du dossier qu'il soit plus explicite sur les risques de pollution de celle-ci en cas de dysfonctionnement.

Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées à la parcelle et des noues seront créées pour les eaux de ruissellement de voirie. La justification des volumes retenus doit être apportée. Les surfaces actives collectées et traitées par sous-bassins versants ne sont pas précisées.

En l'absence de réseaux d'évacuation, le dossier prévoit des ouvrages de gestion des eaux pluviales dimensionnés selon une pluie d'occurrence centennale. La justification de ces dimensionnements reste à produire.

5.3 Milieux naturels et biodiversité

Le dossier considère que le projet est susceptible d'entraîner la perturbation et la perte d'habitats pour les espèces présentes sur le secteur.

Aucune mesure d'évitement spatial n'est présentée (modification de la disposition des lots, préservation de certains éléments boisés, maintien des espaces favorables aux reptiles etc).

En outre, le dossier a éludé la question de l'obligation légale de débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2019. Cette obligation implique pourtant une atteinte non négligeable aux espaces naturels périphériques du site, localisés en ZNIEFF. L'arrêté du préfet de région du 29 juillet 2021 était pourtant explicite sur la nécessité d'intégrer cette obligation légale de débroussaillage à la réflexion globale autour du projet et de ses impacts.

La MRAe considère que l'identification des impacts du projet est très insuffisante, et ne permet pas de se prononcer sur la qualité du dossier, lequel n'est nullement représentatif des enjeux du secteur entraînant de facto leur prise en compte de façon très lacunaire.

Le dossier précise qu'une demande de dérogation au titre des espèces protégées est en cours au regard de l'incidence du projet sur la Vipère aspic, que le dossier considère comme ne pouvant être ni évitée, ni réduite. L'étude d'impact ne démontre en rien l'impossibilité d'évitement et de réduction. Au surplus, elle n'identifie pas les mesures de compensation prévues, qui ne sont pas déterminées à ce stade.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

En l'état actuel du dossier, le respect des dispositions du code l'environnement par le projet n'est pas assuré.

5.4 Effets sur l'environnement humain, paysage

Le projet implique selon le dossier, l'arrivée d'environ 39 véhicules nouveaux sur le secteur, sans toutefois estimer le trafic que cela représente. En outre, le dossier n'aborde pas les aménagements routiers qui peuvent être rendus nécessaires sur le chemin aux Bœufs pour garantir la sécurité des usagers. Le cas échéant, ces aménagements constituent une composante du projet (article L.122-1 du code de l'environnement) et doivent être intégrés dans la présente étude d'impact.

Du point de vue paysager, le dossier prévoit la création de haies le long des espaces de stationnement. Le linéaire n'est pas précisé. Il prévoit également la plantation de 23 arbres.

La gestion des limites privatives du lotissement avec les espaces boisés attenants appelle à être précisée.

5.5 Climat, gaz à effet de serre

Le dossier identifie le trafic routier comme principal facteur d'émissions atmosphériques sur le projet. En vue de le limiter, il prévoit de « faciliter les accès aux modes de circulation alternatifs ». Compte tenu de l'état initial du secteur qui n'identifiait aucun aménagement de ce type à proximité, et la conception même du projet qui ne démontre la réalisation d'aucune piste cyclable, cette intention semble inopérante.

Le dossier comporte une étude de potentiel de développement des énergies renouvelables. Celle-ci propose plusieurs scénarii pour les logements individuels comme pour l'îlot collectif. Il présente les avantages d'une solution mixte combinant diverses sources d'approvisionnement en énergies (pompe à chaleur, poêle à granulés, modules photovoltaïques, chaudière) tant du point de vue financier qu'environnemental.

Néanmoins, cette solution n'est présentée qu'en tant que proposition. Elle n'apparaît pas comme faisant l'objet de prescriptions particulières pour les futures constructions. Le règlement du lotissement est à ce titre minimaliste, se contentant de rappeler qu'aucune disposition complémentaire au PLU n'est imposée. Ainsi le dossier ne présente pas la façon dont il a été réellement tenu compte de l'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables contrairement aux exigences du code de l'environnement (article R122-5).

Le dossier ne présente aucune évaluation du bilan des gaz à effet de serre du projet. Il limite l'analyse aux diverses consommations énergétiques des logements sans pour autant procéder à une évaluation des gaz à effets de serre. La phase de construction ne fait l'objet d'aucun développement.

La MRAe recommande :

- **de justifier de la façon dont il sera réellement pris en compte les conclusions de l'étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables dans la conception et l'équipement des logements ;**
- **de réaliser et présenter un bilan des gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie intégrant notamment les phases de construction et d'exploitation.**

5.6 Effets cumulés

Compte tenu des effets insuffisamment caractérisés du projet sur la préservation des espèces ayant contribué à la détermination des ZNIEFF à proximité, le cumul d'impact doit porter sur les projets susceptibles de porter atteinte aux mêmes populations du secteur.

La MRAe recommande de compléter de façon substantielle l'analyse des effets cumulés à partir d'une analyse de l'état initial consolidée et une évaluation aboutie des incidences du projet.

Conclusion

Le dossier dont a été saisi la MRAe traduit une démarche qui ne correspond pas aux attendus d'une étude d'impact, laquelle doit conduire lors d'une démarche itérative, à la définition d'un projet tenant compte des enjeux identifiés à l'occasion d'une analyse de l'état initial fiable. En l'occurrence, **la démarche n'a pas été conduite en amont de la définition du projet, mais comme un moyen a posteriori de justifier un choix d'aménagement qui n'a pas évolué depuis la demande d'examen au cas par cas** et qui n'a pas tenu compte des attendus explicitement précisés dans la décision du 29 juillet 2021. **Le processus d'évaluation environnementale n'a donc pas été mis en œuvre.**

Ainsi, le dossier de permis d'aménager comportant l'étude d'impact du projet de lotissement de la Blanchardière à Changé est incomplet et ne comporte pas les attendus tant sur le fond que sur la forme et notamment :

- la réalisation d'une analyse de l'état initial fiabilisée sur un cycle biologique complet ;
- l'analyse des enjeux liés à l'obligation légale de débroussaillage ;
- la démonstration du choix d'un projet de moindre impact environnemental par l'adaptation du projet aux enjeux initialement identifiés, au travers d'une analyse comparative de variantes et d'une démarche Éviter – Réduire – Compenser aboutie ;
- la démonstration d'une préservation optimisée de la biodiversité et de l'absence d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ;
- la démonstration d'un parti d'aménagement compatible avec le PLU et les objectifs de densité du SCoT ;
- la description dont les conclusions de l'étude de faisabilité du développement des EnR sont réellement pris en compte dans la conception et les équipements des futurs logements.
- la fourniture d'une étude de densification et la description de la façon dont il en a été tenu compte ;
- la réalisation d'un bilan des émissions de gaz à effets de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie.

En conclusion, la MRAe recommande de réviser la conception du projet afin de garantir la meilleure prise en compte des enjeux environnementaux y compris à travers la recherche de sites alternatifs présentant de moindres impacts.

Nantes, le 19 septembre 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Daniel Fauvre