

Pays de la Loire

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire

Nantes, le 22 mai 2023

Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale

**Le président de la Mission Régionale de
l'Autorité Environnementale Pays de la Loire**

Réf. : 2023-6863-6864-6865 permis d'aménager des lotissements « Le
Croissant », L'Arpent, « La Pie » à Coulaines (72)

à

**Monsieur le Responsable Droit des Sols
de Le Mans Métropole**

Par courriers du 23 mars 2023, vous avez saisi la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire pour avis dans le cadre de la demande de permis d'aménager des lotissements le Croissant, l'Arpent et la Pie à Coulaines (72), conformément aux dispositions de l'article R122-7 du Code de l'environnement.

La MRAe a déjà été saisie pour avis sur ces trois permis d'aménager dans le cadre d'une précédente procédure d'instruction. L'étude d'impact correspondante a fait l'objet d'un avis de sa part en date du 8 juin 2022 (avis commun aux 3 permis d'aménager n° 2022APPDL45/PDL-2022-6062-6063-6064).

Le porteur de projet a souhaité actualiser l'étude d'impact commune aux trois lotissements afin de prendre en compte les recommandations de la MRAe et a ainsi engagé une nouvelle demande de permis d'aménager.

Le présent courrier vise à présenter les observations et recommandations complémentaires de la MRAe par rapport à celles émises dans son avis du 8 juin 2022 au regard des réponses du porteur de projet et des compléments apportés à l'étude d'impact.

Périmètre du projet

L'avis initial de la MRAe recommandait d'intégrer l'enfouissement de la ligne HTA dans le périmètre du projet et d'en analyser les impacts. Le nouveau dossier présenté confirme l'enfouissement de la ligne, mais ne présente pas d'analyse des éventuelles incidences sur l'environnement de ces travaux, se limitant à rappeler qu'ils seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'Enedis.

Par ailleurs, si le dossier affiche en préambule l'intégration du secteur dit des Cheminées dans l'étude d'impact afin de respecter la notion de projet telle que définie par le code de l'environnement, il est constaté qu'aucune information ou analyse n'est présentée par la suite dans le dossier en raison, selon le porteur de projet, de l'absence de maîtrise foncière. De fait, la MRAe constate que cette absence d'information ne permet pas de répondre aux attendus du code de l'environnement.

Consommation d'espaces

Dans son avis du 8 juin 2022, la MRAe constatait le décalage entre les objectifs de densité du SCoT pour la commune de Coulaines (densité minimale de 20 logements par hectare) et la densité retenue pour le projet (10 logements par hectare). Si le dossier justifie la densité retenue notamment par des considérations techniques et par une interprétation, jugée non recevable par la MRAe¹, des dispositions du SCoT excluant les trois lotissements des objectifs attendus en termes de densité², la MRAe ne peut que constater que les projets présentés conduisent à une consommation d'espace importante au regard du nombre de logements prévus. En outre, le dossier ne présente pas d'étude d'optimisation de la densité des constructions ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte conformément aux exigences du décret 2022-1673 du 27 décembre 2022 ayant modifié les attendus du contenu de l'étude d'impact pour les opérations d'aménagement.

Gestion des eaux pluviales

Le dossier confirme l'objectif, pour chacun des lots d'infiltrer les eaux pluviales pour une pluie de 20 mm en 3 heures malgré la faible aptitude des sols à l'infiltration. Il indique explicitement que les perméabilités mesurées ne permettent pas une justification par le calcul d'un temps d'infiltration satisfaisant pour cette pluie et prévoit le stockage du volume correspondant au sein des tranchées drainantes de collecte. Si les pluies de 54 mm en 90 minutes seront stockées dans les bassins prévus, le dossier affirme simplement que les pluies plus importantes seront transférées par surverse vers l'exutoire actuel, le ruisseau du Monnet. Aucune analyse des incidences en aval de ces pluies n'est en revanche présentée, en dehors du rappel des dispositions du projet. Ainsi, le dossier n'analyse pas les zones successivement inondées dans l'emprise du projet, la vulnérabilité des zones à l'aval (biens et personnes) et le cas échéant, les modalités envisagées pour diriger ces eaux vers des zones de moindre vulnérabilité.

Energies renouvelables

Les conclusions sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR) ont été intégrées au corps de l'étude d'impact. En revanche, ni le dossier, ni le règlement du lotissement, ni le cahier des prescriptions architecturales urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) ne définissent concrètement la façon dont il a été tenu compte de ces conclusions. Le dossier se limite en effet à des informations très générales sur les EnR. Le dossier ne respecte donc pas les exigences de l'article R122-5 du code de l'environnement issues du décret du 27 décembre 2022.

1 Dans son avis du 8 juin 2022

2 Chaque secteur, pris indépendamment les uns des autres ayant une surface plancher inférieure à 5000m², le dossier affirme pouvoir s'intégrer dans l'exclusion prévue par le SCoT.



En complément de son avis PDL 2022-6062-6063-6064 du 8 juin 2022, auquel le porteur de projet a partiellement répondu par l'actualisation de son étude d'impact, la MRAe recommande :

- **de compléter l'analyse des incidences du projet par celle de l'enfouissement de la ligne HTA et de compléter le cas échéant la démarche Eviter, Réduire, Compenser mise en œuvre ;**
- **de reprendre la conception du projet en densifiant l'habitat afin de limiter la consommation d'espace, de mener l'étude d'optimisation de la densité des constructions et de préciser la façon dont il en a été tenu compte ;**
- **de préciser le temps d'infiltration de la pluie de 20 mm en 3h, d'analyser les incidences des pluies d'occurrence supérieure à celle retenue pour la conception du projet au regard des enjeux en aval ;**
- **de préciser les engagements du projet en termes de développement des énergies renouvelables.**

Afin de répondre aux dispositions de l'article L122-1-IV du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage devra joindre à son dossier de consultation du public dans le cadre de la procédure de permis d'aménager : l'avis PDL 2022-6062-6063-6064 du 8 juin 2022, le présent courrier et son mémoire en réponse à l'ensemble des observations et recommandations de la MRAe.

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site de la MRAe.

Le président de la MRAe,



Daniel Fauvre

