



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**AVIS DÉLIBÉRÉ**  
**SUR LE PERMIS D'AMÉNAGER (TRANCHE 3)**  
**DU LOTISSEMENT « QUARTIER DE LA MOTTE »**  
**COMMUNE DE CRAON (53)**

**n° PDL-2023-6991**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'aménager la tranche n°3 du lotissement du quartier de la Motte sur la commune de Craon, en Mayenne.

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 : Paul Fattal, Bernard Abrial, Vincent Degrotte, Daniel Fauvre.

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 du dossier datée de juin 2022 (pour l'étude d'impact).

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

La commune de Craon se situe dans le quart sud-ouest du département de la Mayenne, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Château-Gontier-sur-Mayenne et une trentaine de kilomètres au sud-ouest de Laval. Elle est désignée pôle majeur du territoire communautaire par le schéma de cohérence territoriale (SCoT)<sup>1</sup> de la communauté de communes du Pays de Craon. Sa population, de l'ordre de 4 500 habitants, est pratiquement stable<sup>2</sup> depuis une décennie.

Le secteur de projet s'inscrit en extension urbaine au nord-est du périmètre aggloméré de Craon. Il est bordé au nord par la route départementale (RD) 128 qui relie Craon et Denazé, au sud par le chemin de la Motte qui dessert une exploitation agricole. Il est occupé essentiellement par des terres agricoles de cultures et de pâturage. Selon le dossier, les parcelles concernées par le futur lotissement sont propriété du porteur de projet, et font l'objet d'une convention d'occupation précaire avec l'exploitant agricole.

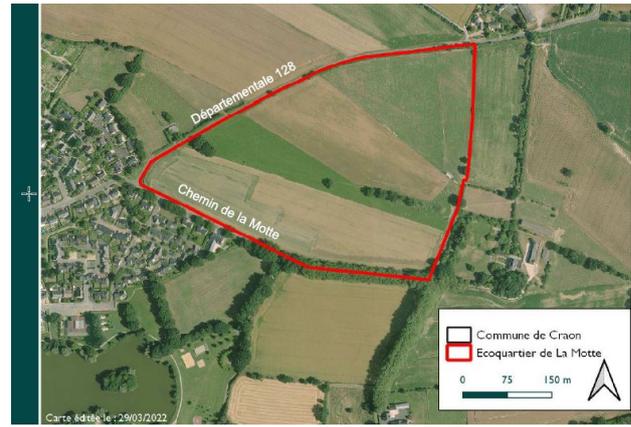
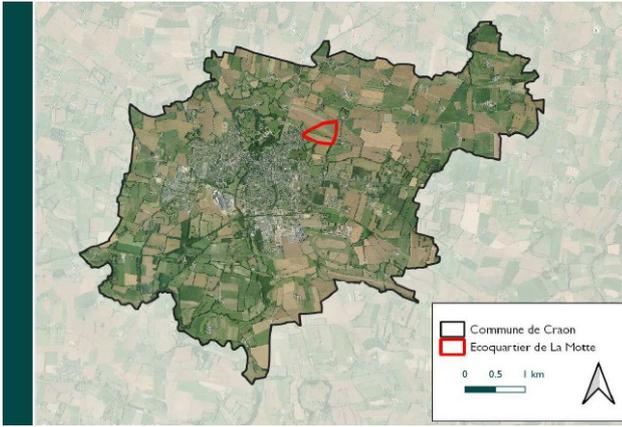
Le projet de lotissement « quartier de la Motte » s'étend sur une surface totale d'environ 14 ha et prévoit d'y accueillir de l'ordre de 190 logements. Il se situe en zone 1AUh (zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'habitat) du plan local d'urbanisme (PLU)<sup>3</sup> de Craon. Il est couvert par une opération d'aménagement et de programmation (OAP) « du secteur de la Motte » qui comprend également une zone 1AUh d'environ 3 ha située de l'autre côté de la RD 128.

---

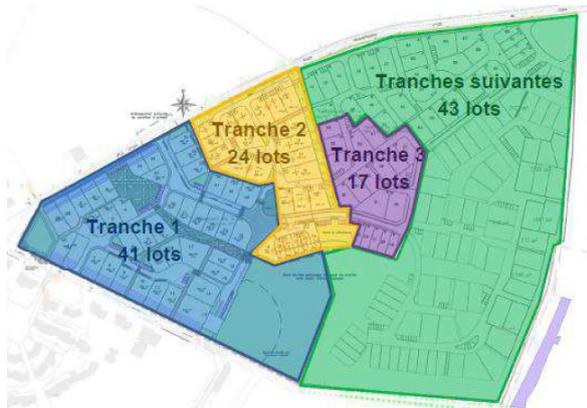
1 SCoT du Pays de Craon approuvé le 22 juin 2015.

2 4 481 habitants en 2013, 4 486 habitants en 2019 (source INSEE).

3 PLU de Craon approuvé le 22 septembre 2011.



Situation et périmètre (en rouge) du projet (source : étude d'impact)



Découpage en tranches du projet et plan de la tranche 3 (source : étude d'impact)



Plan de composition générale du projet (source : étude d'impact)

Le dossier fait état d'une programmation du projet de lotissement en plusieurs tranches :

- les tranches 1 et 2 ont chacune déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, respectivement pour 41 lots sur une surface de 4,6 ha, et pour 24 lots sur une surface de 1,6 ha ; il est indiqué que les travaux et la commercialisation de la tranche 1 (à l'ouest) sont en cours ;
- la tranche 3 représente 17 lots sur une surface de 1,05 ha ;
- les tranches suivantes sont estimées pour un total de 43 lots et feront l'objet de futurs permis d'aménager ;
- cette programmation comprend également la réalisation de la trame viaire du futur quartier et des réseaux associés, la réalisation des espaces verts (coulée verte, alignements d'arbres, massifs arbustifs), des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des stationnements publics.

La présente procédure est engagée dans le cadre du permis d'aménager de la tranche 3, le périmètre de l'étude d'impact portant quant à lui sur l'ensemble du projet (lotissement « quartier de la Motte » - 14 ha - 190 logements). L'étude d'impact présente des plans de composition détaillés pour les tranches 1 à 3, et un plan de composition général de l'ensemble du projet comportant une esquisse pour les tranches suivantes.

La MRAe observe qu'elle n'a pas été saisie au titre des deux premières tranches alors que le projet d'ensemble est programmé dans le PLU depuis 2011.

La MRAe rappelle que la réalisation de l'étude d'impact à l'échelle globale du quartier de La Motte devra répondre aux dispositions de l'article L.122-1-1 (III) du code de l'Environnement, « *Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet* ».

Le niveau de définition des tranches suivantes n'étant pas abouti à ce stade, l'étude d'impact globale devra donc être actualisée à l'occasion des permis d'aménager correspondants.

## **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 maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- la gestion des eaux usées et pluviales et la prévention des nuisances ;
- l'insertion urbaine et paysagère du projet dans un environnement semi-naturel.

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

### **3.1 Étude d'impact**

#### **L'analyse de l'état initial de l'environnement**

##### **Milieux naturels et biodiversité**

Le secteur de projet n'est pas directement concerné par un zonage d'inventaire ou par une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel. L'étude indique toutefois sa connexion hydrologique avec la zone Natura 2000 des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », distante de 23 km. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) les plus proches sont distantes de plus de 8 km du site du projet. Il est attendu que l'étude caractérise les enjeux de préservation liés aux zones Natura 2000 et aux ZNIEFF considérées, de manière à identifier d'éventuelles incidences indirectes du projet.

S'agissant des continuités écologiques, le dossier rapporte l'absence d'élément d'intérêt identifié (réservoir de biodiversité et corridor écologique) dans la trame verte et bleue (TVB) du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire<sup>4</sup>. Cependant il n'étudie pas d'éventuelles continuités établies à l'échelle du SCoT du Pays de Craon ni à celle du PLU de Craon.

Les milieux naturels recensés sur le site d'étude se composent essentiellement de prairies améliorées, de prairies et pâtures mésophiles, de terres cultivées, de linéaires de bocage en périphérie et d'arbres isolés. Les enjeux sont globalement jugés faibles à très faibles, modérés pour le bocage et les alignements d'arbres.

Les inventaires floristiques et faunistiques ont eu lieu sur cinq journées en avril, mai, juin et juillet 2020. Ces investigations ne permettent pas de couvrir le cycle biologique complet des espèces. Aucune plaque à reptiles n'a été posée sur le site pour faciliter la recherche de ce taxon. Il est attendu de l'étude qu'elle précise la méthodologie de réalisation des inventaires mise en œuvre, qu'elle présente pour chaque passage les conditions (horaires, météorologie...) et la liste des taxons inventoriés, et qu'elle propose une carte lisible de localisation des inventaires dressés au regard des périmètres d'étude et de projet.

La présence du Grand capricorne, espèce d'insecte saproxylique protégée, est avérée (trous d'émergence) dans plusieurs vieux chênes isolés au sein du site de projet.

Les inventaires relatifs aux chiroptères ont permis d'observer quatre espèces en alimentation sur la partie sud du site de projet, ainsi que des gîtes dans l'allée de platanes en limite sud (le long du chemin de la Motte).

Les inventaires relatifs à l'avifaune ont permis d'identifier la présence de vingt-quatre espèces d'oiseaux, dont dix-huit nicheuses potentielles sur site et bénéficiant d'un statut de protection nationale. Les espaces prairiaux et les haies présentent un intérêt en toute saison en tant que zone d'alimentation et de repos. Les alignements d'arbres au sud et les haies bocagères en périphérie constituent également des habitats de nidification. L'étude distingue le Bruant jaune qui seul fait l'objet d'un statut de conservation régionale et nationale, des autres espèces qui sont considérées communes à l'échelle locale et régionale. La MRAe rappelle que la préservation des espèces dites communes est nécessaire, au-delà de celle de la biodiversité dite remarquable. À ce titre, affirmer que les espèces communes ne revêtent pas d'enjeu s'avère inexact.

Les inventaires relatifs aux reptiles ont permis d'identifier la présence de cinq espèces faisant l'objet d'un statut de protection ou de conservation.

---

4 SRCE adopté le 30 octobre 2015.

En l'absence de milieux favorables à leur reproduction sur le site, la présence potentielle d'amphibiens est estimée limitée aux haies en phase terrestre<sup>5</sup>.

***La MRAe recommande d'apporter une justification étayée des choix méthodologiques appliqués pour la réalisation des inventaires, ainsi que de leurs résultats et, le cas échéant, de compléter lesdits inventaires en vue de bénéficier d'une description robuste de l'état initial.***

### **Zones humides**

La méthodologie de recherche et de délimitation des zones humides est décrite. Une zone humide de 1,38 ha a été inventoriée en partie sud du périmètre de projet. Elle est concernée par la tranche n°1 et une partie des tranches à venir.

### **Paysage et patrimoine**

Au titre du paysage, l'étude se limite à inventorier l'occupation des sols en périphérie immédiate du projet.

Elle gagnerait à décrire et illustrer les relations du site de projet avec le bourg de Craon sur sa pointe ouest, les hameaux d'habitations voisins sur ses franges nord-est et sud-est, la route de Denazé qui le longe au nord, le chemin de la Motte fréquenté par les marcheurs et l'exploitation agricole qu'il dessert.

Une approche à une échelle plus large permettrait de compléter cette analyse, de manière à dégager les enjeux d'intégration paysagère du projet au regard des évolutions qu'il induit sur les liaisons entre secteurs bâtis et secteurs agricoles, naturels et forestiers, et sur l'entrée du bourg par la RD 128.

Par ailleurs, le projet se situe à environ 450 m du site classé du parc du château de Craon et son extrémité ouest est concernée par le périmètre de protection du monument historique du château de Craon.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse du paysage afin de mieux définir les enjeux d'intégration du projet que ce soit dans ses articulations avec le bourg de Craon ou dans le traitement de ses relations futures avec le paysage immédiat et élargi environnant.***

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

Le site du projet est desservi par la RD 128 entre Craon et Denazé, et par le chemin de la Motte.

L'étude évoque la proximité de l'arrêt de transports en commun « place du 8 mai », permettant l'accès à deux lignes régulières de bus, reliant Châteaubriant et Laval (ligne 140) ainsi que Saint-Aignan-sur-Roë, Renazé et Château-Gontier (ligne 150). Elle gagnerait à localiser cet arrêt sur une carte.

Elle évoque également un réseau important de chemins pédestres et cyclables sur le territoire. Une illustration permettrait de montrer comment le projet peut s'inscrire dans ce réseau et le compléter, plutôt qu'en affirmer le seul principe.

### **Risques naturels et technologiques**

Le secteur de projet n'est concerné que par l'aléa sismique, le retrait gonflement des sols argileux, et la remontée de nappes<sup>6</sup>, de niveaux faibles. Il n'est pas exposé à d'autres types de risques.

---

5 Par ailleurs, s'agissant de la liste des amphibiens protégés sur le territoire national, l'étude d'impact fait référence à un ancien arrêté ministériel, qui n'est pas celui en vigueur. Celui en vigueur est l'arrêté du 8 janvier 2021.

6 Potentiellement, le secteur est sujet aux inondations de caves.

### 3.2 Résumé non technique

Le résumé non-technique se situe en deuxième partie du dossier comportant l'étude d'impact. Il est facilement accessible et lisible. Il présente cependant les mêmes lacunes que l'étude d'impact en elle-même.

## 4 Analyse des variantes et justification des choix effectués

Le dossier justifie la programmation du projet en s'appuyant sur l'objectif de renforcement des polarités du SCoT du Pays de Craon, qui recommande un rythme de construction de 24 logements par an sur la commune de Craon.

Cependant, il ne permet pas de mesurer comment le projet s'inscrit dans l'objectif prescrit par le SCoT d'une densité de 16,5 logements/ha à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation projetées sur le territoire communal de Craon : le projet de lotissement présente une densité de moins de 14 logements/ha dans sa conception actuelle.

Il n'explique pas davantage comment il prend en compte la recommandation du SCoT de rechercher et programmer des formes intermédiaires d'habitat (petits logements collectifs, logements individuels groupés, formes d'habitat individuel dense) permettant de mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

Le dossier ne présente pas de description des solutions de substitution raisonnables qui ont pu être examinées, ni d'indication des principales raisons des choix effectués, notamment en comparaison des incidences sur la consommation d'espace, l'environnement et la santé humaine.

**La MRAe rappelle que l'article R122-5 du code de l'environnement requiert la production d'une étude d'optimisation de la densité des constructions à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement.**

Le dossier ne propose pas non plus d'aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.

Ce faisant, il n'apporte pas la démonstration d'une mise en œuvre aboutie de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC).

**La MRAe recommande :**

- *de compléter le dossier par une analyse multicritère comparée des différentes variantes étudiées permettant d'expliquer les choix opérés sur la base des enjeux environnementaux identifiés ;*
- *de démontrer la recherche d'un parti d'aménagement urbain qualitatif optimisant la consommation de la ressource foncière mobilisée ;*
- *de mieux démontrer la recherche d'un parti d'aménagement de moindre impact environnemental.*

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

### 5.1 La préservation des milieux naturels

#### Habitats, faune et flore

L'étude affiche le principe de conservation de la majeure partie des haies bocagères et arbres d'intérêt identifiés sur et en périphérie du site du projet, notamment ceux abritant le Grand capricorne ou pouvant

servir de gîte aux chiroptères. Elle prévoit leur mise en défens en phase travaux, ainsi que celle de la zone humide.

Parallèlement, elle évoque des travaux de défrichement dans la période favorable de mi-septembre à mi-novembre permettant d'éviter les périodes de sensibilité des diverses espèces inventoriées sur le site (nidification de l'avifaune, thermorégulation, reproduction et hibernation des reptiles...). Le dossier ne présente aucun retour d'expérience de l'aménagement des deux premières tranches.

Pour les tranches 1 à 3, la seule présentation des plans de composition ne suffit pas à démontrer la mise en œuvre du principe de conservation affiché des habitats à enjeux.

Au-delà de la tranche 3, les aménagements n'étant pas clairement définis, l'étude ne permet pas de justifier l'évitement des enjeux identifiés.

De plus, le dossier conclut qu'il n'est pas jugé nécessaire de réaliser un dossier de dérogation au titre des espèces protégées, tout en évoquant la possibilité de déplacer des espèces contactées qui ne pourraient « sortir de l'emprise du chantier par leurs propres moyens », ce qui est contradictoire.

Il est attendu de l'étude :

- qu'elle détermine de manière explicite la nature des travaux, la localisation des habitats conservés et mis en défens, la localisation des habitats impactés et leurs incidences, notamment sur les espèces faunistiques inventoriées ;
- le cas échéant, qu'elle justifie les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation retenues à ce titre, ainsi que la nécessité ou pas de réaliser un dossier de dérogation au titre des espèces protégées.

Le dossier fait également état de la capacité de report des espèces présentes dans l'emprise du projet sur les terrains limitrophes, pour l'alimentation ou la nidification. Cependant aucun inventaire n'ayant été réalisé sur ces terrains, il n'est pas possible de s'assurer des capacités d'accueil des espèces en question, ni de connaître la pression actuelle exercée sur ces espaces.

Des plantations d'arbres, arbustes et vivaces sur les espaces publics du projet sont présentées à titre de mesure d'accompagnement, avec un suivi réalisé chaque année sur les trois premières années. Il convient de préciser un taux de reprise des plants susceptible de déclencher leur remplacement.

Par ailleurs l'étude n'indique pas si des espèces exotiques envahissantes sont présentes sur le site ni, le cas échéant, quelles mesures seront mises en place pour leur gestion.

L'étude argumente de la distance du projet aux sites Natura 2000 les plus proches (23 km, puis près de 40 km), et des mesures mises en place, notamment pour la décantation des eaux de ruissellement susceptibles de gagner le réseau hydrologique en connexion avec la zone Natura 2000 des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » (23 km), pour conclure à l'absence d'incidence du projet sur les sites Natura 2000. Cette conclusion appelle toutefois à être mieux démontrée, le niveau de définition insuffisant du projet sur l'ensemble de son périmètre à ce stade ne permettant pas de justifier complètement de la préservation des espèces ayant fondé le classement des deux sites Natura 2000.

***La MRAe recommande de clairement expliciter et localiser les travaux prévus à l'échelle du projet, et de justifier sur cette base d'une démarche « éviter-réduire-compenser » aboutie au regard des enjeux de préservation des milieux naturels.***

## **Eaux superficielles et souterraines**

Le dossier identifie un risque de pollution des milieux à l'occasion de la phase de chantier : augmentation des matières en suspension dans les eaux de ruissellement, pollution accidentelle liée aux engins de chantiers,

déversement de laitance de béton, etc. L'organisation du chantier – positionnement des installations de chantier et aires de stationnement, entretien des engins sur aires imperméabilisées, stockage des produits dangereux en bacs étanches sur des aires sécurisées et imperméabilisées, évacuation des substances polluantes vers des filières de traitement appropriées, kits d'intervention en cas de pollution accidentelle, réalisation des aménagements de gestion des eaux pluviales (définitifs ou provisoires) avant le début des terrassements – constitue les principales mesures d'évitement et de réduction.

En phase d'exploitation, les risques de pollution envisagés sont notamment ceux liés aux polluants lessivés sur les surfaces imperméabilisées (matières en suspension par érosion des sols, hydrocarbures et autres produits issus des véhicules automobiles, débris végétaux, plastiques). L'abattement des pollutions emportées par les eaux de ruissellement se fera par décantation dans les bassins tampons enherbés. Ceux-ci seront équipés d'un ouvrage de régulation des débits, d'un caillebotis de récupération des flottants, ainsi que d'un débourbeur séparateur à hydrocarbures en sortie.

Aucune précision n'est apportée au dossier quant à l'analyse de l'impact sur la zone humide et sur son bassin d'alimentation.

### **Gestion des eaux usées et pluviales**

Le projet sera raccordé au réseau public d'évacuation des eaux usées (réseau séparatif) vers la station d'épuration de la commune de Craon. L'étude indique que la charge polluante supplémentaire générée par le futur lotissement est estimée à 570 équivalents-habitants (EH)<sup>7</sup>, et qu'elle représente 2 % de la capacité totale de la station d'épuration (28 333 EH). Il convient toutefois de connaître le niveau de charge supporté par la station d'épuration pour justifier de sa capacité à accueillir à terme les effluents induits par le projet.

***La MRAe recommande de mieux démontrer la capacité de la station d'épuration à accueillir et traiter les futurs effluents issus du projet.***

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, le dossier précise seulement :

- que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue actuellement au nord vers le fossé de la RD 128 (ensuite canalisé sous une parcelle privée, et qui n'est pas sécurisé pour évacuer les débits importants), et au sud vers le fossé du chemin de la Motte ;
- que dans le cadre du projet, deux exutoires seront créés au sud, l'un vers un fossé conduisant à l'étang communal, l'autre vers un raccordement au réseau existant rue Roland Garros ;
- que les eaux pluviales de la tranche 1 et d'une partie de la tranche 2 seront collectées et dirigées vers un bassin d'orage à sec de 630 m<sup>3</sup> dimensionné pour une occurrence centennale, situé au sud-ouest de l'opération d'aménagement, et se rejetant vers le réseau rue Roland Garros après régulation du débit sortant (10 l/s et 8 l/s) ;
- que les eaux pluviales de l'autre partie de la tranche 2 seront collectées et dirigées vers un bassin d'orage central créé dans la zone humide après avoir transité dans un bassin de pré-traitement sans précision sur le dimensionnement et sur son exutoire.

Aucun dispositif de gestion des eaux pluviales n'est précisé pour la tranche 3 et les suivantes.

Le renvoi vers le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau établi en octobre 2013 pour connaître le détail des modalités de gestion des eaux pluviales n'est pas satisfaisant.

Il est attendu de l'étude qu'elle décrive les dispositions retenues pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet d'aménagement, qu'elle justifie de leur dimensionnement et de l'occurrence de la pluie de référence.

7 Sur la base de 190 logements nouveaux et de 3 équivalent-habitants par logement.

### **La MRAe recommande :**

- **que l'étude d'impact soit complétée par les éléments d'analyse pertinents tendant à justifier les choix effectués en matière de gestion des eaux pluviales, quand bien même le projet ferait également l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau ;**
- **de justifier de l'analyse des impacts de ces choix sur la zone humide et de la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser (ERC) pour préserver ce milieu.**

#### **Effets cumulés**

Le dossier n'identifie pas de projets susceptibles de générer des impacts cumulés avec le présent lotissement.

## **5.2 La limitation de l'impact sur le paysage**

Le dossier souligne l'intérêt d'un travail sur l'évolution des franges entre secteurs urbanisés et espaces agricoles et naturels, sur les perméabilités visuelles et fonctionnelles du paysage, sur le rapport du futur lotissement aux habitations voisines, sur le développement de la trame verte, sur le rapport entre espace public et espaces privés, sur le traitement de qualité des espaces publics et des espaces verts. Toutefois il ne démontre nulle part comment ces différents aspects ont pu être analysés et pris en compte, ni comment ils ont pu contribuer à la définition des plans de composition du projet tels que présentés sur les trois premières tranches, et esquissés pour les tranches suivantes.

L'impact du projet sur le paysage appelle également à être évalué au regard de l'enjeu d'aménagement d'une nouvelle entrée de ville par la route de Denazé (RD 128), y compris en interface avec l'évolution de la zone à urbaniser (1AUh) de 3 ha sur l'autre rive de la route.

En outre, compte tenu de l'inscription du secteur de projet dans le périmètre d'un monument historique, le dossier gagnerait à expliciter la prise en compte des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. Il gagnerait également à justifier de la prise en compte d'impacts possibles sur le site classé du parc du château de Craon, notamment depuis les grandes perspectives visuelles existantes dans le parc.

**La MRAe recommande d'apporter des éléments de lecture d'intégration du projet au regard des sensibilités et enjeux du paysage (interface entre le bâti et les secteurs agricoles et naturels, entrée de ville, covisibilités avec le monument historique et le site classé, etc) et d'illustrer la prise en compte des enjeux portant sur cette thématique.**

## **5.3 Les effets sur l'environnement humain**

### **Nuisances, trafic**

Le dossier envisage un accroissement du trafic routier local de 950 véhicules légers par jour induit par le projet<sup>8</sup>. Il en considère l'impact limité par la multiplication des accès au futur lotissement. S'agissant toutefois de deux accès directs sur la RD 128 et d'un accès sur le chemin de la Motte conduisant également à la RD 128, l'étude gagnerait à approfondir cette analyse au regard des trafics observés et projetés sur la route départementale ainsi que les conditions de sécurité autour de ces accès.

La création de voies douces est évoquée, de nature à limiter les déplacements en véhicules légers. L'étude gagnerait à illustrer clairement le réseau de cheminements doux au sein du projet et au regard des réseaux de liaisons douces existants à plus grande échelle avec lesquels il peut trouver des connexions.

<sup>8</sup> Sur la base de 5 déplacements par logement et par jour.

Le dossier n'aborde pas la question de la qualité de l'air à proximité de l'espace agricole et du risque d'envols de pesticides sous forme d'aérosols.

**La MRAe recommande d'analyser les risques, notamment pour la santé humaine, liés à l'usage possible de produits chimiques par l'activité agricole limitrophe.**

### **Sobriété énergétique/adaptation au changement climatique**

L'étude n'identifie pas le projet comme étant de nature à affecter significativement les conditions climatiques locales ni de plus grande échelle.

Elle estime la consommation énergétique totale pour le programme de logements du futur lotissement en phase d'exploitation à 1 330 MWh/an. Elle gagnerait à produire un bilan des gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie.

Dans le cadre de la vulnérabilité du projet vis-à-vis du changement climatique, elle évoque les effets positifs du traitement végétal du lotissement, ainsi que les conseils qui pourront être donnés aux acquéreurs sur une approche bioclimatique pour la conception du bâti, et sur l'usage de l'énergie solaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

En l'état les dispositions prévues n'apparaissent pas suffisantes par rapport à l'objectif d'inscription du projet dans une démarche visant à prendre en compte les enjeux de transition écologique. **En outre, la MRAe rappelle que l'article R122-5 du code de l'environnement requiert la production d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement. Le dossier doit également préciser la façon dont il en a été tenu compte dans la conception du projet.**

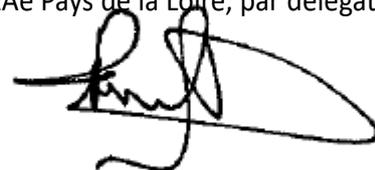
### **Conclusion**

Le dossier d'évaluation environnementale présenté à l'appui du permis d'aménager de la troisième tranche du lotissement "Quartier de la Motte" sur la commune de Craon souffre d'un certain nombre de lacunes. La MRAe relève tout d'abord que la description de l'état initial de l'environnement n'est pas complète, compte tenu notamment du choix des périodes de prospection et des méthodologies utilisées, et que l'analyse paysagère demande à être approfondie. Par ailleurs, l'absence d'une analyse des variantes probante interroge sur les choix effectués, sur la recherche d'un parti d'aménagement de moindre impact environnemental et d'optimisation de la consommation d'espaces. L'analyse des incidences du projet et des mesures ERC adaptées demande à être complétée, étayée et mieux aboutie, en particulier au titre des milieux naturels, de la préservation de la zone humide, de la gestion des eaux pluviales et de l'intégration paysagère. Les dispositions relatives au traitement de la sobriété énergétique et au développement des énergies renouvelables du projet méritent des réponses plus ambitieuses et concrètes dans le cadre des enjeux actuels de la transition écologique.

Enfin, la MRAe rappelle qu'une actualisation de l'étude d'impact devra être réalisée à l'occasion du dépôt des permis d'aménager relatifs aux tranches suivantes.

Nantes, le 3 juillet 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel Fauvre