



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**PAYS DE LA LOIRE**

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE  
PROJET DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE COMMERCIAL  
PAR LA SCI GFDI 152  
SECTEUR DE LA MOINERIE  
COMMUNE DE RUAUDIN (72)**

**n° PDL-2023-7068**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

Le permis de construire relatif à la construction d'un immeuble commercial comprenant la création d'un commerce de produits frais et une boulangerie a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région du 15 avril 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 de permis de construire 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 par voie électronique sur cet avis : Audrey Joly, Olivier Robinet, Paul Fattal, Bernard Abrial.

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 mars 2023 telle que transmise à l'autorité environnementale le 2 juin 2023.

## **Objet et contexte**

La commune de Ruaudin se situe à 7 km au sud-est du Mans et fait partie de la communauté urbaine de Le Mans Métropole. Le projet se positionne à l'ouest du territoire communal à proximité du centre commercial Family Village au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hunaudières. Le permis de construire, relatif à la construction d'un magasin Grand frais et d'une boulangerie a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région du 15 avril 2021 à la suite d'une demande d'examen au cas par cas.

La MRAe a rendu un avis le 28 octobre 2022<sup>1</sup> portant sur un périmètre de projet plus vaste, comprenant également deux secteurs limitrophes à l'ouest, dont les projets (enseignes Burger King et Au bureau) qui ont eux-mêmes fait l'objet d'une soumission à étude d'impact par décision du préfet de région en date du 19 août 2019. Le porteur de projet avait ainsi fait le choix de conduire l'étude d'impact sur le périmètre des deux secteurs objets desdites demandes d'examen au cas par cas, en vue de tenir compte de la globalité des incidences des projets sur l'environnement, tel que le prévoit l'article L.122-1 du code de l'environnement. Le périmètre concernait alors une surface de plus de 32 000m<sup>2</sup>. La MRAe dans son avis avait notamment souligné la nécessité d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux puis d'être à nouveau saisie pour avis sur l'étude d'impact du projet.

---

1 [Avis MRAe APPDL78 du 28 octobre 2022](#)



## Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts	Commentaires
Captage d'alimentation en eau potable	Non	Non	Sans objet
Zones humides	Non	Non	Les inventaires floristiques n'ont pas identifié d'espèce caractéristique de zone humide. Sept sondages pédologiques ont été réalisés ne démontrant pas la présence de zone humide sur la base du critère pédologique.
Zones sensibles Nitrates	Oui	Non	Sans objet
Cours d'eau Eaux superficielles et souterraines	Oui	Oui	<p>Le secteur de projet se situe au droit de la masse d'eau des sables et grès du Cénomaniens sarthois, nappe particulièrement sensible. Six sondages ont été réalisés sur la parcelle en vue d'y déterminer la profondeur de la nappe qui s'avère se trouver à environ 2,5 m de profondeur, voire 1,5 m par endroits. Le dossier en conclut notamment que le niveau d'eau peut remonter fortement en période pluvieuse. L'enjeu est considéré comme fort, compte tenu de la vulnérabilité de la nappe aux potentielles pollutions liées au projet.</p> <p>Le réseau superficiel se compose du ruisseau du Roule-Crotte à 340 m du secteur, du ruisseau des Bondes à 230 m (tous deux affluents de la Sarthe) et d'un étang à environ 100 m au sud.</p> <p>Le projet est susceptible de générer divers impacts que le dossier identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– imperméabilisation des sols impliquant une perte de capacités d'infiltration et une augmentation des débits des eaux de ruissellement ;</li> <li>– la dégradation des eaux superficielles et souterraines ;</li> <li>– l'augmentation des effluents.</li> </ul> <p>Mais, compte tenu des incertitudes liées au niveau de la nappe en cas de période pluvieuse, le dossier identifie un surplus de risques liés à l'interférence du projet avec la nappe impliquant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– un ancrage des constructions avec des fondations adaptées à la poussée de la nappe ;</li> <li>– de facto la création d'un obstacle au libre écoulement de la nappe pouvant avoir des incidences sur la direction et le rabattement des eaux ;</li> <li>– la nécessité de drainage pour la stabilité des ouvrages.</li> </ul> <p>Au titre des mesures d'évitement, le dossier avance d'abord l'argument de l'aménagement de 21 places de stationnement (sur les 135 prévues au projet) en revêtement perméable. Ensuite, il est prévu la mise en place d'un suivi piézométrique avec si nécessaire un rabattement localisé de la nappe.</p> <p>La première mesure de réduction relative à la phase de travaux consiste à prévoir des mesures anti-pollution ainsi qu'un protocole d'intervention en cas de pollution accidentelle.</p> <p>Ensuite, le porteur de projet relativise le risque d'interférences avec la nappe en précisant les principes de construction envisagés prévoyant</p>

			notamment un assèchement des fouilles par drainage ou pompage.
Gestion des eaux pluviales et eaux usées	Oui	oui	<p>Les eaux pluviales de toitures et de voiries seront gérées et infiltrées sur le site, collectées via un réseau créé ainsi que des noues, avant rejet dans le bassin d'infiltration de 385 m<sup>3</sup> localisé sur la partie est de la parcelle.</p> <p>Le dossier prévoit la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome. La solution retenue consiste en un filtre compact de 20 équivalents-habitants avec poste de refoulement intégré. Le dispositif devra être lesté compte tenu de la présence de la nappe.</p>

Milieux naturels	Existence	Impacts	Commentaires
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope-Espèces Protégées	Non	Non	Sans objet
Parc Naturel Régional	Non	Non	Sans objet
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique <sup>2</sup>	Oui	À déterminer	La ZNIEFF de type 1 la plus proche se trouve à environ 650 m du site. Il s'agit de la ZNIEFF « Pinède, étang et tourbière entre les faux et les petites Ganières ». Compte tenu de la présence d'habitat et d'une espèce déterminants ZNIEFF, l'analyse mérite d'être approfondie.
Habitats – Faune – flore	Oui	oui	<p>Les inventaires relatifs aux habitats et à la flore ont été réalisés au printemps et au début de l'été 2021.</p> <p>Trois types d'habitats ont été identifiés sur le secteur de projet, dont une prairie siliceuse à annuelles naines sur une grande partie de celui-ci, déterminante ZNIEFF mais au niveau d'enjeux considéré comme faible au dossier, sans véritable justification. Les autres milieux (chênaie-Charmaie, alignement de sapins) sont considérés à enjeu non significatif.</p> <p>Les inventaires floristiques n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées, mais la présence de trois espèces dites patrimoniales (qualification ici basée sur un statut de rareté de l'espèce en Sarthe) dont une espèce déterminante ZNIEFF (Trèfle raide) quasi menacée en Pays de la Loire, l'enjeu associé est modéré.</p> <p>Les inventaires faunistiques ont été réalisés sur huit sorties entre février 2020 et novembre 2021. Il n'y a pas eu de prospection supplémentaire entre les deux saisines de la MRAe qui avait pourtant souligné la nécessité d'un complément pour les enjeux relatifs aux amphibiens et aux reptiles.</p> <p>Du point de vue de l'avifaune nicheuse dix espèces d'oiseau ont été identifiées, dont six protégées. Hors période de nidification, seules trois espèces ont été identifiées dont une protégée. En période migratoire, cinq espèces ont été observées, dont trois protégées. Les enjeux avifaunistiques sont globalement jugés faibles à très faibles.</p> <p>Aucun amphibien et aucun reptile n'ont été observés.</p> <p>Aucun chiroptère n'a été contacté. Compte tenu du caractère boisé et</p>

- 2 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.

			<p>naturel des espaces au sud, de l'existence de lisières et la présence d'un point d'eau à une centaine de mètres, ce constat semble peu justifié et interroge sur les méthodologies d'inventaire appliquées. Deux autres espèces de mammifères non protégés ont été identifiées.</p> <p>En phase de travaux, le dossier identifie les impacts susceptibles d'être générés sur la faune, la flore et les habitats, à savoir la destruction et la pollution accidentelle.</p> <p>En phase d'exploitation, il identifie la modification de l'occupation des sols et en conséquence, des habitats et de leurs fonctionnalités.</p> <p>Le dossier précise d'abord que la solution d'implantation n'évite aucune zone à enjeux écologiques, impliquant la disparition de la prairie siliceuse, des stations de Trèfle raide, de Brome des toits et de Molène noire.</p> <p>Au titre des mesures de réduction, le dossier prévoit l'adaptation du calendrier des travaux dits lourds (terrassements, débroussaillage et abattage d'arbres), à réaliser entre le 15 août et le 15 octobre.</p> <p>Ensuite, le dossier prévoit la récupération et le transfert d'une partie de la terre végétale décapée afin de préserver le stock de graines présent sur la parcelle et notamment les espèces floristiques identifiées.</p> <p>Au titre de l'aménagement paysager et également pour favoriser des milieux propices à l'avifaune, le dossier prévoit la plantation d'espaces verts (essences locales exclusivement).</p> <p>Une mesure de suivi est dédiée à la restauration de la prairie siliceuse. En revanche, aucune mesure n'est prévue en cas de non-reprise des espèces précitées.</p>
Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	À déterminer	À l'échelle du schéma régional de cohérence écologique, le secteur ne se trouve pas sur un corridor ou un réservoir de biodiversité. À l'échelle locale, le secteur est limitrophe d'un espace boisé classé. Les impacts liés à l'application potentielle de l'obligation légale de débroussaillage (OLD) sont à identifier.
Sites Natura 2000 <sup>3</sup>	Non	Non	Sans objet
Consommation espaces	Oui	À déterminer	Le choix du secteur d'implantation devrait être mieux justifié au regard notamment des disponibilités ou de l'absence de foncier disponible dans les secteurs déjà anthropisés de la ZAC au nord.
Sols et sous-sols	Oui	Oui	Se reporter aux rubriques relatives à l'eau.
Impacts cumulés	Non	Non	Sans objet

Sites et paysages	Existence	Impacts	Commentaires
Sites classés ou inscrits, monuments historiques	Non	Non	Sans objet

<sup>3</sup> Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne « Oiseaux sauvages » (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Archéologie	Non	Non	Sans objet
Grands paysages	Oui	Non	Le secteur se trouve dans l'unité paysagère de l'agglomération mancelle. Il est bordé au nord par la RD92 et les centres commerciaux, au sud et à l'est par des espaces naturels relativement préservés (boisements, prairies, étang et une station de lavage). Le dossier identifie un enjeu relatif à la gestion de l'interface entre le projet et l'habitation de la Monnerie, limitrophe du site.
Tourisme			
Habitat			

Activités humaines	Existence	Impacts	Commentaires
Santé publique	Non	Non	Sans objet
Risques naturels	Oui	oui	Le secteur est concerné par le risque lié aux feux de forêts, mais aussi par un risque inondation par remontée de nappe, enfin par un aléa retrait/gonflement des argiles qualifié de moyen.
Risques technologiques	Oui	Non	Le secteur est soumis au risque lié au transport de matières dangereuses (RD92, canalisation de transport de gaz à 500 m).
Servitudes	Oui	non	La conception du projet tient compte de l'emplacement réservé localisé sur toute la partie nord du site et destiné à l'élargissement de la RD92.
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	maîtrisés	La desserte du secteur est essentiellement liée aux RD 338 et RD 92. Le trafic existant ne sera que peu affecté par le projet. Une étude de trafic est produite au dossier. Les travaux seront réalisés en période diurne et les jours ouvrés.

Énergie – Climat	Existence	Impacts	Commentaires
Sobriété énergétique	Oui	Oui	Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays du Mans, cité au dossier, dans l'orientation d'aménagement dédiée à la ZAC Pôle Majeur Sud (Hunaudières/Cormier), précise la nécessité de prévoir des formes urbaines plus économes en espace et en énergie. En l'occurrence, le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur. La mise en place de panneaux photovoltaïques ou d'ombrières sur le parking pour l'alimentation d'une partie des besoins du projet n'a pas été étudiée. Le dossier précise en outre que le site est peu accessible aux modes alternatifs à la voiture. Le dossier fait encore référence à la RT2012 alors que la réglementation en vigueur est la RT2020. Enfin, le dossier identifie comme impact du projet la baisse de la capacité de captation de CO <sub>2</sub> par les sols, sans toutefois la chiffrer, ni envisager explicitement les moyens d'en tenir compte.
Développement EnR			
Adaptation CC			

### **Principaux enjeux identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces, l'artificialisation des sols et la destruction durable de leurs fonctionnalités écologiques ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- les eaux souterraines.

## **Appréciation de l'évaluation environnementale**

### **– Points positifs**

Le périmètre de projet a été revu substantiellement à la baisse au regard des nombreux enjeux environnementaux identifiés à l'occasion du premier dépôt de dossier de permis de construire. Ainsi l'aménagement de l'intégralité du secteur ouest est abandonné (soit environ 18 700m<sup>2</sup>).

### **– Points perfectibles**

La justification du choix retenu mériterait d'être étayée.

Il est d'abord attendu une justification du choix de ce secteur en extension, sur un terrain encore à l'état naturel, au regard des capacités d'accueil des secteurs de la ZACom<sup>4</sup> déjà largement anthropisée et au sein desquels un aménagement supplémentaire aurait permis de limiter l'impact de l'artificialisation des sols notamment par la mutualisation des stationnements.

En outre, la création de 21 places de stationnement en revêtements perméables – soit une réduction de seulement 5 % de la surface imperméabilisée – n'apparaît pas suffisante au regard des impacts sur le cycle de l'eau, les fonctions des sols et la biodiversité.

La mesure de réduction relative à l'adaptation du calendrier des travaux s'avère être une mesure généraliste qui n'a pas été spécifiquement étudiée pour le projet. En effet, sa rédaction induit en erreur le lecteur qui y découvre la réalisation de travaux d'abattage d'arbres – qui n'avaient jamais été évoqués dans les impacts du projet – ou encore la possibilité pour les reptiles de fuir – quand bien même aucun d'entre eux n'aurait été identifié sur le secteur.

### **– Insuffisances**

La commune de Ruaudin est concernée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêts qui dispose que le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des habitations, constructions et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m. Le dossier élude totalement cette obligation.

Ainsi, le périmètre de l'état initial et l'identification des enjeux sont susceptibles d'évoluer. Ce faisant, les impacts identifiés et les mesures associées devront, le cas échéant, être réinterrogées.

Les incertitudes liées à la présence de la nappe sub-affleurante impliquent pour le porteur de projet de prévoir de potentielles mesures de rabattement de la nappe et / ou de drainage des arrivées d'eau superficielle.

Il est ainsi prévu, un compteur qui sera installé pour enregistrer les débits et les durées de pompage, en dessous d'un seuil de 10 000m<sup>3</sup>/an (seuil au-delà duquel un dossier au titre de la loi sur l'eau doit être

---

4 Zone d'aménagement commercial.

produit). Les eaux pompées transiteront par le dispositif d'assainissement du chantier pour une décantation avant rejet. Le dimensionnement nécessaire n'est pas précisé.

En cas de débit de pompage supérieur à 10 000m<sup>3</sup>/an, le pompage fera l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau modificatif.

Par ailleurs, le dispositif d'assainissement autonome retenu, présenté comme une mesure d'évitement, n'est pas assorti de mesures de suivi de ce dispositif (hormis un contrat d'entretien). De la même manière, le dossier ne précise pas les mesures d'intervention en cas de dysfonctionnements susceptibles de porter une atteinte immédiate à la qualité des eaux de la nappe.

En tout état de cause, les risques pour les états qualitatif et quantitatif de la nappe – nappe par ailleurs reconnue pour sa sensibilité particulière, identifiée en zone de répartition des eaux – ne sont pas suffisamment appréhendés.

**La MRAe recommande :**

- ***de justifier le choix du périmètre d'analyse de l'état initial au regard de l'obligation légale de débroussaillage applicable au projet, et, le cas échéant, de réinterroger la hiérarchisation des enjeux, la définition des impacts et des mesures éviter, réduire, compenser (ERC) associées ;***
- ***d'apporter une justification au choix du secteur d'implantation au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace du SCoT ;***
- ***de préciser les mesures de modération des consommations énergétiques prévues et de compléter l'ambition du projet par la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque notamment). Sur cette base, de produire un bilan des gaz à effets de serre du projet prenant en compte les phases de construction et d'exploitation ainsi que de démantèlement ;***
- ***de démontrer une prise en compte des enjeux relatifs à la préservation de l'état qualitatif et quantitatif de la nappe des sables et grès du Cénomaniens sarthois susceptible d'être affectée par le projet.***

Nantes, le 1<sup>er</sup> août 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire, le président



Bernard Abrial