



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

AVIS DÉLIBÉRÉ
SUR LE PERMIS D'AMÉNAGER DU LOTISSEMENT
"LES ROSES"
COMMUNE DE SOULAIRE-ET-BOURG (49)

n° PDL-2022-6386

Introduction sur le contexte réglementaire

Le permis d'aménager relatif au lotissement "les Roses" sur la commune de Soulaire-et-Bourg a été soumis à évaluation environnementale par décision du Préfet de Région du 18 novembre 2019 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 d'aménager 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. Comme convenu en séance collégiale de la MRAe du 6 octobre, ont ainsi délibéré sur cet avis par correspondances électroniques Vincent Degrotte, Olivier Robinet et 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 d'avril 2022.

1 Présentation du projet et de son contexte

La commune de Soulaire-et-Bourg se situe en Maine-et-Loire à 12km au nord d'Angers, faisant d'elle une commune périurbaine attractive connaissant une croissance démographique continue. Elle est constituée de deux villages, Soulaire au sud et Bourg au nord.

Le secteur de projet se localise en extension urbaine au nord de Soulaire. Il se situe en zones 1AU (sur 2,8 hectares) et 2AU (sur 2,2 hectares) du plan local d'urbanisme communautaire d'Angers Loire Métropole approuvé le 13 février 2017 et ayant fait l'objet d'une révision générale approuvée le 13 septembre 2021. Ainsi, le présent permis d'aménager porte sur la réalisation d'un commerce et d'un lotissement de 40 logements sur la partie ouest du secteur intégrant quelques parcelles de l'autre côté de la RD107, identifié comme la tranche 1, avec une densité attendue de 15 logements/hectare. Le reste du secteur, composé d'une tranche 2 à échéance de 5 ans, puis d'une éventuelle tranche 3 à échéance de 10 ans, prévoit la réalisation de 35 logements.

Le périmètre de l'étude d'impact porte quant à lui sur l'ensemble du secteur.



Principes généraux d'aménagement et réflexion d'ensemble sur le secteur – plan issu de l'étude d'impact page 260 dans sa version d'avril 2022.

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 prise en compte des enjeux de biodiversité ;
- la prévention des nuisances ;
- l'insertion urbaine et paysagère du projet dans un environnement préservé.

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 (ZNIEFF) ou par une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel. Il se situe toutefois à environ 1 km d'espaces identifiés à forts enjeux liés aux Basses vallées Angevines (zones Natura 2000, Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de types 1 et 2, espace naturel sensible, espace identifiés au titre de la stratégie nationale de création d'aires protégées). Le dossier se base sur le fait que le site de projet n'est pas inclus dans les périmètres précités pour affirmer l'absence d'enjeux. Il est toutefois attendu de la démonstration qu'elle prenne appui sur les habitats et espèces effectivement en présence sur le secteur de projet avant de formuler une telle conclusion.

S'agissant des continuités écologiques, le dossier étudie plusieurs échelles – le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Loire Angers, lesquels auraient pu être complétés par le PLUc Angers-Loire-Métropole – concluant un peu rapidement à l'absence d'enjeux du secteur relatifs à la préservation de la trame verte et bleue (cf ci-dessous concernant les enjeux notamment relatifs aux chiroptères).

Les milieux naturels recensés sur le site d'étude se composent essentiellement de prairies mésophiles de fauche, d'une haie arborée scindant le secteur en deux, de haies arbustives et fourrés. Les enjeux sont globalement jugés faibles hormis pour la grande haie centrale qui présente un enjeu considéré comme modéré compte tenu de la présence de beaux sujets de Chênes pédonculés.

Le réseau hydrographique local se compose d'un ruisseau affluent de la Sarthe à environ 600 m au nord du secteur, et de cette dernière à environ 2 km au sud du bourg.

Le dossier identifie un enjeu particulier lié à la qualité des eaux rejetées compte tenu du risque de dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

Les inventaires faunistiques ont eu lieu sur trois journées en avril, juin et octobre 2020. Contrairement à ce qu'affirme le dossier, le cycle biologique complet des espèces n'est pas couvert. Les reptiles ont été recherchés par temps exclusivement nuageux et par 13 à 18 degrés de température. Ces conditions ne facilitent pas la thermorégulation qui permet de visualiser les individus. Aucune plaque à reptiles n'a été posée sur le site pour faciliter la recherche de ce taxon.

Les inventaires relatifs aux chiroptères présentent un défaut d'exhaustivité. Le dossier précise d'abord qu'un appareil a été défectueux lors de la seule nuit d'écoute, puis qu'il est "difficile de conclure quant à la fréquentation de l'aire d'étude par les chauves-souris sur un cycle complet". Sur la base des caractéristiques physiques du secteur, le dossier extrapole l'usage qu'il en est probablement fait par ces espèces : le secteur est utilisé comme couloir de transit, et probablement de chasse en été. L'insuffisante justification du choix de la période et de la localisation des points d'écoute appelle une reprise des mesures à plusieurs périodes selon les protocoles en vigueur.

Les inventaires relatifs à l'avifaune ont permis d'identifier la présence d'au moins 42 espèces d'oiseaux, dont 22 nicheuses sur site et au moins une trentaine 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 haies et saules constituent également des habitats de nidification. Par ailleurs, 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 est inexact.

La présence du Grand capricorne, espèce d'insecte saproxylique protégée, est avérée (trous d'écoulements) au sein de la haie centrale composée notamment de vieux chênes. L'enjeu est jugé fort.

La MRAe recommande d'apporter une justification étayée des choix méthodologiques appliqués pour la réalisation des inventaires et, le cas échéant, de compléter lesdits inventaires, notamment pour les chiroptères, en vue de bénéficier d'une analyse de l'état initial complète.

Constat est fait que les enjeux principaux du site se concentrent sur la haie arborée centrale, les trois saules et un linéaire arboré à l'ouest, ainsi qu'un linéaire de haies arbustives et de fourrés à l'est.



Figure 41 : Synthèse des enjeux faunistiques

Carte issue de l'étude d'impact – version avril 2022 – page 172

Zones humides

La méthodologie de recherche et délimitation des zones humides est décrite. Le dossier fait état de 14 sondages répartis sur le secteur et réalisés en juillet 2020, ne mettant pas en évidence de sols présentant les caractéristiques de zones humides. La recherche floristique se limite à une conclusion tranchée sur l'absence de végétation patrimoniale. Cette conclusion doit être argumentée notamment à l'aune des inventaires floristiques qui ont mis en évidence la présence de "quelques espèces déterminantes de zones humides".

La MRAe recommande d'apporter les éléments nécessaires à la démonstration de l'absence de zones humides sur la base des critères alternatifs pédologiques ou floristiques.

Paysage et patrimoine

Le site d'étude est en position de plateau, la topographie du site assez marquée avec un point bas au nord-est du secteur. Il offre de nombreuses perspectives vers des éléments du paysage et de patrimoine notables (basses vallées Angevines, Château du Plessis-Bourré, église de Tiercé).

Le secteur s'inscrit par ailleurs au sein du périmètre délimité des abords du monument historique qu'est l'église de Soulaire, située à environ 150 m au sud.

Le dossier identifie un enjeu fort d'insertion paysagère en vue de réaliser une couture urbaine de qualité. L'entrée de ville constitue également un enjeu paysager du site, le secteur se raccordant directement sur la RD 107.

Nuisances sonores, qualité de l'air et trafic routier

Un état initial acoustique du secteur a été réalisé en trois points, sur une heure le matin (8h10 à 9h12). Toutefois, le point n°3, à l'est, n'a finalement pas fait l'objet de mesures à cause d'abolements de chiens. Pour les deux autres points de mesures, l'ambiance relevée correspond à un paysage acoustique de type rural.

Le site est principalement desservi par la route d'Angers (RD 107), qui scinde la 1ère tranche de projet en deux dans le sens nord-sud¹. Le dossier identifie ici un enjeu de sécurité s'agissant de la gestion des flux du projet d'aménagement dans leurs accès à cette voirie d'entrée de bourg.

Risques naturels et technologiques

Le secteur est exposé à un risque retrait/gonflement des argiles avec un aléa fort. Cette caractéristique implique la mise en œuvre de principes de construction adaptés.

Le secteur n'est pas exposé à d'autres typologies de risques particuliers.

L'articulation du projet avec les documents de planification

Le dossier cite le Schéma de cohérence territoriale Loire Angers (SCoT) approuvé le 9 décembre 2016, ainsi que le Plan local d'urbanisme communautaire (PLUc) Angers Loire Métropole approuvé le 13 février 2017.

À l'échelle de Soulaire-et-Bourg, l'objectif de production de logements est fixé à 80 au sein du PLUc valant programme local de l'habitat, décomposé en 70 logements sur le secteur des Roses, 5 sur celui de l'Ormeau et 5 de manière diffuse. En l'occurrence, le présent projet prévoit l'aménagement de 75 logements. Ce chiffre nécessite donc d'être explicité au regard des objectifs du PLUc.

La première tranche d'aménagement du secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont deux représentations graphiques sensiblement différentes sont présentées au dossier (pages 233 et 257). En effet, les deux versions n'ont manifestement pas les mêmes conséquences sur la préservation de la haie arborée centrale.

Le dossier cite les dispositions pertinentes du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022, ainsi que les enjeux portés par le SAGE Sarthe Aval approuvé le 10 juillet 2020, sans apporter d'analyse qualitative de leur prise en compte effective à l'échelle du projet.

la MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 et du SAGE Sarthe Aval et de mettre en cohérence les principes de l'OAP portant sur la première tranche.

3.2 Résumé non technique

Le résumé non-technique se situe en introduction 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 présente deux autres variantes au présent parti d'aménagement. Aucune analyse multicritères qualitative et comparative ne vient argumenter le choix du scénario retenu par rapport aux autres. En effet, ni le choix final des « accrochages urbains » potentiels notamment au niveau des voiries environnantes, ni le parti architectural et urbain du projet proposé ne semblent pas démontrer la création d'un véritable nouveau quartier d'habitat à l'échelle du tissu urbain sensible de la commune. De surcroît, le dossier n'apporte pas la

¹ Les plans d'aménagement ne sont pas tous cohérents dans le dossier. Certains, page 44 par exemple, montrent plusieurs lots de l'autre côté de la RD (dans l'OAP de secteur également). D'autres plans ne les montrent plus, comme en page 45.

démonstration d'une mise en œuvre aboutie de la démarche éviter-réduire-compenser (cf également ci-dessous § 5.1 Habitats, faune et flore).

La MRAe recommande :

- de compléter le dossier par une analyse multicritère comparée des différentes variantes étudiées permettant d'explicitier les choix opérés sur la base des enjeux environnementaux identifiés ;
- et de démontrer la recherche d'un parti d'aménagement de moindre impact environnemental et qualitatif pour le cadre de vie des futurs habitants.

5 Prise en compte de l'environnement par le projet

5.1 La préservation des milieux naturels

Habitats, Faune et flore

La haie arborée délimitant la tranche 1 des autres tranches (haie centrale au secteur de projet) connaîtra 4 percées – deux cheminements piétons au nord et au sud, deux écluses de passage de voiries – pour un linéaire supprimé de 29 mètres (soit 458m²). Ces trouées n'étant nécessaires qu'à l'horizon de l'aménagement des tranches suivantes, la pertinence de leur réalisation à l'occasion de la 1ere tranche interroge. De plus, le morcellement de cette haie bocagère importante contribue à renforcer le fractionnement des habitats locaux pour la petite faune notamment, limitant le brassage génétique des espèces. La haie située à l'extrémité est connaîtra quant à elle 3 percées pour une suppression de 8 ml (soit 78m²). Enfin la haie située à l'extrémité ouest au contact de la RD 107 sera intégralement supprimée sur 123 ml. Les trois saules blancs seront également supprimés.

Le dossier fait 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.

Au titre des mesures de réduction pour la phase de chantier, le dossier identifie les périodes de sensibilité des diverses espèces, mais perd le lecteur quant au choix final des périodes d'intervention. Il affirme tout à la fois que les travaux devront être réalisés entre octobre et février, que pour les reptiles les travaux préparatoires doivent avoir lieu entre avril et novembre et que les interventions sur les arbres abritant de potentiels gîtes à chiroptères doivent avoir lieu entre mi-avril et mai puis de mi-août à mi-octobre. Il est attendu du dossier qu'il s'engage de manière plus explicite sur les périodes retenues.

Le dossier propose ensuite des mesures compensatoires aux diverses percées et suppressions de végétations à raison de la plantation de 220 ml de haies arbustives, 90m² de massif arbustif bocager, 70m² de massif arbustif ornemental et une centaine d'arbres. Aucune précision sur la temporalité de réalisation de ces mesures n'est apportée.

En l'absence d'une véritable analyse des variantes, la recherche d'évitement des impacts sur les éléments écologiques précités n'est pas démontrée. Les mesures de réduction proposées sont inabouties et le besoin de mesures compensatoires non justifié à ce stade.

Une analyse des incidences sur les sites Natura 2000 est conduite. Le dossier conclut à l'absence d'impacts directs et indirects du projet sur les habitats d'intérêt communautaire ou sur les espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000. Sans être à ce stade remise en cause, cette conclusion pourrait être confortée par des compléments d'inventaires et une démonstration plus aboutie de la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser appliquée au projet.

Eaux superficielles et souterraines

Le dossier identifie un risque de pollution des milieux à l'occasion de la phase de chantier : ravinement des terrains mis à nus lors d'épisodes pluvieux, 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 hors du site ou sur aire imperméabilisée associée à un réseau de collecte et de traitement approprié, stockage des produits dangereux sur des aires sécurisées et imperméabilisées, évacuation des produits non utilisés etc – 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, les produits dangereux liés à des déversements accidentels, les eaux d'extinction d'incendie, les sels de déverglaçage, les traitements phytosanitaires. L'abattement des pollutions emportées par les eaux de ruissellement se fera par décantation dans les ouvrages de rétention, lesquels feront l'objet de curage et d'évacuation en filière adaptée à échéance à déterminer. Le présent dossier renvoie au dossier au titre de la loi sur l'eau pour le détail des dispositions de gestion des pollutions accidentelles (cf paragraphe suivant).

Gestion des eaux usées et pluviales

Les nouveaux bâtiments seront raccordés au réseau d'eaux usées existant et les effluents ainsi conduits à la station d'épuration de Soulaire d'une capacité de traitement de 600 équivalents-habitants et dont la charge maximale entrante actuelle est estimée à 368EH. La charge polluante supplémentaire générée par la tranche 1 du projet d'aménagement est estimée à 104 EH. La station d'épuration semble ainsi en mesure de traiter les nouveaux effluents.

La collecte et le transit des eaux usées se fera de manière gravitaire vers un poste de refoulement à créer.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, le dossier relève que le zonage d'assainissement des eaux pluviales fait état d'un bassin versant hydraulique saturé, et que ce zonage préconise un stockage des eaux pluviales sur le site. Or, tel que présentée, la gestion des eaux pluviales du projet relève davantage d'un "tout tuyaux", chaque parcelle sera desservie par un branchement individuel dirigeant vers un bassin de rétention réalisé en bordure nord de l'opération ayant vocation à étaler dans le temps l'arrivée des eaux pluviales vers le milieu récepteur. Le dossier ne précise pas la pluie de référence prise en compte pour le dimensionnement du dispositif d'assainissement ni n'indique les incidences potentielles sur le réseau en aval d'une pluie d'occurrence supérieure. Il ne traite pas davantage la gestion des eaux pluviales à la parcelle telle que préconisé par le SCoT.

Le renvoi vers le dossier loi sur l'eau pour connaître le détail des modalités de gestion des eaux pluviales n'est ainsi pas satisfaisant.

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.

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 secteur se trouve en position d'interface avec le grand paysage vers le nord, accentué par sa topographie en pente vers le nord également. Le dossier consacre un déroulé plutôt conséquent aux principes d'intégration paysagère du projet qui se composent notamment de bassins en cascade en pente douce, de voiries plantées d'alignements d'arbres, d'un retrait des emprises bâties par rapport à la principale haie arborée et de cheminements piétons. Le projet recherche une limitation des déblais et remblais, et leur équilibre, en affirmant s'adapter à la topographie (calage altimétrique des chaussées selon le terrain naturel, et des bassins de rétention).

En outre, compte tenu de l'inscription du secteur dans le périmètre d'un monument historique et l'affirmation de nouvelles covisibilités depuis la RD 107 avec l'église, le dossier gagnerait à expliciter la prise en compte des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

Davantage d'illustrations et de simulations sur l'insertion paysagère permettraient au dossier de gagner en lisibilité pour le public.

La MRAe recommande d'apporter des compléments de lecture d'insertion paysagère à partir des secteurs identifiés comme présentant une sensibilité paysagère particulière (entrée de ville, covisibilités avec le monument historique, topographie marquée, nouvelle limite urbaine générée par le projet).

5.3 Les effets sur l'environnement humain

Nuisances, trafic

Le dossier envisage un accroissement du trafic de véhicules légers sur les voies menant au site sans toutefois apporter d'estimation de l'importance de celui-ci.

Les deux accès au lotissement aménagés sur la RD 107 apparaissent sur les plans d'aménagement. Toutefois, et au titre des dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'environnement², il est attendu une analyse au moins succincte dans la présente étude d'impact.

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 éventuels liés à la cohabitation entre le projet de lotissement et l'activité agricole limitrophe, notamment les effets sur la santé humaine.***
- d'approfondir le traitement des enjeux de sécurité routière au niveau des accès routiers de part et d'autre de la RD107.***

Sobriété énergétique/adaptation au changement climatique

Le dossier comporte un chapitre relatif au "potentiel énergétique du territoire", lequel s'avère *in fine* très généraliste et peu ciblé sur ledit secteur de projet.

Il n'identifie pas le projet comme étant de nature à impacter significativement le climat et les microclimats locaux. La conservation d'espaces végétalisés et le traitement paysager du site sont mis en avant et considérés bénéfiques pour l'ambiance climatique du site. Le dossier ne mentionne pas explicitement la possibilité de recourir à des aménagements bioclimatiques adaptés au contexte local (orientation du bâti, adaptation au contexte végétal). Enfin la MRAe observe que l'application de la réglementation environnementale 2021

2 Article L.122-1 III 5° du Code de l'environnement « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».

notamment à l'égard de la performance thermique des constructions pourrait faire l'objet d'un rappel informatif pertinent à l'attention des futurs aménageurs/constructeurs dans ce chapitre du dossier.

La MRAe recommande de préciser les solutions opérationnelles de réduction des émissions et d'adaptation des logements nouveaux au changement climatique.

6 Conclusion

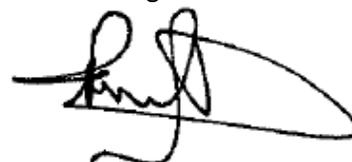
Le dossier d'évaluation environnementale présenté à l'appui du permis d'aménager de la 1ere tranche du lotissement "les Roses" sur la commune de Soulaire-et-Bourg souffre d'un certain nombre de lacunes. La MRAe relève d'abord que la description de l'état initial n'apparaît pas complète compte tenu du choix des périodes de prospection et des méthodologies utilisées. Par ailleurs, l'absence d'une analyse des variantes probante interroge sur les choix effectués et la recherche d'un parti d'aménagement de moindre impact environnemental. Les incidences du projet sur le réseau existant d'assainissement des eaux pluviales demandent à être analysées.

Enfin, nombre de développements généralistes et applicables à tous types de dossiers mériteraient d'être circonstanciés et étayés.

La MRAe rappelle, pour terminer, 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 11 octobre 2022

le président de la MRAe Pays de la Loire, par
délégation

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE