



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
de permis d'aménager du lotissement « La Blanchardière »
porté par la SAS Blanchardière Aménagement,
commune de Changé (72)**

n° PDL 021584 / AP

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 de permis d'aménager du lotissement de la Blanchardière sur la commune de Changé, porté par la SAS Blanchardière Aménagement.

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. Ont ainsi délibéré sur cet avis par correspondances numériques : Daniel Fauvre, Boris Leclerc, Mireille Amat et Vincent Degrotte.

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 selon un calendrier conforme aux dispositions de consultation du public retenues dans le cadre de la procédure d'instruction réglementaire. Ce mémoire en réponse doit notamment préciser comment le maître d'ouvrage tient compte de l'avis de la MRAe.

Le présent avis est établi sur la base de la version n°3 non datée de l'étude d'impact¹ telle que transmise à l'autorité environnementale le 28 juillet 2026.

Objet et contexte

Le projet de lotissement porté par la SAS Blanchardière Aménagement se trouve sur la commune de Changé, à environ 3 km à l'est du centre du Mans. Cette commune de 6 911 habitants (INSEE 2023) 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'Epau) puis le chemin aux Bœufs à l'ouest. Le site constitué actuellement d'espaces de prairies partiellement boisées au sein d'un espace forestier, couvre une superficie de 2,5 hectares.

Le projet vise la création de 12 lots individuels et d'un macrolot de 4 logements locatifs sociaux. Le site n'étant pas desservi par l'assainissement collectif, les logements se verront imposer l'installation de dispositifs d'assainissement autonome.

Le secteur de projet est classé en zone UC2 au PLU de Changé (zone urbaine d'habitat diffus en continuité urbaine et en assainissement non collectif). Il 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.

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.

¹ Les autres pièces du dossier : Etudes environnementales et dossier d'incidences loi sur l'eau datés de mars 2026, bilan GES daté de mars 2025, Etude sur le potentiel de développement des EnR datée de juillet 2026, résumé non technique daté d'avril 2026, programme de travaux non daté.

Situation et plan de composition du projet



MRAe
ion régionale d'autorité environnementale
Pays de la Loire

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	Oui	Limité
Le site de la Blanchardière se situe en bordure immédiate du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable de l'Epau situé à 2,5km à l'ouest. Plusieurs points d'eau sont situés dans un périmètre de 500m autour du projet dont un puits pour l'alimentation en eau individuel à 430m à l'ouest. Les enjeux sont qualifiés de faibles à modérés au regard de la profondeur des formations superficielles.		
Zones humides	Non	Non
Les investigations menées sur les critères floristique et pédologique ont permis d'exclure la présence de zone humide sur le site.		
Cours d'eau Eaux superficielles et souterraines	Oui	A actualiser
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 superficielles constituent l'exutoire naturel des eaux de ruissellement de la commune de Changé. Le dossier qualifie l'état biologique et physico-chimique de la masse d'eau superficielle de l'Huisne (FRGR0462B) de moyen selon les données de l'agence de l'eau (actualisation 2015) alors qu'un état des lieux des masses d'eau superficielles et souterraines plus récent (2025) a été publié dans le cadre de la révision du SDAGE Loire Bretagne. En 2025, l'Huisne présente un état écologique et biologique mauvais. Le site se situe au niveau de la masse d'eau souterraine « Sables et Grès du Cénomaniens sarthois et captifs » dont la qualité chimique est présentée comme médiocre au regard de la présence de pesticides. Là encore, les données prises en compte sont celles de 2015 sans néanmoins que la qualité de la masse d'eau n'ait été modifiée dans l'état des lieux 2025. Sur le site de projet, le niveau de la nappe a été mesuré entre 2,4 et 2,7m de profondeur. L'absence de raccordement du site au réseau d'assainissement public constitue au regard de cette faible profondeur un point de vigilance particulièrement fort quant à la conformité des dispositifs d'assainissement individuels. Le site de projet n'est pas desservi par le réseau d'eau pluviales, ce qui impose une infiltration intégrale à la parcelle et la mise en place de noues pour les eaux de voirie. Le dossier d'incidence prend en compte un épisode centennal pour le dimensionnement des ouvrages.		

Milieux naturels	Existence	Impacts
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	Non	Non
Parc naturel régional	Non	Non

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ³	Oui	Oui
Le site de projet s'inscrit au sein de la Znieff de type II relative aux bois et Lande entre Arnage et Changé et en limite de la ZNIEFF de type 1 du Bois de Changé (ou de l'Epau).		
Sols et sous-sols	Non	Non
Habitats – Faune – flore	Oui	Oui
Selon le dossier, un alignement de châtaigniers a été abattu et dessouché par le porteur de projet dès l'acquisition du site en 2020. L'OFB y avait identifié des arbres favorables aux insectes saproxyliques protégés. Dès lors, l'analyse de l'état initial des enjeux environnementaux, postérieure à cette destruction, s'en trouve partiellement biaisée. Les investigations sur les milieux naturels ont été réalisées sur la base de 16 journées d'inventaires entre juillet 2021 et juillet 2024. Le secteur d'implantation est composé de prairies de fauche (prairie mésophile de fauche sur plus de 50 % de la surface), de fourrés (genêts, robinier faux acacia) et boisements (chênaie – charmaie). Un habitat d'intérêt communautaire « Prairies maigres de fauche de basse altitude » sur 1,2ha est identifié au droit du site. Le dossier affirme sans aucune démonstration que les enjeux associés à cet habitat sont faibles. Les investigations ont mis en évidence la présence de 83 espèces floristiques dont aucune n'est considérée comme patrimoniale. Quatre espèces végétales exotiques envahissantes - EVEC (avérées ou potentielles) ont été identifiées. En dehors de la gestion de ces EVEC lors de la réalisation des travaux, les enjeux liés à la flore sont jugés faibles dans le dossier. S'agissant de l'avifaune, 37 espèces ont été recensées dont 27 protégées. La zone de projet accueille 12 espèces nicheuses de façon probable ou certaine. Parmi elles, sans que le dossier ne le mentionne, il convient de souligner la présence du Troglodyte mignon, quasi-menacé en Pays de la Loire. A noter que pour identifier la sensibilité des espèces d'oiseaux nicheurs, le dossier se base sur la liste rouge régionale datant de 2014 alors qu'une actualisation de celle-ci est intervenue en janvier 2026. Le dossier identifie également l'utilisation du site par la Linotte mélodieuse et le Serin cini, deux autres espèces quasi-menacées en Pays de la Loire. Les investigations ont permis d'identifier 5 espèces de mammifères dont 2 protégées, l'Ecureuil roux en tant qu'espèce observée et le Hérisson d'Europe en tant qu'espèce potentiellement présente. Ces deux espèces utilisent le site à minima comme zone d'alimentation et de transit voire de repos. Le dossier évoque également la présence avérée de la Musaraigne couronnée identifiée comme vulnérable, en déclin sur la liste rouge régionale et de la potentielle présence de la Belette, espèce quasi-menacée en Pays de la Loire. Sur la base d'une unique nuit d'écoute, à la fin du mois de juin, 7 espèces de chiroptères (toutes protégées) ont été identifiées sur le site avec des niveaux d'activité fort (Pipistrelle commune), moyen (Barbastelle d'Europe, Sérotine commune, Noctule commune, Pipistrelle de Kuhl) ou faible (Grand murin, Grand rhinolophe). Aux abords immédiats du site, plusieurs arbres ont été recensés comme favorables en tant que potentiels gîtes. Le dossier attribue au site des conditions idéales pour ces espèces notamment au regard de sa connectivité avec les boisements limitrophes. L'enjeu est néanmoins qualifié de modéré. Malgré l'absence d'observation d'amphibien sur le périmètre d'étude, le dossier évoque la possible présence en déplacement de la Salamandre tachetée, espèce protégée en soulignant néanmoins que la première mare favorable à la reproduction de l'espèce est présente à plus de 500m.		

³ 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.

Cinq espèces de reptiles⁴ ont été identifiées sur le site, toutes protégées dont la Vipère aspic, en danger sur la liste rouge régionale pour laquelle (au même titre que l'ensemble des vipères de France hexagonale) un plan national d'actions (2025-2030) est mis en œuvre (le dossier fait état d'un PNA à venir). Les observations concernent une large zone du site, à l'exclusion de la partie nord-est. L'enjeu est qualifié d'assez fort dans le dossier (l'enjeu était qualifié de fort dans les dossiers précédents).

Le site présente aujourd'hui peu de fonctionnalités permettant la présence d'insectes.



Enjeux écologiques évalués dans le dossier

Les incidences du projet concernent l'artificialisation et l'imperméabilisation de 10 245 m² de prairie, 3 972 m² de fourrés, 6 563 m² de Chênaie-charmaie. Les impacts bruts sur l'évolution des habitats naturels et des espèces sont jugés forts au regard de la perte d'habitat pour des espèces accomplissant tout ou partie de leur cycle biologique au sein de la zone d'implantation potentielle (ZIP).

Le projet prévoit l'évitement (ME1) d'une zone d'environ 3 500 m² correspondant au secteur sur lequel a été observée la Vipère aspic et à une bande y permettant l'accès. Cette zone sera clôturée (panneaux rigides grillagés de 2m de hauteur). Un espace de 15 cm en partie inférieure permettra le passage de la petite faune. Sur cette zone les fourrés existants seront conservés et un hibernaculum (MR2) favorable aux reptiles sera mis en place. Le dossier évoque la perspective de mise en place d'une obligation réelle environnementale pour laquelle « la LPO Sarthe pourra être sollicitée » et la notification des prescriptions liées à l'accès et à l'entretien de la zone dans le règlement de copropriété. Le projet de règlement du lotissement proposé est à ce stade muet sur le sujet. La plantation d'une haie sur 100m (MR6) à partir du chemin des bœufs est proposée pour favoriser la connexion écologique entre les espaces au nord et la parcelle préservée.

Le dossier prévoit également l'évitement des périodes les plus sensibles pour la faune avec des travaux de déboisement et de défrichement entre début novembre et fin février. La mesure de réduction n°3 (MR3) vise la préservation de 31 arbres isolés ou sous forme de bosquets.

⁴ Couleuvre d'Espulape, Lézard des murailles, Lézard à 2 raies, Orvet fragile et Vipère aspic.

Au regard des obligations légales de débroussaillage (OLD) s'imposant au projet, le dossier présente certaines mesures visant à en limiter les incidences : exclusion de la zone liée à la Vipère aspic, conservation des arbres comportant des gîtes arboricoles, marquage des arbres favorables à la biodiversité avec mise à jour de l'inventaire par période de 5 ans (2 mises à jour, le suivi étant limité à 10 ans après la réalisation du lotissement). Les OLD conduisent néanmoins à imposer un débroussaillage sur une surface de 6 175 m² dont 5 400 m² d'espace boisé classé. Ces surfaces sont pour leur grande part en dehors de l'espace du lotissement.

Sur la base de ces mesures d'évitement et de réduction et sans mise en œuvre de mesures de compensation à la réduction des fonctionnalités du site (espaces de chasse et de transit pour de nombreuses espèces), le dossier conclut à des incidences très faibles à négligeables sur les chiroptères. Aucune analyse n'est par ailleurs menée concernant les incidences sur l'avifaune.

La limitation de la pollution lumineuse en phase exploitation est renvoyée aux futurs occupants via des prescriptions annoncées dans le règlement du lotissement. Ce dernier, joint au dossier, est cependant totalement muet sur le sujet.

Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	Oui, à compléter
--	-----	------------------

La ZIP se situe au sein d'une continuité écologique structurante locale identifiée au PLU de la commune et à proximité immédiate de Znieff de type 1 et 2.

Le dossier n'évoque pas les continuités structurantes d'intérêt identifiées au niveau du Scot AEC du Pays du Mans et notamment celle du sud du Mans à Changé et comment le site de projet se positionne par rapport à cet enjeu particulier.

La conservation d'arbres isolés et de bosquets sur le site et la faible densité de l'habitat contribuent selon le dossier au maintien « d'une certaine qualité des continuités écologiques ». A ce titre, l'enjeu est considéré dans le dossier comme modéré. Sur la base des mesures d'évitement et réduction (cf ci-dessus § Habitats, Faune Flore), le dossier conclut à des incidences très faibles à négligeables sur les continuités écologiques.

Sites Natura 2000 ⁵	Non	Non
--------------------------------	-----	-----

A 6,2km du projet, la zone spéciale de conservation « ZSC « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » est le site N2000 le plus proche.

Consommation d'espaces	Oui	Oui
------------------------	-----	-----

Le projet conduit à l'artificialisation de 2,2 ha d'espaces naturels ou agricoles.

Impacts cumulés	Oui	A compléter
-----------------	-----	-------------

Le dossier limite la recherche de projets susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec le projet de lotissement aux projets ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale depuis 2023. Ce faisant il ne prend pas en compte l'ensemble des projets existants et approuvés comme requis par le code de l'environnement. La MRAe observe que le déficit d'analyse des incidences cumulées a déjà été mentionné dans chacun de ses deux premiers avis sur le projet.

⁵ 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.

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits - Monuments historiques	Non	/
Archéologie	Non	/
Paysages	Oui	Oui
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 » et limitrophe de la vallée de la Sarthe. Le projet conduit à la transformation du caractère rural du site vers un paysage résidentiel, à la fragmentation des continuités paysagères actuelles liée aux habitations et installations, aux clôtures. Le dossier souligne également les incidences nocturnes liées à la pollution lumineuse (éclairage public et privé). Il liste ensuite un panel de mesures sans que ces dernières ne soient ni intégrées aux mesures de réduction ni dans le règlement du lotissement pour conclure à un impact résiduel très faible à négligeable.		

Activités humaines	Existence	Impacts
Santé publique	Oui	A préciser
Le dossier présente les données de la qualité de l'air jusqu'en 2020 sans prendre en compte les éléments de bilans et d'analyse produit dans le cadre de l'élaboration du Scot AEC approuvé en janvier 2026. Au regard de la situation du projet en contexte périurbain et de la proximité de la RD323 ainsi que des dépassements saisonniers des seuils de concentration d'ozone et de PM10, le niveau d'enjeux pour les populations sensibles est qualifié de modéré.		
Risques naturels	Oui	Oui
Le site de projet est directement concerné par le risque de feu de forêt. A ce titre, il est soumis aux obligations légales de débroussaillage sur un périmètre de 50m autour de l'ensemble des constructions. Il est également concerné par un risque modéré de retrait et gonflement des argiles. Malgré l'existence du risque de feux de forêt sur la commune de Changé et en particulier sur le site de projet au regard de sa situation en bordure immédiate d'espaces boisés denses, le dossier qualifie le niveau d'enjeux de « faible modéré » pour les risques naturels.		
Risques technologiques	Non	/
Servitudes	Oui	Non
Le site de projet se situe en bordure immédiate de la servitude de protection des eaux du captage pour alimentation en eau potable de l'Epau.		
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui
Le site de projet se situe à environ 550m de la RD323, route classée en catégorie 2 au titre du classement sonore des infrastructures routières tel que défini par l'arrêté préfectoral du 10/09/2025 définissant pour cette catégorie une largeur de 250m de part et d'autre des voies concernées au sein de laquelle une isolation acoustique renforcée est nécessaire. Sans que ce classement ait été modifié pour la RD323 au droit du projet, le dossier se base sur des données de l'arrêté préfectoral de 2016. Le dossier fait également référence aux cartes stratégiques de bruit 2eme et 3eme échéance alors que la 4eme échéance a été approuvée pour le réseau routier non concédé le 27 février 2023.		

Le secteur de projet est partiellement affecté par le bruit généré par le RD323. Le niveau d'enjeu retenu est modéré.

Le site de projet est uniquement accessible par le réseau routier par l'intermédiaire de la RD152 puis le chemin des bœufs. En effet, aucun arrêt de transport en commun ne dessert directement le site, l'arrêt le plus proche étant situé à environ 2km. Il en est de même pour les voies cyclables qui passent à distance du projet.

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique - Développement des énergies renouvelables Prise en compte du changement climatique	Oui	Oui
Le dossier fait référence au plan climat air énergie territorial 2020-2026 du Pays du Mans alors que le Scot valant PCAET (Scot-AEC) a été approuvé le 27 janvier 2026. Les émissions de gaz à effet de serre du projet sont évaluées pour la phase d'exploitation à hauteur de 1680 TeqCO2 prenant en compte la consommation énergétique des habitations et des hypothèses de mobilité des futurs habitants. Ce faisant, le bilan occulte entièrement la phase travaux. L'étude d'impact conclut que les déplacements automobiles sont prépondérants dans les émissions de gaz à effet de serre au cours de la phase exploitation et questionne « <i>la pertinence de la localisation du projet au regard des objectifs de décarbonation.</i> ». Le dossier évoque ensuite tout un panel de mesures d'évitement et de réduction possibles sans que ces dernières ne soient ni intégrées aux mesures de d'évitement et de réduction du projet ni ne fassent l'objet de prescriptions dans le règlement du lotissement. Une étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables est présentée dans le dossier. Elle conclut à la pertinence de la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques et de pompes à chaleur qui seraient susceptibles de générer un gain énergétique annuel à hauteur d'environ 93 MWh. Ces solutions restent néanmoins à ce stade lettre morte dans la mesure où elles ne sont pas intégrées au règlement du lotissement. Le dossier conclut néanmoins à des incidences très faibles à négligeables sur le contexte climatique et à la compatibilité du projet avec le PCAET du Pays du Mans (sur la base de la version antérieure à celui en vigueur).		

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 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.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points perfectibles

Le dossier proposé se base sur des données obsolètes pour un certain nombre de thématiques (population, socio-économie, nuisances, qualité des eaux, énergie climat, sensibilités environnementales) et demande à ce titre à être très largement actualisé.

En rapport avec l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact avec la prise en compte des documents en vigueur.

– Insuffisances

Le dossier ne propose aucune justification du choix du site via une analyse comparative sur la base de critères environnementaux de sites alternatifs. Il se limite à l'étude de 4 scénarios d'aménagement sur le site de la Blanchardière allant de 36 lots plus un macro lot de 9 logements locatifs sociaux au scénario proposé de 12 lots individuels et un macro lot de 4 logements sociaux. La très importante réduction du nombre de lots a notamment été de fait imposée au porteur de projet au regard des enjeux du site et des incidences du projet d'aménagement, ce qui questionne fortement le choix du site d'autant que le parti d'aménagement consécutif ne répond aucunement aux enjeux de sobriété foncière et de densification des espaces urbanisés.

Concernant la biodiversité, le dossier minimise les enjeux à prendre en considération. Il en est ainsi :

- de l'avifaune pour lesquels la sensibilité des espèces nicheuses n'est pas analysée sur la base de la dernière liste rouge régionale ;
- des chiroptères dont la mesure de l'activité au droit du site est basée sur une unique nuit d'écoute fin juin sans avoir considéré notamment la période août/septembre permettant d'identifier les juvéniles et ainsi les enjeux liés aux gîtes potentiels à proximité du site. L'analyse des enjeux ne prend par ailleurs pas en compte le niveau de responsabilité régionale pour les espèces identifiées. C'est le cas notamment pour la Noctule commune, vulnérable et en déclin et de la Sérotine commune, quasi-menacée également en déclin pour lesquelles la responsabilité biologique régionale est respectivement très élevée et élevée. L'enjeu local pris en compte est limité dans le dossier au regard de l'absence de gîte au sein de la ZIP sans néanmoins analyser le rôle de cette dernière (alimentation notamment) dans la fonctionnalité des gîtes potentiels identifiés à proximité immédiate du site.

De plus, alors même que le projet va conduire à l'artificialisation de 2,2 ha, impacter des espaces de chasse et de transit pour plusieurs espèces de chiroptères protégées, sans mise en œuvre de mesure de compensation, les incidences résiduelles sont présentées comme très faibles à négligeables sans réelle démonstration. Le dossier apparaît comme surestimant les bénéfices des mesures d'évitement et de réduction proposées. **La MRAe rappelle que tout projet doit justifier, selon les dispositions de l'article L110-1 du code de l'environnement d'une absence de perte nette de biodiversité voire un gain de biodiversité.**

Concernant la mesure d'évitement portant sur l'habitat de la Vipère aspic, la MRAe souligne l'évocation de la mise en place d'une obligation réelle environnementale. Cette perspective demande néanmoins à être précisée notamment concernant le rôle de gestionnaire que pourrait assurer la LPO Sarthe ou la durée sur laquelle elle serait mise en place.

Le dossier propose pour de nombreuses thématiques (climat, paysage, pollution lumineuse) un panel de mesures visant à éviter ou réduire les incidences du projet. Nombre de ces mesures n'apparaissent cependant pas dans les mesures sur lesquelles s'engage le porteur de projet dans son dossier et ne sont pas non plus intégrées dans le projet de règlement du lotissement. Ces mesures restent dès lors purement théoriques.

Les obligations légales de débroussaillage (OLD) sur une distance de 50m des habitations qui s'imposent au projet vont impacter sur environ 6200 m² des espaces boisés pour partie situés en dehors du périmètre du lotissement. Ils concernent en majorité (5 400 m²) des espaces boisés classés au PLU, au sein de la Znieff de type 2 « Bois et Lande entre Arnage et Changé ». Les incidences de la mise en œuvre de ces OLD sur les fonctionnalités écologiques des espaces concernés ne sont pas réellement évaluées. Le dossier ne précise par

ailleurs pas comment elles seront mises en œuvre en dehors du périmètre du lotissement sur des espaces pour lesquels les futurs propriétaires n'auront pas la maîtrise foncière.

Le dossier est contradictoire sur le besoin de solliciter une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et leur habitats. Il mentionne en effet à la fois l'absence d'impact résiduel sur les espèces protégées et qu'une demande de dérogation sera à présenter (page 151 de l'étude d'impact).

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, faire l'objet d'une demande de dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Au regard notamment de l'absence de recherche de sites alternatifs, des incidences des OLD, de la réduction potentielle des fonctionnalités des habitats d'espèces protégées présents à proximité du site liée à la destruction d'espaces d'alimentation le dossier ne démontre pas de manière satisfaisante le respect des dispositions du code de l'environnement concernant les espèces protégées et leurs habitats.

Les suivis environnementaux sont prévus sur une durée de 10 ans après la réalisation du lotissement. La nature des suivis (espèces concernées, protocoles, périodes) n'est pas précisée. Une prolongation de la durée des suivis a minima à 20 ans apparaîtrait par ailleurs nécessaire.

La MRAe rappelle l'obligation pour les opérations d'aménagement soumises à évaluation environnementale (article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme) de présenter une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte dans le projet. Cette étude est absente du dossier. Ce dernier justifie en outre le non respect des dispositions de densité minimale définies par le Scot du Pays du Mans sur la base du seuil minimal de 5000 m² de surface plancher à partir duquel elles s'appliquent, le projet affichant une surface plancher de 4 990 m². S'agissant du bilan des gaz à effet de serre du projet, le dossier occulte une part significative des émissions du projet, liées à la phase de construction. Malgré cette carence, le bilan pour la phase d'exploitation affiche des émissions fortement marquées par les déplacements motorisés qui, au regard du positionnement du site, constituent le seul moyen de déplacement pour les futurs habitants. L'étude sur le potentiel d'optimisation des énergies renouvelables reste à ce stade entièrement théorique et les mesures proposées ne trouvent aucune concrétisation dans le projet (ni au stade de la conception, ni dans le règlement du lotissement). **La MRAe rappelle à ce titre les dispositions du code de l'environnement (article R122-5) qui stipule que le dossier doit préciser la façon dont il est tenu compte des conclusions de cette étude.** Au regard des émissions du projet, la MRAe ne peut que souscrire à l'interrogation de l'étude d'impact quant au choix du site de projet.

L'analyse des incidences cumulées avec les projets existants et approuvés n'est pas menée conformément aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement. L'analyse produite occulte ainsi les projets existants ou les projets ayant fait l'objet d'une étude incidence et d'une consultation du public.

Recommandations de la MRAe

En rapport aux analyses ci-dessus, la MRAe recommande de :

- *justifier le choix du site sur la base d'une analyse comparative multicritères de sites alternatifs ;*
- *compléter l'analyse de l'état initial relatif aux chiroptères ;*
- *réévaluer les enjeux du site à l'aune de ce complément et des données actualisées de sensibilité des espèces (chiroptères, avifaune) en Pays de la Loire ;*
- *réévaluer les incidences du projet en prenant en considération les seules mesures qui seront réellement mises en œuvre et sur lesquelles s'engagent le porteur de projet ;*
- *réévaluer les incidences des obligations légales de débroussaillage sur les fonctionnalités des milieux évités et des boisements à proximité ;*
- *requestionner sur ces bases le besoin de solliciter une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et leurs habitats ;*
- *justifier de l'absence de perte nette de biodiversité voire de gain de biodiversité ;*
- *préciser le dispositif de suivi des impacts du projet en en prolongeant la durée a minima sur 20 ans ;*
- *produire un bilan des gaz à effets de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie et de justifier de la façon dont le projet prend en compte les conclusions de l'étude sur le potentiel d'optimisation des énergies renouvelables.*

En conclusion, s'agissant de son troisième avis sur ce projet et à l'exception du dispositif de suivi de ses impacts, la MRAe souligne que les recommandations formulées ci-dessus ont déjà toutes été développées dans ses précédents avis et s'interroge donc sur la réalité de leur prise en compte dans la maturation du projet.

Plus globalement, le choix du site, au milieu d'un espace forestier et déconnecté du fonctionnement urbain de la commune, rend la prise en compte des enjeux environnementaux particulièrement difficile et interroge sur la maîtrise des impacts de ce projet à long terme sur l'environnement et le territoire communal dans lequel il devrait s'inscrire.

Nantes, le 28 septembre 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE