



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE
D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAYS DE LA LOIRE
AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT « DOMAINE DU GOLF XIII »
SUR LA COMMUNE DE CHANGÉ (53)**

n° PDL-2020-4955

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 de la demande d'aménager le lotissement « domaine du Golf XIII » sur la commune de Changé (53).

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 Thérèse Perrin, Paul Fattal, Vincent Degrotte 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, le présent avis de l'autorité environnementale 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.

1 Présentation du projet et de son contexte

Située en première couronne de Laval Agglomération, la commune de Changé (6 100 habitants en 2017) représente l'un des principaux pôles structurants du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Pays de Laval et de Loiron, approuvé le 14 février 2014¹. Elle fait également partie du pôle urbain central du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglo approuvé le 16 décembre 2019².

La présente demande concerne l'aménagement à destination d'habitat du lotissement du domaine du golf XIII, d'une superficie totale de 3,55 ha, sur la commune de Changé.

Le dossier présenté par le pétitionnaire comprend la demande de permis d'aménager du lotissement du domaine du golf XIII ainsi que l'étude d'impact (datant de septembre 2018) pour l'aménagement des secteurs X à XIV du domaine du golf (ces secteurs X à XIV représentant une superficie totale de 14 ha).

Le permis d'aménager vise la production de 50 lots (d'une superficie variant entre 357 et 780 m², pour une valeur moyenne de 451 m²) et 1 îlot de 20 logements (sur une surface d'environ 3 500 m²). Il prévoit une surface de plancher maximale de 9 950 m² et une densité moyenne brute³ de 19,7 logements/ha.

-
- 1 Le projet arrêté de SCoT des Pays de Laval et de Loiron a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Ae) en date du 4 décembre 2013.
 - 2 Le projet arrêté de PLUi de Laval Agglo a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Ae) en date du 13 juin 2019.
 - 3 La densité brute est rapportée à la surface totale du projet, comprenant ses espaces privatifs et ses espaces collectifs (par différence avec la densité nette, qui se rapporte aux seules surfaces des espaces privatifs).

Sur le même domaine du golf XIII, l'étude d'impact de 2018 prévoyait un périmètre élargi à une superficie totale de 4,2 ha, pour l'implantation de 89 logements, sur des surfaces de lots variant entre 300 et 800 m² (soit une densité moyenne brute de 21 logements/ha).

Le domaine du golf XIII participe à l'aménagement de l'ensemble du site des Ebaudières, représentant une surface totale d'une cinquantaine d'hectares, situé au nord-ouest du territoire de Changé, à 4 km du bourg. Cet aménagement était initialement conçu dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) créée en 1993, dont les dispositions réglementaires ont été reconduites par le PLU de Changé adopté en 2004⁴. Le projet domaine du golf XIII s'inscrit en limite des communes de Louverné à l'est et Saint-Jean-sur-Mayenne au nord, dans le prolongement des lotissements domaine du golf I à VIII existants au nord et au nord-ouest, au voisinage de la ferme équestre des Ebaudières au nord, et à proximité au sud de l'autoroute A 81 (Le Mans – Rennes) et de la ligne LGV Paris-Brest. Son périmètre est actuellement occupé par des terres agricoles de grandes cultures.

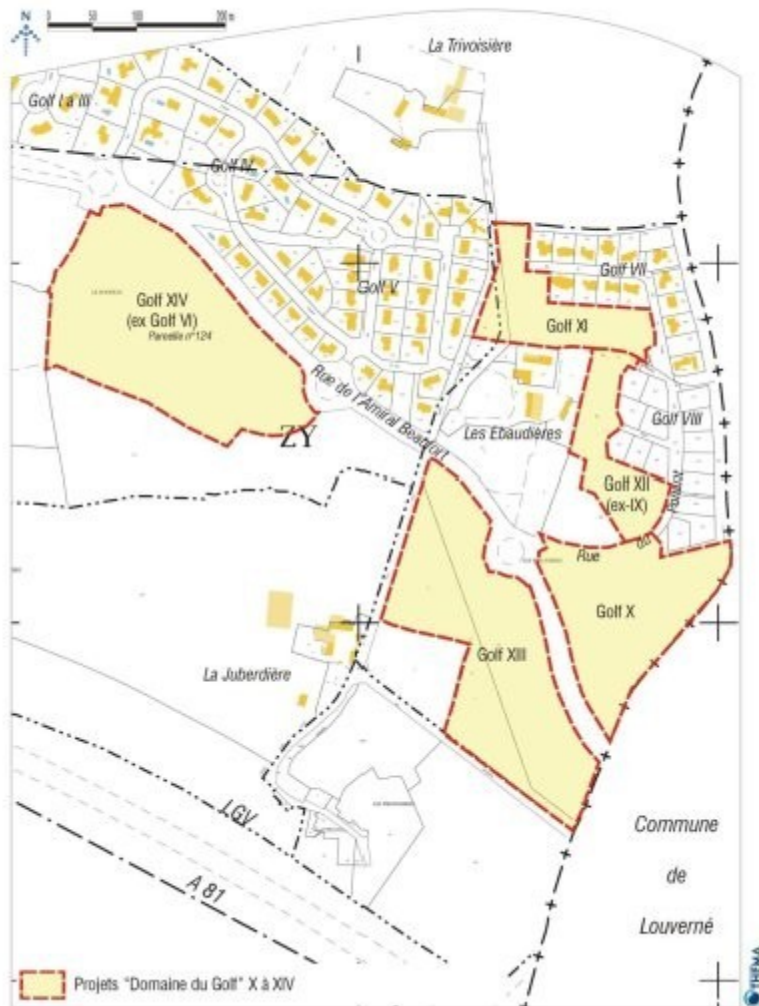
Le tableau et les plans suivants synthétisent les périmètres et principales caractéristiques des lotissements du domaine du golf :

Domaine du golf	Composition	Avancement
I à IV	69 logements, dont 49 sur des parcelles de plus de 2 000 m ²	Réalisés
V	35 logements, sur des parcelles de 800 à 1 200 m ²	Réalisé
VI		Remplacé par le XIV
VII et VIII	31 logements, sur des parcelles de 850 m ² en moyenne	Réalisés
IX		Remplacé par le XII
X à XIV	Programme prévisionnel prévoyant environ 250 logements en lots libres ou en opérations groupées de quelques logements, sur des parcelles d'environ 250 à 800 m ² pour une emprise globale de 14,2 ha	X autorisé en juillet 2017 XI autorisé en juin 2018 XII autorisé en juin 2020

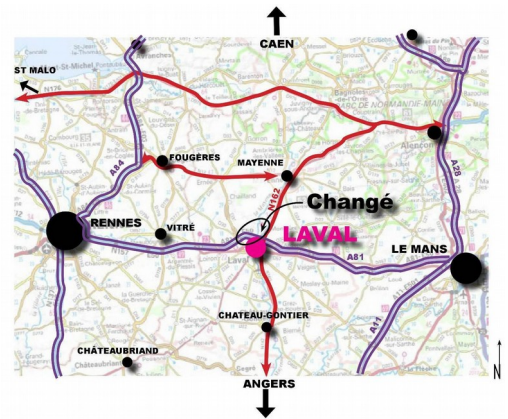
Les opérations du domaine du golf VII, VIII, IX et X ont fait l'objet de décisions de dispenses d'étude d'impact (en dates du 8 juillet 2015 et du 25 avril 2017) suite à deux demandes d'examen au cas par cas. Le projet domaine du golf XIII se situe en zone à urbaniser à destination principale d'habitat au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglo approuvé le 16 décembre 2019. La MRAe observe sur ce point que l'étude d'impact mérite d'être actualisée puisqu'elle fait référence à l'ancien plan local d'urbanisme (PLU) de Changé (approuvé le 25 novembre 2004).

4 La loi SRU a fait disparaître le document de règlement spécifique des ZAC (le PAZ) et a conduit à ce que les règles d'une ZAC soient portées par le règlement de PLU.

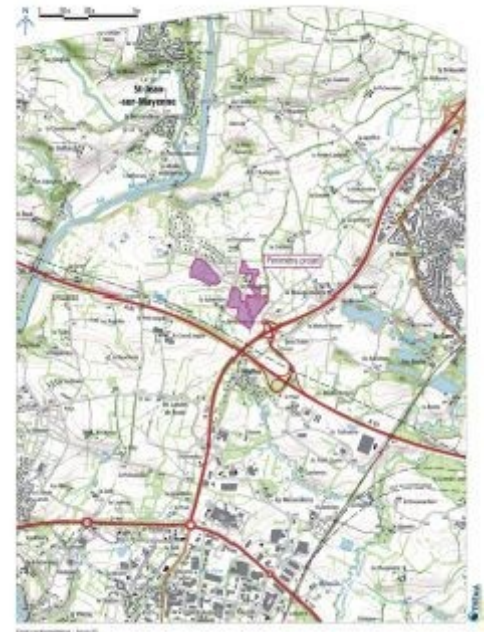
LES OPERATIONS DU "DOMAINE DU GOLF" - PÉRIMÈTRES



Fond : cadastre.gouv.fr



LOCALISATION DU PROJET



LOCALISATION DES PROJETS SUR PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE



Plans de situation, de localisation et de composition du projet (Golf XIII)
extraits de l'étude d'impact (pages 34, 36, 37 et 38) et du permis d'aménager (plan de composition d'ensemble)

Dans le contexte d'un aménagement du site des Ebaudières morcelé dans sa conception comme dans sa réalisation, l'élaboration d'une étude d'impact couvrant le champ de plusieurs secteurs (domaine du golf X à XIV) peut être de nature à favoriser une approche élargie des enjeux, des impacts, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et solutions alternatives correspondantes. Toutefois, elle est présentée au stade du permis d'aménager du projet de domaine du golf XIII, alors que l'aménagement des secteurs X, XI et XII est déjà autorisé, ce qui ne contribue pas à ce que cette étude participe d'une démarche d'intégration environnementale et de concertation avec la population sur l'ensemble de son périmètre. Des éléments de contextualisation élargie, présentant le projet d'aménagement global du site des Ebaudières, les lotissements déjà réalisés et leurs caractéristiques, ainsi qu'une appréciation d'ensemble de leurs incidences et la description des mesures ERC mises en œuvre, seraient nécessaires pour disposer d'une réelle vision des effets du développement du site. Les éventuelles perspectives d'opérations ultérieures devront être intégrées à l'analyse.

La MRAe constate un défaut d'évaluation d'ensemble du projet d'aménagement du site des Ebaudières permettant d'apprécier les incidences cumulées des nombreuses tranches de lotissement et les mesures ERC mises ou à mettre en œuvre en conséquence. En regard du présent dossier, elle recommande de contextualiser la présentation du projet dans le cadre de l'ensemble des opérations d'aménagement du domaine du golf qui ont déjà été réalisées, celles qui sont autorisées et en cours, et celles encore programmées à l'avenir, de manière à donner au lecteur une vision globale du site des Ebaudières et des réponses qu'il apporte aux enjeux identifiés.

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 du projet identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation et de l'artificialisation des sols ;
- la prise en compte des enjeux de biodiversité ;
- la prévention des nuisances, en particulier sonores, liées aux déplacements et aux infrastructures de transports ;
- l'intégration paysagère du projet.

3 Qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques attendues, conformément aux dispositions des articles R.122.4 et suivants du code de l'environnement. Certaines d'entre elles appellent toutefois à être complétées, de manière à actualiser les fondements sur lesquels elle développe ses analyses, ou bien encore approfondies, sur des points développés ci-après.

3.1 Analyse de l'état initial

Aquifères et zones humides :

Le dossier fait référence aux cartes pédologiques du conseil départemental de la Mayenne, qui classent une grande partie des terrains du projet en horizon d'altération de niveau 4, appelant des investigations complémentaires.

L'étude pédologique et floristique de mars 2016 relève la présence de zones humides sur le secteur des Ebaudières, toutefois toujours en dehors du périmètre du « domaine du golf XIII ». Elle apparaît avoir été conduite en considération alternée des investigations naturalistes et des investigations pédologiques. Cependant, l'étude d'impact indique prendre en compte les critères pédologiques et floristiques de façon cumulative, en s'appuyant sur les dispositions de l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017. Or il est attendu qu'elle permette de conclure à l'absence ou non de zones humides selon les dernières dispositions législatives en vigueur au moment de sa parution ⁵.

La MRAe recommande de lever la confusion possible au plan méthodologique pour assurer de l'absence de zones humides sur le site du projet, au regard des textes en vigueur.

Par ailleurs, le projet est situé hors périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

Biodiversité :

Le projet n'interfère directement avec aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager. La zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) la plus proche (« carrières et fours à chaux de Louverné », de type 1) est située à environ 800 m. Le site Natura 2000 le plus proche (zone spéciale de conservation « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume ») est distant d'une dizaine de kilomètres.

Les emprises du domaine du golf XIII s'inscrivent à l'intérieur de « corridors territoires »⁶ définis au sein de la trame verte et bleue (TVB) du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté le 30 octobre 2015.

Elles sont essentiellement constituées de terres de cultures intensives, et d'une zone de friche sans enjeu de conservation au long de la frange sud. Toutefois ces parcelles sont également traversées du nord au sud par une haie importante, et bordées de haies sur leurs linéaires sud-ouest et sud-est (donnant sur une parcelle voisine en verger). De plus, elles sont entourées d'alignements d'arbres au long de leurs abords est et nord.

Compte tenu du contexte de cultures intensives sur ces parcelles, aucune richesse floristique n'est relevée.

L'étude souligne l'enjeu de conservation du réseau de haies sur le site des Ebaudières, qui constitue un habitat favorable en particulier à la reproduction de l'avifaune, aux déplacements des oiseaux et des chiroptères, et au refuge de la faune plus généralement.

De manière plus spécifique, la sensibilité identifiée sur le domaine du golf XIII est liée à la présence d'une vingtaine d'espèces avifaunes notables du fait de leur statut de protection, auxquelles les milieux présents peuvent offrir des zones de reproduction et d'alimentation. L'étude relève en particulier la présence de la Linotte mélodieuse, du Verdier d'Europe ou de l'Alouette des champs (espèces patrimoniales), ou celle du Faucon crécerelle (espèce quasi menacée sur la liste rouge de l'avifaune nicheuse en France). De plus, aux franges du secteur sud-est du projet, ont été observés plusieurs individus de Léopard à deux raies (sur un talus), et des pontes de Grenouilles agiles (dans un fossé).

La MRAe observe toutefois que les investigations effectuées sur le site d'étude se sont déroulées sur quatre journées seulement (en octobre 2015, avril, juin et décembre 2017), que leurs méthodes ne sont pas décrites, et que leur restitution ne permet pas de localiser précisément les secteurs prospectés, ni les espèces observées et la superficie des habitats inventoriés.

5 La loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité a consolidé la définition des zones humides (article L.211-1-I-1° du code de l'environnement) . Ainsi, les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) sont à prendre en compte de manière alternative et non pas cumulative.

6 Les « corridors territoires » déterminent des portions de territoire jouant un rôle important dans la circulation des espèces.

De plus, aucun inventaire n'est réalisé pour les chiroptères. Enfin, des investigations complémentaires sont nécessaires pour évaluer le niveau d'enjeu relatif au Faucon crécerelle, dans la mesure où le domaine vital d'un couple peut varier de 0,5 à 5 km².

Par ailleurs, l'étude identifie sur le site des Ebaudières un vieil arbre susceptible de constituer un habitat pour le Grand Capricorne, toutefois en dehors du périmètre du domaine du golf XIII.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état initial au titre de la biodiversité, de manière à mieux assurer son exhaustivité et à permettre de localiser avec précision les observations réalisées au cours des investigations de terrain.

Assainissement et eaux pluviales :

Le secteur du domaine du golf XIII est desservi par l'assainissement collectif via le réseau séparatif de la rue de l'Amiral Beaufort, qui longe le projet sur toute sa façade nord.

Le réseau d'eaux usées est raccordé à la station d'épuration de Laval, de type boues activées à aération prolongée, qui présente une capacité nominale de 190 330 équivalents-habitants (EH) et dont la charge actuelle (estimée à environ 70 % de cette capacité) permet de traiter les effluents issus du projet.

Le réseau d'eaux pluviales rejoint le bassin d'orage sud existant (au sud du projet domaine du golf XIV), qui a été réalisé en 2005 dans le cadre du projet d'aménagement global du site des Ebaudières.

Les emprises de ce site ne comprennent aucun cours d'eau. Elles sont drainées à travers des talwegs qui se dirigent vers la Mayenne, à près d'un kilomètre à l'ouest.

Paysages :

Au sein de l'unité paysagère des « vallées du Pays de Laval », le secteur des Ebaudières appartient à la sous-unité des « plateaux bocagers de la Jouanne et du Vicoin », constituant un paysage semi-ouvert marqué par les vallées affluentes de la Mayenne.

Le périmètre du domaine du golf XIII propose un paysage de grandes cultures, au maillage bocager plus lâche, fermé par des structures urbanisées vers le nord et vers l'est, encore ouvert sur de grands panoramas, essentiellement vers l'ouest.

Le paysage au droit du projet se caractérise par :

- sur sa frange nord-est, la rue arborée de l'Amiral Beaufort, séparant le projet de la ferme équestre des Ebaudières et du domaine du golf X,
- à l'est une porte d'entrée routière sur l'ensemble du domaine du golf depuis l'échangeur A 81 – RN 162,
- au sud la présence proche d'infrastructures de transport (autoroute A 81 et voie ferrée LGV à moins de 250 m au sud, RN 162 à environ 100 m au sud-est), et d'un merlon haut d'isolement en frange de la LGV Paris-Brest,
- au sud-ouest un verger et la ferme de la Juberdière,
- à l'ouest des terres de zone rurale, et une percée visuelle lointaine sur le paysage bocager vers Changé,
- un maillage bocager d'intérêt en son sein, et sur ses franges aux limites sud, sud-est, et sud-ouest.

S'agissant du patrimoine, les emprises du projet ne sont pas concernées par des périmètres de protection de monument historique, de site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, ni par des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Desserte, transports, déplacements :

Le dossier argumente d'une desserte du projet optimisée par la proximité immédiate d'un échangeur entre l'autoroute A 81 et la RN 162, représentant un trafic moyen journalier respectivement de plus de 20 000 et 12 000 véhicules (dont 15 % de poids lourds sur l'autoroute A 81).

Il signale également la faible desserte du secteur du golf en transports en commun : ligne de bus « L » entre Laval et Changé (desservant la rue de l'Amiral Beaufort), et ligne de bus « N » entre Laval et Louverné à environ 350 m plus loin (à hauteur de l'échangeur autoroutier de Beau Soleil RN 162/A 81).

Il présente une carte des cheminements doux existants et projetés sur le site des Ebaudières et ses abords immédiats.

La ligne LGV et l'autoroute A 81, ainsi que la RN 162, sont considérées axes de catégorie 2 par le classement sonore au titre des infrastructures de transports terrestres. L'étude mérite cependant d'être actualisée, l'arrêté préfectoral de classement sonore du 9 novembre 2009 auquel elle fait référence ayant été modifié par celui du 21 novembre 2019.

Ces trois axes sont également concernés par les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières et ferroviaires de l'État et de SNCF Réseau en Mayenne, établis en application de la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002, et approuvés le 2 novembre 2011 et le 6 juin 2014. L'étude ne mentionne pas leur dernière date d'approbation, qui est du 14 octobre 2019.

L'analyse des cartes de bruit du PPBE conduit l'étude à conclure que le projet domaine du golf XIII est protégé contre les nuisances sonores de l'autoroute A 81 et de la ligne LGV par les merlons de terre réalisés en bordures de ces infrastructures, mais qu'il reste soumis au bruit de la RN 162. Cette analyse nécessiterait une actualisation pour tenir compte des nouvelles cartes de bruit stratégiques approuvées par arrêté préfectoral du 11 décembre 2018, qui tendent à réduire les surfaces exposées du projet.

En s'appuyant sur des mesures acoustiques réalisées sur site et complétées par une modélisation informatique, l'étude fait état d'une ambiance modérée de jour comme de nuit pour l'ensemble des habitations les plus proches du projet.

La MRAe observe toutefois qu'au chapitre des impacts du projet, l'étude justifie de peu tenir compte des mesures réalisées sur site, dans la mesure où elles ont été réalisées les 23 et 24 août 2018, « en conditions estivales avec un trafic de desserte locale réduit mais une circulation importante sur les grands axes en particulier le vendredi (retours de vacances). ».

La MRAe recommande d'actualiser les références et de fiabiliser les données d'étude de l'état initial pour consolider les fondements sur lesquels l'impact et l'exposition du projet aux nuisances sonores peuvent être évalués.

Milieu humain :

Ce chapitre du dossier présente un ensemble de données générales (démographie, économie...) sans faire état, à l'échelle du site d'étude, de riverains aux environs du projet.

Outre la dimension des nuisances sonores évoquées plus haut, ces données ont pourtant leur importance pour apprécier les nuisances potentielles sur la santé humaine, notamment au regard des constructions existantes à moins de 50 mètres : la ferme équestre des Ebaudières (au nord), la ferme de la Juberdière (au sud-ouest), le lotissement domaine du golf V (au nord-ouest), celui en cours du golf X (au nord-est).

La MRAe recommande de faire un état précis des riverainetés du site pour apprécier les nuisances potentielles qu'elles pourraient subir.

Par ailleurs, l'état initial signale la présence, à 200 m à l'est du projet, de la zone d'activités de Beausoleil, où se trouve en particulier l'entreprise Grimaud SA, dépôt de liquides inflammables.

3.2 Analyse des impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les aspects sur la qualité de l'étude d'impact sont traités en même temps que l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 4 ci-après.

3.3 Justification des choix du projet

Au chapitre des « perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de projet », l'étude évoque la poursuite de l'activité agricole, s'appuyant sur l'impossibilité de construction au coup par coup établie par le PLU de Changé, sans toutefois envisager un autre aménagement d'ensemble.

Elle argumente de l'inscription du projet dans les objectifs de développement de l'offre de logements de la commune à travers un programme de mixité sociale et générationnelle, cependant sans mettre en perspective le niveau de réponse apporté par l'aménagement d'un îlot de 20 logements et de cinquante lots de 350 à 800 m² par rapport aux besoins identifiés, aux dynamiques observées, et aux potentialités offertes sur l'ensemble du territoire communal, et plus spécifiquement par le projet global des Ébaudières.

Le chapitre des « principales solutions de substitution examinées » ne fait pas l'objet d'analyse de solutions alternatives ou variantes de l'opération d'aménagement projetée, ni des raisons pour lesquelles le projet a été retenu. Il se limite à évoquer des corrections successives d'un projet initial, en particulier celle conduite pour respecter les densités imposées à l'approbation du schéma de cohérence territoriale du Pays de Laval (20 logements / ha).

La justification du besoin et du dimensionnement du projet, pourtant directement liée à l'enjeu de modération de la consommation et d'artificialisation des sols, n'est pas abordée dans ce chapitre de l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'enrichir le chapitre « Solutions alternatives et raisons pour lesquelles le projet a été retenu » de considérations chiffrées permettant de justifier les choix du projet au regard de l'enjeu de réduction de l'artificialisation et de la consommation des sols agricoles, compte tenu de leur diminution continue telle que justement identifiée dans l'état initial.

3.4 Résumé non technique et analyse des méthodes

Le résumé non technique est proportionné au contenu de l'étude d'impact. Il permet une prise de connaissance du projet, des enjeux qu'il soulève et des réponses qui lui sont apportées. Il gagnerait toutefois à être davantage illustré pour offrir au lecteur une compréhension plus aisée du territoire et de son aménagement.

Les éléments méthodologiques et sources bibliographiques sont, d'une manière générale, bien retranscrits. Un chapitre dédié conclut que la réalisation de l'étude d'impact n'a pas posé de difficulté méthodologique particulière. Les noms et qualifications des auteurs ayant travaillé à l'élaboration de l'étude sont précisés.

3.5 Effets cumulés du projet avec d'autres projets connus

Trois projets sont recensés à ce titre, en faisant référence aux avis de l'autorité environnementale qui ont été rendus entre 2016 et août 2018 :

- le projet de la zone d'activités de la Motte Babin (28 ha) à Louverné, situé à 300 m à l'est des Ebaudières, de l'autre côté de l'échangeur A 81- RN 162,
- le projet d'aménagement du secteur sud-ouest de Changé (486 logements sur 32 ha), à 5 km au sud-ouest des Ebaudières, de l'autre côté du bourg,
- le projet d'aménagement d'une voie rapide sous le pont de Pritz, en limite des communes de Changé et de Laval, à environ 5 km au sud-ouest des Ebaudières.

L'étude identifie des interférences potentielles du projet avec ceux de la zone d'activités de la Motte Babin à Louverné et de l'aménagement du secteur sud-ouest à Changé. Ces interférences sont en particulier relatives à la consommation d'espace agricole, à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation des quantités d'eaux qui ruissellent vers la rivière Mayenne, à la modification des paysages, à l'augmentation du trafic automobile et de ses nuisances, à l'augmentation des consommations d'eau potable, d'énergie, à celle des effluents et des déchets produits. Mais ces appréciations restent d'ordre générique.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse de certains effets cumulés possibles, s'agissant notamment de la consommation d'espace, de l'imperméabilisation des sols et des effets de ruissellements, de l'augmentation du trafic automobile et ses nuisances, de la modification des paysages à l'échelle de l'ensemble du site des Ebaudières et avec le projet voisin de la zone d'activités de la Motte Babin.

4 Prise en compte de l'environnement par le projet

4.1 Biodiversité et zones humides

Les principales sensibilités identifiées sur site relèvent d'ensembles naturels fonctionnels jouant un rôle dans l'accomplissement du cycle biologique d'espèces animales protégées (habitat de reproduction, nidification, zone refuge) et pour les déplacements d'espèces (corridor écologique).

Le projet prévoit le maintien et la valorisation des haies arborées présentes au sein de son périmètre, de nature à préserver les fonctionnalités écologiques assurées par le réseau bocager sur l'ensemble du site des Ebaudières. L'étude affirme qu'aucun milieu arbustif ou arboré n'est directement impacté par le projet. Elle gagnerait cependant à analyser l'impact potentiel de la coupure prévue dans la haie centrale pour le passage de la voirie principale du lotissement de sa moitié nord-ouest à sa moitié sud-est.

L'aménagement du domaine du golf XIII conduira principalement à la destruction d'espaces cultivés, actuellement fréquentés par des passereaux et quelques rapaces comme site d'alimentation. Le dossier considère qu'il ne remet donc pas en cause l'état de conservation de ces espèces, dans la mesure où pourra s'opérer un report de ces espèces avifaunes notamment vers des habitats similaires présents à proximité, ainsi que dans les espaces verts et jardins proches, et qu'elles fréquentent déjà les espaces aménagés existants, les boisements, les cultures et les espaces herbacés alentours en fonction de leurs exigences écologiques.

Cette analyse mériterait cependant d'être approfondie, considérant que le site du projet constitue déjà, en particulier pour les espèces dépendant des prairies et des cultures, des habitats de report liés aux précédentes

opérations d'aménagement du domaine du golf, dans un secteur où se réduisent les espaces favorables à la fréquentation des espèces faunistiques et au développement de la biodiversité, à proximité de la ligne LGV et à l'angle du carrefour formé par l'autoroute A 81 et la RN 162.

Par ailleurs, afin de limiter les effets du dérangement pour l'avifaune, les travaux éviteront les périodes les plus sensibles (mars-juillet). Une vigilance particulière sera assurée pour le maintien de l'intégrité des haies et des arbres les composant. Les secteurs d'évolution des engins de chantier et des camions ainsi que le stockage des matériaux seront limités au maximum sur le site.

Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume » (FR5202007) localisée à une dizaine de kilomètres et désignée par arrêté du 4 mars 2014.

L'expertise naturaliste n'a pas conduit à mettre en évidence sur le projet de sensibilité particulière en lien avec le réseau Natura 2000, ni la présence d'habitats ou d'espèces d'intérêt communautaire.

Compte tenu des caractéristiques du site Natura 2000 le plus proche et de son éloignement par rapport aux emprises opérationnelles du domaine du golf X à XIV, l'étude conclut que le projet n'a pas d'impact sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire, et qu'il ne remet pas en cause l'état de conservation des sites Natura 2000 ni leurs objectifs de gestion.

La MRAe n'a pas d'observation à formuler sur ce point.

4.2 Environnement humain

Le domaine du golf XIII prévoit 89 nouveaux logements pour l'accueil d'une population estimée à environ 223 habitants.

Déplacements - transports

L'accroissement espéré de la fréquentation des rares lignes de transports en commun desservant le secteur d'une part, le développement d'un maillage de liaisons douces reliant l'ensemble des lotissements des Ebaudières et connecté vers l'extérieur d'autre part, laissent toutefois à l'automobile la part principale des moyens de déplacement, comme c'est le cas actuellement sur l'agglomération de Laval et tout particulièrement à Changé.

L'étude d'impact relative aux secteurs X à XIV du domaine du golf estime le trafic induit par ces nouveaux quartiers au terme de leur aménagement à environ 1 500 véhicules par jour, et 140 véhicules aux heures de pointe du soir et du matin, sur la rue de l'Amiral Beaufort (les trois quarts vers l'est et l'échangeur RN 162 / A 81, un quart vers l'ouest, le bourg de Changé et Laval).

Au-delà de ces estimations, l'étude n'explore pas les hypothèses d'impact des trafics induits sur les flux routiers autour du projet, ni les risques de congestion des voies à l'intérieur du secteur des Ebaudières et sur les voiries le desservant.

S'agissant des voies internes au projet, elle prévoit la limitation des vitesses de circulation en réduisant la largeur des voies (chaussée primaire de 5,20 avec trottoir de 1,5 m, chaussée secondaire partagée de 6 m), leur tracé non rectiligne et le paysagement de leurs abords, limitant les perceptions de largeur.

Environnement sonore

* Impact du projet :

Le principal facteur de nuisances sonores est l'accroissement du trafic automobile sur les voiries des nouveaux quartiers et sur les rues y menant (notamment la rue de l'Amiral Beaufort).

Les simulations du bruit routier induit par l'aménagement du domaine du golf à partir du nombre de logements existants et à venir à terme concluent à un impact sonore du projet respectant les valeurs seuils déterminées par la réglementation en vigueur (décret n°95-22 du 9 janvier 1995 et arrêté ministériel du 5 mai 1995), même si l'on note une augmentation non négligeable d'environ 2 dB(A) en façade des habitations implantées le long de la rue de l'Amiral Beaufort susceptible de modifier l'ambiance sonore de ces habitations.

La MRAe observe également que la poursuite des constructions sur le site des Ebaudières est susceptible d'aggraver encore les nuisances sonores sur l'axe principal de desserte intérieur qu'est la rue de l'Amiral Beaufort.

* Étude d'exposition au bruit des nouvelles constructions :

L'objectif d'isolement acoustique des bâtiments vis-à-vis du bruit de l'espace extérieur est dicté par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996.

L'étude s'appuie sur la carte de bruit prévisionnelle ainsi que les relevés réalisés in situ pour déterminer que les habitations du projet seront exposées à des niveaux de bruit inférieurs aux valeurs qui auraient justifié de les soumettre à des exigences réglementaires d'isolement de façade renforcées, au regard du classement comme voies bruyantes de la RN 162, de l'A 81 et de la LGV Paris-Brest.

4.3 Intégration paysagère

Si l'étude affirme que le projet créera à terme un nouveau quartier entre les bourgs de Louverné, Saint-Jean-sur-Mayenne et Changé, elle n'explore pas ce que seraient les liens d'intégration entre ces entités, alors que l'ensemble du site des Ebaudières apparaît se développer en discontinuité totale des secteurs historiquement urbanisés de Changé et des communes voisines, et sans mixité des fonctions. La MRAe relève que ces considérations au titre de l'intégration paysagère valent aussi pour le fonctionnement urbain général de ce nouveau quartier.

Le domaine du golf XIII s'inscrit dans la continuité urbaine des seuls autres secteurs du domaine du golf déjà réalisés, sans que l'étude paysagère ne justifie d'une démarche d'ensemble jouant sur les cohérences et les complémentarités des compositions du parcellaire et du bâti, des formes urbaines, de leurs mixités, des relations des espaces privatifs aux paysages et aux espaces publics notamment, en dehors de voiries larges plantées de végétaux champêtres, des haies bocagères existantes préservées, et de quelques liaisons douces.

L'étude n'analyse pas les relations du projet à la ferme équestre des Ebaudières ni à la ferme de la Juberdière, en dehors d'évoquer pour cette dernière un espace de jardins partagés (estimé à moins de 500 m²) sur une zone de recul inconstructible (autour de bâtiments abritant des animaux). Elle affirme pourtant que les perceptions et les ambiances seront fortement modifiées pour ces riverains proches.

Elle ne démontre pas la conservation simplement affirmée d'une échappée visuelle vers l'ouest identifiée d'intérêt à l'état initial.

L'étude n'explique pas comment l'aménagement projeté atteint les objectifs déclarés d'intégration à un paysage urbain de zone pavillonnaire (lotissements déjà construits) et à l'identité rurale et bocagère des lieux, en lien avec la présence des deux fermes déjà citées. Elle ne traduit pas davantage ses relations aux lieux et paysages existants aux franges du projet.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse d'intégration paysagère du projet pour mieux justifier des choix d'aménagement retenus au regard des enjeux identifiés, des impacts potentiels et des objectifs affichés de qualité paysagère du projet.

4.4 Artificialisation et consommation des sols

Le projet s'étend sur 3,55 ha de terres actuellement en exploitation agricole.

Dans la mesure où sa surface dépasse le seuil de 2 ha fixé par arrêté du préfet de la Mayenne, le projet doit faire l'objet d'une étude de compensation agricole collective, dont le contenu est précisé à l'article D.112-1-19 du code rural et de la pêche maritime, distincte de la demande de permis d'aménager. Cette étude donne lieu à un avis motivé du préfet après consultation de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Plus globalement, l'approche du dossier pose la question de la consommation des terres agricoles strictement sous l'angle socio-économique et de la consommation foncière. La MRAe rappelle la dimension environnementale du sujet, et la nécessité d'apprécier les effets de la disparition de ces terres au regard de la biomasse des sols, en tant qu'espaces relais pour les espèces animales et en tant que puits de carbone.

L'étude s'appuie sur le cadre ancien du projet (ZAC des Ebaudières créée en 1993) et son inscription en zone d'ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat (1AUha) au plan local d'urbanisme PLU de Changé approuvé 25 novembre 2004. Depuis, le territoire de Changé est couvert par le PLUi de Laval Agglo, approuvé le 16 décembre 2019.

Même si la densité du projet (19,71 logements/ha en valeur brute et 20,95 logements/ha en valeur nette) respecte juste la densité minimum de 20 logements/ha fixée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernée du PLUi de Laval Agglo, il est attendu de l'étude qu'elle s'accompagne d'une réflexion sur la prise en compte de l'enjeu relatif à un aménagement optimisant la densité, dans une logique de modération de la consommation d'espace.

La MRAe recommande de mieux prendre en compte l'enjeu de modération de la consommation d'espace en proposant une réflexion sur les principes d'aménagement favorables à une densité confortée.

Elle rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette » inscrit dans les orientations politiques françaises depuis juillet 2018 impose de réfléchir, à titre compensatoire, à des propositions de désartificialisation parallèlement à tout projet de consommation nouvelle d'espace.

4.5 Eaux de ruissellement

Le rejet des eaux pluviales de l'ancienne ZAC de l'Ebaudière, sur un périmètre comprenant les emprises des secteurs X à XIV du domaine du golf, a été autorisé en 2005, sur la base d'un dossier loi sur l'eau du bureau d'études SAGE Environnement (novembre 2004) pour le compte de la SIDEL, alors maître d'ouvrage.

Les eaux de ruissellement du domaine du golf XIII seront collectées par le réseau séparatif rue de l'Amiral Beaufort, et transiteront dans un bassin de rétention aérien existant, d'environ 4 000 m³, construit au sud du site Golf XIV et dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. Ce bassin se rejette ensuite dans un petit cours d'eau qui se dirige vers la Mayenne, à environ 1,5 km à l'ouest. Le débit de fuite du bassin limité à 3 l/s/ha.

Lors d'évènement pluvieux à caractère exceptionnel (pluie d'occurrence supérieure à 10 ans), la surverse du bassin liée aux débits excédentaires sera dirigée vers les parcelles de prairie voisines et évacuée par le même ru vers la Mayenne.

Ce bassin permettra d'assurer une décantation des matières en suspension (fosse de décantation plantée d'hélophytes à l'amont des ouvrages de vidange), une dégradation des polluants par processus biologique (fond des ouvrages végétalisé) et un déshuilage des eaux (rétention des hydrocarbures par voile siphonide), susceptible de gérer d'éventuelles pollutions chroniques des eaux recueillies avant rejet au milieu naturel. Il est équipé de vannes de sectionnement permettant de confiner des pollutions accidentelles avant leur nettoyage et leur évacuation.

En phase chantier, la récupération et le traitement des eaux de ruissellement des plates-formes de travaux seront assurés par des dispositifs temporaires, afin d'éviter toute pollution du milieu naturel par les hydrocarbures et les matières en suspension.

Par ailleurs, l'étude évoque succinctement des pistes de réduction des surfaces imperméabilisées sur le projet – en multipliant les espaces verts publics et privés, en limitant le linéaire et l'emprise des voiries, en préférant des revêtements drainants pour les liaisons douces – sans justifier in fine des mesures retenues à cet effet ni des moyens de leur mise en œuvre.

4.6 Suivi

Un suivi du chantier relatif à la prise en compte des mesures environnementales (préservation de la trame bocagère, aménagement des espaces verts, gestion des eaux pluviales...) comprend une visite à la mi-étape des travaux et une visite de fin de chantier, assurées par un expert écologue.

En phase d'exploitation, le dossier prévoit un bilan deux ans après les travaux, portant sur le respect du plan d'aménagement proposé (conservation du bocage, développement des espaces verts notamment le long des voiries, liaisons douces et coulées vertes, état phytosanitaire des arbres et arbustes), la conformité des ouvrages de gestion des eaux pluviales, le contrôle du trafic routier (notamment rue de l'Amiral Beaufort et échangeur RD 162/A 81), des mesures acoustiques de contrôle de l'absence de nuisances sonores.

5 Conclusion

Le projet du domaine du golf XIII s'inscrit dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du site des Ebaudières commencé en 1993, et morcelé dans sa conception comme dans sa réalisation. Dans ce contexte, l'élaboration d'une étude d'impact couvrant le champ de plusieurs secteurs (domaine du golf X à XIV) peut être de nature à favoriser une approche élargie des enjeux, des impacts, des mesures et solutions alternatives correspondantes mais reste insuffisante. De plus, elle est présentée alors que l'aménagement des secteurs X, XI et XII est déjà autorisé, ce qui ne contribue pas à ce que cette étude participe d'une démarche d'évaluation environnementale et de concertation avec la population sur l'ensemble de son périmètre.

La MRAe recommande que l'étude d'impact présentée soit complétée par une appréciation des impacts de l'ensemble des opérations d'aménagement du domaine du golf - celles qui ont déjà été réalisées, celles qui sont autorisées ou en cours, et celles encore programmées à l'avenir - afin de mettre en perspective l'identification des enjeux, l'analyse des incidences et les choix de mesures ERC à l'échelle pertinente du site entier des Ebaudières.

S'agissant de l'opération du domaine du golf XIII, l'étude d'impact mérite d'être actualisée pour prendre en compte le PLUi de Laval Agglomération et être mise en cohérence avec la demande de permis d'aménager présentée. Son analyse de l'état initial demande à être complétée de manière à mieux caractériser les enjeux de biodiversité et justifier de leur prise en compte.

Compte tenu des évolutions depuis son initiation, et des objectifs de mixité affichés pour le développement de l'ensemble du site des Ebaudières, une réflexion plus poussée sur les principes d'aménagement du projet, notamment favorables à une densité confortée, serait de nature à mieux prendre en compte l'enjeu de modération de la consommation d'espace.

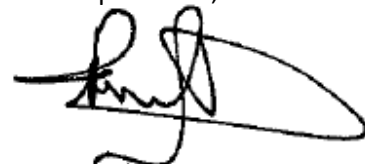
L'intégration paysagère et urbaine du projet d'aménagement du site des Ebaudières entre Louverné, St-Jean-sur-Mayenne et Changé représente également un enjeu fort, dont l'étude ne parvient pas à démontrer l'aboutissement affiché des choix d'aménagement retenus

La MRAE recommande enfin d'approfondir l'évaluation environnementale pour mieux prendre en compte les enjeux liés à l'imperméabilisation des sols et aux trafics routiers induits par le projet.

Nantes, le 5 décembre 2020

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation,

le président,



Daniel FAUVRE