



## PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 05 MARS 2015

### **AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE sur le permis d'aménager du lotissement la Perrine sur la commune de L'Huisserie (53)**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Selon l'article R122-1-1 du même code, l'autorité administrative compétente pour ce projet est le préfet de région. Cet avis, transmis au pétitionnaire, est à joindre au dossier soumis à enquête publique.

L'avis porte sur la qualité du dossier de demande de permis d'aménager, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il ne préjuge pas de la décision finale ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation qui seront apportées ultérieurement.

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

La commune de L'Huisserie est située à 5 km au sud de Laval, entre les rives de la Mayenne et le bois de l'Huisserie. Elle compte près de 4 000 habitants, avec un taux de croissance démographique annuel de 1 % entre 1999 et 2009. Son attractivité résidentielle aux portes de l'agglomération lavalloise provoque des tensions sur le marché local de l'habitat, qui conduisent la collectivité à porter une politique de développement d'une offre de logements diversifiée et accessible à un plus grand nombre. La commune a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 25 janvier 2013. Elle appartient au syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron, qui a approuvé son schéma de cohérence territoriale (SCoT) le 14 février 2014.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le permis d'aménager du lotissement de la Perrine, déposé par la commune de L'Huisserie.

Ce lotissement a vocation à accueillir 405 logements sur une superficie totale de 17,65 ha, dont 9,67 ha de surface constructible, 3,58 ha d'espaces verts, 2,4 ha de voiries, 1 ha de placettes et 1 ha de chemins piétonniers.

Accolé au lotissement de l'Aître au Royet, à l'école Sainte-Marie et au complexe sportif du Fougeray, il prolonge le tissu urbain du bourg sur sa partie est jusqu'au bois de la Houssaye. Il est encadré au nord par la route de Laval (RD1), au sud par la route du Fougeray (VC 202), entre lesquelles s'étirera la voie de desserte primaire du lotissement.

Le lotissement de la Perrine sera composé de quatre types d'habitat différents :

- 143 lots libres sur des terrains allant de 300 à 750 m<sup>2</sup>,
- 32 « maisons de ville » en bande sur des terrains allant de 170 à 300 m<sup>2</sup>,
- 60 logements regroupés dans 7 bâtiments d'habitation intermédiaire,
- 170 logements regroupés dans 8 bâtiments d'habitat collectif.

Parmi ces logements sont prévus 81 logements sociaux.

Le phasage de l'opération prévoit trois sections : la première au nord (6,7 ha et 151 logements), la deuxième au centre (6,25 ha et 133 logements), la troisième au sud (4,7 ha et 121 logements).

## **2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent principalement la gestion de l'espace, la desserte et les nuisances potentielles, et l'insertion du lotissement dans l'environnement naturel et le paysage.

## **3 - Qualité du dossier et prise en compte de l'environnement par le projet**

### ***Contenu du dossier***

Le dossier présenté par le pétitionnaire se limite à l'étude d'impact du projet de lotissement de la Perrine, datée d'octobre 2014. En dehors du permis relatif à la première tranche, le dossier de permis d'aménager pour l'ensemble du lotissement n'a pas été joint à la demande d'examen au titre de l'autorité environnementale.

Selon l'article L. 128-4 du code de l'urbanisme : "*Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L.300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération*". En l'état, le dossier présenté indique (page 147) que « la commune de L'Huisserie engagera la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone » et évoque des pistes de travail dans ce sens, en termes génériques, aux chapitres 3.2.11 et 7.2.7 de l'étude d'impact. En l'absence d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, l'étude d'impact ne se prononce pas sur d'éventuelles solutions à retenir par la commune et n'en évalue donc pas les impacts directs et indirects.

Les auteurs de l'étude d'impact, et des autres études ayant contribué à sa réalisation, sont identifiés en neuvième partie du document.

La méthode d'évaluation des impacts et les difficultés rencontrées sont présentées au chapitre 8 de l'étude.

### ***Justification du projet***

La note de présentation du dossier de permis d'aménager rappelle que l'opération s'inscrit dans un contexte de forte attractivité de la commune, ayant conduit à une hausse des prix du foncier qui se traduit aujourd'hui par un manque de logements sociaux et de terrains à bâtir pour les primo-accédants.

La justification du permis d'aménager repose en grande partie sur les choix retenus par la commune à l'approbation du PLU de L'Huisserie en janvier 2013, qui réduisait et recentrait les zones de développement de l'urbanisation par rapport aux possibilités ouvertes par le plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2000.

En terme d'implantation, le PLU a en effet classé le site de la Perrine en zone urbanisable (1AUh). Ce site répond à un objectif de développement concentrique du tissu urbain, favorisant les relations de proximité avec le centre bourg et privilégiant la compacité de l'agglomération.

En terme de besoins, le PLU identifie ceux de la commune à 420 logements au total, dont 90 par densification ou renouvellement du tissu existant, et 330 nouveaux logements en périphérie du bourg. Il convient donc d'observer que la capacité de 405 logements proposée par le projet de lotissement dépasse les besoins exprimés à l'échelle du PLU.

Au-delà du cadre constitué par le PLU, le dossier ne propose qu'un seul scénario d'aménagement pour le site de la Perrine. Il motive l'absence de recherche d'alternative par les contraintes portées à l'agencement du site, en particulier sa configuration spatiale de très faible largeur est-ouest (200 m en moyenne, 100 m au moins large), l'intégration d'une dorsale viaire qui le traverse du nord au sud, la préservation de la trame arborée existante et l'aménagement d'une coulée verte dans le prolongement de celle de la Hamardière. Ce raisonnement présente une faiblesse à partir du moment où le projet porte atteinte à des éléments d'intérêt (zones humides et trame bocagère).

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il aurait été souhaitable que le dossier justifie avec plus de précision en quoi ce site répondait mieux que les autres zones AU du PLU (identifiées dans le plan proposé en page 161), d'une part aux principes d'aménagement qualitatif sur lesquels il est fondé, d'autre part aux objectifs fixés par le document d'urbanisme de la commune. Il aurait également mieux justifier les principes mêmes d'aménagement retenus sur ce site, au regard des atteintes portées à des éléments d'intérêt (zones humides et trame bocagère).

### *Eau et milieux naturels*

Le site prévu pour l'aménagement ne se situe pas sur une zone protégée ou d'inventaire au titre de l'environnement. L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut à l'absence d'incidence, ce qui est recevable au vu de la distance du projet par rapport aux deux sites Natura identifiés les plus proches : le site « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume », situé à plus de 19 km, et le site « Vallée de l'Erve en aval de Saint-Pierre-sur-Erve », situé à 29 km.

Même si la conclusion serait sans doute identique, l'étude d'impact aurait pu analyser les incidences sur les ZNIEFF qu'elle a identifiées à proximité du site : au sud la ZNIEFF de type 2 « Vallée du Vicoïn à l'aval de Nuillé-sur-Vicoïn » (à 2,5 km) et la ZNIEFF de type 1 « Coteaux boisés au sud de l'écluse de Persignan à hauteur de Nuillé-sur-Vicoïn » (à 3,5 km), à l'est la ZNIEFF de type 1 « Coteaux boisés de la Houssaye en bordure de la vallée de la Mayenne à hauteur de L'Huisserie » (à 350 m), et au nord-est la ZNIEFF de type 1 « Prairies humides de la Chesnaie et tourbière de Bois Gamats » (à 2,75 km).

Le projet vient s'implanter sur un secteur de cultures, de prairies, de jachères et de boisements, ceinturés de haies bocagères, dont certaines sont d'intérêt fort.

L'inventaire naturaliste concentre la majorité des observations faunistiques d'intérêt (oiseaux et insectes) au sein des espaces boisés périphériques et des haies de ceinture. Il identifie plus particulièrement la présence du grand capricorne dans les chênes dépérissant des haies situées en ceinture des emprises du projet, ainsi que la présence de la linotte mélodieuse et du gobemouche gris, deux espèces d'oiseaux sous protection nationale et inscrites sur liste rouge des oiseaux nicheurs, qui exploitent les haies bocagères de ceinture et une parcelle en jachère en tant que zones d'alimentation.

Des mesures d'évitement ont été mises en œuvre pour protéger les arbres à cavités susceptibles d'accueillir le grand capricorne, et le projet intègre, dans ses principes d'organisation, la préservation des espaces boisés et des haies bocagères. Il prévoit toutefois d'araser partiellement plusieurs haies bocagères, et d'abattre quelques arbres isolés.

L'étude devrait permettre de qualifier plus précisément les haies susceptibles d'arasement, d'identifier leur linéaire, ainsi que le nombre et la qualité des arbres susceptibles d'être supprimés, afin de préciser d'éventuels impacts sur des habitats remarquables et de déterminer les mesures compensatoires à mettre en œuvre (plantations de haies avec essences locales en particulier).

L'imperméabilisation des sols sera effectuée à une distance minimale garantissant la survie des arbres et, lors des travaux, une attention particulière sera portée sur la protection des systèmes racinaires des haies conservées.

De plus, les travaux devront sans manquement être réalisés en dehors de la période de reproduction des oiseaux sensibles.

Il convient de préciser par ailleurs que le maintien de la strate arbustive ne constitue pas une mesure de compensation.

S'agissant des zones humides, un diagnostic pédologique a été réalisé en application de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 relatif à leur délimitation.

Sur l'emprise du projet, il a permis d'identifier trois zones humides : deux zones, en partie nord-est du projet (580 et 3700 m<sup>2</sup>), de faibles fonctionnalités hydrauliques et biologiques, et une zone aujourd'hui occupée par une peupleraie (7634 m<sup>2</sup>), située à l'est du projet, qui présente des fonctionnalités biologiques intéressantes pour la faune (zone de refuge et de nourriture).

Les deux zones humides en partie nord-est du projet seront détruites, sans que soit portée toutefois la démonstration explicite qu'on ne pouvait éviter ces destructions.

A titre de mesure compensatoire, la zone à l'est du projet sera préservée et restaurée, notamment dans ses fonctionnalités hydrologiques, avec le remplacement des peupliers par une strate arborée diversifiée de plus grand intérêt sur une moitié de la parcelle, la conservation des essences ligneuses basses présentant un intérêt, et la remise en état des sols et des fossés.

Durant la phase de travaux, une attention particulière devra être portée à la protection de cette zone et de la faune s'y réfugiant ou s'y nourrissant.

Concernant les eaux pluviales, le projet d'aménagement prévoit la mise en place d'un système de gestion assurant leur collecte par un réseau de fossés et de noues à ciel ouvert, ainsi que leur régulation et leur traitement avant rejet au milieu naturel par stockage dans des bassins de rétention aménagés aux différents exutoires du réseau : fossé de la RD 1 pour la partie nord, ru de la Perrine pour la partie centrale, ruisseau de la Houssaye pour la partie sud.

Le bassin nord (484 m<sup>2</sup>) sera enterré hors lotissement, sous le carrefour giratoire aménagé au raccordement de la voie primaire sur la route de Laval. Les deux autres bassins (centre et sud, pour une surface totale occupée de 6007 m<sup>2</sup>) seront à ciel ouvert dans l'emprise du lotissement.

Ces bassins seront équipés pour assurer la rétention des produits surnageant (graisses, hydrocarbures, notamment) et le piégeage des pollutions accidentelles.

Par ailleurs, le projet de lotissement a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

### *Aménagement, desserte, nuisances potentielles, sécurité publique*

Le secteur de la Perrine se situe dans un environnement sonore jugé globalement calme.

Des mesures sonores réalisées en février 2013 indiquent que les principales sources de bruit sur le site sont liées au trafic routier de la RD 1, de la rue des Alouettes, et dans une moindre mesure, à celui de la RN 162, qui passe à 2 km, et au trafic aérien de l'aérodrome de Laval, qui se situe à 1,5 km du projet.

Le classement de la RD 1 en catégorie 3, au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres, contraint à prévoir des mesures spécifiques de réduction phonique de façade pour les trois bâtiments collectifs qui seront implantés en entrée nord du lotissement. Outre le respect de la réglementation en vigueur en matière de bruit, l'isolation acoustique des chambres, si elles sont situées sur les façades nord, demandera une vigilance particulière.

Au-delà de ces aspects, l'étude d'impact n'apparaît pas suffisamment aboutie sur cette thématique au regard du statut de la voirie primaire du lotissement.

Elle se fonde en effet sur une projection de trafic exclusivement imputable aux déplacements des futurs résidents du lotissement, qui est estimé à 1500 véhicules par jour, dont 70 % (soit 1050 v/j) devraient être captés par la voie primaire.

Elle précise que ce trafic pourra y être ponctuellement source de nuisances pour les habitations les plus proches, situées à moins de 10 mètres, et susceptibles d'être exposées à des niveaux supérieurs à 60 dB(A) en façade et dans les jardins.

Elle conduit, en termes de sécurisation, à prévoir l'instauration d'une vitesse limitée (30km/h) sur la voie primaire et sur les rues adjacentes, et la réalisation de traversées protégées aux débouchés des liaisons douces sur la voie primaire.

Or, le dossier indique que la voie primaire du lotissement, se raccordant au nord sur la route de Laval (RD 1), et au sud sur la route de Fougeray (VC 202), dont le prolongement est prévu à long terme jusqu'au carrefour giratoire de la RD 910, aura vocation, à un terme indéterminé, à constituer une voie structurante, de type boulevard urbain, offrant une alternative de contournement à la traversée du centre-bourg pour les flux de transit entre la RD 1 et la RD 910.

L'évaluation des impacts n'a pas pris en compte les effets du trafic lié à la dimension de contournement du centre-bourg à terme, ce qui ne permet pas de garantir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées du projet au regard des choix retenus pour sa desserte.

L'enjeu lié au statut de contournement à terme de sa voirie de desserte primaire est d'autant plus sensible que le projet de lotissement de la Perrine doit pouvoir s'inscrire en cohérence avec l'aménagement d'une zone calme, de circulation apaisée.

La seule réduction de la vitesse autorisée ne constitue pas un élément suffisant pour préserver les habitants d'une pollution sonore liée à un trafic soutenu, ni assurer la sécurité des usagers vulnérables (piétons, cyclistes notamment).

La conception et le dimensionnement de la voirie primaire du lotissement présentés au dossier apparaissent davantage adaptés à l'objectif de contournement qu'à celui d'une circulation apaisée en travers d'un secteur résidentiel. De plus, les aménagements prévus au dossier ne sont pas de nature à y permettre la mise en œuvre d'une vitesse limitée à 30 km/h.

Au titre de la sécurité routière, au-delà des traversées piétonnes et cycles de la voie primaire, l'enjeu, pour une zone d'habitat résidentiel et à forte densité, est lié à la mise en place de zones de circulation apaisée, à la diminution de la largeur des voies, à la mise en place de ruptures d'alignement de voies. Ceci est de nature, de plus, à contribuer à l'économie de surface par la réduction d'emprise de la chaussée.

Les aménagements du réseau viaire primaire, secondaire et tertiaire identifiés par l'étude d'impact devront tenir compte de l'équilibre entre vie locale et fonction de circulation existantes et à venir, et être compatibles avec une circulation apaisée de type zone 30 km/h ou zone de rencontre. Cette réflexion d'aménagement doit s'inscrire dans un schéma global de circulation apaisée en se rattachant à l'ensemble de l'agglomération.

Ainsi, l'étude de circulation et l'étude de bruit n'explorent pas suffisamment les impacts et les mesures qui permettraient de justifier du choix d'implantation, d'aménagement et de desserte du lotissement, en cohérence avec l'objectif de circulation apaisée correspondant à une zone d'habitat et la recherche d'un nouvel axe de contournement facilitant la fluidité d'un trafic non négligeable de véhicules légers et de poids lourds. La question de l'articulation, voire de la compatibilité des deux projets, doit être analysée, même s'ils s'inscrivent dans une temporalité différente.

Par ailleurs, dans le paragraphe 2.2.9 concernant les risques naturels et les risques d'exposition au radon, une étude plus récente que celle citée en référence, menée par l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) au niveau national, classe la commune de L'Huisserie comme à risque « moyen à important », et non plus faible, comme indiqué antérieurement par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Il conviendra donc de conseiller la mise en œuvre de solutions préventives lors de la construction des futures habitations.

### ***Consommation de l'espace, approche paysagère***

L'activité agricole, prédominante sur le site de la Perrine (plus de 16 ha sur les 17,65 ha du projet), en disparaîtra totalement avec l'aménagement du lotissement. Le dossier indique que cette évolution a été gérée avec anticipation, par le classement des terrains en zone urbanisable sur l'ancien POS de L'Huisserie, par l'acquisition depuis 2009 des parcelles concernées par la commune, et l'accord d'un statut d'occupation précaire aux exploitants.

Le site de la Perrine est essentiellement constitué de grandes parcelles agricoles ou prairiales ouvertes, à l'interface entre les paysages urbanisés du bourg de L'Huisserie et les paysages agricoles des rives de la vallée de la Mayenne. Il est cependant isolé de ces perspectives larges par des fronts boisés, au sud et à l'est. La perception visuelle avec les hameaux voisins sera également masquée par des boisements ou filtrée par la structure bocagère autour du site ou des hameaux. A l'ouest, l'aménagement du site fermera les vues aux abords du quartier de la Megnanterie, du lotissement l'Aître au Royer, de l'école Sainte-Marie et du pôle sportif du Fougeray.

Le traitement en espace vert et paysager des abords du lotissement le long de la RD 1 répond à l'enjeu de perception de la partie nord du lotissement de la Perrine depuis les lotissements riverains et la route de Laval (RD 1), ayant vocation à marquer une nouvelle entrée de ville.

Les mesures présentées au titre du paysage (traitement des espaces publics, plantations, lien avec le milieu naturel existant, animation végétale des voies, des placettes, des cheminements doux) participeront à la qualité d'ensemble du projet. Toutefois, l'étude d'impact aurait gagné à mieux expliciter la manière dont le parti d'aménagement du point de vue paysager répond à un schéma d'ensemble pensé d'une part pour la vision de cohérence interne du projet, d'autre part pour son insertion dans le cadre existant avant son implantation.

### *Effets cumulés avec d'autres projets*

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus a permis de relever la présence de deux projets situés dans un rayon de 5 km autour du site de la Perrine : une exploitation de tri et de broyage de déchets sur la commune de Saint-Berthevin, et des travaux de sécurisation de l'alimentation électrique de la région de Laval, comprenant l'extension d'un poste électrique existant à Laval (zone d'activités de la Gaufrerie), et la création d'un nouveau poste électrique au sud de Thévalles et de leur liaison souterraine. Aucun effet cumulé significatif n'est identifié.

### *Compatibilité avec les documents communaux et supra-communaux*

La compatibilité du projet de lotissement avec le SCoT du Pays de Laval et de Loiron, avec le PLU de L'Huisserie, et avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de la Mayenne est présentée au chapitre 6 de l'étude d'impact. S'agissant du PLU, au-delà du détail sur les prescriptions réglementaires de la zone 1AUh, l'étude aurait gagné à détailler les orientations d'aménagement et de programmation intéressant le site et à analyser leur mise en œuvre à travers les dispositions du projet de lotissement.

### *Résumé non technique*

Le résumé non technique de l'étude d'impact est présenté en deux parties, la première explicitant les données de contexte, les éléments de choix du site et de son scénario d'aménagement, et présentant le projet dans ses grands principes, la seconde proposant sous forme de tableau et par grandes thématiques, les éléments d'état initial, d'impacts et de mesures proposées par le projet. L'ensemble est présenté de manière claire et pédagogique.

## **5 – Conclusion**

### **Quant à la qualité de l'étude d'impact**

L'étude d'impact s'est attachée à traiter l'ensemble des items concernés par cette typologie de projet compte tenu de sa taille, de l'environnement naturel et paysager dans lequel il s'inscrit et des effets qu'il peut produire, notamment en matière de circulation et de bruit.

Les thèmes ayant trait aux milieux naturels, à l'eau et au paysage sont globalement bien abordés. En revanche, les effets de l'augmentation de la circulation et du bruit auraient mérité une approche qui tienne davantage compte à la fois du statut de contournement à terme de la voirie primaire du lotissement et des enjeux liés à la traverse d'une zone résidentielle apaisée.

## **Quant à la prise en compte de l'environnement par le projet**

S'il prévoit globalement des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées au titre des milieux naturels, la recherche d'alternatives à la destruction de zones humides et l'identification des mesures de préservation de la trame bocagère et arborée sur le site auraient mérité plus de précisions.

Les effets attendus en termes de circulation et de bruit sur l'environnement du projet sont relativement bien identifiés et traités pour le court terme. En revanche, le dossier souffre d'un défaut d'appréciation de ces mêmes effets à plus long terme. En effet, il aurait dû être tenu compte de l'évolution prévisible du statut de la voirie primaire du lotissement, qui de simple desserte a vocation à devenir une voie de contournement du bourg entre la RD 1 et la RD 910. Ceci est de nature à influencer sur la conception même de cette voie, sur les choix de construction en secteurs proches, et sur les choix d'aménagement du lotissement. La compatibilité de cette évolution du statut de la voie avec son implantation au cœur d'un quartier d'habitation devra être démontrée.

Pour le Préfet  
et par délégation,  
La directrice régionale,  
  
**Annick BONNEVILLE**