



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
d'aménagement du lotissement Beaulieu - Tranche 1 & 2,
porté par la SAS Acanthe,
commune d'Yvré-l'Évêque (72)**

n° PDL 004537 / A P

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 relatif au Lotissement Beaulieu sur la commune de Yvré-l'Évêque, porté par la SAS ACANTHE.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de permis de construire pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier datée de juin 2025 telle que transmise à l'autorité environnementale le 22 juillet 2025.

Objet et contexte

Le projet d'aménagement du lotissement « Beaulieu » est localisé sur la frange nord de la zone agglomérée de la commune d'Yvré-l'Évêque. Cette dernière appartient au Mans Métropole, établissement public de coopération intercommunal regroupant 19 communes.

Le programme de l'opération sera composé de 123 logements sur 4,76 hectares, correspondant à une densité de 26 logements par hectare, répartis sur deux tranches :

- la tranche 1, au sud, de 2,86 hectares, comporte 81 logements décomposés en 48 lots libres, 19 lots aidés et un îlot collectif destiné à la création de 14 lots aidés ;
- la tranche 2, au nord, de 1,9 hectares, comporte ensuite 42 logements répartis en 22 lots libres et 20 logements sociaux.

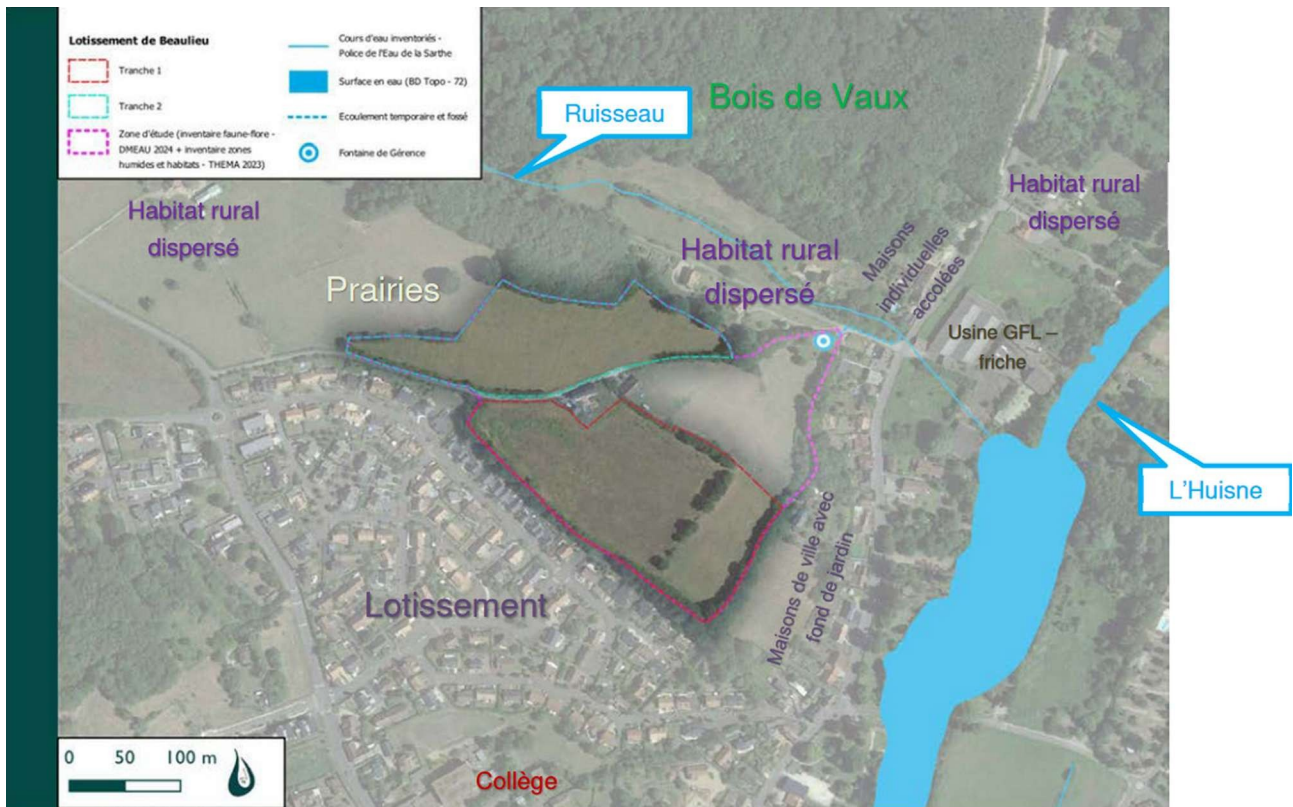
Les espaces verts doivent quant à eux représenter 14,8 % de la surface de la 1ère tranche d'aménagement, soit 4 311m².

Le dossier précise que la tranche 2 n'est, au stade de la réalisation de l'étude d'impact objet du présent avis, qu'une esquisse.

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une soumission à étude d'impact après une demande d'examen au cas par cas, en date du 9 octobre 2023¹. La décision précisait notamment que « *compte tenu de la localisation du projet, en extension urbaine bordant des espaces naturels préservés et attractifs pour la faune, il est attendu de l'étude d'impact qu'elle produise – outre les items listés à l'article R.122-5 du code de l'environnement – les éléments permettant une définition précise des enjeux du site, notamment sur les espèces protégées afin de préciser leur prise en compte adaptée et proportionnée dans le cadre du projet*

¹ [Arrêté n°2023-7308 du 9 octobre 2023](#)

d'aménagement. L'étude des variantes devra tenir compte des règles, en matière de débroussaillage, liées au risque de feu de forêt et les mettre en perspective avec les enjeux faunistiques et floristiques du site en vue de proposer un parti d'aménagement évitant prioritairement l'atteinte aux milieux. L'étude sur l'insertion paysagère mérite également d'être approfondie. »



Environnement urbain et naturel du site de projet – source étude d'impact



Schéma d'aménagement – source étude d'impact

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	Non	Non
Zones humides	Oui	À déterminer
L'inventaire des zones humides n'a pas fait l'objet d'études complémentaires par rapport aux données transmises dans la demande d'examen au cas par cas. Les analyses de la flore et des 28 sondages pédologiques conduisent le porteur de projet à considérer la présence de 8 923m² de zones humides sur le site, réparties sur deux espaces différents. (1 890m² en extrémité ouest de la tranche 2 et 7 033m² sur la partie nord-est du secteur). Leurs fonctionnalités ainsi que leurs espaces périphériques ne sont pas précisés. Le dossier mentionne que le parti d'aménagement retenu pour la tranche 1 et celui esquissé pour la tranche 2 évitent les zones humides. Cependant, la démonstration de la préservation de leurs fonctionnalités suite à la réalisation de divers aménagements en leur proximité immédiate n'est pas apportée.		
Zones sensibles Nitrates	Sans objet	Sans objet
Zone de répartition des Eaux	Sans objet	Sans objet
Eaux superficielles et souterraines, gestion des eaux pluviales	Oui	Oui, à affiner
L'Huisne qui s'écoule à 160 m environ à l'est du projet a un petit affluent qui longe le site sur sa partie nord. En phase de chantier, le dossier indique un risque de pollution accidentelle, de mise en suspension de matières susceptibles de colmater le fond des cours d'eau en cas de ruissellement important. Les mesures envisagées pour réduire ces risques d'incidences sont celles classiquement retenues sur un chantier, telles que la période au cours de laquelle se dérouleront les travaux de terrassement, l'équipement du chantier avec des bacs de rétention, la mise à disposition de kits anti-pollution, l'usage d'ouvrages de gestion des eaux pluviales définitifs ou provisoires, etc. Pour la phase d'exploitation, le dossier rappelle les principes généraux guidant la gestion des eaux pluviales du site (privilégier l'infiltration, dimensionner les ouvrages selon la pluie de référence, réaliser les réseaux de collecte à ciel ouvert, utiliser les éléments naturels existants). Compte tenu de la faible perméabilité du site déterminée par étude géotechnique, le dossier prévoit la création d'un bassin de 1 800m² situé au sud, en point bas, permettant une surverse vers l'Huisne en contrebas. Toutefois, le dossier ne présente clairement ni le périmètre concerné par ces principes (l'intégralité des tranches 1 et 2 ou seulement la tranche 1) ni la période de dimensionnement prise en compte. Compte tenu des risques d'inondation aux abords de l'Huisne, les enjeux relatifs à la gestion intégrée des eaux pluviales ne sont pas suffisamment explicités. Le porteur de projet renvoie au dossier relatif à la loi sur l'eau et à la définition des modalités de gestion quantitative et qualitative. S'agissant des eaux usées, le projet sera raccordé à la station d'épuration de la Chauvinière qui connaît des non-conformités en matière de performances épuratoires.		

Milieux naturels	Existence	Impacts
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	Non	Non
Parc naturel régional	Non	Non
Zone naturelle d'intérêt écologique	Oui	À déterminer

faunistique et floristique ²		
Les ZNIEFF les plus proches se trouvent à environ 2,3 km au sud du site. La ZNIEFF de type 2 Bois des Landes entre Arnage et Changé est considérée dans le dossier comme connectée hydrologiquement au projet, situé en amont de celle-ci.		
Occupation des sols, Sols et sous-sols	Oui	Maîtrisé
La topographie du site présente une pente relativement marquée, orientée vers l'est et la vallée de l'Huisne. La phase de chantier est susceptible d'incidences telles que le tassement des sols, la création d'ornières ou une pollution accidentelle. Les mesures classiques de chantier sont prévues (création de voies de circulation, balisage des zones, stockage des substances polluantes sur aires imperméabilisées).		
Habitats – Faune – flore	Oui	À déterminer
Du point de vue de la méthodologie, les périodes automnale et hivernale n'ont pas fait l'objet de prospections d'inventaire, qui se sont concentrés sur quatre dates en mars, avril mai et juillet 2024. Les données relatives à l'avifaune hivernante et aux chiroptères (particulièrement actifs à l'automne) ne sont donc pas connues. De plus, le périmètre des inventaires se limitant strictement à celui du projet ne permet pas d'appréhender les enjeux puis les incidences de la mise en œuvre de l'obligation légale de débroussaillage qui va concerner plusieurs espaces boisés de qualité et plus généralement l'ensemble des incidences indirectes du projet (dérangement des espèces...). Le site est constitué de prairies bordées par des haies bocagères (plusieurs haies, identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ponctuent le site en parties est et ouest), au nord par des boisements et prairies mésophiles au sud et à l'ouest par des lotissements. Il est longé à l'est par un cheminement piétons bordé d'un alignement boisé. Le site lui-même se compose de quatorze habitats distincts, notamment des pâturages permanents, des prairies, boisement, haies, alignements d'arbres et fourrés. Au moins 27 espèces d'oiseaux dont 22 protégées ont été identifiées sur le site en période de reproduction, 25 sont considérées comme nicheuses. Les haies et fourrés sont considérés comme les principaux habitats de reproduction sur le site, notamment pour le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe (vulnérables sur la liste rouge nationale). Un nid de Cisticole des joncs a aussi été identifié sur une parcelle en friche au sud-ouest. Deux espèces d'amphibiens protégés ont été identifiés sur le site, la Grenouille verte et la Salamandre tachetée. Cette dernière se reproduit au niveau de la Fontaine de Gérence à son extrémité nord. Les haies et boisements sont favorables à leur phase terrestre. Au moins deux espèces de reptiles protégés ont été contactés (Lézard des murailles et Orvet fragile), mais le dossier n'exclut pas la présence d'autres espèces (notamment Vipère aspic) compte tenu des habitats favorables et de la bibliographie qui atteste de leur présence sur la commune. Une dizaine d'espèces de chauve-souris, toutes protégées, ont été identifiées à l'aide de deux enregistreurs. Le caractère exhaustif des données n'est pas démontré compte tenu des périodes d'inventaires retenues. Le site est considéré comme un espace de chasse et de transit et s'insère dans un ensemble plus vaste de bocage et boisements formant selon le dossier un « complexe de chasse et de transit pour les chiroptères locaux ». Le dossier n'apparaît pas suffisamment détaillé sur la caractérisation des haies et arbres du site, il ne traduit pas de recherche effective d'insectes saproxylophages ou de potentiel de gîte pour les chiroptères arboricoles. Le dossier conclut à des enjeux modérés pour les haies, les lisières de boisements, les fourrés et la prairie favorable à la Cisticole, l'ensemble représentant environ 50 % du site en particulier sur toute sa partie sud. Le reste est considéré à enjeux faibles.		

- 2 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

Les incidences pressenties du projet identifiées par le porteur de projet sur la faune reposent notamment sur le dérangement, la destruction directe d'individus, la perte d'habitat. La principale mesure d'évitement prévue au projet consiste à éviter la destruction des boisements et de la trame arborée existante. Ainsi, les voiries internes au projet s'insèrent au sein de ruptures dans les continuités des haies existantes. La voie d'accès au lotissement semble toutefois nécessiter la destruction d'une portion de haie selon les plans fournis. Cette incidence doit être précisée.

Le dossier précise que la tranche 2 n'est, au stade de la réalisation de l'étude d'impact, qu'une esquisse dont les évolutions potentielles ne sont pas de nature à remettre en cause le principe de préservation intégrale des continuités arborées, cependant, la mise en œuvre de l'obligation légale de débroussaillage ne fait l'objet d'aucune analyse tendant à démontrer cette affirmation. Or, celle-ci consiste notamment à enlever les arbres morts ou dépérissant, couper les broussailles de sous-bois, élaguer les branches basses des arbres, éléments favorables à nombre d'espèces notamment (amphibiens, reptiles...), étant par ailleurs rappelé que « le débroussaillage ne devra pas détruire les espèces protégées ou les habitats d'espèces protégées » selon l'arrêté du 1^{er} juillet 2019 (voir thématique relative aux risques naturels ci-dessous).

Ensuite, au titre des mesures de réduction le choix du calendrier des travaux doit permettre de limiter les incidences sur les individus des espèces concernées, en particulier lorsqu'elles sont les plus sensibles.

Le dossier prévoit des mesures dédiées à certains groupes taxonomiques, comme une gestion maîtrisée de l'éclairage public pour les chiroptères notamment,

La destruction complète de la prairie favorable à la Cisticole des joncs, considérée comme d'enjeux modérés, est selon le dossier à nuancer au regard de la « préservation de zones prairiales périphériques qui seront maintenues et gérées selon un mode différencié adapté aux besoins de ces espèces ». Cette affirmation doit être davantage argumentée, notamment au regard de la situation actuelle de ces espaces et des phénomènes de concurrence entre espèces.

Trame verte et bleue/corridors écologiques	Oui	À déterminer
--	-----	--------------

La vallée de l'Huisne située à proximité du projet constitue un corridor écologique ainsi qu'un réservoir de biodiversité selon le schéma régional de cohérence écologique intégré au Sradet. Selon le dossier, ce site constitue un corridor local pour les chiroptères.

Les incidences du projet sur les fonctionnalités de ce corridor local sont à préciser.

Sites Natura 2000 ³	Non	Non
--------------------------------	-----	-----

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 5,6km à l'est. Il n'y a, a priori pas de lien fonctionnel direct avec le site de projet.

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

Le secteur se trouve en zone 1AU mixte du plan local d'urbanisme communautaire du Mans Métropole correspondant à une zone « à urbaniser urbaine mixte qui couvre les secteurs d'extensions nécessaires au développement résidentiel du territoire ». Le site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Impacts cumulés	À déterminer	À déterminer
-----------------	--------------	--------------

Le dossier identifie deux projets pour son analyse : un parc photovoltaïque sur la même commune ainsi que l'aménagement des Chronobus sur le Mans Métropole. L'affirmation selon laquelle la différence de nature des projets implique une absence d'incidences cumulées n'est pas recevable. La perte d'habitats de chasse, de transit et de reproduction pour diverses espèces animales est indépendante de la nature des projets.

3 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.

L'analyse doit être conduite.

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits Monuments historiques	Oui	À déterminer
Le site inscrit du « Vieux Pont, l'Huisne et ses abords à Yvré-l'Evêque » se trouve à environ 100 m au sud-est du site. L'analyse sur des éventuelles co-visibilités n'est pas conduite.		
Archéologie	Non	Non
Grands paysages	Oui	Maîtrisés
Yvré-l'Evêque appartient à l'unité paysagère de la Vallée de la Sarthe caractérisée par « l'horizontalité » du relief. Le dossier n'identifie pas d'enjeu particulier relatif à cette thématique. Le projet est, selon le dossier, conçu comme intégré au tissu urbain actuel. Des plantations sont prévues dans le cadre de la première tranche.		
Tourisme	Non	Non
Habitat	Oui	Oui
Le projet constitue une greffe urbaine conséquente qu'il convient d'accompagner. Au moins deux habitations situées le long du chemin de Beaulieu, actuellement relativement isolées, vont se trouver au cœur de l'opération, entre les deux tranches du projet.		

Activités humaines	Existence	Impacts
Santé publique	Non	Non
Risques naturels	Oui	Oui
Le secteur se trouve en zone d'aléa moyen lié au risque de retrait/gonflement des sols argileux. Le site est hors PPRi de l'Huisne. La commune est concernée par le risque feux de forêt et le Bois des Vaux qui jouxte le site est identifié comme massif forestier sensible. L'arrêté préfectoral du 1 ^{er} juillet 2019 relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêt trouve à s'appliquer.		
Risques technologiques	Non	Non
Servitudes	Non	Non
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui, à compléter
La réalisation du projet implique une hausse significative du trafic sur le secteur, de nature différente selon la phase considérée (travaux, ou exploitation). Le dossier estime à 246 le nombre de nouveaux véhicules circulant sur le secteur. Le dossier considère que la proximité avec la RD91 permettra d'absorber le trafic. Ces affirmations ne sont basées sur aucune donnée chiffrée relative à l'état initial du trafic sur le secteur. Concernant l'accès à la première tranche du lotissement, celui-ci se fera par le sud depuis le croisement entre la rue de Beaulieu et la rue du panorama.		

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique Développement EnR Raccordement au poste source Adaptation au changement climatique	À déterminer	À déterminer
Le dossier ne comporte pas l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables requise au titre de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme, ni de bilan de gaz à effet de serre.		

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 biodiversité ;
- l'artificialisation des sols et la gestion des eaux pluviales ;
- l'adaptation au changement climatique et le potentiel de développement des énergies renouvelables ;
- l'insertion urbaine et paysagère.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points perfectibles

Au regard des constats fait dans le tableau ci-dessus, il apparaît nécessaire que le dossier fasse l'objet de compléments relatifs :

- aux zones humides dans la mesure où le dossier n'en analyse ni les fonctionnalités ni n'en définit les espaces périphériques. La MRAe rappelle que le SDAGE Loire Bretagne définit les espaces périphériques comme des zones contribuant à la pérennité des zones humides et doivent à ce titre être pris en compte dans la protection qui leur est accordée ;
- à l'insertion paysagère du projet vis-à-vis des riverains et vis-à-vis du site inscrit en contrebas ;
- au bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'opération qui doit être quantifié sur l'ensemble de son cycle de vie (phases de construction et de fonctionnement). À ce titre le dossier veillera à mobiliser l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (cf. ci-dessous § « insuffisances »). La MRAe rappelle l'existence du guide méthodologique relatif à la prise en compte des émissions des gaz à effet de serre dans les études d'impacts⁴;
- à l'analyse des impacts cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés pour laquelle le dossier se limite à exclure l'existence possible de telles incidences cumulées du fait de la nature des projets considérés (Chronolignes de l'agglomération du Mans et parc photovoltaïque). Il est attendu que le dossier évalue l'ensemble des thématiques notamment celles relatives aux habitats, aux espaces de reproduction, d'alimentation ou de transit des espèces animales.

4 [*Guide du ministère de la transition énergétique – février 2022*](#)

– Insuffisances

La méthodologie des inventaires traduit une prospection insuffisante pour considérer l'état initial comme représentatif des enjeux du site. Les périodes automnale et hivernale n'ont pas fait l'objet de prospections biaisant les données relatives à l'avifaune hivernante et aux chiroptères (particulièrement actifs à l'automne).

De plus, le périmètre des inventaires se limite strictement à celui du projet, ce qui ne permet pas d'appréhender les enjeux puis les incidences de la mise en œuvre de l'obligation légale de débroussaillage qui va concerner plusieurs espaces boisés de qualité et plus globalement l'ensemble des incidences indirectes du projet sur les espèces et les habitats.

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, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

La conclusion selon laquelle le projet ne présente pas un risque caractérisé d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats et par suite ne nécessite pas le dépôt d'une demande de dérogation à l'interdiction définie par le code de l'environnement n'est pas suffisamment argumentée à ce stade.

Les éléments du dossier relatifs à la gestion des eaux pluviales apparaissent insuffisants en l'état. Le fait de renvoyer à un futur dossier loi sur l'eau ne permet pas d'appréhender au stade de l'étude d'impact les incidences de l'imperméabilisation induite par le projet. Il est ainsi attendu que le dossier précise non seulement les hypothèses prises en compte pour le dimensionnement des réseaux (pluie de référence), mais également évalue les éventuelles incidences sur les enjeux, à la fois environnementaux et humains, à l'aval pour les pluies d'intensité supérieure. La MRAe rappelle en outre que le code de l'environnement par son article L122-1-1 dispose que « *les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet* ».

Cette nécessité d'actualiser l'étude d'impact devra également être analysée préalablement à la tranche 2 du lotissement dont la composition n'est à ce jour qu'au stade d'esquisse.

Le dossier ne comporte pas l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables requise au titre de l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme. La MRAe rappelle en outre qu'il appartient au porteur de projet de préciser dans l'étude d'impact la façon dont il a tenu compte des conclusions de cette étude dans la définition de son projet.

Recommandations de la MRAe

La MRAe recommande de :

- ***renforcer les inventaires naturalistes (faune, flore, zones humides et leur espaces périphériques) en proportion des enjeux présents sur le site et les conduire sur un périmètre pertinent, permettant d'appréhender in fine l'ensemble des incidences du projet, y compris indirectes ;***

- *préciser les modalités de gestion des eaux pluviales de l'intégralité du secteur à aménager et d'évaluer les incidences de l'imperméabilisation du site sur les enjeux environnementaux et humains situés à l'aval ;*
- *produire l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ainsi que le bilan de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie ;*
- *d'anticiper la nécessaire actualisation de l'étude d'impact pour la réalisation de la seconde tranche du lotissement compte tenu des nombreux enjeux – et ainsi probables incidences – non identifiés à ce stade.*

Nantes, le 22 septembre 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE