



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

AVIS DÉLIBÉRÉ
SUR LE PROJET LOTISSEMENT LE FOUGERAY
PORTÉ PAR ET SUR LA COMMUNE DE L'HUISSERIE (53)

n° PDL 012336 / AP

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet lotissement du Fougeray, porté par et 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. 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 en séance collégiale du 23 mars 2026 : Mireille Amat, Vincent Degrotte, Paul Fattal, Daniel Fauvre, Olivier Robinet et Audrey Joly.

Était présent sans voix délibérative : Stéphane Le Moing, responsable de la Division Évaluation Environnementale de la DREAL Pays de la Loire.

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

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public selon un calendrier conforme aux dispositions de consultation du public retenues dans le cadre de la procédure d'instruction réglementaire. Ce mémoire en réponse doit notamment préciser comment le maître d'ouvrage tient compte de l'avis de la MRAe.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier datée de novembre 2025 telle que transmise à l'autorité environnementale le 22 janvier 2026.

Objet et contexte

Le présent avis concerne le projet d'aménagement du secteur du Fougeray porté par la commune de L'Huisserie, au sud-est de son centre-bourg dans l'objectif d'y créer un nouveau quartier à vocation d'habitat au sein d'une zone classée AUH (zone d'extension à destination principale d'habitat). La commune est située au centre du département de la Mayenne, à environ 5 km au sud de Laval et pour une population estimée de 4742 habitants (INSEE 2026).

Le projet vise la construction de 475 logements¹ sur un périmètre opérationnel de 19,25 ha permettant d'atteindre une densité moyenne de 24,7 logements/ha², supérieure à l'objectif de l'OAP au sein de laquelle il s'inscrit, définie au PLUi de Laval agglomération (20 log/ha). La structure du lotissement est organisée en 5 secteurs d'urbanisation. A ce stade, le dossier présente les aménagements prévus pour les secteurs 1 à 3 (partiel). Les secteurs 3 (partiel) à 5 sont quant à eux composés de macro-lots destinés à ne pas figer, dans le permis d'aménager sollicité, « les aménagements et la programmation pour les 25 années à venir ». Ces derniers feront l'objet de permis d'aménager spécifiques. Le rythme des constructions est présenté à hauteur de 15 à 25 logements par an pour une finalisation du lotissement à horizon 2050. Il vise à répondre aux besoins de logements identifiés par le Scot. Les premières tranches de travaux visent la construction de 210

¹ 30 % de lots libres de constructions, 34 % de maisons groupées, 36 % de logements collectifs et/ou intermédiaires. Les logements sociaux représenteront 20 % de l'ensemble, taux inférieur à celui fixé dans l'OAP (25%)

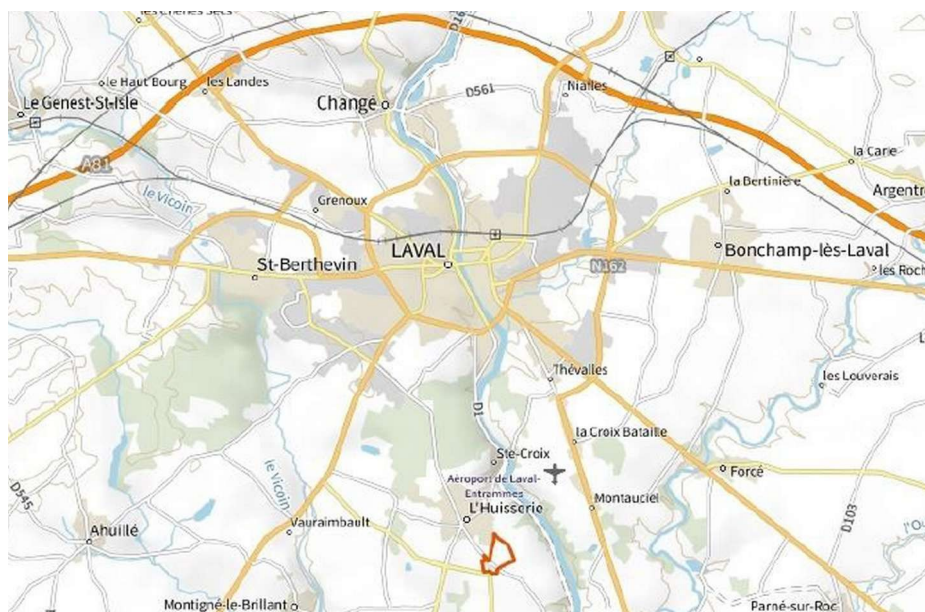
² Densité progressive : 21 et 22,3 logs/ha respectivement pour les secteurs 1 et 2 et 26,5 logements/ha pour le secteur 5

logements. Les objectifs de logements à l'échelle du lotissement prennent en compte l'hypothèse non consolidée à ce jour de la mise en place sur le macro-lot n°3 d'un village résidentiel pour seniors (90 logements en maisons groupées) qui contribue à augmenter la densité globale du projet³.

Le secteur de projet est sous maîtrise foncière de la commune depuis mai 2024 suite à une procédure de déclaration d'utilité publique menée en 2022.

Il est bordé à l'ouest par un complexe sportif dont il est séparé par un cheminement doux, à l'est par des parcelles agricoles, au sud par le hameau de la Hamardière et au nord par le récent lotissement de La Perrine. Il est constitué de parcelles agricoles pour une grande part (14,9ha) en prairies de fauche et pâturage et pour 3,7 ha en mono culture intensive, bordées et séparées par un maillage bocager servant d'appui au découpage des secteurs d'urbanisation. Cette trame bocagère est marquée en limites est, ouest et nord du site par la présence de chemins creux supports d'itinéraires de randonnées.

En matière de desserte, le secteur est connecté au réseau de transport urbain par une ligne régulière de bus scolaires et de transport à la demande. La route départementale (RD) 910 se positionne à environ 250m au sud du site et est accessible via un chemin en sens unique traversant le hameau de la Hamardière. Au nord, le lien avec le centre-ville passe par le chemin de Fougeray, accès étroit mais en double sens alternatif avec feux à temporisation⁴. Une voirie interne principale permettra la desserte de chacun des secteurs selon un axe nord-sud. Une voie verte est envisagée permettant le lien entre celle mise en place au sein du lotissement de la Perrine au nord et celle de la RD910 au sud.

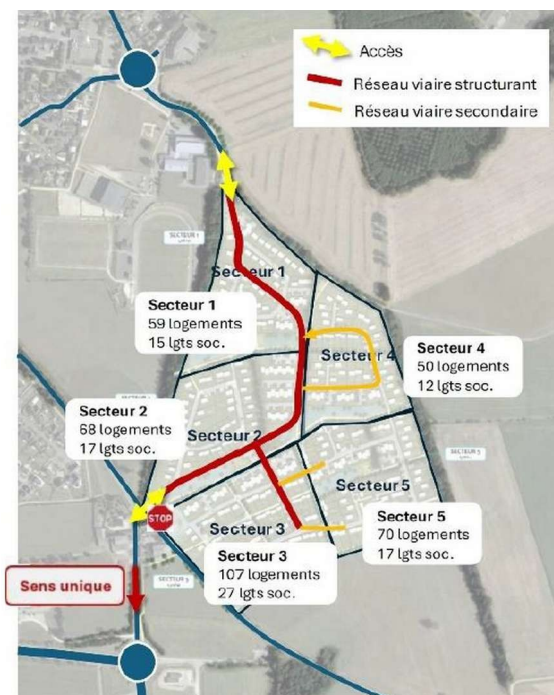


Plan de situation du plan – source Etude d'impact

Le projet proposé a été retenu à l'issue d'une phase de concertation publique et de l'étude de quatre scénarios comparés sur la base d'une analyse multicritères basée sur des enjeux de desserte et de sécurité et d'incidences sur les espaces agricoles, et environnementaux.

³ Sans ce village seniors, le nombre de logements serait réduit à 455 et la densité limitée à 23,6 logements/ha.

⁴ Afin de maintenir la largeur actuelle du chemin et préserver les haies existantes tout en permettant son usage à double sens.



Plans de desserte et logements par secteurs



Plan des secteurs

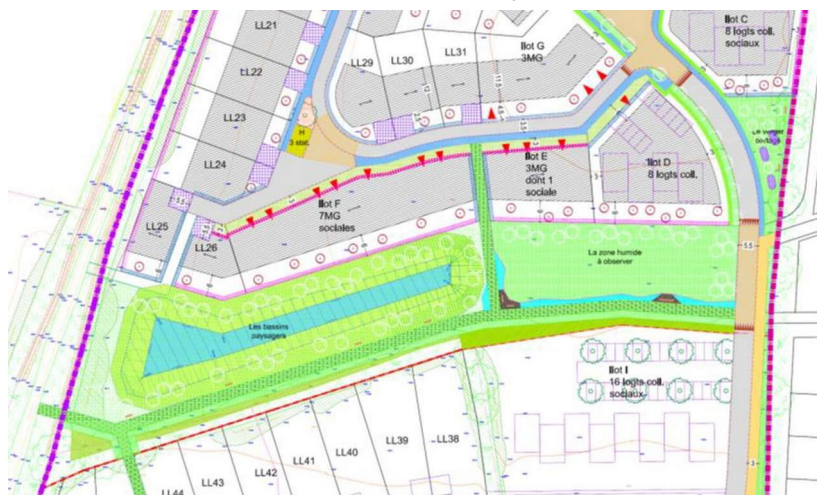
Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Captage d'alimentation en eau potable	Oui	Non
Si aucun captage destiné à l'alimentation publique n'est présent à moins de 20km, trois forages (eau et géothermie) ont été recensés dans le périmètre proche du site (profondeur 60 à 88m).		
Zones humides	Oui	Oui
L'identification de la présence de zones humides sur le secteur de projet a été réalisée à partir de 40 sondages pédologiques. Une zone humide de 1 500 m² a été identifiée au niveau de la pointe nord à l'emplacement futur du raccordement de la voirie interne principale du lotissement avec le chemin du Fougeray. Cette zone est entièrement détruite par le projet sans que le dossier n'évoque de scénario cherchant à l'éviter. Les fonctionnalités de cette zone humide sont qualifiées de limitées dans la partie de l'étude d'impact relative au diagnostic avec un niveau d'enjeu faible à moyen notamment sur les critères biogéochimique et biologique (accomplissement du cycle biologique des espèces). Les fonctionnalités de cette zone humide sont ensuite affichées comme relevant principalement d'un rôle hydraulique qu'il conviendra donc de clarifier. Sur le reste du site, le dossier évoque la topographie et les pentes du terrain naturel qui conduisent au ressuyage des sols ne permettant pas la présence de zones humides. Aucune zone humide sur le critère floristique n'est présente sur le site notamment en raison de l'exploitation des parcelles ne permettant pas l'expression d'une végétation spontanée caractéristique.		



Localisation des zones humides (en bleu) – source dossier

Dans l'objectif de compenser la destruction totale de la zone humide identifiée au nord, un espace de compensation sous forme de modelé de terrain enherbé entretenu en gestion différenciée est proposé au sud du secteur 1 en lien avec le bassin de rétention de ce secteur. Son alimentation est envisagée via l'îlot d'habitat collectif situé immédiatement au nord. Le dossier évoque un dossier de déclaration loi sur l'eau non joint. Aucune précision quant au dimensionnement de la zone humide de compensation n'est donné dans le dossier.



Localisation de la parcelle de compensation zone humide au sud du secteur 1 – source dossier

Aucune mesure de suivi de la zone compensée n'est envisagée.

Zones sensibles Nitrates	Oui	Non
Zone de répartition des Eaux	Non	Non

Cours d'eau - Eaux superficielles et souterraines	Oui	Oui
La commune de l'Huisserie est située dans le bassin versant de la Mayenne qui s'écoule à environ 800-900m du projet. Le site de projet est quant à lui situé plus localement dans le bassin versant de deux ruisseaux intermittents (ruisseaux du Boulay et de Bonne), affluents de la Mayenne prenant naissance immédiatement (100 à 150m) à l'est et au sud du site. La majorité des eaux pluviales du site sont actuellement dirigées via un réseau de fossés vers le ruisseau de Bonne au sud, une petite partie du site s'évacuant vers le ruisseau du Boulay à l'est. Le projet de lotissement se situe au droit de la masse d'eau de « La Mayenne depuis la confluence de l'Ernée jusqu'à la confluence avec la Sarthe » qui présente un état écologique « moyen » selon le rapport annuel du Sage Mayenne 2024. Trois piézomètres ont été mis en place et un suivi des niveaux d'eaux a été réalisé sur une année entre septembre 2024 et août 2025. En période hivernale les niveaux d'eaux apparaissent à faible profondeur (<1m), ce qui constitue un point de sensibilité du projet. Le dossier évoque les risques associés de pollution accidentelle des eaux souterraines sans préciser les mesures notamment en phase travaux permettant de les éviter ou les réduire. Après une infiltration partielle à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers des ouvrages de rétention répartis dans chacun des secteurs et dimensionnés pour une pluie décennale⁵. Les rejets sont ensuite dirigés vers le ruisseau de Bonne au sud du site. Les eaux de l'îlot du secteur 1 situé au nord de la parcelle de compensation zone humide y seront dirigées afin, selon le dossier, d'assurer son alimentation. Le bassin du secteur 3 sera connecté à la mare existante au sud du projet (hors périmètre) pour en garantir l'alimentation sans néanmoins que le dossier n'ait clairement identifié ses espaces périphériques actuels. Le dossier ne précise pas non plus les éventuelles incidences des remontées de nappe au niveau des bassins de rétention proposés. Les eaux usées du lotissement seront raccordées au réseau communal d'assainissement via le hameau de la Hamardière au sud et dirigées vers la station d'épuration du bas des Bois, au sud de l'agglomération dont la capacité nominale est de 190 000 équivalents habitants (EH) pour une charge en entrée (année 2024) de 178 500 EH. Cette station est conforme en équipement et en performance.		

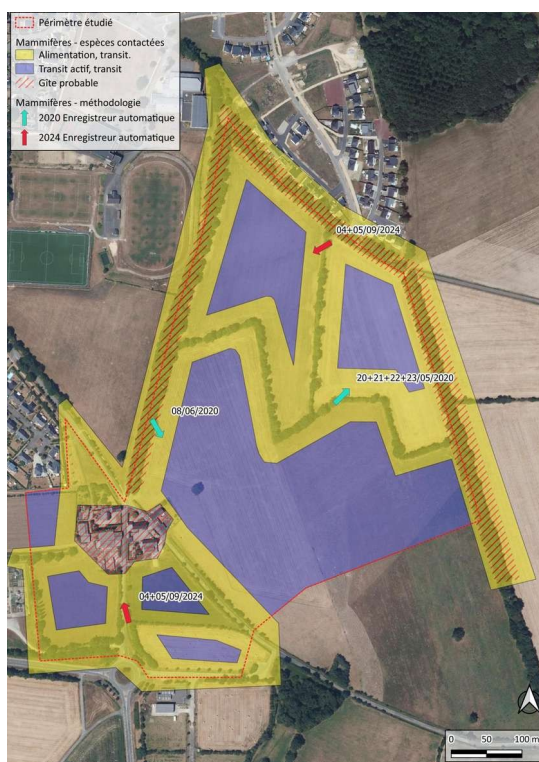
Milieux naturels	Existence	Impacts
Réserve naturelle régionale-Arrêté de protection de biotope	Non	Non
Parc naturel régional	Non	Non
Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ⁶	Oui	Non
Plusieurs Znieff de type I et II sont présentes dans un rayon de 5 km autour du site de projet. Il convient notamment de noter la Znieff de type I des « Coteaux boisés de la Houssaye en bordure de la vallée de la Mayenne à hauteur de L'Huisserie » à 500m en relation indirecte avec le projet.		
Sols et sous-sols	Oui	Oui
Le terrain de projet présente une dénivellation globalement orientée vers le sud et l'est selon une pente moyenne de l'ordre de 2,3 % avec une altimétrie du site comprise entre 110m NGF et 96m NGF.		

⁵ Cinq bassins de 760m³ à 950m³ avec un rejet limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale

⁶ 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.

Malgré son classement en zone AUH au PLUi de Laval agglomération, le projet du lotissement du Fougeray se positionne sur des terres actuellement à usage agricole. Afin de compenser l'arrêt de l'activité agricole sur l'emprise du projet, une compensation collective financière a été mise en place sur la base d'appels à projet.

Habitats – Faune – Flore	Oui	Oui
Les investigations ont été menées en 2020 (accès limité aux parcelles pour une partie des investigations, à partir de juin) et 2024. Aucune espèce floristique protégée ou patrimoniale n'a été identifiée. Le dossier souligne le seul intérêt du complexe bocager en matière d'habitats mais en le qualifiant de faible. Concernant les amphibiens, si aucun point d'eau ne se situe directement sur le site, une mare au sud du périmètre, en bon état fonctionnel et en connexion avec ce dernier via le réseau de fossés accueille des espèces rares et protégées notamment le Triton crêté et la Grenouille verte pour lesquelles la responsabilité biologique régionale est élevée ainsi que le Triton palmé et la Grenouille agile. Le dossier qualifie les enjeux correspondants de modérés tout en admettant que l'absence d'investigation au cours des mois de janvier et février a pu conduire à leur minimisation. Concernant l'avifaune, 40 espèces ont été identifiées dont 29 protégées au niveau national. Les enjeux se concentrent au niveau des haies principalement celles en périphérie du site. Les haies sont ainsi le support de nidification offrant des complémentarités avec les espaces ouverts du site pour l'alimentation que constituent notamment les prairies. Parmi les oiseaux nicheurs certains ou probables, il convient de signaler la présence au sein des haies du Chardonneret élégant et de la Tourterelle des bois, deux espèces vulnérables ainsi que de l'Alouette des champs au niveau des prairies. A noter également la présence du Verdier d'Europe et de la Linotte mélodieuse, nicheurs possibles, deux espèces protégées et vulnérables. En période hivernale et de migration est également considérée la présence du Pluvier doré et du Vanneau huppé qui profitent des espaces herbacés du site pour leur alimentation. Pour les reptiles : les investigations ont été menées à la fois à vue et à partir de la pose de plaques. Ont été observées au niveau des haies les Lézards des murailles et vert occidental ainsi que les Couleuvres helvétiques et d'Esculape, espèces protégées. Les enjeux sont qualifiés de modérés au niveau des haies. La fréquentation du site est néanmoins, selon le dossier, probablement sous-estimée. Concernant les insectes saproxylophages, de nombreux arbres favorables au Grand capricorne (26), espèce protégée, quasi menacée à forte valeur patrimoniale, ont été identifiés au sein de la quasi-totalité des haies internes et périphériques. Les enjeux correspondants sont néanmoins qualifiés de modérés dans le dossier. Dix espèces de mammifères terrestres ont été considérées sur le site dont deux protégées (le Hérisson d'Europe et l'Écureuil roux) Quatorze espèces de chiroptères, toutes protégées ont été relevées de façon certaine, probable ou possible sur le site. L'ensemble des haies périphériques est identifié comme gîte probable alors que l'ensemble du site présente des fonctionnalités pour le transit et l'alimentation de ces espèces. Parmi les espèces identifiées, il convient de souligner la présence de la Sérotine commune, de la Pipistrelle de Nathusius, des Murins de Beinchstein et à oreilles échancrées et enfin du Grand rhinolophe pour lesquelles la responsabilité biologique régionale des Pays de la Loire est élevée. Les enjeux sont qualifiés de forts pour l'ensemble des haies et leurs lisières. Ces dernières sont considérées comme constitutifs d'écosystèmes favorables à l'accomplissement du cycle biologique de nombreuses espèces.		



Activité chiroptérologique



Synthèse des enjeux biodiversité du site

Les impacts du projet sur le cadre biologique sont identifiés notamment concernant :

- l'avifaune en raison des impacts sur les haies qu'ils soient directs (trouées) ou indirects (effarouchement, activités riveraines) conduisant à une perte de fonctionnalités, la réduction des espaces d'alimentation et la destruction d'espace de nidification pour les espèces de milieux ouverts ;
- les reptiles avec le risque de réduction du peuplement aux seules espèces communes telles que le Lézard des murailles ;
- les mammifères terrestres compte tenu de la perte de territoire d'alimentation et la réduction des espaces de quiétude pouvant conduire là encore à la réduction du peuplement aux seules espèces communes ;
- les chiroptères en raison de l'altération des qualités écologiques des haies en lien avec l'activité résidentielle pouvant conduire à la réduction du peuplement aux seules espèces anthropophiles ;
- les insectes saproxylophages avec une réduction du peuplement en raison de la proximité des activités humaines.

Parmi les mesures proposées pour limiter les incidences sur les espèces, on peut noter :

- la limitation des incidences directes sur les haies périphériques par les différents accès. On peut noter néanmoins le percement de la haie nord par la voirie d'accès et 4 cheminements doux et celui des haies est et ouest à 4 reprises chacune également pour des cheminements doux ;
- la gestion des éclairages ;
- la définition des clôtures afin de permettre le passage de la petite faune sans que les dispositions présentées dans l'étude d'impact ne soient reprises dans le règlement du lotissement ;
- la gestion écologique des habitats dans la zone de projet notamment concernant les périodes de

fauches des espaces de recul en bordure des haies est et ouest et des bassins de rétention. Néanmoins aucune bande de recul n'est définie pour la haie ouest ;

- l'engagement des travaux hors des périodes les plus sensibles pour les espèces ;
- la mise en place en accompagnement d'hibernaculum (reptiles) et de gîtes artificiels (chiroptères) ;
- la plantation de haies (1,2km) pour l'alimentation, le transit et la reproduction des espèces concernées par le projet (chiroptères, reptiles, oiseaux, mammifères terrestres) à l'extérieur du site (entre le projet et la Mayenne). Cette mesure évoque également le ré-ensemencement de milieux dégradés en complément des haies sans que cette partie de mesure ne soit clairement cartographiée. En complément, à l'intérieur du périmètre de projet de lotissement, la plantation de 1,6km de haie favorables aux espèces anthropophiles est proposé.

Compte tenu de la sensibilité écologique du site, un écologue accompagnera, selon le dossier, le maître d'œuvre lors des opérations de travaux.

Les modalités de suivi du cadre biologique sont abordées de façon très succincte en se limitant à évoquer un suivi en phase chantier puis aux années n+1, +3, +5 et +10 selon les différents groupes d'espèces, les habitats ou les trames vertes et noires.

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

Le site du projet s'inscrit au sein d'un « corridor territoire » identifié au Sradet Pays de la Loire⁷.

Le PLUi identifie à son niveau plusieurs haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au niveau des bordures est, nord et ouest du projet, ces haies étant en connexion directe avec le corridor que constitue la rivière Mayenne.

Sites Natura 2000 ⁸	Non	Non
--------------------------------	-----	-----

Le site le plus proche se situe à 17 km de la zone de projet.

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

L'ensemble du périmètre de projet doit être pris en compte au titre de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, à l'exclusion des voiries actuelles. Le dossier n'en fait pas mention.

Impacts cumulés	Oui	Limités, à démontrer
-----------------	-----	----------------------

Le dossier détaille les projets susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec le projet de lotissement. La MRAe relève une approche complète des projets potentiellement concernés. Au final, deux projets sont analysés : le lotissement de la Perrine situé immédiatement au nord et le renouvellement et l'extension de la carrière des Pommeraies à 3 km. Le dossier conclut à des incidences cumulées faibles à nulles au regard des mesures mises en œuvre pour chacun des projets. Ces conclusions apparaissent néanmoins comme devant être confirmées par les suivis à réaliser sur le long terme.

⁷ Le Sradet Pays de la Loire adopté le 7 février 2022 ayant intégré les données du schéma régional de cohérence écologique

⁸ Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne « Oiseaux sauvages » (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Sites et paysages	Existence	Impacts
Sites classés ou inscrits - Monuments historiques	Oui	Non
Plusieurs monuments historiques sont présents sur le territoire de la commune de L'Huisserie sans qu'aucun des périmètres de protection n'intersecte celui du projet. Aucun site inscrit ou classé n'est par ailleurs présent sur la commune. Au niveau du site de projet, seul un calvaire est présent en bordure immédiate au sud-ouest, au droit du hameau de la Hamardière. Il sera conservé dans le cadre du projet.		
Archéologie	Oui	Non
Le site de projet s'inscrit au sein de la zone de présomption archéologique (ZPPA) définie par arrêté préfectoral du 7/06/2018 impliquant une saisine de la Drac pour tout projet d'une surface supérieure à 1ha. Un diagnostic d'archéologie a, dans ce cadre, été prescrit sans que ce dernier n'aboutisse à la nécessité de mener une campagne d'archéologie préventive.		
Paysages	Oui	A préciser
Le site de projet s'intègre au sein de l'unité paysagère « Vallées du pays de Laval » définie à l'atlas des paysages de la Mayenne, caractérisée par un maillage bocager, bien préservé selon les secteurs, avec une pression notable liée à la croissance de l'agglomération lavalloise. Le secteur de projet se situe à l'interface entre le milieu urbain existant (au nord et à l'ouest) et des espaces naturels et agricoles au sud et à l'est marqué par la présence proche de la vallée de la Mayenne sur laquelle le site se présente en position dominante. Au regard des haies bien préservées en partie nord, est et ouest, les enjeux de visibilité se concentrent en partie sud où la trame végétale a disparu. Le maintien et le renforcement de la trame bocagère devraient permettre de limiter les incidences paysagères du projet sans néanmoins que le dossier ne propose de photomontages permettant aux riverains les plus proches d'appréhender les incidences du lotissement sur leur cadre de vie.		
Tourisme	Oui	Non
Plusieurs itinéraires de randonnées utilisent les chemins encadrant le site. Ces chemins sont maintenus.		
Habitat	Oui	A préciser
Les habitations les plus proches sont : au nord du site, le lotissement de la Perrine, nouvellement aménagé de type pavillonnaire, séparé par le chemin du Fougeray et sa double haie bocagère ; au sud le hameau de la Hamardière qui verra immédiatement déboucher au nord la voirie de desserte principale du lotissement.		

Activités humaines	Existence	Impacts
Santé publique	Oui	A préciser
Le dossier évoque les différentes sources potentielles de dégradation de la qualité de l'air à l'échelle du projet notamment en lien avec les émissions associées aux cultures localisées à l'est du site (particules fines, produits phytosanitaires, émissions liées à la fertilisation azotée) sans néanmoins que ces dernières ne soient objectivées. Les modélisations réalisées concernant la pollution atmosphérique d'origine automobile confirment l'absence de dépassement des valeurs limites réglementaires.		

Risques naturels	Oui	Oui
Le site est localisé en secteur à potentiel radon de catégorie 3 (le plus élevé) et soumis à un risque faible de retrait-gonflement des argiles. Si le dossier évoque les mesures constructives permettant de limiter l'exposition des populations au risque radon, ces dernières ne sont pas reprises dans le règlement du lotissement. Il n'est pas concerné par les zonages du plan de prévention des risques inondation de la Mayenne approuvé le 27 septembre 2023.		
Risques technologiques	Non	Non
Servitudes	Oui	Non
La commune de L'Huisserie est concernée par la servitude aéronautique liée à l'aérodrome de Laval Entrammes.		
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui
Les accès au lotissement sont prévus via le chemin du Fougeray au nord qui connaît actuellement un niveau de trafic particulièrement faible (moins de 50 veh/jour) et le chemin de la Hamardière au sud. Ce dernier débouche sur la rue du Maine dont le trafic est de l'ordre de 1 800 veh/jour. Une ligne de transport collectif des Transports Urbains Lavallois (TUL) passe à 300m de la pointe nord du projet avec une fréquence moyenne d'un passage par demi-heure et un temps de transport vers Laval affiché à 20 minutes constituant selon le dossier une alternative intéressante à la voiture individuelle. Néanmoins, ce mode de transport reste très faiblement utilisé (3%) contre 90 % pour la voiture. En matière de déplacement doux, le site est indirectement connecté aux aménagements cyclables de la commune via la voie verte située entre le projet et le complexe sportif à l'ouest. Le projet permettra de faire le lien entre la voie piétons cycles du lotissement de la Perrine au nord et celle de la RD910 au sud. Le trafic généré par le projet de lotissement est évalué à environ 1 570 véhicules par jour répartis sur le réseau et qui viennent s'ajouter au trafic existant. L'étude de trafic produite ne met pas en évidence d'incidence sur le fonctionnement des voiries et carrefours concernés. Les habitants du hameau de la Hamardière et les riverains des rues des Violettes au nord et du Maine à l'ouest seront directement concernés par les augmentations de trafic liées au lotissement. Au regard de sa position au sud-est du bourg, le site de projet se situe à l'écart des sources de nuisances sonores. Il n'est concerné par aucune infrastructure de transport identifiée à l'arrêté préfectoral de classement sonore du département de la Mayenne (arrêté du 26/06/2025). La RD910 qui passe à 150m de son extrémité sud accueille un trafic de l'ordre de 5 400 veh/jour.		

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique - Développement des énergies renouvelables Adaptation au changement climatique	Oui	Oui
Le dossier présente la synthèse d'une étude de faisabilité du potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupération. Les principes sont annoncés comme repris dans le règlement du lotissement, mais dans les faits bien moins précis et prescriptifs que les conclusions de l'étude. Les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet sont évoquées de façon générique. Un complément à l'étude d'impact produit en janvier 2026 propose une quantification des consommations d'énergie liées aux installations de chantier ou l'utilisation de certains matériels (engins de levage, engins de chantier) donnant une vision très partielle de l'énergie nécessaire à la réalisation des travaux.		

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- la biodiversité ;
- le cadre de vie des riverains et l'insertion urbaine et paysagère du projet ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- l'adaptation et la contribution du projet au changement climatique.

Appréciation de l'évaluation environnementale

Le permis d'aménager sollicité ne couvre pas les macro-lots n°3 à 5 qui feront l'objet selon le dossier de permis d'aménager spécifiques au fur et à mesure de leur commercialisation pendant les 25 prochaines années.

La MRAe rappelle (article L122-1-1 du code de l'environnement) que lorsque les incidences d'un projet sur l'environnement n'ont pas pu être complètement identifiées ni apprécier avant l'octroi de la première 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.

Il appartiendra donc au(x) maître(s) d'ouvrage d'actualiser l'étude d'impact objet du présent avis à l'occasion du dépôt de chacun des permis d'aménagement nécessaires à la réalisation du lotissement dans son ensemble.

– Points positifs

Le porteur de projet propose une conception du projet s'appuyant sur le réseau de haies existantes par un découpage en lots et secteurs de son projet. Il limite ainsi de façon notable les incidences directes sur ces espaces naturels d'intérêt.

– Points perfectibles

Le règlement du lotissement ne reprend pas les dispositions utiles évoquées dans l'étude d'impact quant aux modalités de l'éclairage public notamment celles destinées à favoriser le maintien d'une trame noire. Le règlement gagnerait à rappeler l'arrêté du 27 décembre 2018⁹ relatif à la prévention, à la réduction et à limitation des nuisances lumineuses.

Concernant les eaux souterraines, alors même que des risques de pollution sont indiqués, le dossier ne précise pas les mesures à mettre en œuvre pour les éviter ou encore si celles prévues pour les eaux superficielles sont également pertinentes.

Le site de projet étant sujet à des profondeurs de nappe pouvant être très faibles en période hivernale notamment, il convient que le dossier précise si des dispositions constructives spécifiques sont nécessaires à la fois au niveau des habitations mais également pour ce qui concerne les bassins de rétention.

L'intégration du projet dans son environnement immédiat est favorisée par la présence de haies sur ses bordures est, ouest et nord. En revanche, un accompagnement spécifique est annoncé en partie sud dont la trame végétale a disparu. Le dossier ne propose aucun photomontage permettant aux riverains les plus proches d'appréhender les incidences du projet sur leur cadre de vie. La réalisation de tels photomontages

⁹ [Arrêté du 27 décembre 2018](#)

apparaît tout à fait essentiel pour les habitants du hameau de la Hamardière en bordure sud du site de projet mais aussi pour la préservation du paysage de la vallée de la Mayenne. Ces photomontages devront prendre en compte à la fois la situation à court terme, en période hors feuillaison et la situation à terme.

Le dossier présente les principes visant le développement des énergies renouvelable et de récupération. Si la conception du lotissement reprend les grands principes généraux d'orientation des bâtiments, l'usage du solaire thermique ou électrique reste au stade des possibles sans que le règlement du lotissement ne s'empare du sujet de façon volontaire.

Le risque radon étant fort au droit du projet, le dossier présente des dispositions constructives pour permettre de limiter le risque pour les futurs habitants. Ces dispositions gagneraient à être rappelées dans le règlement du lotissement pour assurer leur bonne mise en œuvre.

– Insuffisances

L'étude d'impact produite ne contient pas l'ensemble des pièces attendues telles que précisé à l'article R122-5 du code de l'environnement. Le dossier ne propose en effet pas :

- l'étude d'optimisation de la densité, la présentation de ses conclusions et la façon dont il en a été tenu compte. Par ailleurs, même si la densité finale (24,7 ha) apparaît supérieure aux objectifs fixés par le Scot (20 logts/ha), il est à noter qu'elle reste peu ambitieuse dans un objectif de limitation de la consommation d'espace pour une commune de la première couronne de l'agglomération lavalloise. En outre, la densité affichée prend en compte l'hypothèse non consolidée à ce jour de la mise en place sur le macro-lot n°3 d'un village résidentiel pour seniors (90 logements en maisons groupées). En cas de non réalisation de ce « village », la typologie de logements sera revue pour revenir à celle du reste du lotissement ce qui conduira à baisser encore la densité finale (23,6 logts/ha) ;
- l'étude d'incidences telle que définie à l'article R181-14 du code de l'environnement. Cette absence ne permet pas au lecteur d'appréhender l'ensemble des incidences du projet relatives à la ressource en eau, le milieu aquatique, les conditions de ruissellement.

Sur ce dernier point, si le dossier évoque une recommandation visant une infiltration (non évaluée) à la parcelle des pluies les plus fréquentes puis la mise en place de bassins de rétention dimensionnés sur la base de la pluie d'occurrence décennale, aucune précision n'est apportée sur les conséquences de l'imperméabilisation du site pour les pluies plus intenses. La MRAe relève que cette évaluation est d'autant plus importante que la fréquence et l'intensité des phénomènes de fortes pluies auront tendance à augmenter dans le contexte de changement climatique.

Le projet prévoit la destruction intégrale de la zone humide de 1 500 m² située au nord du périmètre pour le raccordement de la voirie interne du lotissement au chemin du Fougeray. Au-delà de la seule option de raccordement à double sens, aucune autre option de raccordement n'a été étudiée. A ce titre, il ne peut être considéré que la démonstration de la mise en œuvre d'une démarche d'évitement aboutie a effectivement été apportée, le dossier se positionnant directement sur le champ de la compensation.

La MRAe rappelle que le SDAGE Loire Bretagne dans sa disposition 8B-1 prévoit que les maîtres d'ouvrage impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet afin d'éviter la zone humide et que la compensation ne doit être envisagée qu'à défaut d'alternative avérée.

Sans qu'il s'agisse ici de proposer une autre implantation au lotissement, la recherche d'autres options pour le raccordement à la voirie locale est attendue. Par ailleurs, afin de compenser cette destruction, le maître d'ouvrage propose de créer une zone humide sur un espace actuellement non identifié en zone humide, même dégradée. Or, les retours d'expériences montrent que le risque d'échec dans une telle situation est majeur. C'est notamment la raison pour laquelle la méthode nationale pour l'évaluation des fonctions des zones humides ne prévoit pas cette possibilité

pour le calcul des indicateurs des zones humides compensées. La recherche d'une solution alternative pour la compensation, une fois la démonstration faite de l'impossibilité de son évitement doit donc être réalisée. La méthode nationale visée ci-dessus sera utilement utilisée pour démontrer l'équivalence fonctionnelle. La MRAe observe par ailleurs qu'aucun dispositif de suivi n'a été envisagé sur la zone humide compensée et ses fonctionnalités ni sur la mare située au sud qui verra ses conditions d'alimentation modifiées par le projet.

Concernant la biodiversité, le dossier mentionne que les enjeux relatifs aux amphibiens et aux reptiles sont probablement sous-évalués. La MRAe observe également qu'un seul passage en début de période de mise bas pour les chiroptères, et un seul également en période propice pour les espèces saproxyliques d'une part et l'absence de prospection pour les lépidoptères, orthoptères et de pièges photographiques pour les mammifères terrestres d'autre part ne sont pas des facteurs favorables à l'identification de l'ensemble des enjeux écologiques du site.

Afin de prendre en compte les incidences directes sur les espaces d'alimentation, de repos, de transit, de reproduction (trouées dans les haies pour la réalisation des accès), et indirectes (perte de fonctionnalités des haies et lisières liées à l'activité résidentielle), le projet prévoit la création de 1 600m de haies internes au lotissement et 1 200m de haies externes. Le dossier évoque également le réensemencement de milieux dégradés sans qu'il soit permis de comprendre les surfaces concernées et comment elles viendraient compenser la disparition des espaces de prairies actuellement utilisés pour l'alimentation de la faune volante notamment. Le dossier qualifie ces mesures d'accompagnement. Or, la réalisation du lotissement conduisant à la spécialisation des espèces fréquentant les haies vers des espèces anthropophiles, il convient de considérer que les mesures externes au site notamment relèvent de la compensation pour les autres espèces et en particulier pour les autres espèces protégées.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Tout porteur de projet doit donc conduire et expliciter dans l'étude d'impact une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, préserver l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, faire l'objet d'une demande de dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation.

Le dossier ne présente pas le bilan à gaz à effet de serre du projet. Il est attendu une évaluation de ce bilan prenant en compte l'ensemble de son cycle de vie en intégrant toutes les phases de construction et phase d'exploitation. Le bilan devra également prendre en compte les incidences de l'artificialisation des sols sur les capacités de stockage de carbone.

Les mesures de suivi sont présentées de façon particulièrement sommaire. Il est attendu du dossier qu'il s'assure, au travers des suivis à réaliser l'absence de perte nette de biodiversité. Ce suivi devra donc prendre en compte l'ensemble des taxons impactés directement et indirectement par le projet, être réalisés aux périodes pertinentes au regard de leur cycle de vie et sur l'ensemble des espaces concernés par des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement ainsi que sur une période couvrant suffisamment le calendrier de réalisation du projet dans son ensemble.

Recommandations de la MRAe

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

- de rechercher des solutions alternatives raisonnables à la destruction de la zone humide nord, action prioritaire avant d'envisager une compensation à sa destruction ;***
- dans l'hypothèse d'absence de solution alternative, de prévoir d'ores et déjà une mesure de compensation à la destruction de la zone humide ne présentant pas un risque d'échec majeur***

comme celle actuellement proposée et de justifier de l'équivalence fonctionnelle à partir de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides ;

- *d'évaluer les incidences de l'imperméabilisation du site sur la gestion des eaux pluviales pour les pluies de forte intensité, la capacité des réseaux à les accueillir et les enjeux potentiels situés à l'aval, en prenant en compte les évolutions liées au changement climatique ;*
- *de compléter le dossier d'étude d'impact par l'ensemble des attendus définis à l'article R122-5 du code de l'environnement avec notamment les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité et la façon dont il en a été tenu compte et l'étude d'incidences au titre de la loi sur l'eau ;*
- *de compléter le règlement du lotissement en intégrant les dispositions nécessaires à la prise en compte du risque radon, au développement volontaire de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque et de la limitation de la pollution lumineuse pour le maintien de la trame noire au niveau des haies périphériques et internes ;*
- *de proposer des photomontages permettant d'appréhender l'insertion paysagère du projet vis-à-vis des riverains les plus proches ;*
- *de compléter et préciser les mesures de suivi à réaliser concernant la zone humide et l'ensemble des espèces impactées directement et indirectement par le projet pour démontrer l'absence de perte nette de biodiversité au moins sur la période totale de réalisation du projet ;*
- *de produire un bilan des gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie.*

Nantes, le 23 mars 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, le Président,

Signé

Daniel FAUVRE