



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

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

Nantes, le 07 OCT 2014

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact du permis d'aménager  
du quartier d'habitations « Les Coteaux de la Borderie »  
à CHATEAUBRIANT (44)**

**Introduction sur le contexte réglementaire**

L'avis qui suit, a été établi en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement. Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact du permis d'aménager du quartier d'habitations des « Coteaux de la Borderie » sur la commune de Châteaubriant et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il convient de signaler que ce même projet fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, actuellement en cours d'instruction.

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

Le projet consiste ainsi à réaliser, en partie nord de la commune de Châteaubriant, un quartier d'habitations dans le secteur de « La Borderie » avec la création d'espaces et d'équipements publics ainsi que 380 nouveaux logements (individuels, groupés et petit collectif) sur une surface d'environ 20 ha sur des parcelles variant de 300 à 800 m<sup>2</sup>. Le secteur est bordé à l'ouest par la RD 41, à l'est par l'étang de Deil et au nord et au sud par deux lotissements.

Ce projet représente, à terme, l'arrivée de 770 nouveaux habitants environ.

Le permis d'aménager porte sur la première tranche d'une opération qui en comporte trois. L'étude d'impact porte sur la totalité de l'opération. Le PLU de Châteaubriant a été approuvé le 17 décembre 2003. Sa révision a été prescrite le 30 mai 2011.

L'étude d'impact précise que ce projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique 36 (permis de construire) de l'annexe à l'article R 122-2 du code de l'environnement. Cette référence est erronée, il s'agit plutôt de la rubrique 33 (permis d'aménager) de l'article du code de l'environnement précité.

**2 - Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale**

Les enjeux principaux sont ceux relatifs à la consommation d'espace (optimisation des surfaces urbanisées), à la gestion des eaux usées et pluviales et aux nuisances potentielles – notamment sonores – pour les riverains.

L'intégration urbaine de ce nouvel ensemble - la qualité architecturale et le fonctionnement des espaces publics -devra également être soignée.

Des enjeux paysagers sont aussi à prendre en compte : le projet est situé en entrée de ville et compris entre deux lotissements existants, avec des vues possibles vers le bourg, l'église, les étangs, en fonction de la topographie du site.

L'emprise retenue pour ce projet est située à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de l'étang de Deil. Plusieurs étangs sont également situés à 4,5 km du périmètre du projet.

Le réseau hydrographique est constitué des ruisseaux qui sont connectés à l'étang de Deil et à l'étang de Choisel qui rejoignent ensuite la Chère.

Le périmètre du projet est principalement constitué de grandes parcelles de prairies temporaires ou de cultures. Les principaux intérêts écologiques et paysagers sont concentrés au niveau de prairies humides et des linéaires de haies bocagères situées au sud, à l'est - le long de la ZNIEFF- et de part et d'autre d'un chemin creux. Des espèces faunistiques ont été repérées, notamment des chauves-souris et des oiseaux, dont la fauvette grisette qui est une espèce patrimoniale.

### **3 - Qualité de l'étude d'impact**

#### **3.1 – État initial et identification des enjeux environnementaux sur le territoire par le porteur de projet**

Un état initial doit formuler une analyse de l'état de référence et de ses évolutions afin de dégager les principaux enjeux à prendre en compte et leurs interactions.

La commune de Châteaubriant a réalisé un inventaire communal des zones humides en 2010 dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). L'étang de Deil, situé à l'est du projet, fait partie de cet inventaire.

Un diagnostic pédologique a été réalisé en application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 relatif à la délimitation des zones humides. Il a permis d'identifier 8 610 m<sup>2</sup> de zones humides réparties en 2 zones. Une des deux zones, située au sud-est, a uniquement une fonction de rétention des eaux pluviales.

Le diagnostic écologique a été réalisé en juin et juillet 2013. La période choisie ne couvre pas le printemps et l'automne, périodes pourtant essentielles pour le repérage des espèces susceptibles d'être touchées par le projet. Cette lacune est cependant modérée du fait de la faible présence d'habitats naturels présentant des intérêts écologiques élevés.

La conclusion sur l'absence d'espèce floristique protégée est donc insuffisamment justifiée du fait de la période limitée pendant laquelle des investigations ont été menées. Il en va de même pour les inventaires faunistiques, même si les enjeux principaux semblent avoir été identifiés.

L'étude d'impact ne précise ni les capacités de la station de traitement des eaux usées de la Goupillère, ni la filière de traitement des déchets ménagers.

### **3.2 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures pour supprimer, réduire et le cas échéant compenser**

L'étude d'impact présente, par thématiques, les effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement, ainsi que les mesures réductrices ou compensatoires sur chacune des thématiques analysées : milieu physique, milieu naturel, patrimoine et paysage, milieu humain.

L'évaluation des nuisances sonores liées à l'augmentation de la circulation sur la RD 41 comprend des contradictions (valeurs des trafics variables suivant les paragraphes) et nécessiterait des compléments au vu de la transformation significative du niveau acoustique pour des habitations situées au sud du projet. Ces besoins de compléments sont précisés dans la partie 4.

Par ailleurs, le projet n'évoque pas les impacts indirects sur la RD 41 ni les éventuels besoins d'aménagement pour en garantir la sécurité (giratoire, ralentisseurs...).

Le dossier ne précise pas la quantité de déchets qui sera générée par les nouveaux habitants, et leurs filières de recyclage ou de traitement prévues.

Le projet prévoit la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales au sein des espaces verts sans les localiser.

La thématique « aménagement d'entrée de ville » n'est pas traitée dans le dossier. En effet, l'aménagement de la pénétrante nord (RD 41) comme voirie structurante et le lien entre le projet et l'ouest où se situe le futur complexe nautique auraient mérité d'être traités.

L'étude d'impact précise à juste titre que le projet n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 de la forêt du Gâvre, situé à 32 km du projet. Même si la conclusion serait sans doute identique, elle ne cite pas les incidences potentielles sur le site Natura 2000 de l'étang de Vioreau qui est situé à 22 km au sud du projet.

L'étude d'impact précise qu'aucun projet n'est concerné par la recherche des impacts cumulés avec d'autres projets connus, ce qui est inexact, quand bien même les deux projets ne présenteraient pas de cumul d'impacts. Il manque en effet la référence à une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de traitement de déchets, située à Châteaubriant, qui a fait l'objet d'un avis tacite le 27 août 2013, et la démonstration de l'absence d'interaction.

Le tableau des coûts des mesures relatives à l'environnement ne comporte que celui des ouvrages de traitement des eaux usées et pluviales, qui sont parties intégrantes du projet et qui n'ont pas à figurer dans ce chiffrage.

Enfin, l'étude d'impact comporte une présentation sommaire des principales modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets sur l'environnement : contrôle et entretien des ouvrages de rétention des eaux pluviales, vérification de l'état sanitaire des végétaux des espaces verts.

### **3.3 - Justification du projet**

L'étude d'impact doit présenter une esquisse des principales solutions de substitution examinées par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage, et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu, notamment eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine.

Le choix du site est justifié par le pétitionnaire pour les raisons suivantes :

- la localisation le long de la RD 41 et à proximité de la RD 178 ;
- la qualité paysagère du périmètre d'études ;
- l'utilisation d'un espace libre entre deux lotissements situés au nord et au sud du projet.

Le présent projet correspond à une densité particulièrement faible de 18 logements/ha pour une commune centre, ce qui pose la question de la forte consommation d'espace, au regard du nombre de logements prévus.

L'opération est inscrite en zone d'urbanisation à court terme (1AU) dans le plan local d'urbanisme (PLU). Elle était auparavant inscrite en zone de loisirs (UL) dans le document d'urbanisme antérieur. On peut s'interroger sur la localisation de cette zone, ainsi que son ampleur au regard :

- d'un taux de vacance d'environ 12 % et d'une stagnation de la population sur la période 1999/2010 ;
- de l'existence de possibilités de nouvelles constructions dans d'autres zones d'urbanisation à court terme (1AU) plus proches du centre ville et de possibilités de densification et d'utilisation des capacités résiduelles en zones urbaines existantes ;
- de la localisation éloignée du centre ville, de ses services, de ses transports et de ses commerces sans réel espace public fédérateur à l'échelle de ce nouveau quartier d'habitations ;
- de l'absence de prise en compte des relations interquartiers ou avec la ville centre.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne précise pas le pourcentage de logements sociaux.

Elle évoque l'étude de plusieurs esquisses d'aménagement sans les présenter.

### **3.4 - Résumé non technique**

Le résumé non technique est clair mais présente les mêmes faiblesses que l'étude globale. Il ne comprend pas de conclusion sur l'absence d'impact sur le site Natura 2000 de la forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière et ne présente aucune illustration permettant d'en améliorer la compréhension.

### **3.5- Analyse des méthodes**

L'étude d'impact précise de façon correcte les méthodes utilisées pour analyser les effets du projet sur l'environnement. Les inventaires de terrain relatifs au milieu naturel n'ont pas été réalisées aux périodes les plus appropriées. L'auteur de l'étude est cité dans le dossier.

## **4 – Prise en compte de l'environnement par le projet**

Le projet entraînera une augmentation très importante du trafic routier sur la RD 41 générant des nuisances sonores pour le lotissement situé au sud du projet (de 905 sans le projet à 3308 véhicules/jour avec le projet à l'échéance de la réalisation de l'ensemble des logements).

L'étude d'impact précise que la transformation est significative d'un point de vue acoustique, en période diurne et nocturne, pour les habitations situées au sud du projet, au plus près de la RD 41.

Les valeurs calculées des niveaux sonores avec le projet, pour les habitations situées au sud, sont égales aux seuils réglementaires (60 dB(A)). Le pétitionnaire précise ainsi « qu'aucune protection acoustique n'est donc nécessaire » et indique que seuls les futurs bâtiments de logements de ce projet de quartier d'habitations devront justifier d'un isolement acoustique de façade.

Les calculs sont effectués à l'horizon 2016 qualifié d'horizon «d'exploitation». Il serait nécessaire d'utiliser l'échéance de réalisation de l'ensemble des logements.

Au vu des nombreuses incertitudes de l'étude acoustique liées au calcul du trafic routier, au nombre de véhicules, à la vitesse autorisée sur la RD 41 (projet situé en entrée de ville), le pétitionnaire doit prévoir la réalisation d'une étude acoustique plus précise afin de mieux déterminer les impacts sonores et le besoin de réaliser des mesures de suppression et de réduction des impacts sonores pour les habitations situées au sud du projet.

L'étude d'impact ne précise pas si la station d'épuration des eaux usées est en capacité de traiter les eaux usées qui seront générées par ce projet.

En ce qui concerne le risque inondation lié aux écoulements pluviaux, le projet ne semble pas prendre en compte ce risque à l'aval (secteurs inondables avérés et récurrents dans la ville). En effet, cette opération, en tête de bassin, ne dimensionne ses ouvrages que pour un phénomène décennal. Cette capacité est définie pour des secteurs qui ne comportent pas de risque particulier, ce qui n'est pas le cas pour le présent projet.

En matière d'entrée de ville, le projet n'aborde pas le traitement paysager de la frange nord qui correspond pourtant à un coteau en vis-à-vis direct avec le paysage immédiat. La perception de ce paysage proche ou lointain aurait donc un impact majeur sur l'identité d'entrée de ville pour cette commune.

Les zones humides seront quasiment préservées dans leur intégralité et intégrées dans les espaces verts du projet. A condition qu'elles ne soient pas impactées par des bassins de rétention des eaux – non localisés à ce jour, le projet n'impactera ainsi qu'une petite surface de zones humides - 160 m<sup>2</sup> dont 100 m<sup>2</sup> sont aujourd'hui en cultures et présentant de faibles intérêts - afin de réaliser une voirie. Malgré cette faible superficie, des mesures compensatoires à la destruction de cette zone humide auraient dû être prévues.

Les deux haies situées de part et d'autre du chemin creux, occupées par le couple de fauvette grisette, sont conservées et intégrées dans une coulée verte. Les haies situées au sud et à l'est sont également confortées et prolongées. Cette préservation sera favorable à plusieurs espèces faunistiques identifiées sur le site du projet, dont les oiseaux et les chiroptères.

Afin d'assurer une protection pérenne de ces éléments naturels – zones humides et haies – situés au sein des espaces verts, des mesures de gestion devront être mises en œuvre et les gestionnaires devront être déterminés.

## **5 – Conclusion**

### Avis sur les informations fournies

La qualité de l'étude d'impact n'est pas en adéquation avec ce projet d'aménagement prévoyant à terme 380 logements, 770 habitants sur une surface de 20 ha.

L'étude d'impact présente les principaux impacts attendus sur les milieux naturels d'intérêt à savoir la suppression d'une petite surface de zone humide. Les incertitudes relatives à la réalisation des inventaires écologiques entraînent cependant une sous-estimation potentielle des enjeux, notamment floristiques.

L'étude d'impact ne précise pas la localisation des bassins de rétention qui devront impérativement respecter les zones d'intérêt : zones humides et haies.

Le dossier ne précise pas non plus si la station d'épuration des eaux usées est en capacité de traiter les eaux usées qui seront générées par ce projet. Cet enjeu est pourtant essentiel pour un nouveau quartier d'habitations.

### Avis sur la prise en compte de l'environnement


On peut s'interroger sur la localisation de cette zone, ainsi que son ampleur au regard de sa situation éloignée du centre ville, de ses services, de ses transports et de ses commerces et de l'existence de possibilités de réaliser des constructions dans d'autres zones urbaines existantes et dans des zones d'urbanisation futures, plus proches du centre ville. Afin de diminuer la consommation d'espaces, la priorité aurait dû ainsi être donnée à la densification des zones urbaines existantes.

Ce projet ne pourra être réalisé que si les capacités de la station d'épuration des eaux usées permettent de traiter les nouveaux effluents. Un phasage précis devra être réalisé en conséquence.

Au regard de la forte augmentation du trafic routier induit par le projet, le porteur de projet doit prévoir la réalisation d'une étude acoustique plus précise afin de mieux évaluer les effets attendus – notamment pour les habitations situées au sud du projet - et de déterminer les mesures de suppression et de réduction des impacts sonores.

Enfin, des mesures de gestion devront être définies afin d'assurer une protection pérenne des zones humides et des haies situées au sein des espaces verts.

*Pour le Préfet, par délégation*

  
Le directeur adjoint,  
Philippe VIROULAUD