



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 30 JAN. 2017

**AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE  
sur l'étude d'impact de la demande de permis d'aménager  
du quartier d'habitation des Côteaux de la Borderie  
commune de Châteaubriant (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 jointe à la demande de permis d'aménager, au titre du code de l'urbanisme, du projet de quartier d'habitation des Côteaux 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 présent projet est porté par la commune de Châteaubriant avec une maîtrise d'ouvrage confiée à la société d'équipement de Loire-Atlantique (SELA).

Il consiste 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 381 nouveaux logements (individuels, groupés et petit collectif) sur une surface d'environ 20 hectares, 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 d'environ 770 nouveaux habitants.

Sa réalisation est prévue en 3 tranches. L'étude d'impact, soumise à l'avis de l'autorité environnementale, porte sur la totalité de l'opération.

Un premier avis de l'autorité environnementale a été sollicité à l'occasion d'une première demande de permis d'aménager de ce quartier d'habitation. Ce permis d'aménager portait sur la première tranche. L'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact de 2014, qui couvrait la totalité du périmètre de l'opération, a été signé le 7 octobre 2014.

Depuis 2014, la commune a modifié son projet et a redéposé un nouveau dossier de permis d'aménager, objet du présent avis, ainsi qu'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, en cours d'instruction.

Le permis d'aménager, objet du présent avis, porte toujours sur la première tranche et concerne une parcelle de 52 351 m<sup>2</sup>, située au sud-ouest du périmètre de l'opération. Ce permis concerne 96 logements pour une densité de 20,12 logements par hectare.

Le dossier précise que ce projet est soumis à étude d'impact en application de la rubrique 33 (permis d'aménager) de l'annexe à l'article R 122-2 du code de l'environnement.

Le projet est également soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau en application de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

## **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.

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'intégration urbaine de ce nouvel ensemble - la qualité architecturale et le fonctionnement des espaces publics - doit donc être particulièrement soignée.

L'emprise retenue pour ce projet est située à proximité immédiate de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 de l'étang de Deil, qui présente des intérêts floristique et avifaunistique (oiseaux). Plusieurs étangs sont également situés à 4,5 km du périmètre du projet, dont l'étang de la Courbetière.

Le site du projet fait partie du bassin versant de la Chère. 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 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 protégées ont été repérées, notamment une espèce de reptile - le lézard vert -, des chauves-souris et des oiseaux, dont deux espèces présentant des enjeux pour ce site : le Héron cendré et surtout la Fauvette grisette, présente au niveau d'une haie buissonnante.

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

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

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 conduit sur le site du projet en application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er 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, la zone n°2, située au sud-est et représentant une surface de 3 350 m<sup>2</sup>, a uniquement une fonction de rétention des eaux pluviales.

Le diagnostic écologique initial réalisé en juin et juillet 2013 pour la première demande de permis d'aménager, a été complété en février, avril et novembre 2015 pour couvrir le printemps et l'automne.

La présentation générale de l'opération met en évidence un phasage des travaux d'aménagement dans le temps. Dans le cadre de la réalisation des deux autres tranches, il faudra s'interroger sur la nécessité d'actualiser les inventaires écologiques, notamment concernant les espèces protégées floristiques et faunistiques.

#### **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 de façon claire, 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, environnement humain. L'avis de l'autorité environnementale sur cette analyse est détaillé en partie 4.

L'étude d'impact précise qu'il n'y aura pas d'effets cumulés avec un autre projet connu identifié - une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de traitement de déchets, située à Châteaubriant - au vu de la différence d'activités et d'usage.

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

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 moyenne de 20,15 logements par hectare, en excluant du calcul les surfaces dédiées à la coulée verte et la zone humide au nord.

Le permis d'aménager, déposé en 2014, proposait une densité de 18 logements/hectare qui était particulièrement faible pour une commune centre, ce qui posait 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 (1AUc) dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châteaubriant.

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.

L'étude d'impact évoque l'étude de plusieurs esquisses d'aménagement sans toutefois les présenter.

### 3.4 - Résumé non technique

Le résumé non technique est clair et pédagogique. Il aurait cependant été utile de le compléter par des cartes et illustrations 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 auteurs et compétences de l'étude sont cités dans le dossier.

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

### 4.1 Impacts sur les milieux hydrauliques et sur la qualité des eaux

Les eaux usées de la commune sont collectées et traitées par la station d'épuration de la Goupillière, de type boues activées, mise en service en 1998. Les eaux traitées sont rejetées dans la Chère.

L'étude d'impact précise que la capacité de traitement de la station d'épuration des eaux usées doit être augmentée afin de traiter les eaux usées qui seront générées - à terme - par ce projet. Les effluents supplémentaires, à l'échéance du projet, sont en effet estimés à 1 140 équivalents-habitants.

L'exploitant de la station d'épuration a réalisé des travaux en décembre 2015 en augmentant la capacité d'aération de 30 % par l'installation de 3 nouvelles turbines.

Malgré ces travaux, seule la tranche 1 peut être réalisée, au vu des capacités de la station d'épuration. En l'absence d'engagement et de planning précis relatifs à une nouvelle extension des capacités de la station d'épuration, les tranches 2 et 3 ne pourront pas être réalisées.

Le projet prévoit la création d'un réseau de collecte des eaux pluviales et de noues ainsi que la réalisation de deux bassins de rétention des eaux pluviales.

Il serait utile de préciser la fonctionnalité et la conception des noues de rétention proposées au dossier car, directement ou indirectement, leur présence et leur fonctionnement auront une influence sur la biodiversité du site.

#### 4.2 Impacts sur les milieux naturels et les zones humides

Les zones humides seront préservées quasiment dans leur intégralité et intégrées dans les espaces verts du projet. Le projet n'impactera ainsi qu'une petite surface de zones humides afin de réaliser une voirie, soit 210 m<sup>2</sup> aujourd'hui en zones de cultures, dont la fonctionnalité concerne uniquement la rétention des eaux pluviales.

La commune prévoit, en mesures compensatoires à la destruction de cette petite zone humide, "l'extension" de la zone humide n°1, située au nord, sur une surface d'environ 210 m<sup>2</sup>.

La zone humide n°2 sera coupée en deux par la nouvelle voirie. La partie ouest sera réalimentée par une noue de rétention afin d'assurer le maintien du caractère humide.

Une continuité verte sera aménagée en limite est du site et intégrera la zone humide n°1 correspondant aux prairies et la zone humide en culture qui sera réensemencée.

La commune prendra en charge la réalisation d'un entretien annuel des zones humides par fauchage tardif.

Dans le cadre des mesures de suivi, il sera cependant indispensable de vérifier l'efficacité des mesures prises pour alimenter en eau les zones humides préservées et ainsi que le maintien sur la durée de leurs intérêts écologiques.

La majeure partie des linéaires de haies présents sur le site seront conservés et intégrés dans des coulées vertes, au sud du site.

Le projet préserve la haie où a été observé l'individu de Léopard vert.

Afin de prendre en compte la présence de la Fauvette grisette, la haie buissonnante abritant cette espèce sera conservée et elle aussi intégrée dans une coulée verte. Une prairie sera également utilisée en espace de transition et servira de zone d'alimentation pour cette espèce. Un suivi de la présence de l'espèce et un entretien de la prairie sera réalisé par la commune.

Enfin, les travaux seront réalisés sur une période d'octobre à février, afin de limiter les impacts sur les oiseaux.

Ces mesures seront aussi favorables à plusieurs espèces faunistiques identifiées sur le site du projet, dont les oiseaux et les chiroptères.

Le projet devrait donc avoir un impact faible sur les espèces faunistiques protégées.

La coulée verte est considérée par le porteur de projet comme un aménagement vert structurant pouvant accueillir un public large, dépassant l'échelle de l'opération. Dans ce contexte, les mesures de suivi et d'entretien qui doivent assurer la pérennité de cet élément majeur du projet d'aménagement mériteraient d'être définies avec plus de précision.

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

L'étude d'impact indique que le projet n'aura pas d'incidences significatives sur la ZNIEFF de type 1 de l'étang de Deil, située à proximité, au regard de l'absence d'interactions entre la ZNIEFF et le site du projet pour les oiseaux. Pour les autres espèces faunistiques, des échanges peuvent exister mais ne sont pas significatifs.

L'étude d'impact précise, à juste titre, que le projet n'aura pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 de la forêt et de l'étang de Vioreau et de la forêt du Gâvre, situés respectivement à 22 km et 32 km du projet, au vu de leur éloignement et du faible intérêt des habitats naturels du site du projet.

#### 4.3 Impacts sur le paysage

Le projet s'appuie sur la trame bocagère existante. Les haies situées au sud et à l'est sont conservées, confortées et intégrées dans des coulées vertes.

Par ailleurs, une frange végétale d'environ 20 m de largeur sera préservée, en bordure des jardins des habitations de "La Borderie" et à l'est en bordure de la ZNIEFF.

Ces aménagements permettront de limiter les impacts visuels pour le lotissement situé au sud du projet.

L'étude d'impact n'évoque cependant pas les mesures qui seront prises pour la préservation de cônes de vue en direction du bourg et des étangs.

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

De même, l'aménagement de la pénétrante Nord (RD41) comme voirie structurante et le lien entre le projet et l'ouest où se situe le futur complexe nautique ne sont pas non plus analysés.

#### 4.4 Bruit et nuisances

Le projet de quartier d'habitation est desservi par la RD 41 qui relie Châteaubriant à Rougé et Fercé. Le trafic moyen journalier annuel est estimé à 826 véhicules légers et 28 poids lourds dans les 2 sens.

L'étude d'impact estime que le flux de circulation générés par le projet sera de 1 600 véhicules/jour et par sens qui seront "absorbés" par la RD 41, seule voie d'accès au site du projet.

Un diagnostic acoustique a été réalisé pour caractériser les niveaux sonores actuels au niveau de 3 points de mesures, en bordure du périmètre du projet. Il conclut par la présence d'une zone d'ambiance sonore modérée.

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 (trafic estimé à 905 sans le projet et à 3308 véhicules/jour avec le projet, à l'échéance de la réalisation de l'ensemble des logements).

L'évaluation des nuisances sonores liées à l'augmentation de la circulation sur la RD 41 montre qu'il y a une transformation significative du niveau acoustique, tant en période diurne qu'en période nocturne, pour des habitations situées au sud du projet, au plus près de la RD 41.

Les valeurs calculées des niveaux sonores en période diurne 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.

Il convient de relever que les calculs sont effectués à l'horizon 2016 qualifié d'horizon « d'exploitation », ce qui n'est pas cohérent avec le phasage de réalisation présenté. Il serait nécessaire d'utiliser l'échéance de réalisation de l'ensemble des logements.

Au vu du nombre de véhicules, de la vitesse autorisée sur la RD 41 (projet situé en entrée de ville), de l'horizon retenu pour l'étude en 2016, le pétitionnaire doit prévoir la réalisation d'une étude acoustique complémentaire actualisée et plus précise afin de mieux déterminer les impacts sonores et l'éventuel besoin d'envisager des mesures de suppression et de réduction des impacts sonores pour les habitations situées au sud du projet.

#### 4.5 Risques inondations

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.

#### 4.6 Déchets

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

#### 4.7 Suivi

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 et l'entretien des zones humides.

### 5 – Conclusion

#### Avis sur les informations fournies

Au vu de l'ampleur de ce projet d'aménagement prévoyant à terme 380 logements, 770 habitants sur une surface de 20 ha, l'étude d'impact aurait méritée d'être plus précise concernant les mesures acoustiques et paysagères.

Un travail plus abouti sur les formes urbaines et les greffes par rapport aux espaces périphériques était attendu, la frange nord du site constituant une entrée de ville.

Si l'étude d'impact présente les principaux impacts pressentis sur les milieux naturels d'intérêt - à savoir la suppression d'une petite surface de zone humide - elle est insuffisante en ce qui concerne la justification du choix du site et des éventuelles alternatives d'aménagement envisagées.

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

On peut s'interroger sur la localisation de cette zone, ainsi que sur 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 en extension, la priorité aurait dû ainsi être donnée à la densification des zones urbaines existantes.

Ce projet ne pourra être conduit à terme que si les capacités de la station d'épuration des eaux usées permettent de traiter les nouveaux effluents. A ce stade, seule la première tranche peut être réalisée.

Par ailleurs, le porteur de projet devra être à même de garantir que les mesures prises pour gérer les eaux pluviales ne sont pas susceptibles de générer un risque d'inondation à l'aval du projet.

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

Pour le Préfet de la Région Pays de la Loire,  
et par délégation,  
La Directrice Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Le directeur adjoint,



Philippe VIROULAUD,