



Mission régionale d'autorité environnementale

## Pays-de-la-Loire

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale des Pays-de-la-Loire  
sur le projet de lotissement  
« le domaine du grand parc »  
commune de Loroux-Bottereau (44)**

### **Préambule : contexte réglementaire**

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement. Cet avis, transmis au pétitionnaire, est à joindre au dossier soumis à enquête publique.

Par suite de la décision du Conseil d'État n° 400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe, qui en a accusé réception le 22 janvier 2018.

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

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

Implantée en rive gauche de la Loire, à environ 15 km de Nantes, la commune du Loroux-Bottereau offre un paysage de qualité, un relief mouvementé, marqué par l'omniprésence de la vigne et par le marais de Goulaine. Elle compte de nombreux points de vue sur la vallée de la Loire à l'ouest.

La commune compte 8058 habitants (en 2014) sur un territoire de 4531 hectares.

Le projet, objet du présent dossier, est localisé sur le site de la Carterie, prairie en friche d'environ 5 hectares en extension urbaine au sud-ouest de la commune.

L'occupation du sol actuelle se compose d'une ancienne déchetterie dans l'angle ouest, d'une haie bocagère orientée nord-est sud-ouest, de prairies en friches sur la partie du

site au nord de la haie bocagère et d'une prairie pâturée au sud de cette haie.

Le site est bordé au nord-est par la route de la Carterie et au nord-ouest par la route de la Coraudière dans le prolongement de la rue Ronsard, par ailleurs seul accès au futur lotissement. Le ruisseau du Breil borde le site du projet au sud et à l'ouest.

Le projet d'aménagement prévoit la création de 141 logements pour 16 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis entre 50 lots libres de constructeur, 31 maisons individuelles groupées, 28 logements sociaux en collectifs et 32 logements collectifs libres. La densité est donc d'environ 28 logements à l'hectare.

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-3 du code de l'environnement, l'instruction du dossier a conclu à la nécessité de soumettre le projet à étude d'impact et s'est traduite par une décision en ce sens en date du 13 février 2017.

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

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

## **3 - Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

L'étude d'impact se situe en pièce IV (page 47) du dossier. Son approche est difficile à plusieurs titres :

- elle figure sans le dossier après 4 autres parties dont le contenu, essentiellement relatif à la description du projet et de ses principes d'aménagement, est redondant ;
- son organisation interne est peu démonstrative, et souffre d'un manque de logique, comme l'illustre le positionnement de la présentation du projet développée avant la description de l'état initial du site. En conséquence, certains enjeux et mesures associées sont traités dans la partie présentant le projet (ex : démolition de l'ancienne déchetterie et conséquemment, prise en considération d'espèces de reptiles potentiellement présentes) avant même d'avoir été identifiés dans une analyse de l'état initial qui n'intervient que plus tard dans le dossier.

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

On notera en préambule que l'état initial, dénommé « chapitre 3 : description de l'environnement actuel et de son évolution » démarre en page 107 du dossier. Son approche aurait gagné en lisibilité avec une évaluation du niveau d'enjeu par item dans le corps de texte, et non pas uniquement dans un tableau récapitulatif en fin d'état initial comme c'est le cas ici.

### *Milieu humain*

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent sous la route de la Coraudière.

Le réseau d'électricité ainsi que les réseaux de télécommunication desservent le secteur au niveau des routes de la Carterie et de la Coraudière.

Le réseau de gaz de ville dessert la commune, mais à ce stade de l'étude il n'est pas précisé si le projet y sera raccordé.

Le secteur du projet pourra également être directement relié au réseau d'assainissement collectif, présent sous la route de la Coraudière.

S'agissant des réseaux viaires, le site est desservi par la rue Ronsard d'une largeur de 4,92 mètres, rue desservant aujourd'hui un lotissement (la Coraudière). Il est régulièrement constaté que des véhicules stationnent sur cette voie, gênant la circulation et traduisant une insuffisance en offre de stationnement dans le secteur. L'enjeu de stationnement est qualifié de moyen dans l'étude.

La route de la Coraudière, dans le prolongement de la rue Ronsard et longeant le site du projet dans sa partie ouest, dessert quant à elle l'ancienne déchetterie. La route de la Carterie, menant au hameau du même nom, en limite nord du projet est étroite et au tracé sinueux.

Une opération de comptage réalisée en juin 2017 révèle un trafic faible sur les voiries desservant le site. Le projet présente un enjeu fort de mobilité dans la mesure où il va générer une augmentation substantielle de trafic – le trafic supplémentaire est estimé à 212 véhicules/jour – dans un secteur où la desserte est limitée à la rue Ronsard.

### *Milieu naturel*

Le réseau hydrographique du Loroux-Bottereau s'inscrit principalement dans le sous-bassin versant de la Goulaine. Le ruisseau du Breil constitue l'exutoire des eaux pluviales et des eaux usées de la majeure partie du centre-bourg de la commune, il draine un bassin versant global d'une superficie de 13,5 km<sup>2</sup>. Il s'écoule selon un axe nord-est/sud-ouest et se jette dans le Marais de Goulaine. Le ruisseau s'écoule au sud-est du site de la Carterie, à environ 50 mètres, puis le longe en partie sud-ouest. Il est relativement profond avec des berges abruptes et végétalisées. Ce ruisseau est identifié dans le dossier comme un corridor écologique indispensable à la dispersion des organismes aquatiques, semi-aquatiques et terrestres et donc à leur reproduction. Le Breil connaît ponctuellement des débordements inondant les secteurs agricoles situés au sud-ouest du projet.

L'enjeu relatif aux eaux superficielles et aux écoulements superficiels est qualifié de fort.

Le site de la Carterie est concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Marais de Goulaine », sur une bande d'environ 3 mètres dans sa limite sud au niveau du ruisseau du Breil. Il est également concerné par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Loire à l'amont de Nantes » sur une surface plus vaste au sud.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont localisés au sud-ouest du projet à près de 600 mètres, il s'agit des sites des « Marais de Goulaine »<sup>1</sup>, vaste zone humide aux habitats variés, constituant une halte migratoire importante pour certaines espèces et abritant une grande variété d'espèces nicheuses.

---

1 – Zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive « oiseaux » et zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive « habitats »

S'agissant des zones humides, l'état initial décline les différents repérages ou inventaires connus : l'angle ouest de la zone a été identifié au titre de la zone humide d'importance majeure « La Loire entre Maine et Nantes, Marais de Goulaine », les prélocalisations (repérage par photo-interprétation) de la DREAL qui n'ont pas détecté la présence de zones humides au droit du site (à noter ici que la figure 77 illustrant ce point ne positionne pas l'emprise du futur lotissement correctement), et enfin l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle du plan local d'urbanisme, sans toutefois que la méthodologie employée pour la réalisation de cet inventaire ne soit détaillée.

Un complément d'analyse a été réalisé par le bureau d'études Burgeap sur la base d'une méthodologie conduisant à ne réaliser des sondages que dans des zones préalablement identifiées comme potentiellement humides au regard de critères floristiques. Il aurait été intéressant de reprendre les analyses réalisées par le précédent bureau d'études sur la zone, dans le cadre d'un premier dossier réalisé au titre de la loi sur l'eau en 2016.

En effet, ce dernier mentionnait des sols de type IVd, correspondant à des sols de zones humides, sans que ceux-ci ne soient localisés sur un plan. Or, le choix est fait dans le dossier de retenir une approche cumulative des critères de définition des zones humides, en application de la lecture du Conseil d'Etat issue de la jurisprudence de février 2017.

Si cette option devait être maintenue dans le dossier loi sur l'eau à venir, des justifications supplémentaires sur le caractère spontané de la végétation seront attendues (d'autant plus qu'il est fait mention, dans le paragraphe concernant les milieux naturels, de milieux dégradés qui n'expriment pas leur potentiel écologique). En outre, les inventaires floristiques devront être présentés dans le détail pour juger de la pertinence de l'analyse faite.

En l'absence de justifications supplémentaires, l'état des lieux réalisé apparaît alors partiel sur ce point, et susceptible de sous-estimer la présence de zones humides sur l'emprise du site. Une détermination des zones humides sur les deux critères pédologique et floristique, avec une campagne de sondage étendue à l'ensemble de l'emprise de l'aménagement permettrait de lever les doutes et d'assurer une meilleure prise en compte des zones humides par le projet.

Des prospections floristiques ont eu lieu au printemps/été 2017. Les prairies mésophiles situées au sud du projet présenteraient un potentiel élevé dans le cadre d'un mode de gestion approprié, les friches herbacées aux abords de l'ancienne déchetterie et remontant jusqu'au nord du site présentent quant à elles un intérêt biologique limité, quelle que soit leur évolution. Ces deux habitats représentent la majeure partie de la zone. Les abords du Breil au sud présentent un bon potentiel écologique sous réserve de mise en œuvre de mesures de gestion appropriées. Le maillage bocager du site, composé de haies basses (sur un axe nord-est sud-ouest au centre du site) et d'alignements de frênes, chênes et aulne encadrant le ruisseau présentent essentiellement un intérêt paysager.

Le site de l'ancienne déchetterie abrite une station importante de grand tordyle, espèce rare dans le département de Loire-Atlantique.

Un inventaire faunistique a été réalisé sur la base de deux sorties de terrain en mai et juin 2017 sur l'ensemble de la zone et ses abords immédiats. Compte tenu du potentiel écologique en frange du site, cet inventaire aurait mérité d'être conforté par des prospections aux autres saisons, de manière à présenter un panel plus complet des espèces utilisant potentiellement le site et à conforter le niveau d'enjeu. Quatre espèces

d'oiseaux nicheurs présentent un enjeu de conservation particulier, il s'agit de la Bouscarle de Cetti, de la Tourterelle des bois, du Gobemouche gris et du Serin cini. Ils ont été identifiés aux abords de l'emprise du projet à l'exception de la Tourterelle des bois contactée sur l'emprise du projet.

Concernant les autres espèces, le dossier met en avant la présence d'habitats favorables aux reptiles (lézards verts , lézard des murailles) au droit de l'ancienne déchetterie.

### *Paysages*

Le site est localisé en ultime frange sud-ouest d'extension du bourg. Il assure l'interface entre les paysages bocagers en direction du Marais de Goulaine. Sa topographie présente une pente descendante vers le ruisseau du Breil.

Cette situation confère un enjeu d'intégration paysagère au projet, qui s'implante à moins de 800 mètres du site classé du marais de Haute-Goulaine.

### *Risques et pollutions*

En matière de risques naturels, l'état initial identifie un niveau d'enjeu faible s'agissant du risque inondation causé par le ruisseau du Breil en cas de fortes et longues pluies. Le site est également concerné par un risque de remontée de nappe, avec pour conséquences éventuelles : des inondations de sous-sols ou de garage, des fissurations de dalle d'immeubles, des remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées, canalisations enterrées, des dommages aux ouvrages de génie civil après inondations, et enfin de pollutions dues aux produits entraînés sous l'eau.

En termes de pollutions de sol, l'état initial identifie le site de l'ancienne déchetterie comme susceptible de présenter un risque. Ce site n'est plus en activité et une partie des installations ont été démantelées par la communauté de communes Loire-Divatte. Les remblais, les plateformes en béton et la clôture périphérique sont encore en place. Un premier diagnostic de la qualité des sols réalisé en juin 2015 par INOVADIA avait mis en évidence des anomalies en arsenic, incompatibles avec un usage de type habitat. Mais une étude complémentaire confiée à ARCADIS fin 2015 a permis de localiser cette contamination au droit des seuls remblais et de constater l'absence de concentrations incompatibles avec l'usage d'habitat dans les terrains naturels du site de l'ancienne déchetterie.

## **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 les impacts identifiés puis les mesures prévues en termes d'évitement, de réduction, et de compensation).

Comme déjà évoqué supra, organisation du document le rend difficile à lire, car les éléments d'analyse sont disséminés dans plusieurs parties et sont souvent redondants.

A titre d'exemple, les éléments de compréhension de la gestion de la pollution liée à l'ancienne déchetterie se retrouvent à la fois dans la partie dédiée aux effets du projet sur la santé et dans la partie dédiée aux incidences sur les terres et le sol. Cette thématique sensible qui concernera plusieurs futures habitations gagnerait à être synthétisée de manière à assurer une information claire et exhaustive du grand public.

Par ailleurs, on constate que des éléments relevant davantage de l'état initial (constats de l'analyse de caractérisation de la qualité environnementale des sols réalisé par ARCADIS) se retrouvent dans la partie relative aux incidences.

La localisation du site à proximité immédiate de quartiers résidentiels implique que la phase de chantier sera génératrice de nuisances pour les riverains. Le porteur de projet s'engage notamment à assurer une bonne information des riverains sur l'avancée des travaux et leurs incidences sur le fonctionnement du secteur (circulation, coupure des réseaux...). Si à ce stade les moyens de cette communication ne sont pas actés, le porteur de projet envisage plusieurs types de support : site internet de la commune, documents papier, panneaux d'information... Les itinéraires d'accès au chantier seront déterminés en accord avec la mairie de manière à limiter les impacts sur la circulation automobile et piétonne. Un accès par la route de la Carterie est d'ores-et-déjà exclu.

Le bruit généré par la phase de chantier aura davantage d'impacts sur les riverains les plus proches du projet en particulier le long de la route de la Carterie. Ce bruit se concentrera en période diurne, sans toutefois que l'amplitude horaire que cela représente ne soit précisée. En phase de vie du lotissement, la rue Ronsard, seul accès au site, connaîtra une augmentation significative du niveau sonore du au trafic, sans que le dossier ne prévoit de prescription particulière.

Selon les estimations du porteur de projet, basées sur un calcul de 1,5 véhicule par logement, ce sont 212 véhicules supplémentaires qui pourraient emprunter la rue Ronsard quotidiennement.

Le porteur de projet précise que la mairie projette la requalification de cette voie conséquemment à l'aménagement du lotissement le Domaine du Grand Parc afin de sécuriser les déplacements des véhicules et des personnes. Le porteur de projet considère alors qu'aucune autre mesure n'est à prévoir. On notera ici que les aménagements du lotissement et les aménagements de la voirie le desservant, forment un seul et même projet au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement qui dispose : « (...) *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité (...)* ». L'aménagement de la voirie étant une composante indissociable du projet de lotissement, il aurait dû faire l'objet d'un traitement proportionné dans la présente étude d'impact.

La route de la Carterie n'est pas adaptée à recevoir un trafic important justifiant dès lors qu'elle soit réservée à l'usage exclusif des riverains du hameau ancien de la Carterie. Il n'est toutefois pas précisé quels moyens de signalisation seront mis en place pour garantir le respect de cette restriction d'utilisation.

S'agissant du risque de pollution identifié au droit de l'ancienne déchetterie, les remblais contaminés seront évacués vers des filières autorisées, voire réemployés en techniques routières. Les mesures de gestion préconisées paraissent adaptées. Le site de l'ancienne déchetterie fera par ailleurs l'objet d'une analyse des risques résiduels en vue de prouver la compatibilité des sols avec l'usage résidentiel. Un diagnostic amiante sera réalisé avant travaux et pourra nécessiter la réalisation d'un plan de retrait.

Ces études complémentaires auraient mérité d'être conduites dans un calendrier compatible avec la production de la présente étude d'impact afin que cette dernière soit à même d'affiner les éventuelles mesures à mettre en œuvre, y compris en termes

d'information des futurs acquéreurs quant à l'usage initial de leur terrain. Par ailleurs, les travaux de dépollution du site sont envisagés à partir de mars 2018 afin de ne pas perturber les reptiles protégés potentiellement présents aux beaux jours. Cette zone se situe à proximité immédiate du ruisseau du Breuil. Il est donc attendu que le maître d'ouvrage prévoie des mesures d'évitement et de réduction d'impact adaptées pour éviter toute contamination des milieux aquatiques, à une période où les parcelles du site ou environnantes risquent d'être gorgées d'eau.

Les impacts potentiels identifiés en phase de chantier sur la faune et la flore, se traduisent par des mesures consistant essentiellement à privilégier la réalisation des travaux en dehors des périodes favorables aux espèces (hors période de nidification pour les oiseaux, hors période de reproduction pour les lézards...).

S'agissant des reptiles recensés sur le site de l'ancienne déchetterie, une zone de refuge sera aménagée (tas de pierres sèches, branchages et souches) avant leur effarouchement préalable à l'ouverture des travaux de démantèlement. La pérennité de cette mesure mérite toutefois d'être précisée puisque le dossier mentionne plus loin la création de « gîtes définitifs » créés après achèvement de l'aménagement du bassin des eaux pluviales.

Les abords du Breil seront mis en défens.

Des graines de grand tordyle, espèce rare en Pays-de-la-Loire identifiée dans la phase d'inventaire, ont été récoltées par le botaniste en charge de la réalisation de cet inventaire. Elles seront semées dans le talus sud-ouest du bassin de rétention des eaux pluviales. En termes de suivi, le dossier affirme que les talus concernés ne seront pas tondus, sans davantage de précisions à ce stade sur l'information dont disposeront les agents en charge de l'entretien des espaces verts des abords du bassin et donc sur la pérennité de la mesure proposée.

Aucun dépôt de dossier de dérogation au titre des espèces protégées n'est prévu, sur l'argument du bon état de conservation des espèces localement. Il est rappelé qu'il revient au maître d'ouvrage, sous le contrôle du juge le cas échéant, de justifier des procédures qui s'appliquent à son projet (et non à l'autorité environnementale, comme cela est mentionné en page 237 de l'étude d'impact).

En phase de vie du lotissement, le dossier prévoit la création d'un espace vert collectif d'au moins 3500m<sup>2</sup> en partie basse du site, le long de la rive droite du Breil dont la vocation première sera celle de rétention des eaux pluviales. Cet espace accueillera les gîtes définitifs destinés aux lézards et constituera une zone de recul entre la zone urbaine et le Breil en cas de débordement du ruisseau, mais également une zone tampon avec le maillage bocager descendant vers le Marais de Goulaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existante dans le plan local d'urbanisme de la commune pour ce secteur prévoit la mise en valeur du val de Breil, notamment à l'est du site. Dans ce contexte, une ligne de haie bocagère d'orientation sud-ouest doit être reconstituée en compensation de la haie supprimée. Le dossier précise que les essences sélectionnées seront équivalentes aux espèces actuellement présentes. La longueur et la position exacte de cette haie ne sont pas connues.

L'évitement des potentielles incidences du projet sur le site Natura 2000 le plus proche (le Marais de Goulaine, zone de protection spéciale ZPS et zone spéciale de conservation ZSC) se traduit essentiellement au travers les mesures de gestion de rejet des eaux pluviales qui

sont abordées dans une partie ad hoc (annexe 2). En s'appuyant sur le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, le dossier conclut, sur la base d'une argumentation très succincte, à l'absence d'incidences notables sur ce site. Compte tenu de la pression de prospection limitée (cf remarque page 4 du présent avis), des enjeux présents en frange du site et de la très faible distance entre le site Natura 2000 et le projet, cette justification mériterait d'être étoffée.

S'agissant de la gestion de l'eau, le dossier informe que la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour recevoir les effluents générés par 423 équivalent-habitants.

Ensuite, le principal enjeu identifié au titre de l'eau concerne la gestion des eaux pluviales dans la mesure où l'exutoire est le ruisseau du Breil alimentant notamment le Marais de Goulaine bénéficiant de nombreuses protections environnementales. En phase de chantier, le risque identifié concerne la pollution occasionnelle. Les eaux pluviales du chantier seront gérées par le bassin de rétention du projet réalisé dès la 1ère tranche d'aménagement. En complément, des bottes de paille en amont direct de la sortie du bassin filtreront les eaux avant rejet dans le Breil.

En phase de vie du lotissement, l'augmentation des surfaces imperméabilisées va entraîner une hausse importante des débits de rejets d'eaux pluviales vers le ruisseau du Breil. Le dimensionnement du bassin de rétention prévu est cohérent avec les caractéristiques du projet. Son implantation appelle toutefois une remarque quant à sa marge de recul minimale de 5,7 mètres par rapport au Breil qui semble faible.

Le plan d'aménagement prévoit une collecte des eaux pluviales uniquement par réseau enterré. Pourtant, les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne préconisent autant que possible de mettre en place des alternatives à cette forme de gestion en « tout-tuyau », par exemple à partir d'ouvrages aériens de type noues. Une telle gestion permettrait, de surcroît, d'optimiser la décantation des flux de polluants.

L'impact sur le paysage, qualifié de fort, sera réduit au moyen de mesures d'insertion du projet dans son environnement : ceinture bocagère, placette de stationnement en entrée de lotissement, continuités piétonnes, prescriptions architecturales... Deux photomontages sont censés venir illustrer le parti d'aménagement. Cependant ceux-ci datent de 2015 et ne correspondent plus aux contours du projet objet du présent dossier (absence de la placette de stationnement en entrée de lotissement, absence du bassin de rétention au sud et de la coulée verte par exemples). Ces photomontages n'apportent pas de plus-value au dossier, voire peuvent créer une confusion chez le lecteur.

Le dossier propose par la suite un chapitre utile dédié aux incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.

En l'occurrence, le risque principal identifié concerne la remontée de nappe. Le projet est en effet localisé dans une zone présentant un aléa très fort de remontée de nappe du socle. Le dossier précise qu' « *il sera nécessaire de prévoir des études géotechniques suffisantes préalable aux travaux d'aménagement et de construction qui préciseront les modes constructifs à mettre en œuvre pour assurer la tenue des bâtiments/fondations, des voiries et des réseaux* ». Le dossier considère que la partie du site « logiquement » la plus exposée dans la frange sud-ouest, en bordure du ruisseau, n'étant pas construite, le risque est

limité. La lecture de la figure 111 en page 210, ne permet pas de corroborer cette affirmation qui n'est par ailleurs pas davantage étayée dans le texte.

Pour la bonne information du public, l'étude d'impact aurait gagné en exhaustivité avec la description, même succincte, des modes constructifs à mettre en œuvre pour limiter les risques identifiés. Le dossier cite d'autres secteurs dont certains urbanisés concernés par le même risque sur la commune et aurait pu, à titre d'exemple, expliciter les mesures mises en œuvre dans ces autres secteurs.

### **3.3 – Justification du projet**

La commune du Loroux-Bottereau est attractive et est considérée comme pôle de centralité structurante au sein du Schéma de Cohérence Territoriale 2 (SCoT 2) du Pays du Vignoble Nantais. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT prévoit la création de 972 logements à l'horizon 2030 dont 40 % dans l'enveloppe urbaine, une densité de 27 logements à l'hectare et une consommation d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine de 22 hectares pour le pôle.

Le dossier examine ensuite les caractéristiques des réserves foncières de la commune sans toutefois permettre au lecteur de comprendre le choix du site de la Carterie *in fine*.

Le plan local d'urbanisme du Loroux-Bottereau a fait l'objet en 2016 d'une modification visant en particulier un changement de zonage au droit du secteur de la Carterie. Celui-ci est passé d'un zonage 2AU à 1AUb (« *permettant la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes (...)* »). Le dossier aurait utilement pu reprendre les arguments avancés dans la justification de modification du zonage de la Carterie en vue de démontrer le bien fondé du choix d'implantation du projet et l'absence de site alternatif de moindre impact.

À plusieurs reprises le dossier retrace les évolutions du projet ayant conduit au parti d'aménagement retenu. Celui-ci tient compte de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existante au PLU sur ce secteur.

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

Le dossier n'apporte aucun argumentaire sur la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification du territoire existants. Il se contente de citer les-dits documents (pages 54 et 110 à 116).

La partie intitulée « compatibilité du projet avec les documents de planification environnementale au titre de la loi sur l'eau » en page 298 est davantage détaillée.

### **3.5 – Résumé non technique**

Le résumé non technique de l'étude d'impact reprend l'ensemble des thèmes abordés dans l'étude d'impact et permet la compréhension globale du projet et le contexte environnemental dans lequel il s'inscrit, ainsi que ses effets.

Il récapitule, sous forme de tableaux, les principaux enjeux identifiés ainsi que les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

#### 4 – Conclusion

Le dossier est difficile à appréhender, tant dans son organisation que dans son contenu.

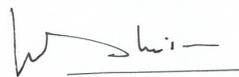
On constate de nombreuses redondances, en particulier s'agissant de la présentation du projet et de ses principes d'aménagement.

Les thématiques susceptibles d'intéresser le grand public, comme la pollution au droit de l'ancienne déchetterie, sont disséminées tout au long du dossier avec divers degrés de précision. Il est ainsi peu aisé d'identifier les enjeux du site et, en conséquence, d'appréhender les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

Quand bien même l'étude témoigne d'une volonté de prise en compte des enjeux présents, en particulier aux abords du site – proximité du marais de Goulaine – par une évolution positive du dossier, elle n'est pas complètement aboutie sur plusieurs thématiques telles que la délimitation précise des zones humides, la gestion du trafic induit (cf projet de requalification de la principale voie de desserte non traité) et la dépollution du sol.

Nantes, le 26 janvier 2018

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire,  
par délégation,



Fabienne ALLAG-DHUISME