



ANNEXES AU CERFA N° 14734*03

Demande d'examen au cas par cas

Aménagement du lotissement La Baguais - 2^{ème} et 3^{ème} tranches

Maître d'ouvrage : SNC LA BAGUAIS

CHATEAUBRIANT

AVRIL 2022



— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr | www.prigent-associes.fr

LISTE DES ANNEXES

Annexes obligatoires

Annexe 1 : Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »

Annexe 2 : Un plan de situation au 1/25 000

Annexe 3 : Un reportage photographique de l'environnement proche et lointain

Annexe 4 : Un plan du projet

Annexe 5 : Un plan des abords du projet

Annexe 6 : Une cartographie des sites Natura 2000 proches

Annexes facultatives

Annexe 7 : Un extrait du plan cadastral

Annexe 8 : Présentation des enjeux du projet d'aménagement

Annexe 9 : Présentation de la démarche ERC du projet

Annexe 10 : Arrêté préfectoral n°2019/SEE/2155



Cf Document ci-après





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de
l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

**NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

7

Extensio
n

Nom de la voie

Rue d'Orléans

Code postal

3 5 0 0 0

Localité

RENNES

Pays

FRANCE

Tél

299782330

Fax

Courriel

anthony.arrouet@archimmobilier.fr

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

ARROUET

Prénom

Anthony

Qualité

Directeur

Tél

623534519

Fax

Courriel

anthony.arrouet@archimmobilier.fr

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage







VUE 2

DATE : AVRIL 2021



VUE 3

DATE : AVRIL 2021





VUE 6

DATE : AVRIL 2021



VUE 7

DATE : AVRIL 2021





Département : LOIRE ATLANTIQUE
Commune : CHATEAUBRIANT
Localisation : Rue des Jonquilles
Parcelle cadastrée Section A n° 977 et 979p

Projet d'Aménagement global "La Baguais 2"

Maître d'ouvrage
ARCHIM/MOBILIER
7, Rue d'Orléans
35 000 RENNES
Tel : 02 99 78 263 90
Mail : camille.duhoux@archimmobilier.fr

Architecte
Philippe MISERIAUX
31 Rue de Couéré
44 110 CHATEAUBRIANT
Tel : 02 40 55 26 41

PLAN de COMPOSITION Modificatif n°1

Surfaces graphiques
données à titre indicatif

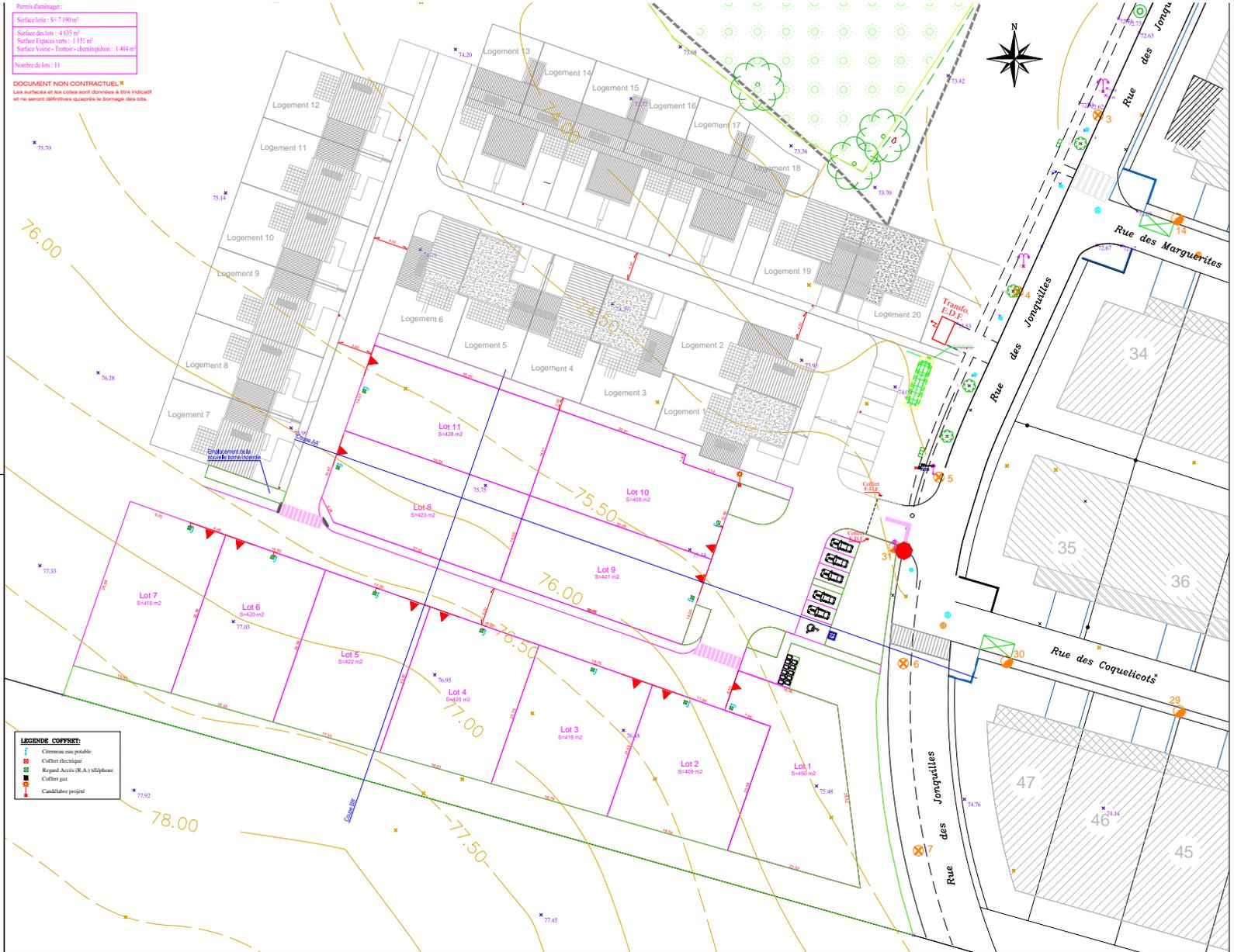
Echelle : 1/250

PA4

Maître d'œuvre
Géomètre
Bureau études VRD
AIR
A. rue de la République - 44000 Nantes

Dossier : CM 135.2018_181317
Date : 25.09.2018
Fichier : 03-06-2019 CM 135.2018_181317 PA-04p

Modifié le : 19/06/2019
Objet : ADAPTATIONS

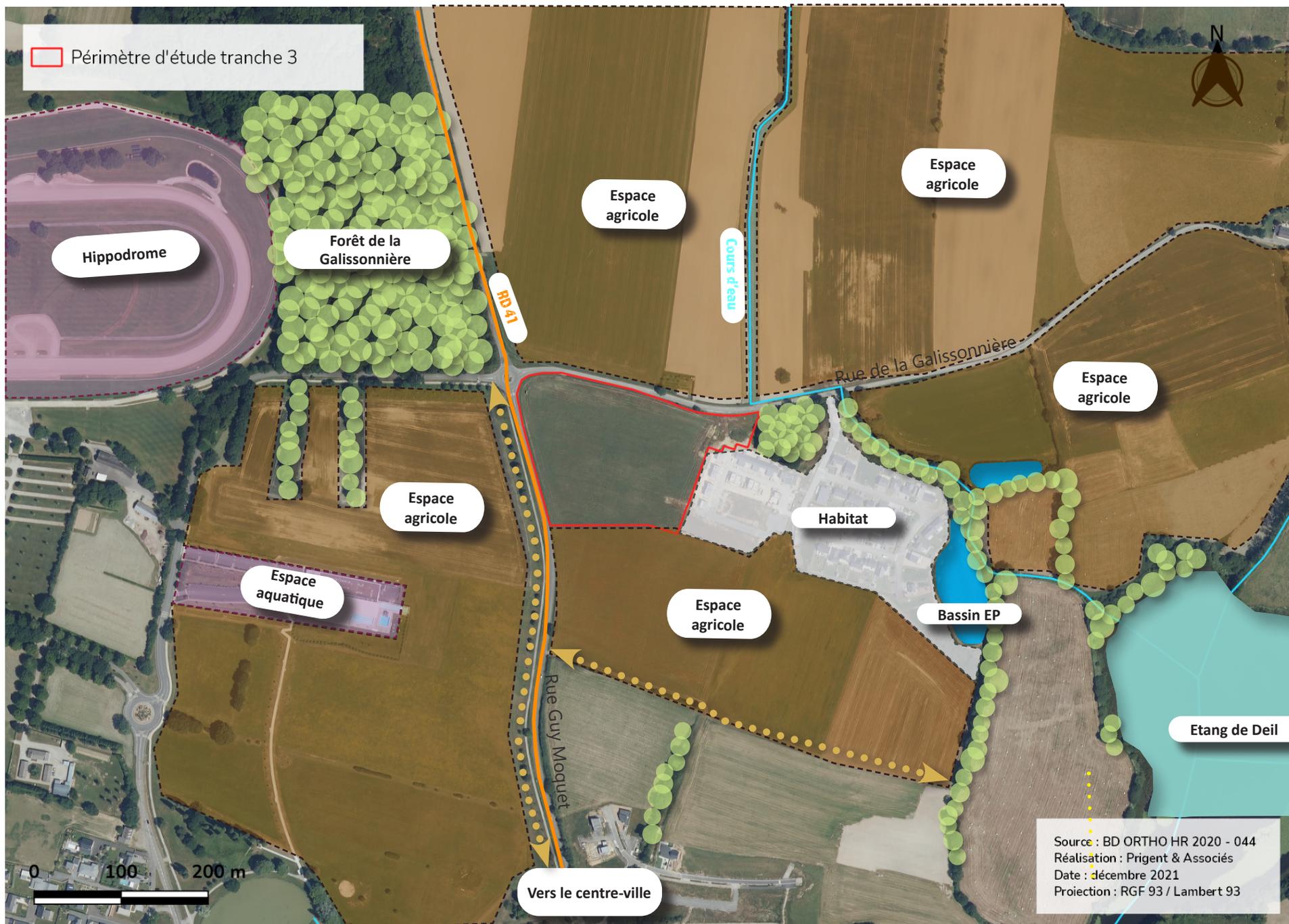


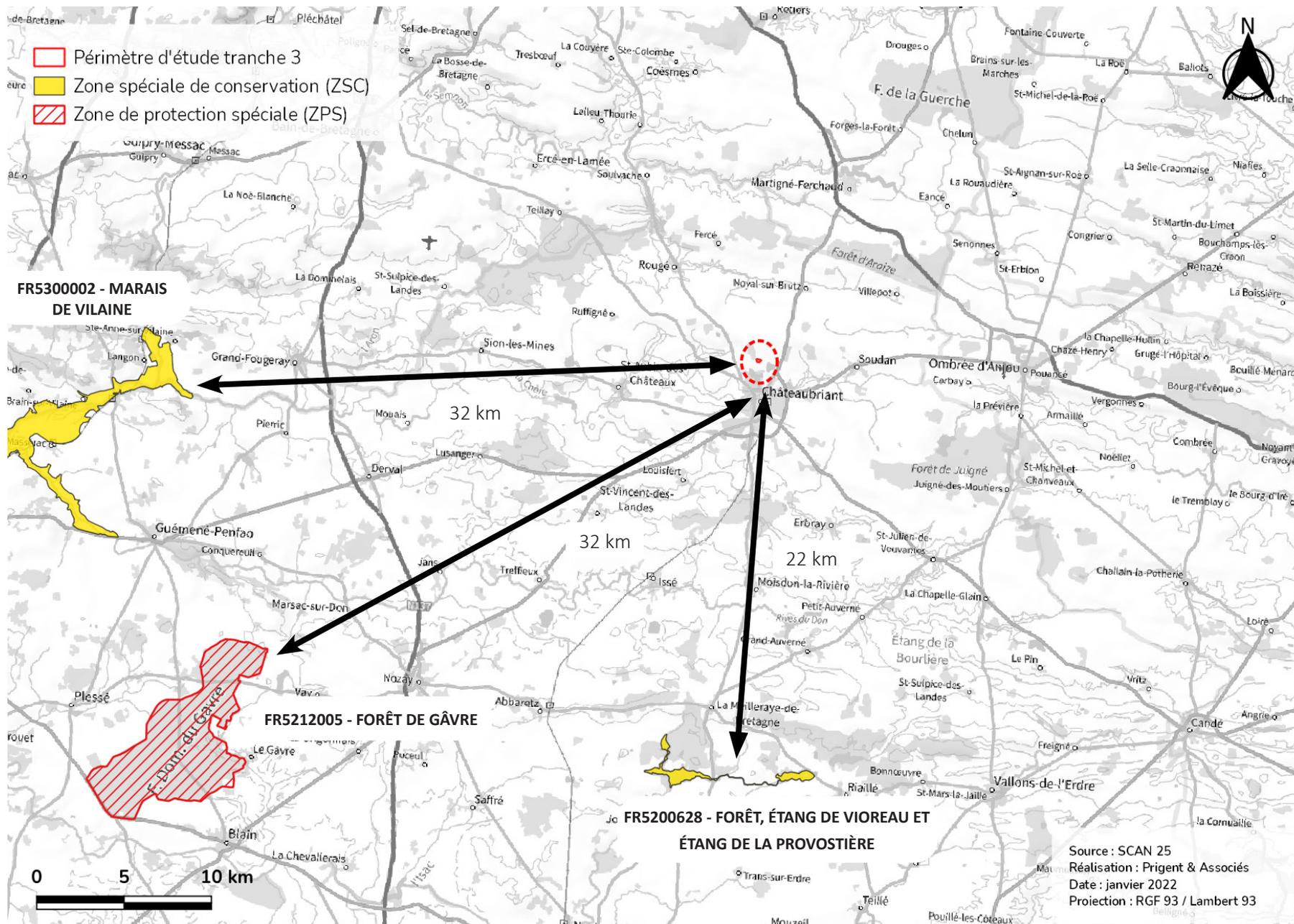
Echelle : 1/250
Demande d'Alignement : oui non
Raccord RGF 93 (CC47) : oui non

PERIMETRE oui non
Borné

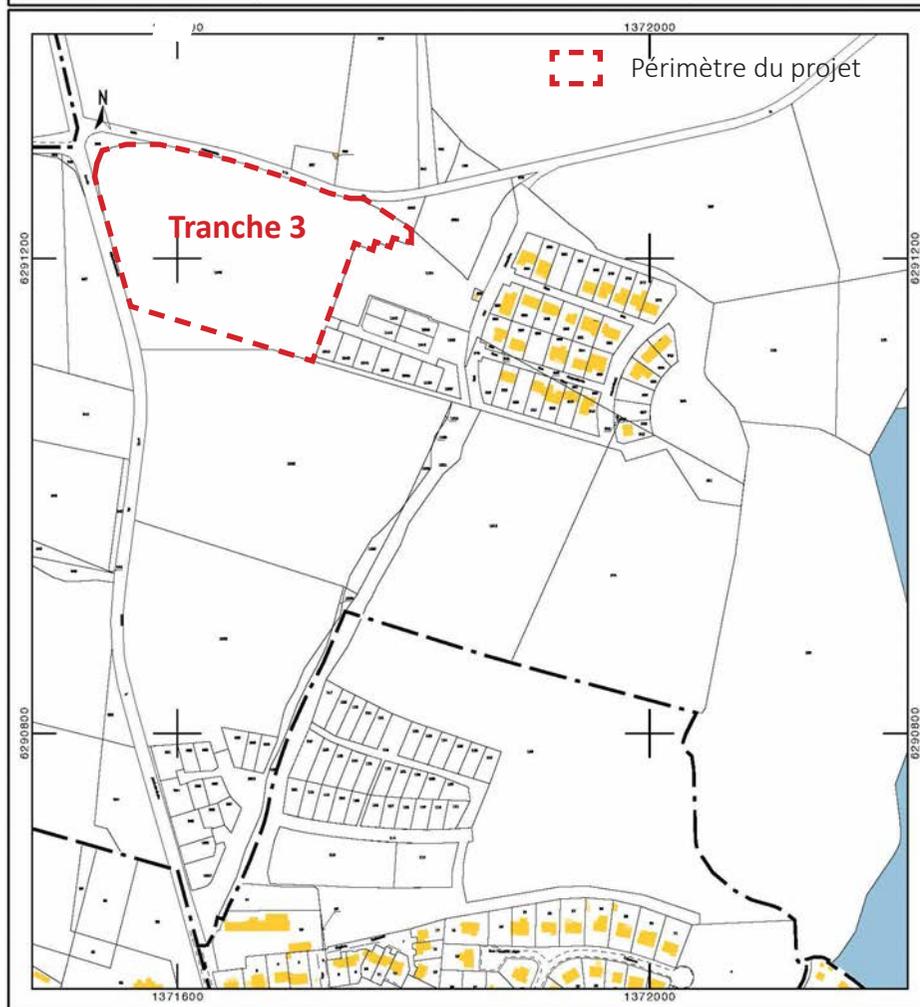
PROJET oui non
Application graphique
Cotes graphiques provisoires
Surfaces graphiques provisoires
Cotes choisies
Surfaces d'arpentage

NOTA: L'élaborateur est tenu de veiller à la stabilité des bornes, plots ou repères portés au présent document, notamment par vérification des cotes ou autres indications qu'il comporte. Y a défaut en l'absence de toutes dispositions qu'il pourrait constater.



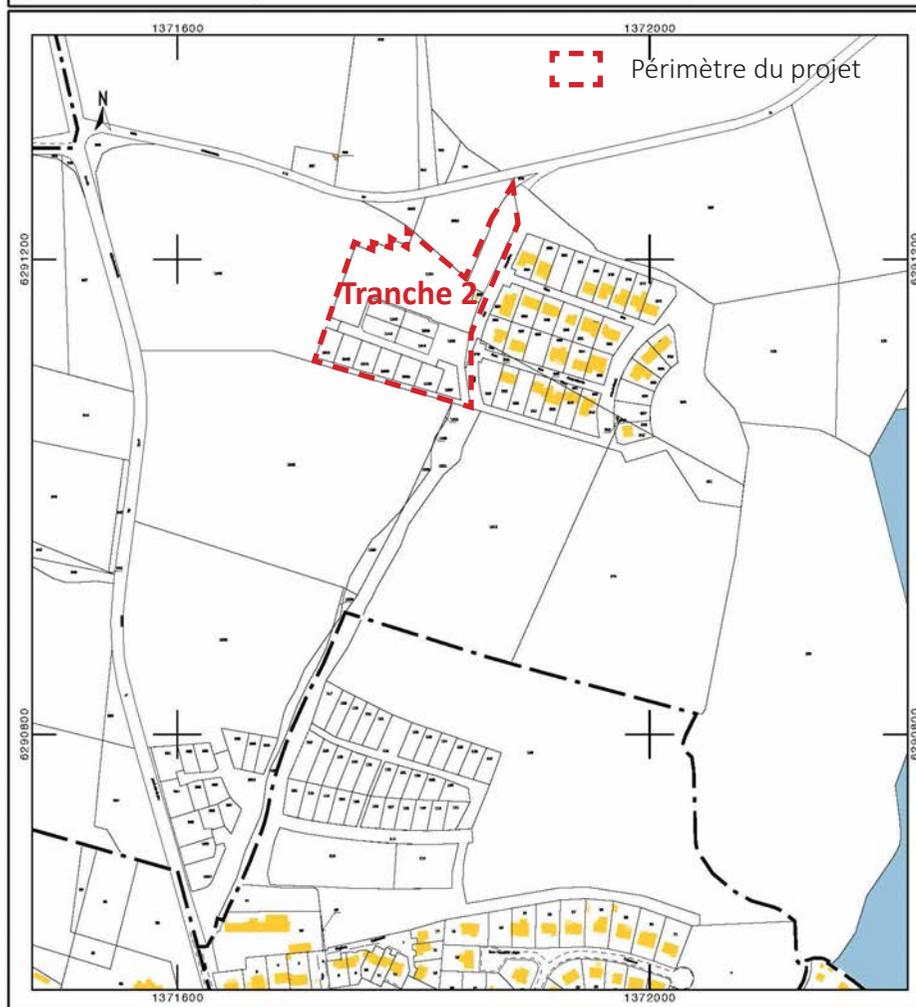


Département : LOIRE ATLANTIQUE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre de NANTES 2, rue du Général Marguerite 44035 44035 NANTES CEDEX 1 tél. 02 51 12 86 36 -fax ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : CHATEAUBRIANT	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	
Section : A Feuille : 000 A 02		Cet extrait de plan vous est délivré par :
Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/4000		cadastre.gouv.fr
Date d'édition : 24/08/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



- Surface projet : **environ 33 370 m²**
- Parcelles cadastrales :
 - Section : A
 - N° parcelles : 229 (pro parte), 1 032

Département : LOIRE ATLANTIQUE Commune : CHATEAUBRIANT	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre de NANTES 2, rue du Général Marguerite 44035 44035 NANTES CEDEX 1 tél. 02 51 12 86 36 -fax ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr
Section : A Feuille : 000 A 02 Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/4000 Date d'édition : 24/08/2021 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



• Surface projet : environ 18 430 m²

Constat

Le site de la Baguais concentre plusieurs enjeux paysagers :

- Proximité de l'étang de Deil, à l'Est du projet ;
- Présence de la D41 en limite Ouest du projet ;
- Présence de quartiers d'habitations à proximité du projet ;
- Rôle d'entrée de ville ;
- Proximité des champs agricoles ;
- Présence de haies bocagères.

Enjeux et orientations

Le projet devra répondre aux objectifs de l'OAP suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant ;
- Maintenir ou créer des espaces verts, paysagers qui constituent un tampon entre les nouvelles constructions, les bâtiments existants et les voies en limites de site ;
- Assurer la cohérence entre les projets en cours et le développement futur du secteur.
- Préserver, choisir dans l'aménagement des vues, à l'échelle des véhicules, mais surtout à l'échelle des piétons.
- Limiter l'impact de l'opération dans le paysage en tissant une lisière végétalisée.

L'insertion du projet dans le milieu naturel se fera dans la continuité du tissu urbain d'ores et déjà existant. Il assure la cohérence entre les projets en cours et le développement futur du secteur. Le renforcement des espaces verts assurera l'intégration du projet au sein du milieu et assurera le maintien des espèces.

Il s'agit de privilégier le développement en continuité immédiate des quartiers environnants tout en ayant une bonne insertion dans le paysage bocager.



Ce projet de lotissement sera intégré dans un secteur entrée de ville. Il viendra en continuité du projet de lotissement des Coteaux de la Borderie. La première tranche est en cours de réalisation. La commercialisation de la deuxième tranche a d'ores-et-déjà débuté.

La troisième tranche sera conditionnée avec une ouverture à l'urbanisation (zone 2AU au PLU en vigueur).

De l'autre côté de la rue Guy Moquet (secteur des équipements aquatiques); il est prévu d'ici quelques années un développement de ce secteur de loisirs.

Les grands principes d'une bonne insertion paysagère du projet dans l'environnement existant

Le projet décline une trame végétale dans le nouveau lotissement. Celle-ci structure l'ensemble du plan de composition. Elle permet d'accrocher et de décliner un ensemble de cheminements piétons traversants le nouveau quartier d'habitation. Un des principes qui a guidé le tracé des cheminements doux est de préserver autant que possible les cheminements piétons du passage des véhicules.

La trame verte se compose des séquences suivantes :

- Une frange végétalisée en limites nord et ouest qui garantit la conservation de distance de visibilité assurant la sécurité des usagers du giratoire. Cette frange végétalisée permet une bonne insertion paysagère du lotissement.
- Une voirie principale plantée d'alignement d'arbres. La présence de ces arbres permettra d'apporter de l'ombrage aux piétons.

2. OAP Secteur H1 : Entrée de ville Nord »

Description de la zone

Le secteur se trouve au nord de l'aire agglomérée : il est accessible par un giratoire donnant sur la rue Ville Marie et est longé, à l'ouest, par la D41. Un lotissement sépare les deux périmètres. Le secteur est également bordé au sud par un lotissement en cours de réalisation. Les parcelles sont actuellement des prairies non cultivées (à l'ouest) .

Points de vues



OBJECTIFS

- Permettre l'urbanisation d'un secteur en continuité du tissu urbain existant
- Maintenir ou créer des espaces verts, paysagers qui constituent un tampon entre les nouvelles constructions, les bâtiments existants et les voies en limites de site.
- Assurer la cohérence entre les projets en cours et le développement futur du secteur

Présentation de l'OAP H1 - Entrée Nord (PLU approuvé en 2019)

 Zone verte, paysagée, pouvant accueillir des mobilités douces, de la gestion des eaux pluviales

 Quartier d'habitat, structure urbaine composée, voirie hiérarchisée

 Accès voiture
Accès principal

 Connexion mobilité douce



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Programme logement minimum : 53 logts
- Surface : 3.52 ha
- Surface opérationnelle : 2.92 ha
- Densité minimale : 18 log/ha
- Zonage : 1AUBb
- Echéance : 1 à 7 ans et à long terme
- Vocation : Habitat
- Mixité urbaine : 20% des logements en opérations groupées

Composition urbaine et déplacements

- L'OAP prévoit la création d'un ensemble structuré devant présenter des typologies différentes, adaptées au contexte de limite urbaine et de point haut et à l'objectif de mixité sociale.

- Pour des raisons de sécurité, aucune entrée n'est prévue au niveau de la D41.
- Une composition paysagère marquera les limites nord-ouest de l'opération. Une attention particulière sera portée à un principe de paysagement compatible avec la conservation de distance de visibilité assurant une sécurité des usagers du giratoire à l'angle nord-ouest.

Espaces verts

- Les haies existantes seront conservées et intégrées à un espace public vert, permettant de maintenir une continuité écologique et paysagère.

OAP Secteur H1 : Entrée de ville Nord »



Les enjeux écologiques

- Synthèse enjeux écologiques **Loi sur l'eau La Baguais (2009)** :
Intérêt biologique limité (milieux rudéraux associés à des cultures et prairies temporaires)
Pas de zones humides
Ruisseau de la Chevalerie : corridor biologique mais impact modéré du projet.
- Synthèse enjeux écologiques Inventaires réalisé par Dervenn en 2022 dans le cadre de la 3^{ème} tranche **La Baguais** :

Enjeux floristiques :

Intérêt faible: pas d'espèces protégées identifiées

La majorité des espèces végétales relevées se situe dans une bande de 3-5 m autour de la haie existante le long de la rue de la Galissonnière. Dans le projet, une bande végétale sera conservée le long de cette haie, qui sera conservée dans le projet.

Enjeux faunistiques :

Sur la tranche 3 du lotissement, aucun enjeu concernant la faune n'a été identifié. Les enjeux pour l'avifaune, les chiroptères et les insectes saproxylophages se concentrent au niveau de l'alignement de vieux chênes le long du cours d'eau à l'est du site ainsi qu'au niveau du boisement au nord de la tranche 2. Ce boisement sera conservé et la partie cours d'eau ne sera pas impacté par l'aménagement de la 3eme tranche.

La préservation et le renforcement des haies bocagères, les plantations réalisées au sein du projet le long des voiries, la préservation en espace vert de la zone en bordure de l'espace boisé sont autant de mesures en faveur de la biodiversité.



- Inventaires écologiques **Coteaux de la Borderie** : 2013-2015 (*Synthèse étude d'impacts 2016*)

Enjeux

Le périmètre du projet est en lien avec les espaces naturels présents à l'est, bien qu'une haie arborée de belle qualité marque une limite entre les deux sites.

Malgré la présence à proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « Etang de Deil », le site d'implantation du projet présente un **intérêt écologique modéré** du fait de sa proximité avec l'agglomération de Châteaubriant et de l'occupation des sols actuelle (prairie temporaire et culture)

Des inventaires de terrain ont été réalisés par le bureau d'études ATLAM. Les relevés de terrain ont été réalisés en 4 campagnes, en juin et juillet 2013 puis en février et novembre 2015.

MILIEU NATUREL	PERIMETRES DE PROTECTION REGLEMENTES	Faible	Pas de périmètre de protection réglementé dans ou à proximité du périmètre du projet
	PERIMETRES D'INVENTAIRE	Faible	Le périmètre du projet est à proximité immédiate de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 n°00001074 « Etang de Deil ».
	CONNECTIVITE BIOLOGIQUE (trame verte et bleue)	Faible	Pas de corridors biologiques identifiés dans le périmètre du projet
	ZONES HUMIDES	Moyenne	8810 m² de zones humides identifiées dans le périmètre du projet
	FAUNE ET FLORE	Forte	Présence d'une espèce patrimoniale : un couple de fauvette grisette

→ Faune et flore

L'inventaire des **habitats naturels** a permis de distinguer les habitats naturels suivants sur le site :

- Prairie humide (code Corine Biotopes 87.1) :
- Prairie temporaire (code Corine Biotopes 81.1) :
- Cultures (code Corine Biotopes 82.1) :
- Haies bocagères (code Corine Biotopes 84.2 et 84.4) :
- Ourlet rudéral (code Corine Biotopes 87.2) :
- Lisière de jardin (code Corine Biotopes 85.3) :

Concernant la **faune**, différents enjeux ont pu être identifiés pour chaque groupe d'espèces :

- Reptiles Une espèce de lézard, protégée au niveau national est présente sur le site.
- Mammifères : le site présente peu d'enjeu au regard des mammifères.
- Insectes : Le site présente un enjeu écologique modéré pour les insectes, puisqu'il abrite une diversité d'insectes, dont certains pour lesquelles la rareté en Pays-de-la-Loire est avérée, bien qu'aucune espèce ne soit protégée.

- Avifaune :

La seule espèce qui soulève un enjeu pour le projet est la fauvette grisette, espèce patrimoniale. Un couple de fauvette grisette est présent au niveau de la haie buissonnante qui se situe au centre du périmètre du projet selon une direction Ouest – Est.

→ Zones humides

Ces inventaires ont permis d'identifier des secteurs de zones humides :

- **Zone humide n°1**, au nord-est : 3 670 m² en prairie et 1 590 m² en prairie temporaire.
- **Zone humide n°2**, au sud-est : 2 480 m² de zone humide en culture et 870 m² de zone humide en prairie temporaire.

Impacts

→ Faune et flore

Le projet d'aménagement prévoit de conserver au maximum les habitats et les espèces protégées et patrimoniales présentes sur le site, notamment en protégeant les haies actuellement existantes sur le site. En tenant compte des mesures de réduction en phase travaux et en phase exploitation, l'impact sur les espèces protégées est :

Chez la faune protégée commune :

- Faible sur les passereaux communs : le projet entraînera une diminution des effectifs locaux, mais sans remettre en cause la pérennité de ces espèces sur le site.

- Faible sur les chiroptères, en préservant des axes majeurs de transit et des zones de chasse, riches en insectes par l'intermédiaire de zones prairiales en lisière de haies. Le projet peut entraîner une légère diminution temporaire des effectifs locaux de pipistrelle commune, de sérotine commune et de pipistrelle de Kuhl, sans remettre en cause la pérennité de ces deux espèces sur le site.

Chez la faune protégée d'intérêt patrimonial :

- Faible sur la fauvette grisette, la conservation de son habitat et de la limitation du dérangement ne compromettant pas la pérennité de l'espèce sur le site.

→ Zones humides

La surface de zone humide impactée sera seulement de 210 m², correspondant à de la zone humide en culture. Ces surfaces impactées présentent seulement un rôle de régulation des eaux pluviales.

Une première mesure de préservation des zones humides identifiées sur le site est une mesure d'évitement. Elle a consisté à intégrer les zones humides aux espaces verts du projet de quartier d'habitation afin de réduire au maximum les surfaces impactées.

La seconde mesure est une mesure de compensation qui consiste notamment à agrandir la zone humide nord. Une surface sera laissée en friche entre la zone humide nord et la voirie passant à proximité. Cette surface fera l'objet de mesures d'entretien par la ville de Châteaubriant (fauchage tardif) permettant d'envisager à terme l'extension de la zone humide dans cet espace.

La troisième mesure est une mesure d'accompagnement. Elle consiste en un entretien annuel des zones humides, par un fauchage tardif, afin de maintenir le développement, comme à l'état initial d'une végétation hygrophile.

L'alimentation en eau de la zone humide n°2 sera assurée par les réseaux d'eaux pluviales situées à proximité.

Les grands principes de gestion des eaux pluviales

A ce stade d'avancement du projet d'aménagement, le principe de gestion des eaux pluviales du projet est envisagé de la manière décrite ci-dessous. A noter qu'un Porter à connaissance dossier au titre de la Loi sur l'Eau est en cours de réalisation et sera déposé auprès des services Police de l'eau (DDTM 44).

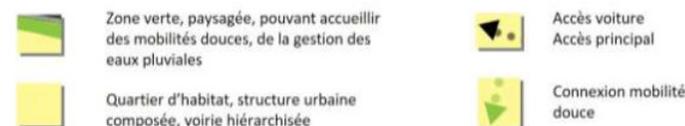
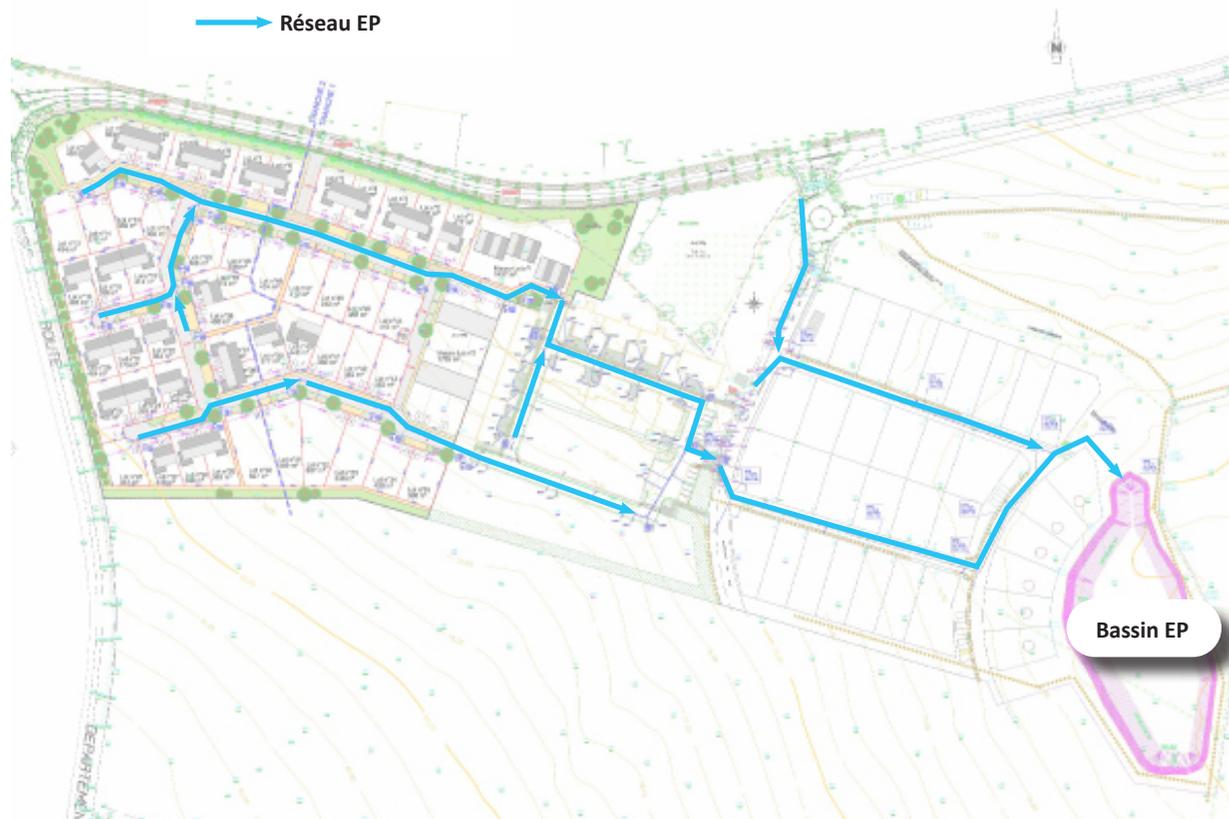
Ce lotissement dans sa globalité (trois tranches) fait l'objet d'un arrêté au titre de la Loi sur l'eau. Il a été autorisé la création d'un **bassin de rétention** à l'est avec rejet dans le cours d'eau de la Chevalerie. Cet ouvrage reprend l'ensemble des espaces communs (voiries, stationnements) et des surfaces des habitations. Dans le cadre de permis d'aménager de la 3ème tranche, il sera déposé auprès des services Police de l'eau (DDTM 44), un porter à connaissance apportant les modifications par rapport au dossier Loi sur l'eau initial et les justifications sur la capacité du bassin de rétention à accueillir les eaux pluviales de cette tranche La Baguais 3.

Il était prévu dans le dossier loi sur l'eau initial :

- La mise en place d'un fossé de collecte au Sud du projet afin d'isoler les eaux du lotissement du bassin versant amont et donc de renvoyer directement les eaux pluviales amont directement vers le milieu récepteur ;
- La création d'un **bassin de rétention de 1 300 m³** dont le dimensionnement avait été basée sur la pluie de référence décennale, un débit de fuite de 60 l/s et un coefficient d'imperméabilisation moyen à l'échelle de l'ensemble du lotissement de 50 %.

Nb : Dans l'OAP il est précisé que les zones vertes pourront accueillir de la gestion des eaux pluviales. Ces zones telles que dessinées dans l'OAP ne sont pas en capacité de gérer les eaux pluviales et ce pour les raisons suivantes :

- *la zone verte en bordure de la rue Guy Moquet se situe au point haut et donc en amont des zones urbanisées. Gravitairement, il n'est pas possible de recueillir les eaux pluviales des espaces communs.*
- *la zone verte en bordure de la rue de la Galissonnière est concernée par le passage d'un réseau électrique et télécom. Il n'est donc pas possible non plus de mettre un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur des réseaux souples.*



Extrait OAP (PLU approuvé en 2019)

Extrait du Porter à connaissance :

Le projet initial (2008) était basé sur un plan masse théorique. Ce nouveau porter à connaissance vient expliciter les évolutions par rapport au projet initial. Il apporte des précisions sur la programmation de la tranche 3 du lotissement La Baguais et les aménagements prévus.

Il permet de confirmer que la réalisation de cette dernière tranche respecte bien les prescriptions spécifiques définies dans l'arrêté préfectoral n°2019/SEE/2155 (en date du 19 août 2019).

Calculs des surfaces actives de la tranche 3

	Surface m ²	Coefficient de ruissellement	Surface active m ²
Emprise lots	21600	0,5	10800
Espaces verts	6432	0,15	965
Voirie enrobé	3152	0,9	2837
Entrée lot béton désactivé	721	0,9	649
Chemin piéton stabilisé	799	0,7	559
Stationnement evergreen + placette pavé	740	0,5	370
Total	33 444	0,50	16 180

L'ensemble des eaux de ruissellement du lotissement seront collectées par des grilles et évacuées dans le réseau de collecte (DN 315, 400 ou 500 mm).

Les eaux de voirie seront évacuées par des grilles avaloirs avec raccordement de type PVC qualité CR8 Ø200 mm dans le réseau gravitaire posé sous chaussée, afin d'être évacuée vers un bassin d'orage paysager existant à l'Est de la Rue des Marguerites et Rue des Coquelicots.

Chaque lot sera raccordé par un branchement de type PVC CR8 DN 200 mm accessible par un tabouret à passage direct ou regard deux usages, tampon fonte qui se raccordera dans une boîte à passage direct Ø 250 type PVC implantée en limite du domaine privé – voirie, côté domaine privé.

Les besoins sur l'ensemble du lotissement sont les suivants : surface active déjà raccordée de 2,35 ha + 1,61 ha de surface active de la tranche 3.

Au total, la surface active réelle de l'ensemble s'élève à environ 3,96 ha. Le bassin de rétention étant dimensionné pour gérer une surface active maximale de 5,6 ha, il est donc largement dimensionné pour gérer les eaux pluviales du lotissement



Quelques vues 3D du projet d'aménagement



Les grands principes en faveur de la biodiversité

Le site du projet se situe en dehors des éléments de la Trame verte et bleue identifiée au PLU. Il est localisé à proximité d'un boisement classé en Espace Boisé Classé dans le document d'urbanisme.

L'inventaire communal identifie une zone humide au niveau des étangs de Deil à proximité du projet de quartier d'habitation « La Baguais».

Une expertise précise du site a été réalisée le 14 octobre 2021 pour préciser la présence ou non de zone humide au droit du projet d'aménagement.

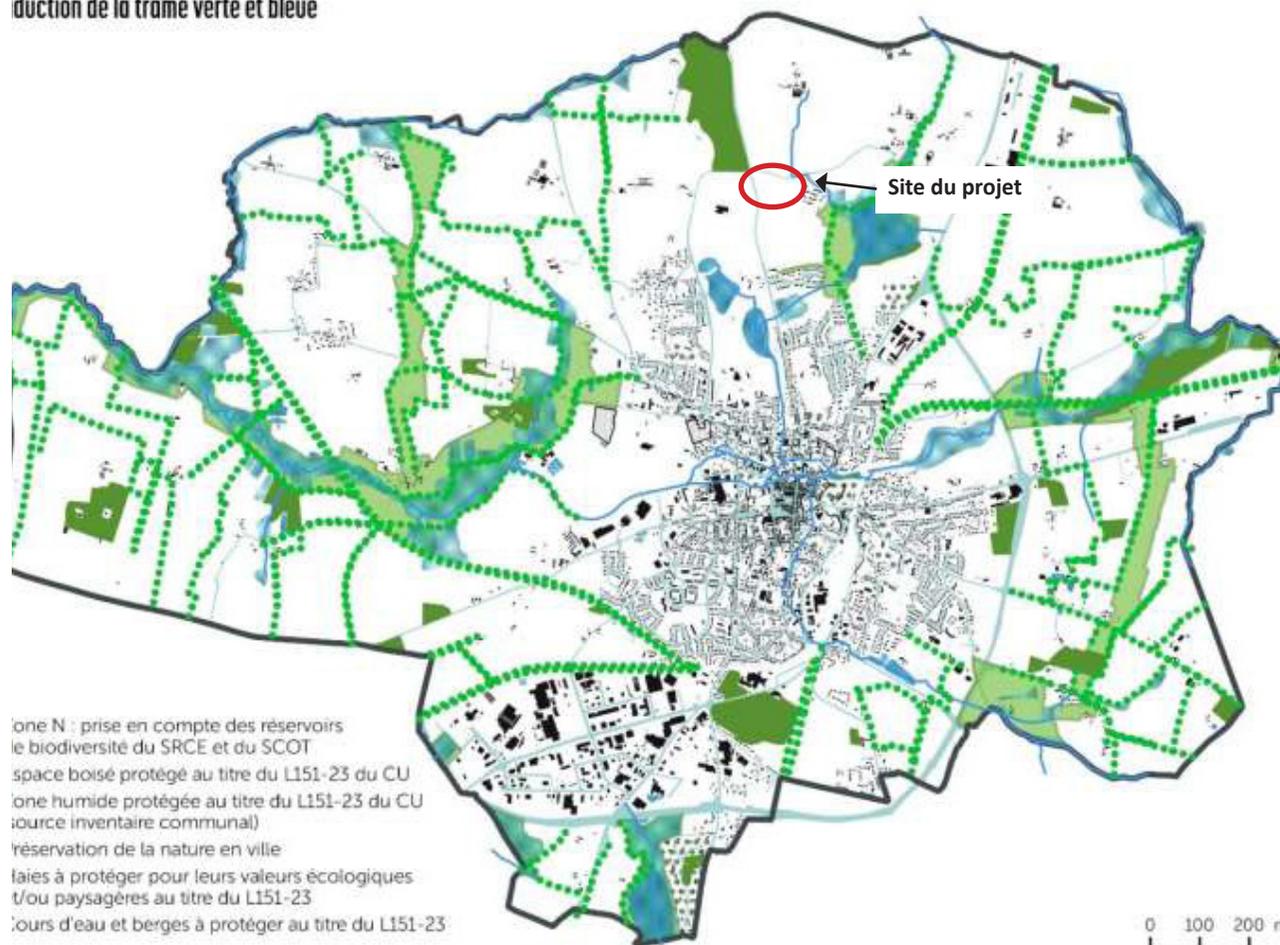
Ce type d'étude est réglementé et précisé dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 ainsi qu'à la circulaire du 25/06/2008 relative à la délimitation des zones humides et à l'article 23 de loi portant création de l'Office français de la biodiversité (adoptée le 24 juillet 2019) pour l'interprétation des données pour la définition des zones humides.

Aucune haie bocagère n'est impactée par le projet d'aménagement. Le projet d'aménagement décline une zone verte en bordure du projet qui permettront de favoriser la biodiversité. Des arbres et arbustes viendront également s'implanter au sein du projet.

La zone boisée présente entre la tranche 2 et la tranche 3 sera conservée.

Extrait de la Trame verte et bleue communale (extrait PLU approuvé en 2019)

duction de la trame verte et bleue



Extrait rapport zones humides

L'inventaire communal identifie une zone humide au niveau des étangs de Deil à proximité du projet de quartier d'habitation « La Baguais».

Une expertise précise du site a été réalisée le 14 octobre 2021 pour préciser la présence ou non de zone humide au droit du projet d'aménagement.

Résultats

• Flore :

L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit directement des espèces végétales, soit des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats ».

Les parcelles concernées sont des parcelles cultivées ou en friche (parties à l'est du projet en continuité avec la tranche 2). Les espèces végétales ne sont donc pas considérées comme représentatives des conditions de sols.

La partie cultivée était en cours de labours lors de notre passage.

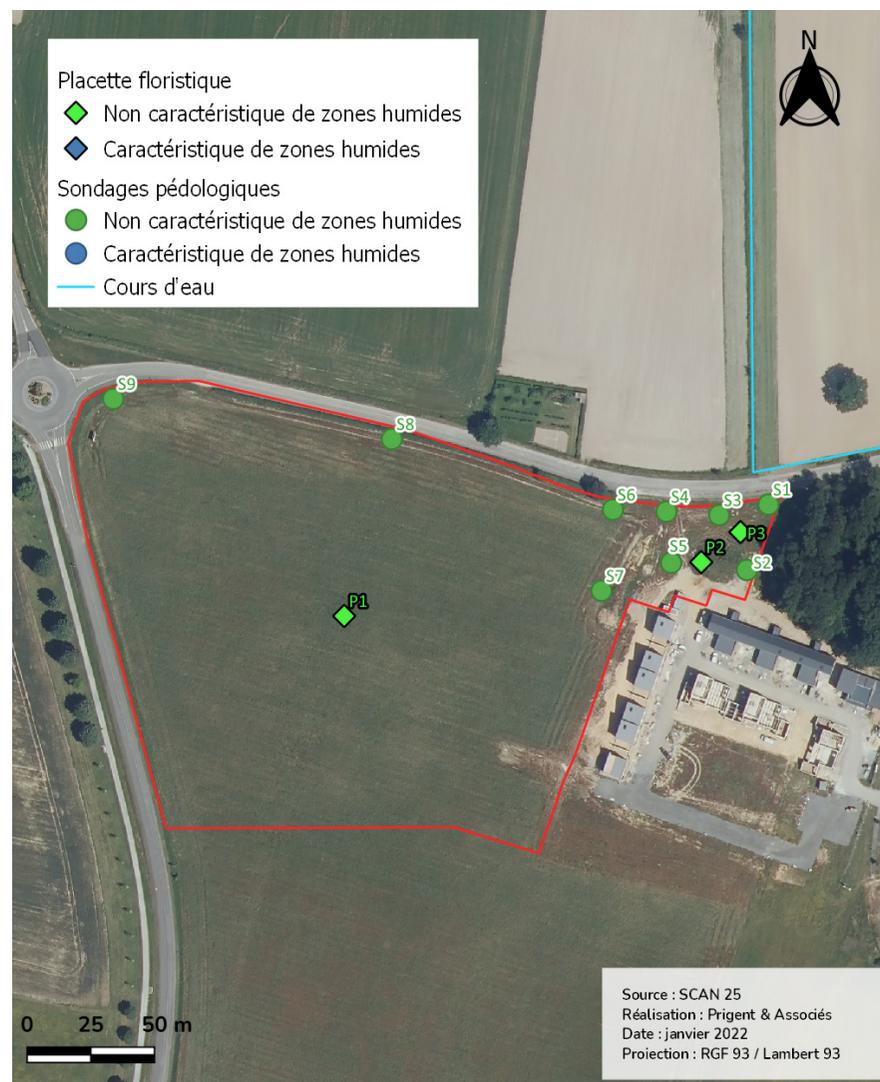
La partie en friche voit se développer des espèces caractéristiques de prairies mésophiles sur sols frais à sec. Cette partie est dominée par les Trèfles (*Trifolium repens*, *Trifolium pratense*), les renoncules (*Ranunculus acris*), les graminées (*Holcus lanatus*, *Agrostis stolonifera*) et d'autres espèces communes telles que *Plantago lanceolata*, *Daucus carota*.

• Pédologie :

9 sondages ont été réalisés sur ce secteur (profondeur entre 60 cm et 90 cm). Nous retrouvons en majorité des sols limono-argileux. Deux types de sols (non caractéristiques de zone humide) ont été identifiés sur le secteur du projet :

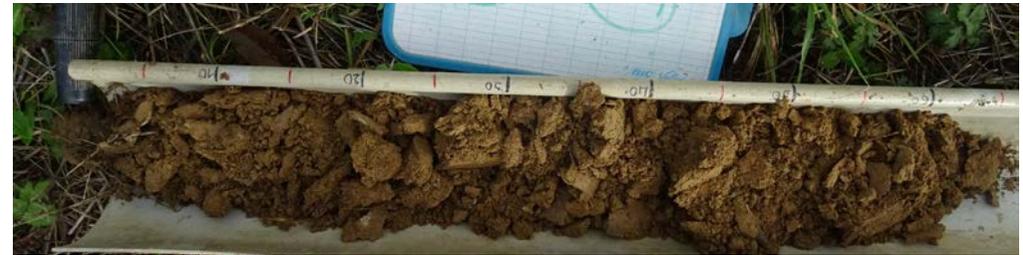
- La présence d'un horizon rédoxique au-delà de 25 cm de profondeur (classe IVa et IVb du tableau des classes d'hydromorphie GEPPA) pour les sondages n°1, 2, 3, 4 et 8.

- Absence de traces d'hydromorphie avant 50 cm pour tous les autres sondages (n°5, 6, 7).



Cartographie des sondages pédologiques réalisés sur la troisième tranche - 2021

Photographies des sondages



Plantation des haies et espaces verts

Les espaces végétalisés seront engazonnés et végétalisés. Une zone verte sera mise en place sur une bande de 5m au Nord et à l'Ouest de l'opération.

Les engazonnements, les plantations avec bâchage seront réalisées à l'intérieur de l'opération à la saison convenable. Les essences des arbustes et arbre seront arrêtés d'un commun accord avec la Municipalité

Les haies bocagères au nord et ouest (160 ml et 150 ml environ) : elles seront créées et/ou renforcées d'un mélange d'arbres et arbustes d'essences locales :

- Essences arbustives : aubépines (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*), noisetier (*Corylus avellana*) , prunelier (*Prunus spinosa*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Essences arborées : châtaignier (*Castanea sativa*), chêne pédonculé (*Quercus robur*), érable champêtre (*Acer campestre*), pin sylvestre (*Pinus sylvestris*) , , pommier sauvage (*Malus sylvestris*) ...

L'objectif est de maintenir ou créer des espaces verts, paysagers qui constituent un tampon entre les nouvelles constructions, les bâtiments existants et les voies en limites de site.





Plan de plantations





PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER**

Service Eau, Environnement

Guichet Unique de l'Eau

Affaire suivie par : M. Nazart/S. Goter

☎ 02.40.67.28.02

see-ddtm-guichet-unique@loire-atlantique.gouv.fr

Référence dossier :44-2018-00013

Nantes, le **19 AOUT 2019**

Monsieur,

Par correspondance du 28/05/2019, la direction départementale des territoires et de la mer de Loire-Atlantique vous a adressé un projet d'arrêté de prescriptions spécifiques relatif à la réalisation d'un lotissement "La Baguais" sur la commune de Chateaubriant au titre de l'article L.214-6 du code de l'environnement.

Le projet d'arrêté n'appelant pas d'observation de votre part, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'arrêté n°2019/SEE/2155 en date de ce jour.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La Chef du service eau, environnement,



Cécilia MATHIS

SAS ARCH'IMMOBILIER

Monsieur GUILLOTIN

7, rue d'Orléans – BP 90419

35104 RENNES cedex 3

10 BOULEVARD GASTON SERPETTE – BP 53606 – 44036 NANTES CEDEX 1

TELEPHONE : 02.40.67.26.26 – COURRIEL : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr

SITE INTERNET : <http://www.loire-atlantique.gouv.fr>

Horaires d'ouverture : 9 h 00 - 12 h 00 / 14 h 00 - 16 h 30



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service eau environnement

Arrêté préfectoral n°2019/SEE/2155 portant prescriptions spécifiques
à l'aménagement du lotissement de la Baguais
sur la commune de Châteaubriant

LE PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE **PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE** Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau en date du 23 octobre 2000 ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU l'arrêté du 18 novembre 2015 du préfet coordonnateur de bassin portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ;
- VU l'arrêté en date du 2 juillet 2015 portant approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine ;
- VU l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2017 relatif à l'interdiction d'application de produits phytopharmaceutiques à proximité des milieux aquatiques ;
- VU l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2018 portant délégation de signature à Monsieur Thierry LATAPIE-BAYROO, directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique ;
- VU l'arrêté préfectoral du 29 novembre 2018 portant subdélégation de signature aux collaborateurs de Monsieur Thierry LATAPIE-BAYROO, directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique ;
- VU l'arrêté préfectoral du 19 mai 2008 portant prescriptions spécifiques à la déclaration relative à l'aménagement du lotissement de la Baguais sur la commune de Châteaubriant ;
- VU le dossier de porter à connaissance n° 44-2018-00013 déposé pour le compte de la société ARCH'immobilier, reçu par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de la Loire-Atlantique le 16 novembre 2018 ;
- VU le projet d'arrêté adressé au bénéficiaire, pour observations éventuelles, dans un délai de 15 jours, par courrier du 28/05/2019 ;
- VU l'absence d'observations du bénéficiaire équivalent à un accord tacite ;

CONSIDÉRANT que le bénéficiaire a été autorisé en 2008 pour un lotissement représentant une surface de bassin versant intercepté de 11,2 ha et qu'une première tranche a été réalisée ;

CONSIDÉRANT que la capacité du bassin de rétention des eaux pluviales de 1300 m³ permet le raccordement de la tranche 2 ;

CONSIDÉRANT que les eaux usées liées au projet sont traitées par la station d'épuration de La Goupillière, et que celle-ci n'est pas suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents de l'ensemble des tranches à venir ;

CONSIDÉRANT qu'il y a donc lieu de soumettre l'extension du lotissement au-delà de la tranche 2 à l'amélioration des capacités épuratoires de la station d'épuration de la Goupillière ;

CONSIDÉRANT que les prescriptions du présent arrêté permettent de garantir une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau et de préserver les intérêts mentionnés à l'article L211-1 du code de l'environnement ;

A R R E T E

Article 1^{er} : BÉNÉFICIAIRE

La société SNC La Baguais, ci-dessous nommée « le bénéficiaire », est le titulaire du présent arrêté de prescriptions spécifiques concernant le lotissement de La Baguais sur la commune de Châteaubriant.

Article 2 : OBJET DE LA DÉCLARATION

Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n°2008/BE/089 du 19 mai 2008, portant prescriptions spécifiques à la déclaration relative à l'aménagement du lotissement de la Baguais sur la commune de Châteaubriant.

Le présent arrêté acte la réalisation de la tranche 1 de l'aménagement du lotissement de la Baguais sur une superficie de 2,9 ha et autorise la modification de la tranche 2 sur une superficie de 1,3 ha, telle que présentée dans le dossier de porter à connaissance sus-visé et sur les cartes présentées en annexes.

Ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement. Les rubriques concernées par l'article R.214-1 du code de l'environnement sont les suivantes :

N° NOMENCLATURE	INTITULE	PROCEDURE	JUSTIFICATION
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	Déclaration	Superficie totale interceptée = 11.2 ha
3.1.2.0	Ouvrage conduisant à modifier le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau sur une longueur inférieure à 100 m	Déclaration	Pose d'un pont cadre de 1,50 m de large sur 10 m de long

Article 3 : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les aménagements, travaux et ouvrages sont conformes au dossier initial mis à jour par le porter à connaissance sous réserve de dispositions contraires prévues par le présent arrêté.

Le bénéficiaire prend toutes les précautions pour éviter de dégrader l'environnement. Il veille notamment à limiter le plus possible les risques de pollutions de toutes natures vis-à-vis de l'eau, du sol, de l'air, ainsi que les nuisances sonores dues aux engins et au matériel.

Article 4 : PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

1 – Prescriptions relatives à la gestion des eaux usées

Les eaux usées sont collectées dans un réseau séparatif, raccordées au réseau d'assainissement et traitées par la station d'épuration de la commune de Châteaubriant « la Goupillère ». L'aménagement de la deuxième tranche de travaux est autorisé sans conditions.

La réalisation des tranches supplémentaires est conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration des capacités de traitement des eaux usées. Avant la réalisation des tranches supplémentaires au-delà de la tranche 2, le bénéficiaire porte à la connaissance du préfet la mise à jour du projet et les nouvelles capacités épuratoires permettant de traiter les eaux usées de ces tranches supplémentaires. Les travaux d'aménagement des tranches supplémentaires, au-delà de la tranche 2, ne peuvent débuter qu'après validation du service de police de l'eau.

2 – Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du lotissement de la Baguais sont dirigées vers un bassin de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques	Lotissement de la Baguais
Ouvrages de rétention	Type à sec
Surface interceptée (ha)	11.2 (+6,91 avec le quartier d'habitation des Coteaux de la Borderie)
Coefficient de ruissellement maximal	0,53
Débit de fuite (l/s)	60 (80,6 avec le quartier d'habitation des Coteaux de la Borderie)
Volume de rétention decennal (m ³)	1 300 (2320 avec le quartier d'habitation des Coteaux de la Borderie)
Volume de rétention centennal (m ³)	2945 avec le quartier d'habitation des Coteaux de la Borderie
Milieu récepteur	Ruisseau « de la Chevalerie »

Le bassin est équipé en sortie d'un ouvrage de régulation de débit avec une cloison siphonide et un système d'obturation pour piéger une pollution accidentelle dans le réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas la pollution sera évacuée par une intervention spécialisée (camion-vidangeur).

3 – Prescriptions relatives à l’entretien du bassin de rétention et des abords du cours d’eau

L’emploi de produits phytosanitaires pour l’entretien des bassins de rétention et des abords du cours d’eau est interdit. Ils seront entretenus exclusivement par tonte, par faucardage et exportation.

Ils doivent être entretenus de manière à préserver en permanence leurs caractéristiques et assurer leur bon fonctionnement.

Article 5 : DURÉES DE RÉALISATION ET D’EXPLOITATION

L’exploitation des aménagements est accordée sans limitation de durée. Les travaux d’aménagement sont réalisés dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de l’arrêté. Ce délai peut être prolongé dans les conditions prévues par l’article R214-40-3 CE.

Article 6 : MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS

La modification des prescriptions applicables à l’installation peut être demandée par le bénéficiaire postérieurement au dépôt de sa déclaration au préfet, qui statue par arrêté. Elle peut également être imposée par le préfet sur le fondement du troisième alinéa du II de l’article L.214-3 du code de l’environnement.

Le projet d’arrêté modificatif est porté à la connaissance du bénéficiaire qui dispose de quinze jours pour présenter ses observations.

L’arrêté fait l’objet des mesures de publicité prévues à l’article R.214-37 du code de l’environnement.

Le silence gardé par l’administration pendant plus de trois mois sur la demande du bénéficiaire vaut décision de rejet.

Article 7 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATIONS DU PROJET

Les installations, ouvrages, travaux ou activités objets du présent arrêté sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de déclaration et des compléments, non contraires au présent arrêté.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d’utilisation, à la réalisation des travaux ou à l’aménagement en résultant, à l’exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, avant sa réalisation, à la connaissance du préfet, conformément à l’article R.214-40 du code de l’environnement.

Article 8 : DÉCLARATION DES INCIDENTS ET ACCIDENTS

Le bénéficiaire est tenu de déclarer au préfet, dès qu’il en a connaissance, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l’objet du présent arrêté qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l’article L.211-1 du code de l’environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le bénéficiaire prend ou fait prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l’incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le bénéficiaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l’activité ou de l’exécution des travaux et de l’aménagement.

Article 9 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques ont libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités, objet de la déclaration, dans les conditions fixées par le code de l'environnement. Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

Article 10 : DROITS DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 11 : AUTRES RÉGLEMENTATIONS

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le bénéficiaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Article 12 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

Une copie de cet arrêté est transmise à la mairie de Châteaubriant pour affichage pendant une durée minimale d'un mois et à la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine pour information. Ces informations sont mises à disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique pendant une durée d'au moins six mois.

Article 13 : VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Conformément aux dispositions de l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, la présente décision peut être déférée à la juridiction administrative :

- 1 - Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de cette décision ;
- 2 - Par le bénéficiaire, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site www.telerecours.fr

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1 et 2.

Article 14 : SANCTIONS

En cas de non-respect de l'ensemble des prescriptions du présent arrêté, le bénéficiaire s'expose aux sanctions administratives prévues par l'article L.171-8 du code de l'environnement et aux sanctions pénales prévues par les articles L.173-3 et R216-12 du code de l'environnement.

Article 13 : EXÉCUTION

Le secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique, le directeur départemental des territoires et de la mer, le maire de la commune de Châteaubriant, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

NANTES, le 19 AOUT 2019

**Le PRÉFET,
Pour le Préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires et de la
mer et par délégation,
La chef du service eau environnement**


Cécilia MATHIS

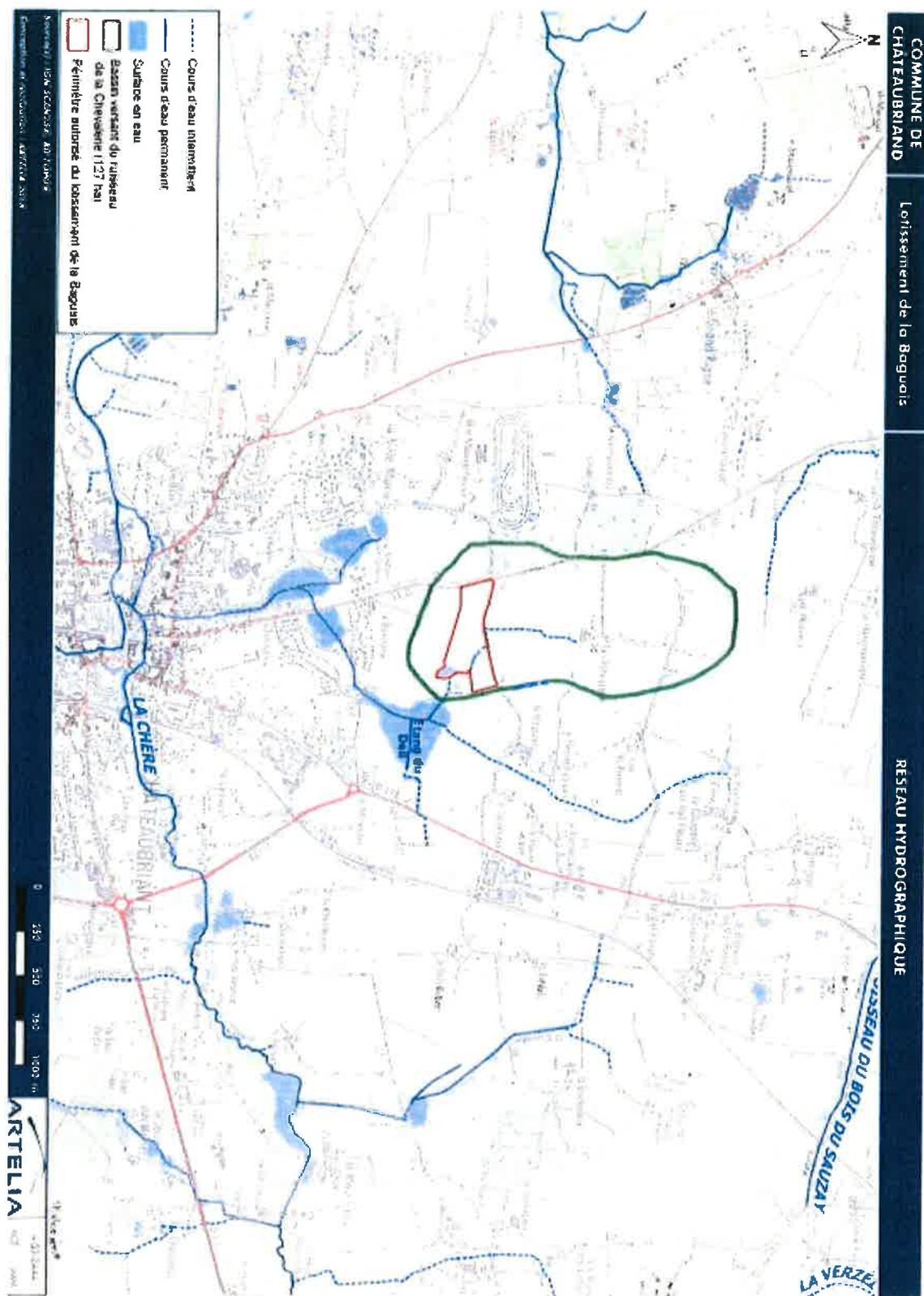
ANNEXES :

- 1 - carte de localisation : réseau hydrographique
- 2 - vue aérienne et réseaux d'eaux pluviales

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez à un droit d'accès et de restriction aux informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au service instructeur police de l'eau indiqué ci-dessus.

ANNEXES

Annexe 1 : Carte de localisation : Réseau hydrographique



Annexe 2 : Vue aérienne et réseaux d'eaux pluviales

