

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
11/03/22

Dossier complet le :
26/04/22

N° d'enregistrement :
2022-6007

1. Intitulé du projet

Aménagement de la 3ème tranche du lotissement La Baguais - Châteaubriant (44)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom _____ Prénom _____

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale SNC La Baguais

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale M. GUIILOTIN Jean Paul

RCS / SIRET

5	0	0	5	3	7	6	9	1	0	0	0	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Forme juridique Société en nom collectif

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	Réalisation de la troisième tranche du lotissement la Baguais à usage d'habitations. Dépôt d'un permis d'aménager pour 56 lots libres + prise en compte des surfaces de la tranche 2 (permis d'aménager (12/02/2019) + permis de construire) Surface plancher totale (tranches 2 et 3) : 14 050 + 6 511 = 20 561 m ² Terrain d'assiette total (tranches 2 et 3) : 33 200 + 18 426 = 51 626 m ² Surface 1ere tranche (permis d'aménager en décembre 2006) : 2,9 ha

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Cette demande d'examen au cas par cas concerne les tranches 2 et 3 du lotissement La Baguais (projets postérieurs à 2017).

La première tranche, d'une surface de 2,9 ha pour 47 lots libres, a été réalisée après dépôt d'un permis d'aménager (date ?)

La deuxième tranche a été réalisée en 2019 avec le dépôt d'un permis de construire (20 maisons individuelles groupées) et d'un permis d'aménager (11 lots libres).

La 3ème et dernière tranche du lotissement de 3,3 ha s'inscrit sur un ensemble foncier d'environ 11,2 ha.

Il comportera 56 logements individuels libres.

Au total la densité de cette partie de lotissement atteindra 18,91 logements/ha.

Aucune démolition n'est prévue dans le cadre de l'opération d'aménagement.

4.2 Objectifs du projet

Selon l'OAP Secteur H1 : entrée de ville nord, ce projet devra respecter les objectifs 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.

Le projet prévoit des aménagements paysagers en lisière ouest et nord comme identifié dans l'OAP. Cette lisière permettra de garantir une insertion paysagère et une coupure visuelle depuis les rues Guy Moquet et La Galissonnière.

Le projet global s'intègre dans son environnement par le biais des futures liaisons piétonnes. La densité demandée est également respectée.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de la 3ème partie du lotissement seront réalisés en deux tranches.

Les travaux seront surement réalisés en deux phases (provisoire et définitif) dans l'ordre suivant :

1ère phase :

- Préparation chantier
- Nettoyage, débroussaillage
- Terrassements
- Assainissement
- Réseaux divers
- Empierrement
- Revêtement provisoire de la voirie

2nde phase :

- Pose des bordures
- Pose des candélabres
- Mise à niveau des regards, chambres TELECOM, bouches à clé etc.
- Revêtements définitifs de voirie
- Espaces verts

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet concerne la réalisation de la dernière tranche du lotissement La Baguais de 56 lots libres, qui s'ajoute aux 31 logements de la 2ème partie de lotissement créée en 2019.

Le projet d'aménagement propose une déclinaison la trame viaire de la façon suivante :

- Proposer un accès depuis la rue de la Galissonnière et un par le lotissement à l'est ;
- Proposer un bouclage de voirie secondaire sur l'ensemble du projet.
- Aménager des impasses, afin de proposer des espaces publics à caractère plus résidentiels.
- Développer une trame de déplacements doux et une trame végétale qui structurent le quartier.

Le projet de quartier disposera de 21 places de stationnements publics. Ils sont répartis en stationnements longitudinaux le long de la voie principale.

Le projet propose un total de 87 logements individuels.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Déclaration au titre de la loi sur l'eau (sur l'ensemble de lotissement - arrêté n°2019/SEE/2155)
- Dépôt de permis d'aménager

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Lotissement La Baguais 3 : SURFACE TOTALE LOTIE : 33 370 m ²	
SURFACE DES LOTS : 21 987 m ²	
SURFACE ESPACE VERT : 6 010 m ²	
SURFACE VOIRIE + DALLE OM (enrobé) : 3 175 m ²	
SURFACE CHEMINEMENTS / TROTTOIRS (perméable) : 1 416 m ²	

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Rue des Jonquilles
Lieu dit : La Grande Garenne
44 110 CHATEAUBRIANT

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 2 2' 4 9 " 740 Lat. 4 7° 4 4' 1 6 " 99N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**Oui Non **4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites Internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ZNIEFF la plus proche : ZNIEFF de type 1 Etang de Deil (500 m du projet)
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Châteaubriant est concernée par : Le site d'étude n'est pas concerné.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inventaire complémentaire réalisé sur la tranche 3 : absence de zones humides L'inventaire du SAGE Vilaine n'identifie pas de zones humides sur le secteur. Pas de zones humides sur la tranche 2 également.

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>44DREAL20190001 - PPRI-Bassin amont de la Chère, prescrit le 28/01/2019</p> <p>Site non concerné par le zonage du PPRI.</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</p>	<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p>Lequel et à quelle distance ?</p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet respectera au maximum le terrain naturel (terrain agricole principalement). Le seul matériau à extraire du projet sera donc de la terre végétale.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la création de nouvelles voirie (enrobé et des revêtements spécifiques), du stationnement, des cheminements piétonniers et de la végétalisation (engazonnement et plantation). De manière générale, les matériaux ne sont pas encore totalement définis pour ce projet.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un prédiagnostic écologique sera réalisé sur le secteur de la 3ème tranche afin d'en déterminer les enjeux faunistiques et floristiques (inventaire réalisé courant du mois de mars/avril 2022) . Le site se compose de parcelles cultivées. L'espace boisé longeant la rue de la Galissonnière sera préservé. Enjeux floristiques et faunistiques limités : pas d'espèces protégées présentes. Des inventaires faune/flore ont été menés en 2013 et 2015 dans le cadre de l'étude d'impacts du projet de lotissement Les Côteaux de la Borderie porté par la SELA.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet se situe en zone 1AUBb au PLU de Chateaubriant approuvé le 19/12/2019. Les parcelles concernées sont exploitées (culture) pour une grande partie ouest. Seule une partie prairie en friche à l'est n'est pas exploitée.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création de la 2eme et 3eme tranche implique une augmentation du trafic routier. Ce trafic s'ajoute à celui généré par projet Les coteaux de la Borderie. En principe, il n'y aura pas de trafic poids-lourds. Estimation du trafic : hypothèse de 2 voitures / ménage (moyenne), 4 déplacements par / jour / ménage (moyenne), 87 ménages Estimatif du trafic : 350 déplacements / jours supplémentaires Travaux de sécurisation prévus par la commune (aménagement rue nord)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Nuisances temporaires liées au chantier : principalement nuisances de jour Nuisances permanentes liées au trafic : principalement aux heures de pointe

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des candélabres seront installés afin d'éclairer la voirie, le stationnement et les cheminements piétons.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Volume d'effluents supplémentaires à traiter par la station d'épuration. Selon les annexes sanitaires du PLU, les calculs prévisionnels d'augmentation de la population ont pris en compte la dernière tranche du lotissement de la Baguais. Il a été estimé une charge totale de pointe en situation future de 21 800 EH. La capacité équivalent habitant est de 23 333 EH. Des travaux d'amélioration ont été réalisés : décantation primaire et digestion anaérobie, réduction des eaux parasites.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le développement de l'urbanisation de la Baguais va faire augmenter les volumes d'ordures ménagères du secteur.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les parcelles sont actuellement exploitées. En 2021, les parcelles étaient cultivées. Elles seront donc imperméabilisées suite à la réalisation du lotissement.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet d'aménagement de la Baguais 2 et 3 vient en continuité de la tranche 1 et du lotissement de la SELA "Les Coteaux de la Borderie".

Gestion des eaux pluviales : l'ensemble du lotissement de la Baguais et une partie du lotissement de la SELA sont repris par le bassin tampon à l'est du projet. Celui-ci a été réalisé au préalable des travaux de la tranche 1.

Consommation d'espaces agricoles : les deux lotissements seront réalisés sur des espaces agricoles

Eaux usées : l'ensemble des eaux usées du lotissement La Baguais et celui des Coteaux de la Borderie sera raccordé à la Station d'épuration de Chateaubriant.

La charge complémentaire issue du quartier d'habitation des coteaux de la Borderie correspond à environ 1140 EH. Celle de la Baguais (trois tranches) a été estimée à 426 EH.

Pollutions lumineuses : modification de l'éclairage du site

Trafics routiers : le lotissement de la Baguais va générer une augmentation de trafic qui sera négligeable par rapport au trafic généré par le lotissement des Coteaux de la Borderie (plus de 380 logements à terme)

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Cf. Annexe 9 : Présentation de la démarche ERC du projet

- Gestion des eaux pluviales :

mesure de réduction : limitation des surfaces imperméables (placettes pavés, cheminements doux perméables...), coefficient d'imperméabilisation moyen à l'échelle de l'ensemble du lotissement de 50 % maximal

mesure de compensation : gestion des eaux pluviales dans le bassin de rétention créé pour le projet global

- Préservation de la biodiversité : préservation de l'espace boisé avec création d'une bande verte en limite ouest et nord (bande 5 m), préservation de l'espace boisé entre la tranche 2 et la tranche 3.

- Insertion paysagère : création d'un filtre végétal avec haie bocagère à l'ouest du site, traitement paysager qualitatif via plantations arbres et arbustes

Mutualisation entre les projets : continuité du chemin piéton entre les deux opérations La Baguais et les Coteaux de la Borderie, gestion des eaux pluviales commune (bassin récupère une partie du lotissement de la SELA.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

[Empty space for response to question 7]

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
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

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Rennes

le,

25/04/2022

Signature



