



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ**

**portant décision d'examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Aménagement de la troisième tranche du lotissement La Baguais sur la commune  
de Châteaubriant (44)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2022-6007 relative à l'Aménagement de la troisième tranche du lotissement La Baguais sur la commune de Châteaubriant (44), déposée par SNS La Baguais et considérée complète le 26/04/2022;

Considérant que le projet consiste à aménager la troisième tranche du lotissement de la Baguais ; que cette troisième tranche porte sur 3,3 hectares et prévoit 56 logements individuels en lots libres au sein d'une zone d'urbanisation 1AUBb (zone à urbaniser à vocation résidentielle) du PLU de Châteaubriant approuvés le 19 décembre 2019 ;

Considérant que la tranche 1 du lotissement de la Baguais a fait l'objet d'un permis d'aménager en décembre 2006 et totalise 47 logements individuels sur une surface de 2,9 ha ; que la tranche 2 occupe une superficie de 1,8 ha et a fait l'objet du dépôt le 12/02/2019 d'un permis d'aménager pour 11 lots libres et d'un permis de construire pour 20 maisons individuelles groupées ;

Considérant que le lotissement de la Baguais est situé en entrée de ville tout au nord de la partie agglomérée de la commune de Châteaubriant le long de la route départementale 41 et à proximité immédiate, dans sa partie sud, avec l'opération d'aménagement (permis d'aménager) des Coteaux de la Borderie en cours d'urbanisation qui prévoit 380 logements sur 20 ha ; que

l'opération Les Coteaux de la Borderie a donné lieu à une étude d'impact qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 30 janvier 2017 ;

Considérant le projet de la tranche 3 de La Baguais prend place sur des terrains agricoles dont une grande partie des parcelles à l'ouest est exploitée en culture tandis que les parcelles restantes à l'est sont des prairies non-exploitées ;

Considérant que le secteur n'est pas directement concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ; que le projet se situe cependant à proximité immédiate (500 mètres à l'est) de la ZNIEFF de type I (n° 0001074) « Étang de Deil » ; que des haies et des espaces boisés de qualité sont présents à l'est entre le secteur de La Baguais et l'étang de Deil ;

Considérant que le dossier mentionne que des inventaires faunes et flores ont été menés en 2013 et 2015 dans le cadre de l'étude d'impacts de l'opération Les Coteaux de la Borderie ; qu'un pré-diagnostic écologique a été réalisé sur le secteur de la tranche 3 de la Baguais en mars et avril 2022 et a permis de conclure à l'absence d'enjeux faunistiques et floristiques ; que l'espace boisé longeant la rue de Galissonnière sera préservé ; que des haies d'arbres et d'arbustes seront plantées à l'ouest (150 ml) et au nord (160 ml) du site de manière à créer un filtre végétal en bordure de la RD 46, de la rue de la Galissonnière et du giratoire qui connecte ces axes ;

Considérant qu'un inventaire (sondages pédologiques et identification floristique) pour diagnostiquer la présence de zones humides a été réalisé en octobre 2021 et conclu à l'absence de zone humide sur la parcelle ;

Considérant que le lotissement de la Baguais fait l'objet dans sa globalité d'un arrêté préfectoral n°2019/SEE/2155 au titre de la loi sur l'eau qui a autorisé un bassin de rétention des eaux pluviales ; qu'un porté à connaissance complète le dossier loi sur l'eau initial en apportant des éléments confirmant la capacité suffisante du bassin de rétention à recevoir les eaux pluviales de la tranche 3 et sera déposé auprès des services de Police de l'eau (DDTM44) ;

Considérant que les impacts cumulés des nuisances sonores au niveau de la RD 41 (pour les habitations situées au sud vers le centre de Châteaubriant) et des émissions dans l'air (polluants, gaz à effet de serre) liées au trafic routier quotidien généré par le lotissement de la Baguais (estimation de 350 déplacements/jour pour les tranches 2 et 3) et celui des Coteaux de la Borderie (3 200 véhicules/jours dans les 2 sens) ne sont pas évalués ;

Considérant que le dossier estime la charge supplémentaire d'eau usées issue des 3 tranches du lotissement de la Baguais à 426 Equivalent-habitants ; que celle des Coteaux de la Borderie est estimée à 1 140 EH ;

Considérant que l'avis du 18 février 2019 de l'autorité environnementale sur le PLU de Châteaubriant signale des insuffisances de la station d'épuration des eaux usées, dont la capacité nominale est de 23 333 EH, à traiter les effluents de la commune ; que l'avis de l'autorité environnementale sur le projet Les Coteaux de la Borderie du 30 janvier 2017 souligne que seule la tranche 1 de cette opération peut être réalisée au vu des capacités de traitement des eaux usées ; qu'aucun élément précis sur des travaux d'extension des capacités de la station d'épuration de Châteaubriant-Goupillière n'est fourni ; qu'en conséquence, les capacités de la station de traitement des eaux usées à épurer les apports cumulés des futurs lotissements n'est pas avérée ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

## **ARRÊTE :**

### **Article 1er :**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de Aménagement de la troisième tranche du lotissement La Baguais sur la commune de Châteaubriant, est soumis à étude d'impact

### **Article 2 :**

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

L'étude d'impact visera à évaluer les effets cumulés du Lotissement de la Baguais avec ceux des Coteaux de la Borderie notamment concernant les aspects relatifs au traitement des eaux usées ainsi que ceux liés à l'augmentation de la circulation automobile. Au-delà des objectifs découlant des considérants ci-avant, l'étude d'impact aura vocation, d'une part à présenter la justification des choix en retraçant les étapes de définition du projet au regard notamment des solutions de substitutions alternatives étudiées, à renseigner précisément les enjeux environnementaux présents sur les espaces concernés et à évaluer les impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine des aménagements projetés, afin de conduire la démarche visant à rechercher l'évitement maximal des impacts négatifs, la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation (démarche ERC) en présentant le calendrier de réalisation de ces dernières et les outils mis en place pour garantir leur effectivité ; d'autre part, à définir le dispositif d'évaluation et de suivi ainsi que les mesures à mettre en œuvre en cas d'impacts non prévus. L'évaluation environnementale du projet impliquant la concertation avec le public, l'étude d'impact devra permettre d'exposer de manière pédagogique les enjeux et les choix opérés.

### **Article 3 :**

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à Anthony ARROUET (SNC La Baguais) et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

Pour le préfet de région Pays de la Loire  
et par délégation,  
pour la directrice régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement,

## **Délais et voies de recours**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable. Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)