

PROJET D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DE PELLOUAILLES

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-DU-BOIS

DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

NOTE COMPLEMENTAIRE JUILLET 2024



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service SCTE
Division évaluation environnementale
Affaire suivie par : Valérie DUBOURG-GOURTNER
Tél. : 02 72 74 74 63
evaluation-env-projets@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 2023-7462

Nantes, le 1^{er} décembre 2023

Monsieur,

Vous m'avez transmis le formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale, reçu le 21 novembre 2023, pour un projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois.

Après examen de votre demande, il s'avère que le dossier tel que transmis est incomplet. Son instruction ne peut dès lors pas être entreprise. Aussi, je vous invite à le compléter en apportant les informations suivantes :

- Plusieurs rubriques du formulaire ainsi que les annexes facultatives 8.2 (1 à 5) font référence à un projet de ZAC d'une surface oscillant entre 10,5 et 12 hectares, envisagée dans l'emprise de la zone 1AUbz du PLU. Une notice explicative pourrait utilement contextualiser le nouveau projet par rapport à la ZAC dont il conviendra de préciser la chronologie et l'état d'avancement (création, approbation, réalisation,...) ainsi que les potentiels autres projets d'aménagement amenés à être développés sur l'emprise résiduelle de la ZAC, avec lesquels le présent lotissement aura vocation à s'articuler.

Il conviendra aussi de mentionner comment, du fait d'une emprise limitée à 4,7 hectares, le projet a été revisité par rapport aux principes d'aménagement globaux initiaux de la ZAC afin d'éviter et réduire les impacts sur les enjeux environnementaux du secteur (notamment les zones humides et la biodiversité).

REPOSE

La ZAC de Pellouailles n'a jamais été créée et ce projet, initié dans les années 2000 et portant sur un peu plus de 10 ha, a depuis été abandonné. Le projet de lotissement de Pellouailles proposé aujourd'hui s'implante sur une partie du périmètre initialement envisagé pour la ZAC. Le secteur d'aménagement retenu est déterminé par des enjeux urbanistiques (proximité et connexion avec le bourg) et des questions de maîtrise foncière ; il permet également de réduire les impacts sur les zones humides.

Les terrains non intégrés au projet de lotissement ne feront pas l'objet d'aménagement à vocation d'habitat dans les années futures.

Les annexes facultatives étant rattachées au projet de ZAC et assez anciennes (datées entre 2011 et 2019), il convient de joindre au dossier l'ensemble des éléments d'actualisation pouvant apporter un éclairage sur les éventuelles évolutions constatées sur site concernant la biodiversité (habitats, faune, flore) et les zones humides = compléments d'inventaires.

De même, la reconfiguration du projet et les actualisations d'inventaires ont pu conduire à la redéfinition des mesures compensatoires envisagées en 2016 et 2018-2019, il convient donc aussi de produire les évolutions envisagées.

REPONSE

Il n'a pas été réalisé de compléments d'inventaires biodiversité depuis 2019.

Concernant les zones humides, aucune action susceptible de les faire évoluer (réduction de surface, modification des fonctionnalités) n'a été notée sur le secteur d'étude ces dernières années.

Les mesures compensatoires seront retravaillées dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande d'autorisation environnementale (loi sur l'eau).

Présenter les principes d'urbanisation retenus ainsi que le volet paysager / insertion du lotissement (les pièces constitutives du permis d'aménager évoqué à la rubrique 4.4 peuvent être utilisées). Indiquer le cas échéant si vous ne souhaitez pas que certaines de ces pièces soient publiées.

- Fournir un plan de masse côté sur lequel seront reportés les différentes conditions de desserte par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement,...), la gestion des eaux pluviales, ainsi que les modes de déplacements doux évoqués (cheminement dédié au sein du lotissement et conditions de continuité avec l'existant), les plantations existantes conservées et celles ajoutées ;

REPONSE

Les pièces du permis d'aménager, permettant d'appréhender l'insertion paysagère du projet, ne sont pas disponibles à ce jour.

De même, les éléments techniques (plans des réseaux, traitement paysager, cheminements, modalités de gestion des eaux pluviales...) n'ont pas encore été définis de façon détaillée.

S'agissant du formulaire CERFA n°14734*04, :

> **Rubrique 4.2** : indiquer l'estimation de population attendue du fait de la réalisation du lotissement comparativement à la population actuelle.

REPONSE

En considérant une production de 85 logements et une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes (donnée INSEE 2020), la population attendue peut être estimée à environ 210 personnes (population communale 2021 : 2 858 habitants).

> Rubrique 4.3.1 :

- déclinier les différents types de travaux requis pour la réalisation du projet dont les travaux amont liés aux mesures compensatoires puisque induit par le lotissement ;
- mentionner les techniques et matériaux prévus pour la réalisation des voiries, espaces publics (stationnements, espaces paysagers,...) et dispositif de gestion des eaux pluviales; le cas échéant, indiquer si le recours à des techniques de construction spécifiques et/ ou à des dispositifs valorisant les énergies renouvelables sont envisagés ;
- expliquer le choix de phasage notamment concernant la tranche 1 qui se trouvera déconnectée de l'urbanisation existante ;
- indiquer la surface de plancher maximale retenue pour chaque tranche et globale pour le lotissement ainsi que les principes de densification adoptés ;

REPONSE

Les éléments détaillés du projet, y compris les modalités de réalisation des travaux, ne sont pas complètement définis à ce jour. Ils seront étudiés et conçus dans le respect des réglementations et orientations actuelles en matière d'environnement, de construction, énergies... Les travaux des mesures compensatoires (notamment zones humides) seront réalisés en amont du démarrage du chantier du lotissement.

Un certain nombre de précisions sur les modalités d'aménagement sont apportées ci-après. Ces **modalités d'aménagement** prendront en considération plusieurs éléments :

→ les remarques émises lors des instructions réglementaires, notamment celles liées à la gestion des eaux pluviales et au respect de l'environnement.

→ les cahiers des charges des concessionnaires – intervenants : notamment celles de l'Agglomération du Choletais et les modalités spécifiques d'application de la GIEP (Gestion Intégrée des Eaux de Pluie)

→ les règles de l'Art au sens large du terme, concernant les caractéristiques VRD des travaux

A ce jour, **les principes de viabilisation** sont prévus – par tranche – en deux phases techniques : une phase voirie provisoire et une phase voirie définitive.

Pour chacune des tranches est souhaité la meilleure adaptation au site et la moindre imperméabilisation possible. Les principes retenus sont donc :

→ la meilleure adaptation du projet à la topographie du site pour éviter les travaux de terrassement et mouvements de déblais remblais et/ou évacuation de matériaux. Tout en respectant les prescriptions PMR et la bonne gestion des eaux de ruissellement.

→ en phase voirie provisoire, si le sol le permet, étudier la solution in situ de traitement chaud ciment pour réduire l'empreinte carbone du projet

→ le respect de la trame bocagère existante.

→ l'usage réduit des hydrocarbures : pas de trottoir, stationnements type pavage ou dalles alvéolées favorisant l'infiltration

→ si piétonnier : matériaux infiltrants

→ concernant la gestion des eaux pluviales : le principe qui sera favorisé et qui correspond aux prescriptions de l'agglomération du Choletais est la Gestion Intégrée des Eaux de Pluies – GIEP, tant pour les espaces publics que les espaces privés.

Cette approche technique est aujourd'hui majoritaire dans nos études d'aménagement. Elle est basée sur des études techniques préalables indispensables : détermination des coefficients d'infiltration, hauteur de nappe etc... et fait l'objet d'échanges techniques avec les différents intervenants : maître d'ouvrage, collectivités, services gestionnaires, DDT notamment.

A savoir que parmi les études préliminaires, une étude de sol géotechnique permettra d'appréhender au mieux les dispositions de viabilisation – structure voirie, coef d'infiltration, hauteur de nappe... – mais également de connaître les principes de fondation via sondages G1PGC, pénétromètres dynamiques et analyse laboratoire. A noter également qu'en fonction de ces résultats il pourra être mis en avant des besoins spécifiques d'études complémentaires de type G2pro avant toute réalisation de fondation.

Concernant l'intégration de principes favorisant l'intégration des **énergies renouvelables** :

→ A l'échelle du projet : un sujet reste à définir sur le principe d'éclairage ou non de l'ensemble du projet. La mise en place de candélabres ponctuels (aux intersections) peut être mise en place, si accord de la collectivité à terme pour la rétrocession ; avec des points lumineux de type solaire.

→ A l'échelle de la parcelle : c'est via la rédaction du cahier des charges de cession et de l'intégration du PLUIH que ces dispositifs pourront être favorisés.

L'agence GREGOIRE, mandataire du groupement de l'équipe de conception, est notamment en charge du plan de principe de l'opération devant intégrer aux mieux les contraintes de construction pour obtenir la qualification RE2020 des pavillons futurs / projets macros lots

Choix du phasage :

Au regard de l'emprise du projet et de la demande commerciale, le phasage de l'opération est cohérent et permet de mieux appréhender le ZAN à l'échelle de son application communale.

La chronologie des tranches a été faite selon les principes suivants :

→ Tranche 1 : au point bas de la zone étudiée, afin de permettre un raccordement gravitaire aux exutoires, en tenant compte bien entendu – dans le dimensionnement – de l'échelle du projet.

→ Tranche 2 : continuité du réseau viaire de la T1 en revenant vers le centre bourg urbain

→ Tranche 3 : principe identique de la tranche 2, en finissant la viabilisation coté « centre bourg »

→ Tranche 4 : vers l'ouest de l'opération, la plus éloignée du centre urbain, à fermer le projet sur le village de Pellouailles existant

L'OAP opposable à ce jour indique un minimum de 15 logts/ha et minimum de 15% de logements sociaux, sur le périmètre du projet.

Avec les surfaces de plancher (SDP) indiquées ci-dessous :

→ Parcelle individuelle = 150m² SDP/lot

→ Macros lot = 120m² SDP/logement

le projet pourrait se décomposer comme suit :

→ Tranche 1 = (20x150 + 3x120) = 3 360 m² - surface graphique de la T1 = 15 340 m²; soit une densité de 15log/ha

→ Tranche 2 = (18x150 + 1x120) = 2 820 m² - surface graphique de la T2 = 10 653 m²; soit une densité de 18log/ha

→ Tranche 3 = (20x150 + 6x120) = 3 720 m² - surface graphique de la T3 = 12 431 m²; soit une densité de 21log/ha

→ Tranche 4 = (13x150 + 3x120) = 2 310 m² - surface graphique de la T4 = 8 945 m²; soit une densité de 18log/ha

Soit une surface de plancher totale de 12 210 m² et une densité moyenne de 18log/ha

> **Rubrique.4.4** : une nouvelle demande de dérogation à la protection d'espèces protégées a-t-elle été jugée nécessaire du fait de la reconfiguration du projet et des compléments d'inventaires?

REPONSE

Aucune demande de dérogation à la protection d'espèces protégées n'a été jugée nécessaire à ce jour.

> **Rubrique 4.5** : reporter ici les principales données chiffrées descriptives du projet dont la surface bâtie maximale, la surface des voiries, des espaces publics (stationnements, places, placettes,...), des espaces verts du lotissement et ceux imposés sur les lots (chiffre global pour les lots), les linéaires de haies conservés et créés, les hauteurs maximales fixées...

REPONSE

Les principales données chiffrées (surfaces graphiques indicatives) figurent dans le tableau ci-dessous, en sus de celles liées à la densité et surface de plancher (définies au paragraphe 4.3.1.).

Concernant les « obligations » pour les acquéreurs de lot : les caractéristiques de haie à mettre en place en limite du domaine public, ainsi que leur composition ou leur hauteur restent à définir. Les modalités de mise en œuvre devront à minima respecter le PLUIH.

	TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4
--	-----------	-----------	-----------	-----------

<i>SURFACE VOIRIE(M²)</i>	<i>1 913</i>	<i>874</i>	<i>1 388</i>	<i>1 053</i>
<i>SURFACE STATIONNEMENT (M²)</i>	<i>261</i>	<i>-</i>	<i>125</i>	<i>165</i>
<i>SURFACE ESPACES VERTS (M²)</i>	<i>3 392</i>	<i>3 454</i>	<i>1 057</i>	<i>785</i>
<i>LINEAIRE DE HAIE CREE SUR DP (ml)</i>	<i>110</i>	<i>-</i>	<i>140</i>	<i>100</i>

> Rubrique 5 : En complément à la référence faite aux ZNIEFF, apporter un commentaire conclusif actant l'absence de connexion notamment en cas de vecteur de connexion possible par le réseau hydrographique.

REPONSE

Les mesures de restauration du ruisseau de l'Etang au droit du site et en aval (suppression d'ouvrage, modification du profil en travers, rétablissement de l'écoulement) contribueront à améliorer les fonctionnalités de trame verte et bleue associées à ce cours d'eau.

Compte tenu de la distance (physique/hydraulique), le projet n'aura pas d'incidences sur la Vallée de la Moine (ZNIEFF de type 2) via d'éventuels rejets.

> Rubrique 6 :

- fournir des données chiffrées concernant la capacité des réseaux existants (eau potable et assainissement) à desservir le futur lotissement

REPONSE

A ce stade de l'opération, aucune démarche directe auprès des concessionnaires n'a eu lieu d'être effectuée.

Néanmoins, la station d'épuration est en mesure de pouvoir absorber l'ensemble des zones 1Au définies au PLUI existant, ce qui représente une surface à aménager plus importante que celles en cours de validation, après application du ZAN.

L'opération est donc raccordable au réseau existant.

Afin de répondre à la demande de pièces complémentaires, des DT DICT ont été demandées (cf. tableau récapitulatif et retour des éléments techniques disponibles à ce jour en pièces jointes).

> Rubrique 6.5 : reporter ici la nature et les caractéristiques des mesures compensatoires retenues en démontrant la pertinence de leur niveau de compensation (fonctionnalités similaires, superficie requise, localisation,...)

REPONSE

Les mesures compensatoires (zones humides, gestion pluviales) seront étudiées et détaillées dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande d'autorisation environnementale (loi sur l'eau).