



**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 : Alexis ROY

Tél. : 02 72 74 76 45

evaluation-env-projets@developpement-durable.gouv.fr

Réf : 2024-8303

Nantes, le 27/11/2024

Monsieur le maire,

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 14/11/24, pour un projet d'Aménagement du quartier résidentiel « Les Champs barrés » sur la commune de VALLET.

Après examen de votre demande, il s'avère que le formulaire transmis est incomplet. Son instruction ne peut dès lors pas être entreprise. Aussi, je vous invite à compléter le formulaire CERFA n°14734\*04, en apportant les informations suivantes :

**Chacune des demandes est suivie par les éléments de réponse. Il est précisé quand ces informations ont été intégrées dans la demande d'examen au cas par cas.**

**Rubrique 3 (page 2) :** je vous remercie de vérifier si, en plus des rubriques 39b et 41a de la nomenclature de l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est également concerné par la rubrique 6a.) « Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale » de la même nomenclature.

Cette information a été ajoutée à la rubrique 3.

**Rubrique 4.1 (page 2) :** merci de rappeler les principales caractéristiques du projet : terrain d'assiette, surface plancher créée, etc.

Les informations suivantes ont été ajoutées à la rubrique 4.1 ainsi qu'à la rubrique 4.5 :

Terrain d'assiette : 84 297 m<sup>2</sup>.

Nombre de logement prévisionnel : 490

Densité : environ 60 logements par hectare.

Surface de plancher créée estimative : 37 000 m<sup>2</sup>.

Surface dédiée aux aménagements VRD : environ 32 000 m<sup>2</sup>

**Rubrique 4.3.1 (page 3) :** je vous remercie de préciser la surface plancher totale qui sera créée par le projet et de la reporter dans la rubrique 4.5 (page 4). Il est également nécessaire de préciser les surfaces d'espaces publics du projet et de détailler les surfaces de voiries (véhicules motorisés, voies douces), surface et nombre de stationnement, surface des espaces verts, des aires de jeu, dimension des ouvrages de régulation des eaux pluviales, etc.

Les informations suivantes ont été ajoutées à la rubrique 4.3.1 :

La surface de plancher est estimée à ce jour à 37 000 m<sup>2</sup>.

La surface destinée aux aménagements VRD a été estimée à environ 32 000 m<sup>2</sup> :

- Voiries : 5350 m<sup>2</sup>
- Chemins : 3650 m<sup>2</sup>

- Jardins familiaux : 4175 m<sup>2</sup>
- Espaces verts : 17698 m<sup>2</sup> dont 3782 m<sup>2</sup> de bassin eaux pluviales

Le reste de la surface est dédié aux stationnements et aires collectives.

**Rubrique 4.4 (page 3) :** Merci de détailler le nom de la ZAC ainsi que son calendrier d'élaboration et de réalisation et de joindre au dossier les différents éléments d'ores et déjà prévus dans ce dossier.

Le nom de la ZAC a été précisé à la rubrique 4.4. Il est également précisé que la création de la ZAC devrait intervenir fin 2025 – début 2026 avec un engagement des premiers travaux d'aménagement en 2028. Il s'agit à ce stade d'échéances prévisionnelles.

Une nouvelle annexe (annexe 4) présente les premiers éléments de projet. Il s'agit de documents de travail qui ont fait l'objet de présentations aux élus de Vallet dans le courant de l'année 2024 et qui visent principalement, à ce stade d'avancement des études, d'illustrer les principes structurants de la programmation et des aménagements envisagés pour ce projet. L'ensemble des éléments auront vocation à être précisés et approfondis dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC prévues au cours des prochains mois, d'une part, puis au stade du dossier de réalisation ultérieurement.

**Rubrique 4.5 (page 4) :** merci de préciser les valeurs de la surface plancher créée, la surface d'espaces publics, la surface cessible et la surface de voirie.

Les informations suivantes ont été ajoutées à la rubrique 4.1 ainsi qu'à la rubrique 4.5 :

Terrain d'assiette : 84 297 m<sup>2</sup>.

Nombre de logement prévisionnel : 490

Densité : environ 60 logements par hectare.

Surface de plancher créée estimative : 37 000 m<sup>2</sup>.

Surface dédiée aux aménagements VRD : environ 32 000 m<sup>2</sup>

**Rubrique 6.1 (page 7) :** merci de préciser la surface imperméabilisée par le projet.

Le CERFA a été complété dans la rubrique 6.1 en fin de page 9 comme suit :

La surface totale imperméabilisée devrait représenter environ 40 % du périmètre soit environ 32 600 m<sup>2</sup> (6400 m<sup>2</sup> sur espace public, 4500m<sup>2</sup> pour les parkings silo et 21 700 m<sup>2</sup> sur îlots privés).

**Rubrique 6.1 (page 8) :** le projet va impacter des habitats où un certain nombre d'espèces, dont certaines protégées, accomplissent tout ou partie de leur cycle biologique : Alouette lulu, Cisticole des joncs, Linotte mélodieuse, Tourterelle des bois, Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe, Lézard à deux raies et Lézard des murailles, Hérisson d'Europe, chiroptères... Des enjeux relatifs aux espèces protégées sont identifiés selon l'état initial présenté. Une compensation est évoquée sans qu'elle soit détaillée. Or, les mesures de compensation font partie du projet au sens de l'article L122-1 du code de l'environnement qui précise : « *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.* »

Je vous remercie en conséquence de détailler les habitats qui seront impactés et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui seront mises en œuvre sur le volet biodiversité.

Les habitats impactés sont principalement des milieux ouverts (friches herbacées, prairie mésohygrophile, prairie mésophile de fauche, terres agricoles nues), des milieux semi-ouverts (fourrés arbustifs), ainsi qu'un jeune boisement.

A ce stade, les mesures de réduction qui seront mises en place sont l'adaptation de la période de travaux en dehors des périodes sensibles pour la faune, la gestion des espèces exotiques envahissantes ainsi que la création de noues.

Concernant les mesures de compensation, une parcelle communale d'une surface totale de 13 ha située à 460 m du site d'étude est envisagée pour l'étude de mesures compensatoires, mais à ce jour aucun état

initial n'a été mené sur celle-ci. Par conséquent les mesures de compensation ne sont pas encore définies.

**Rubrique 6.1 (page 9) :** il est nécessaire de détailler précisément les impacts du trafic (nuisances sonores, émissions dans l'air généré par les ménages qui habiteront dans les 490 logements programmés ainsi que les impacts cumulés avec le projet de projet de la ZAC du Brochet. Ces impacts doivent être décrits en tenant compte des flux et des sensibilités des secteurs d'habitats et d'activités (comme la zone d'activités situées au nord comprenant notamment le site situé Lactalis- Nestlé) situés le long du Bd d'Espagne mais aussi le long de la route de Clisson (RD763).

Il n'est pas possible de détailler plus précisément cette donnée dans la mesure où, à ce jour, le projet n'a pas encore fait l'objet d'une étude trafic.

**Page 10 :** je vous remercie de préciser le bilan de l'ensemble des charges entrantes en Equivalent-Habitants actuellement au niveau de la STEP de Mouzillon. Vous détaillerez également les volumes d'eaux usées générés par la ZAC du Brochet. Merci de détailler les travaux nécessaires au raccordement du projet au réseau d'assainissement desservant la STEP de Mouzillon et les impacts potentiels sur l'environnement.

Le bilan des charges entrantes actuelles sur la STEP de la Baronnière à Mouzillon peut être renseigné par le gestionnaire/exploitant du réseau d'assainissement, nous les avons questionnés fin d'année 2024 et attendons leur réponse. Pour autant, la CCSL nous avait confirmé la capacité de la STEP de Vallet-Mouzillon à recevoir les nouveaux effluents grâce à une réserve à fin 2022 de 4750 logements (mail 09/11/2023).

Nous avons retrouvé les informations suivantes concernant le volume d'eaux usées générés par la ZAC du Brochet : 1200 EH (2018), le dossier loi sur l'eau indique que le raccordement sur la STEP de Vallet-Mouzillon « La Baronnière » est à 30% de ses capacités et qu'elle est dimensionnée pour recevoir les effluents de la ZAC du Brochet.

Trois raccordements sur le réseau d'assainissement sont prévus ; il s'agit de piquages sur réseaux ou regards existants en tranchée ouverte. La ZAC prévoit du logement ; l'impact sur l'environnement est faible.

**Page 10 :** vous préciserez les mesures d'insertion architecturale et paysagère envisagées

En complément des principes indiqués à la rubrique 4.3.2, on peut rappeler que l'objectif est d'accompagner la densité et donc l'insertion des gabarits les plus importants par une trame arborée et paysagère.

Planter les gabarits les plus bas (maisons groupées) prioritairement en contact avec l'habitat riverain existant, afin de limiter les nuisances et les covisibilités.

Une nouvelle annexe (annexe 5) présente les premiers éléments de projet. Il s'agit de documents de travail qui ont fait l'objet de présentations aux élus de Vallet dans le courant de l'année 2024 et qui visent principalement, à ce stade d'avancement des études, d'illustrer les principes structurants de la programmation et des aménagements envisagés pour ce projet. L'ensemble des éléments auront vocation à être précisés et approfondis dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC prévues au cours des prochains mois, d'une part, puis au stade du dossier de réalisation ultérieurement.

Afin que votre demande puisse être instruite dans les meilleurs délais, je vous prie de bien vouloir transmettre l'ensemble des compléments aux points listés ci-dessus en rappelant dans votre courrier de transmission le numéro de dossier figurant en objet. Je vous invite à transmettre à mon service les éléments complétés, par courriel à l'adresse ci-après :

[evaluation-env-projets@developpement-durable.gouv.fr](mailto:evaluation-env-projets@developpement-durable.gouv.fr)

Si les fichiers sont volumineux (>5Mo), vous pouvez utiliser la plateforme Melanissimo.

Si les compléments apportés concernent le formulaire lui-même, veuillez transmettre ce formulaire dans sa version intégrale (et non pas les seules pages complétées ou modifiées).

Le délai d'instruction de 35 jours dont je dispose pour vous informer de la nécessité de réaliser ou non une étude d'impact ne commencera qu'à compter de la réception par mon service de l'intégralité de ces éléments.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Monsieur Jérôme MARCHAIS**  
**Hôtel de Ville**  
**9 rue François Luneau**  
**44 330 Vallet**

L'adjoint au responsable de la division évaluation  
environnementale

**Eric RENAULT**

Signature numérique de Eric RENAULT eric.renault  
Date : 2024.11.27 16:51:36 +0100