



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**AVIS DÉLIBÉRÉ SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT  
DE LA 3ÈME TRANCHE DU LOTISSEMENT DE LA BAGUAIS  
À CHÂTEAUBRIANT (44)**

**n° MRAe PDL 000888 / A P**

## **Introduction sur le contexte réglementaire**

La MRAe Pays de la Loire a été saisie le 21 janvier 2025 par la ville de Châteaubriant du dossier d'étude d'impact relatif au projet de troisième tranche du lotissement de La Baguais à Châteaubriant faisant suite à une décision d'examen au cas par cas n°2022-6007<sup>1</sup> de soumettre le projet à évaluation environnementale.

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager du lotissement sur une surface d'environ 3,3 ha.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis par échanges dématérialisés : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, Olivier Robinet, Vincent Degrotte.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier et de ses annexes reçus à la date du 21 janvier 2025, l'étude d'impact et ses annexes étant datées de novembre 2024.

## **1. Présentation du projet et de son contexte**

Porté par la société Arch'Immobilier, le projet consiste à aménager sur des terrains agricoles (cultures et prairies) la troisième tranche du lotissement de La Baguais sur 3,3 hectares et prévoit 56 logements individuels en lots libres. Les parcelles du projet sont classées en secteur 1AUBb (zone à urbaniser à vocation résidentielle) du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteaubriant qui a été approuvé le 19 décembre 2019. La tranche 1 du lotissement de la Baguais qui compte 47 logements individuels sur une surface de 2,9 ha a fait l'objet d'un permis d'aménager en décembre 2006. La tranche 2 occupe une superficie de 1,3 ha et a fait l'objet du dépôt en février 2019 d'un permis d'aménager pour 11 lots libres et d'un permis de construire pour 20 maisons individuelles groupées. Les trois tranches qui composent le lotissement de La Baguais couvrent une surface totale de 7,5 ha située en entrée de ville tout au nord de la partie agglomérée de la commune de Châteaubriant le long de la route départementale 41. Le projet est par ailleurs en continuité, dans sa partie sud, de l'opération d'aménagement des Coteaux de la Borderie en cours de réalisation qui prévoit 380 logements sur 20 ha. 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 dans le cadre de sa procédure de permis d'aménager.

Le lotissement de La Baguais est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « H1 : entrée de ville nord » du PLU de Châteaubriant.

Située au nord du département de la Loire-Atlantique, la commune de Châteaubriant compte environ 12 000 habitants.

---

1 [Décision du préfet de région n°2022-6007 du 30/05/2022](#)



Situation du projet – Source : étude d'impact p 11



Plan de composition de la tranche 3 de La Baguais ; Lotissements de la Baguais et des Coteaux de la Borderie – Source : étude d'impact p 11 et 12

## 2. Les principaux enjeux au titre de l'évaluation environnementale

Le projet de la tranche 3 du lotissement de La Baguais a été soumis à étude d'impact suite au dépôt d'une demande d'examen au cas par cas. L'arrêté préfectoral du 30 mai 2022 précise ainsi que l'étude d'impact visera – notamment – 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 regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet d'une part, et des sensibilités environnementales du secteur d'implantation d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles ;
- la biodiversité et les zones humides ;
- la gestion des eaux pluviales et usées ;
- les nuisances sonores et la pollution de l'air liées au trafic automobile ;
- le paysage ;
- le changement climatique.

## 3. Qualité de l'étude d'impact et du résumé non technique

La troisième tranche du lotissement de la Baguais s'intègre dans un ensemble plus large constitué en premier lieu des tranches 1 et 2 du même lotissement. La première tranche ayant été réalisée préalablement à la réforme du code de l'environnement<sup>2</sup>, les dispositions relatives à l'évaluation environnementale antérieures lui sont applicables notamment concernant les notions de projet et de programme de travaux.

**La MRAe rappelle que l'article L122-1-II du code de l'environnement en vigueur avant cette réforme prévoit que « Lorsque ces projets concourent à la réalisation d'un même programme de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages et lorsque ces projets sont réalisés de manière simultanée, l'étude d'impact doit porter sur l'ensemble du programme. Lorsque la réalisation est échelonnée dans le temps, l'étude d'impact de chacun des projets doit comporter une appréciation des impacts de l'ensemble du programme<sup>3</sup>... ».**

Au-delà du seul lotissement de La Baguais, il apparaît que des liens fonctionnels forts existent avec celui des Coteaux de la Borderie : notamment desserte et gestion des eaux pluviales. A ce titre, les deux lotissements sont constitutifs d'un même programme de travaux. L'évaluation environnementale de la troisième tranche du lotissement de La Baguais doit ainsi intégrer une appréciation des impacts de l'ensemble des tranches des lotissements y compris les Coteaux de la Borderie.

Il a par ailleurs été porté à la connaissance de la MRAe le dépôt par la commune de Châteaubriant d'une demande d'examen au cas par cas auprès du préfet de région pour l'aménagement d'une liaison routière entre les RD178 et 41 dont l'objectif est notamment de « desservir le futur lotissement de La Baguais » (p5 de la notice de présentation du dossier de demande d'examen au cas par cas).

Dans ce contexte, l'aménagement de cette voie routière et celui de la troisième tranche du lotissement de La Baguais sont deux composantes d'un seul et même projet au sens de l'évaluation environnementale et doivent donc bénéficier d'une seule et même étude d'impact.

<sup>2</sup> Ordonnances du 3 août 2016.

<sup>3</sup> Un programme de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages est constitué par des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements réalisés par un ou plusieurs maîtres d'ouvrages et constituant une unité fonctionnelle.

**La MRAe rappelle par ailleurs que l'article R122-5 du code de l'environnement requiert que l'étude d'impact détaille comment l'opération d'aménagement prend en compte les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de l'objectif d'optimisation des densités.**

Or, l'étude d'impact ne propose pas d'analyse concernant les énergies renouvelables et l'optimisation de la densité des constructions dans la zone du projet. Ces aspects devraient de plus être appréhendés en relation avec la réalisation de l'opération des Coteaux de La Borderie.

**Au regard de l'analyse développée ci-dessus, la MRAe recommande que :**

- ***le périmètre de l'étude d'impact soit ré-évalué en prenant en compte d'une part la notion de programme de travaux à l'échelle de l'ensemble des lotissements de La Baguais et des Coteaux de la Borderie et d'autre part un périmètre de projet constitué de la troisième tranche du lotissement de La Baguais et de la voirie nécessaire à sa desserte ;***
- ***l'étude d'impact comprenne une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et une étude de l'optimisation des densités de construction.***

### **3.1. L'analyse de l'état initial de l'environnement**

#### **3.1.2. Milieux physiques, naturels, biodiversité et zones humides**

Un diagnostic faune et flore a été réalisé sur deux journées en avril 2022.

Le secteur où sera réalisée la tranche 3 du lotissement de La Baguais est dans sa grande majorité concerné par des terres cultivées de manière intensive. Une haie discontinue longe au nord la parcelle en bordure de route. À part ces quelques éléments boisés, la parcelle est bordée de bandes herbeuses. Situé en dehors du projet, un petit boisement est localisé au nord-est entre la tranche 2 et la future tranche 3. L'étude d'impact ne met en évidence aucun enjeu majeur lié à ces éléments boisés. La faune observée sur le site présente selon le dossier un intérêt limité. Sur la base de ces éléments, le site du projet revêt des enjeux écologiques assez réduits. Cependant, étant donné la faible pression d'inventaire (limitée à deux journées), des visites de terrain supplémentaires en été, en automne et en hiver auraient sans doute permis de compléter l'inventaire faunistique et de préciser les enjeux écologiques du site.

Le projet est situé à 110 m de l'étang de Deil qui est concerné par une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I<sup>4</sup>. Cet étang offre un milieu d'accueil favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau comme le Martin-pêcheur d'Europe, le Canard souchet, la Sarcelle d'hiver, ou encore le Fuligule milouin, le Fuligule morillon ou bien le Bruant des roseaux. Plusieurs espèces d'odonates sont également présentes sur le site de l'étang de Deil. Un cours d'eau intermittent est localisé à l'est du projet et se jette dans l'étang de Deil. La forêt de la Galissonnière est localisée au nord-ouest du projet de l'autre côté de la RD 41. Le projet est ainsi situé au sein d'un ensemble de milieux écologiques susceptibles de fonctionner en réseau : la forêt de la Galissonnière, les haies, arbres et boisements présents en périphérie du site de projet, le cours d'eau et l'étang de Deil ainsi que sa ripisylve. Le projet n'est en revanche pas concerné par des continuités et des réservoirs écologiques identifiés au niveau régional. Les deux axes de circulation entre le secteur de La Baguais et la forêt de la Galissonnière constituent cependant des éléments de coupure pour certaines espèces.

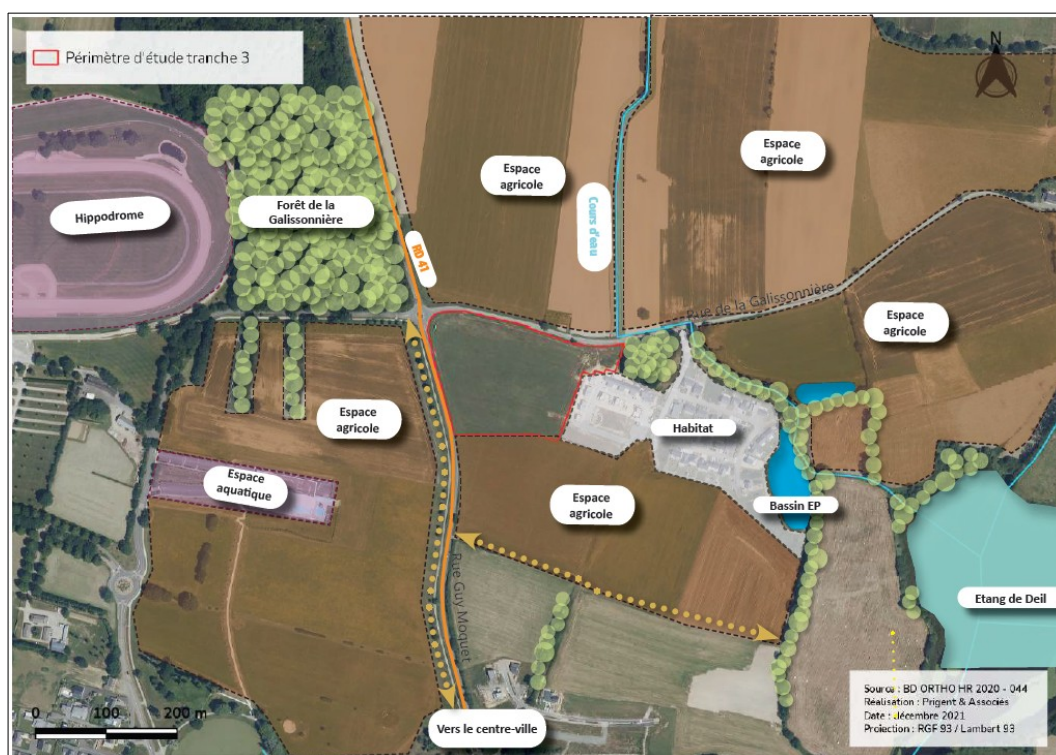
Une recherche des zones humides a été réalisée en octobre 2021 et n'a révélé aucun milieu caractéristique.

---

4 Les ZNIEFF de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire. Les ZNIEFF de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.



Les habitats identifiés – source : étude d'impact, page 66



Contexte du projet – source : étude d'impact page 29

### 3.1.3. Paysage, éléments patrimoniaux et cadre de vie

Au-delà du rappel que le projet est localisé en entrée de ville sur un plateau agricole, le dossier ne développe pas le sujet des enjeux paysagers. Le traitement de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée Nord de Châteaubriant qui est en pleine transformation avec la construction de l'opération des Coteaux de la Borderie et la finalisation du lotissement de La Baguais constitue pourtant un enjeu de paysage qui nécessite un traitement approfondi.

***La MRAe recommande que l'étude d'impact apporte une analyse détaillée des enjeux paysagers du secteur Nord de l'entrée de la ville de Châteaubriant.***

Une étude acoustique a été réalisée en 2023 afin de dresser un état du contexte sonore existant. Elle portait sur les secteurs des projets de La Baguais et des Coteaux de la Borderie en incluant les axes de circulation comme la RD 41 et la route de La Baguais. L'ambiance sonore est qualifiée de modérée, inférieure à 50 dB(A), en périodes diurnes (6h – 22h) et nocturnes (22h – 6h).

### **3.2. Analyse des variantes et justification des choix effectués**

L'étude d'impact procède à une analyse très insuffisante des besoins en logement sur la commune de Châteaubriant pour justifier la réalisation du projet de tranche 3 de La Baguais. Aucun élément n'est apporté concernant le bilan d'avancement du plan local d'urbanisme en vigueur et du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval. En l'absence de ces éléments d'appréciation, le dossier n'explique pas pourquoi le projet voisin des Coteaux de la Borderie voit son programme révisé à la baisse de 100 logements et aucune précision n'est donnée au sujet des possibilités d'urbanisation existantes au sein de l'enveloppe urbaine de la ville de Châteaubriant.

***La MRAe recommande qu'une analyse de l'avancée du PLU de Châteaubriant et du PLH de la communauté de communes Châteaubriant-Derval soit détaillée ainsi que la disponibilité foncière au sein de l'enveloppe urbaine afin de justifier les besoins en logements du projet de la tranche 3 de La Baguais.***

### **3.3. Analyses des effets cumulés**

L'étude d'impact présente un chapitre relatif à l'analyse des effets cumulés du projet de la tranche 3 de La Baguais avec les futures tranches 2 et 3 des Coteaux de la Borderie sur plusieurs enjeux : eaux pluviales, eaux usées, incidences de l'augmentation du trafic automobile, etc. L'analyse proposée apparaît très descriptive des éléments constitutifs du projet. Certaines thématiques demandent à être prises en compte ou développées, il en est ainsi du paysage pour lequel le dossier prévient sans détail que les aménagements « peuvent avoir un impact positif comme négatif très important sur le paysage d'entrée de ville de Châteaubriant » ou des milieux naturels notamment en lien avec la présence de secteurs à enjeux forts en bordure des deux lotissements (étang du Deil et forêt de la Galissonnière). L'appréciation des impacts à l'échelle de l'ensemble du programme de travaux telle qu'évoquée précédemment a vocation à pallier ces insuffisances.

## **4. Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **4.1. La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles**

Le dossier ne mentionne pas d'analyse stratégique de la commune de Châteaubriant en matière de maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles. En l'absence de données sur les espaces consommés entre 2011 et 2021 et de celles programmées par le PLU sur la période 2021-2031, l'étude d'impact ne permet pas de mesurer comment les projets de La Baguais cumulés avec celui des Coteaux de la Borderie s'inscrivent dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace.

**La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.**

***La MRAe recommande que l'étude d'impact intègre une analyse de la consommation foncière de la commune de Châteaubriant et de la contribution des projets de La Baguais et des Coteaux de la Borderie à ce bilan.***

#### **4.2. La préservation de la biodiversité, des habitats et des zones humides**

L'étude d'impact n'explique pas si le projet aura des incidences sur les quelques éléments boisés localisés au nord du projet. Cependant, elle précise que les éléments présents seront renforcés par des plantations de haies tout le long de la bordure nord et ouest. Une bande enherbée de 5 m de large sera par ailleurs maintenue entre le lotissement et les haies. Le reste des impacts porte sur des espaces cultivés.

#### **4.3. La préservation de la ressource en eau**

Les équipements dédiés aux eaux pluviales permettront de recevoir une partie des eaux provenant des Coteaux de la Borderie à travers l'aménagement de bassins de rétention dimensionnés pour une pluie centennale. Initialement d'une capacité de stockage de 1 300 m<sup>3</sup>, le bassin de régulation de La Baguais a ainsi été redimensionné afin de porter son volume à 2 945 m<sup>3</sup> qui lui permettra de recevoir une partie des eaux pluviales des deux opérations dont le volume total pour une pluie décennale est estimé 2 190 m<sup>3</sup>. Le bassin sera doté de dispositifs de régulation de débit permettant de confiner les eaux en cas de pollution. Il sera aussi planté de roseaux qui permettront la phytoépuration des eaux retenues.

Le reste des eaux pluviales est géré par des noues et d'autres bassins de décantation-rétention raccordés au réseau communal. Le dossier ne précise pas si ces équipements font partie du projet de lotissement ou relèvent d'autres aménagements.

Concernant les eaux usées, la station d'épuration (STEP) de Châteaubriant, de type *boues activées*, est dotée d'une capacité de 23 333 équivalent-habitants (EH). En 2022, elle a reçu une charge maximale de 22 700 EH. La tranche 3 de La Baguais apportera une charge supplémentaire de 124 EH. Les tranches 2 et 3 des Coteaux de la Borderie devraient générer une charge supplémentaire d'environ 415 EH. Les rejets cumulés de ces deux opérations sont ainsi estimés à 539 EH. Sur la base des éléments présentés dans l'étude d'impact, il apparaît que la station d'épuration parviendra en limite de capacité quand les projets précités auront été réalisés. Les éventuels raccordements à la STEP d'autres secteurs de la commune ou dans le cadre d'opérations de densification ne sont pas évoqués. De tels raccordements conduiraient potentiellement à un dépassement de la capacité de la station d'épuration.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité de la station d'épuration de Châteaubriant en prenant en compte l'ensemble des autres raccordements prévus à l'échelle du territoire de la commune.***

#### **4.4. Les émissions dans l'air et les nuisances sonores liées au trafic automobile**

Une étude des incidences de l'augmentation du trafic automobile sur les émissions polluantes dans l'air et sur les nuisances sonores est apportée. L'étude d'impact aborde cet aspect à partir de l'aménagement de la troisième tranche du lotissement de La Baguais d'une part, puis à travers une analyse des effets cumulés avec l'avancement de l'opération Les Coteaux de la Borderie d'autre part. Les tranches 1 et 2 de La Baguais ne sont pas incluses dans l'approche présentée.

Par rapport à la situation de 2023, le projet contribue à lui seul à augmenter de 1,7 % le trafic à l'horizon 2032<sup>5</sup>, mais une baisse des émissions de 27 % pourrait avoir lieu en se basant sur une estimation théorique de l'évolution du parc automobile (véhicules moins polluants, augmentation de la part des véhicules électriques). La part attribuable à la finalisation des deux opérations d'aménagement est estimée à travers

5 En 2032 le trafic sera le plus important avec l'achèvement de l'ensemble des tranches de La Baguais et des Coteaux de la Borderie.

l'écart entre les émissions générées dans une situation au fil de l'eau (sans réalisation des projets) à l'horizon 2032 et la situation avec projets en 2032. L'étude prévoit une augmentation des émissions entre les deux scénarios de 11,7 % pour l'ensemble des substances mesurées. Au niveau de la rue de La Baguais, la réalisation de la tranche 3 devrait entraîner une augmentation des émissions de Nox <sup>6</sup> (0,2 kg/km/j<sup>7</sup>) de plus de 100 % alors qu'elle sera comprise entre 40 et 70 % au niveau de la rue Guy Môquet (RD 41). L'étude d'impact conclue que cette augmentation des rejets d'oxydes d'azote « *reste très faible à l'échelle de la communauté de communes* ».

Les mesures proposées pour réduire ces impacts sur la qualité de l'air et sur le contexte sonore se résument à la mise en place de voies de circulation piétonnes et cyclables. L'étude d'impact indique (page 84) également que « *les haies en limite nord du projet empêcheront la propagation au sein du lotissement des gaz à effet de serre issus de la route départementale* ». Il apparaît en premier lieu une confusion entre émissions de polluants et émission de gaz à effet de serre. Cette assertion demande à être consolidée au regard de l'importance (épaisseur) de la haie envisagée et à être fortement nuancée au cours des premières années dans la mesure où la haie, à ce jour quasi-inexistante, prendra des années avant d'être mature et jouer un quelconque rôle de filtre vis-à-vis des populations riveraines.

Concernant les émissions sonores, l'estimation se base sur un scénario de 280 nouveaux logements en cumulant la tranche 3 de La Baguais et les tranches 2 et 3 pour Les Coteaux de la Borderie. Cependant, la programmation des Coteaux de la Borderie ayant été revue à la baisse avec 245 nouveaux logements à l'horizon 2032, l'étude d'impact s'appuie ainsi sur une situation légèrement surdimensionnée. L'ambiance sonore ne devrait pas être impactée de manière importante tant en période diurne que nocturne selon ces projections. Une dégradation qualifiée de « notable » du contexte sonore sera toutefois observée au niveau des habitations situées au niveau du lotissement de La Baguais : l'augmentation n'excède pas 5 dB de jour et peut monter à 8 dB de nuit pour les bâtiments les plus proches de la route de La Baguais. Cette augmentation estimée laisse néanmoins les ambiances sonores en dessous des seuils réglementaires (< de 60 dB en période diurne et < de 55 dB en période nocturne). Des mesures de réduction de la vitesse de 70 km/h à 50 km/h sur cet axe sont envisagées par la commune ce qui permettrait de réduire d'environ de 3 dB l'impact sonore du trafic routier.

***La MRAe recommande de justifier pourquoi les tranches 1 et 2 du lotissement de La Baguais ne sont pas prises en compte dans l'étude des incidences de l'augmentation du trafic automobile sur les émissions polluantes dans l'air et sur les nuisances sonores.***

#### **4.5. L'insertion paysagère et la qualité urbaine**

La réalisation de la tranche 3 du lotissement de La Baguais est couverte par une OAP « H1 : Entrée de ville Nord » qui évoque de manière très imprécise le sujet de l'insertion paysagère et la qualité urbaine. L'étude d'impact se limite à souligner que l'impact paysager sera pris en compte à travers le traitement (plantation de haies, bandes enherbées) des lisières Nord et Ouest de la tranche 3 de La Baguais. Par ailleurs, aucun élément concernant les incidences paysagères cumulées avec l'aménagement des Coteaux de la Borderie n'est détaillé.

***La MRAe recommande qu'une analyse globale des impacts paysagers du projet en lien avec les autres projets d'aménagement de l'entrée Nord de Châteaubriant soit apportée et que des mesures d'évitement et de réduction soient proposées.***

---

6 NOx : émissions d'oxydes d'azote émises par la combustion des carburants fossiles.

7 À titre de comparaison, l'annexe relative à l'étude sur la qualité de l'air indique (page 45) que les émissions sur une voie à plus forte circulation comme la rocade sont de 1,1 kg/km/j.

#### **4.6. La sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique**

Comme relevé précédemment, l'étude d'impact ne contenant pas d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, aucun élément de prise en compte des possibilités en la matière n'est présenté.

Par ailleurs, ni la performance énergétique des bâtiments, ni l'intégration d'objectifs bas-carbone incluant une analyse en cycle de vie des matériaux de construction ne sont évoquées dans l'étude d'impact. Le règlement du lotissement ne comporte aucun élément précis qui pourrait orienter ces dispositions.

Concernant les mobilités, les modes alternatifs à la voiture sont très peu abordés sauf à faire référence à la desserte par une ligne de bus à faible fréquence. Seul l'aménagement de voiries destinées aux piétons et aux cycles est rapidement évoqué. La description d'une stratégie globale de mobilités douces entre le nord de la commune, englobant la plaine de loisirs, les lotissements de La Baguais et des Coteaux de la Borderie, et le centre-ville reste attendue. Enfin, une évaluation de la perte de capacité de stockage de carbone liées à l'artificialisation des sols générée par le projet doit être réalisée.

**La MRAe recommande :**

- ***que l'étude d'impact précise comment seront prises en compte les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ;***
- ***que soient définis des objectifs de performance énergétique et de réduction de l'empreinte environnementale des futurs bâtiments ;***
- ***que soit élaborée une stratégie de mobilité à court, moyen et long termes visant à maximiser l'accessibilité du secteur par les transports en commun et les mobilités actives de manière à réduire fortement la dépendance automobile carbonée des usagers.***

#### **5. Mesures de suivi**

L'étude d'impact apporte peu d'éléments sur le suivi et la gestion des mesures de réduction et de compensation évoquées.

#### **Conclusion**

Le projet de la tranche 3 du lotissement de La Baguais à Châteaubriant s'inscrivant dans un ensemble plus large incluant les deux premières tranches du lotissement et celui des Coteaux de la Borderie, le périmètre de l'étude d'impact doit être revu pour intégrer la notion de programme de travaux à cette échelle. En outre, l'étude d'impact doit inclure une évaluation des incidences liées au projet de liaison routière projetée entre la RD 41 et la RD 178, affichée par la commune comme nécessaire à la desserte du lotissement.

L'étude d'impact doit détailler les besoins en logements de la commune et les remettre en perspective avec le degré d'avancement du PLU et du PLH afin de justifier la programmation de la tranche 3 de la Baguais. Cette analyse doit bien sûr intégrer les autres opérations en cours dont notamment celle des tranches 2 et 3 des Coteaux de la Borderie.

La capacité du réseau de collecte et de traitement des eaux usées générées par les projets à venir doit être mieux précisée au regard de l'ensemble des raccordements envisagés à l'échelle de la commune, les données présentées sur le système d'assainissement collectif indiquant des marges très limitées.

L'étude d'impact doit également apporter des éléments concrets s'appuyant sur les conclusions de l'étude réalisée sur le développement des énergies renouvelables ainsi que sur les objectifs de performance énergétique des bâtiments et la réduction de l'empreinte carbone de l'ensemble du programme d'aménagement.

Nantes, le 24 mars 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

***Signé***

Daniel FAUVRE