



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire*

*Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale*

*Réf. : 003324/AP Lotissement du Grand Parc au loroux Bottereau (44)
Dossier de demande de permis d'aménager*

Nantes, le 4 juin 2025

**Le président de la mission régionale de
d'autorité environnementale Pays de la Loire**

à

**Madame la présidente de la communauté de
communes Sèvre et Loire
Service urbanisme**

Madame la présidente,

Vous avez saisi le 4 avril 2025 la mission régionale d'autorité environnementale pour avis sur le dossier de permis d'aménager et l'étude d'impact relatif au lotissement du Grand parc au Loroux-Bottreau (44) porté par la SAS Francelot.

La MRAe a précédemment été saisie pour avis sur ce projet. L'étude d'impact correspondante a d'ores et déjà fait l'objet de deux avis de l'autorité environnementale en date des 18 janvier 2018 et 2 octobre 2018.

Le dossier proposé à l'appui de la présente saisine est notamment constitué de :

- une étude d'impact du projet dans une version datée du 17 novembre 2017,
- un récépissé de dépôt de déclaration au titre de la réglementation relative à l'eau et aux milieux aquatiques du 15 mai 2018,
- une note de synthèse et l'attestation au titre de l'article L556-14 du code de l'environnement et de l'article R441-8-3 du code de l'urbanisme,
- un porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau daté de février 2025,
- les pièces de la demande de permis d'aménager.

L'avis de l'autorité environnementale du 2 octobre 2018 mettait en évidence un certain nombre de carences du dossier d'évaluation environnementale portant notamment sur :

- le caractère peu démonstratif de l'étude d'impact souffrant d'un manque de logique,
- l'insuffisance du diagnostic relatif aux zones humides,
- l'insuffisance de l'analyse des enjeux faune/flore,

Horaires d'ouverture : 8h45-12h00 / 13h30-16h15
Tél. : 02 72 74 73 00 – Fax : 02 72 74 73 09
5 rue Françoise Giroud – CS 16326
44263 NANTES Cedex 2

- l'absence de prise en compte dans l'étude d'impact des aménagements nécessaires de la voirie d'accès pour permettre la desserte du lotissement,
- l'absence de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées,
- la nécessité d'étoffer l'analyse des incidences Natura 2000 sur la base d'un diagnostic complété,
- l'insuffisance concernant la gestion des eaux pluviales,
- l'analyse des risques relatifs aux remontées de nappe.

Le porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau permet :

- une présentation synthétique des évolutions apportées au projet par rapport à celui présenté dans l'étude d'impact de 2017,
- une actualisation de l'étude d'impact sur le champ des zones humides et de la gestion des eaux pluviales.

Le dossier propose ainsi une présentation au niveau de l'étude d'impact correspondant à une version obsolète du projet d'aménagement et, dans un document séparé (le porter à connaissance) sa version actualisée, ce qui rend difficile la compréhension du projet. Ce dernier passe en effet selon les documents présentés d'une surface de 5,2 ha pour 141 logements à 4,5 ha pour 100 logements.

Les nouveaux éléments produits permettent de lever les insuffisances identifiées sur la délimitation des zones humides à partir du critère pédologique notamment par la réalisation de sondages sur l'ensemble de la parcelle du projet, contrairement aux investigations initiales. Le dossier note néanmoins que les investigations à partir du critère floristique, menées le 16 décembre 2024 n'étaient pas propices. Les zones humides retenues sont donc basées uniquement sur le critère pédologique. Le dossier ne fait pas la démonstration que la prise en compte du critère floristique à une période plus favorable n'aurait pas conduit à une délimitation différente des zones humides présentes sur le secteur.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le bassin d'orage initialement envisagé en bordure du ruisseau du Breuil est déplacé afin de l'implanter en dehors du périmètre de la crue centennale. Son volume est annoncé à 950m³ pour un besoin de stockage de la pluie décennale de 600m³. Ce dernier volume prend en compte selon le dossier une majoration pour anticiper l'évolution de l'intensité des pluies (+25m³). Malgré une nature de sol défavorable à l'infiltration, le dossier affiche l'ambition de privilégier l'infiltration des eaux pour les pluies moyennes. Au-delà de la pluie décennale, la majoration à 950m³ du volume de bassin, sans que cela soit explicitement mentionné dans le porter à connaissance mais en reprenant la logique retenue dans le dossier initial de 2017, vise à permettre d'écarter le pic de ruissellement d'une pluie centennale avec un débit de fuite de 250l/s.

Les incidences sur l'urbanisation de l'imperméabilisation induite par le projet ne sont évoquées qu'au niveau de sa conception avec la définition d'une côte minimale des habitations au-dessus du niveau des plus hautes eaux du ruisseau du Breuil. En revanche, aucune évaluation des incidences du projet sur les enjeux à l'aval n'est proposée pour les pluies supérieures à la pluie décennale.

Pour l'ensemble des autres sujets, le dossier ne propose aucune actualisation de l'étude d'impact. De ce fait, il apparaît, en dehors des points relevant du porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau, que le dossier ne prend aucunement en compte les observations de la MRAe dans ses avis de 2018. La MRAe rappelle selon les dispositions de l'article L122-1 du code de l'environnement que le maître d'ouvrage se doit de répondre à l'avis de l'autorité environnementale.

En outre, au regard de l'ancienneté de l'analyse de l'état initial de l'environnement (prospections réalisées en 2017), il ne peut être considéré, au-delà des carences déjà

mises en évidence dans les avis de la MRAe, que les enjeux identifiés sont représentatifs de la situation actuelle du site. Par suite, en l'état actuel du dossier, le dossier ne peut pas démontrer une mise en œuvre satisfaisante de la démarche Eviter Réduire Compenser, essence même de l'évaluation environnementale. Il était donc attendu une réelle actualisation de l'étude d'impact comme déjà signalé à M. le Maire du Loroux-Bottereau par courrier de la DREAL du 20 mars 2023.

En l'état, la MRAe ne peut produire un avis circonstancié tel que prévu par le code de l'environnement. L'actualisation de l'étude d'impact devra, selon les dispositions de l'article L122-1-1, faire l'objet d'un nouvel avis de l'autorité environnementale avant la consultation du public.

Le présent courrier sera mis en ligne sur le site de la MRAe.

Je vous prie d'agréer, madame la présidente, l'expression de mes sincères salutations.

Signé

Daniel Fauvre