



MONTBERT, le mercredi 23 juillet 2025

Le Maire
de
MONTBERT

A

**Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement**
Service SCTE
5 rue Françoise Giroud
44263 NANTES Cedex 2

A l'attention de Mme Guylène THEBAULT

OBJET : Demande d'examen au cas par cas
Lotissement le Moulin Garreau
Réf : 00/4097KK P

Madame, Monsieur,

Par courrier du 16 juillet dernier, vous m'invitez à compléter le formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale, déposé par les services de la mairie de Montbert le 03/07/2025, pour le projet de lotissement communale « le Moulin Garreau ».

Par la présente, je vous apporte les compléments d'informations demandés sur les points suivants :

Onglet 4.1 – Voie de desserte par l'est

La modification n°5 du PLU fait référence à la réalisation d'une voie de contournement par l'est, mais cette voie ne fait pas partie de l'opération de lotissement « le Moulin Garreau ». La présente demande au cas par cas ne concerne donc que les voiries internes du projet du Moulin Garreau, dont les voies de desserte sont déjà existantes par la rue de la Ligne et la rue du Marché.

Onglet 4.5 – Permis de construire

Un permis d'aménager a été déposé. Des permis de construire seront déposés par chaque porteur de projet conformément à la réglementation en vigueur

Onglet 4.6 – Zonage du PLU

Zonage au PLU : 1AU

Onglet 6.1 – Station d'épuration

L'extension de la station d'épuration a été validée et étudiée en septembre 2023. L'étude de faisabilité pour l'extension de la station de traitement des eaux usées de Montbert, rédigé par le cabinet SCE, précise *« qu'au regard de la capacité de traitement (2 830 EH) et conformément au programme technique de l'opération, il est retenu de réaliser une extension capacitaire de la station avec la construction d'un bassin anoxie en amont du bassin d'aération, la refonte de la filière boues et selon la solution retenue un deuxième clarificateur »*.

Des travaux d'étanchéité et de renouvellement de réseau EU sont également prévus jusqu'en 2027 pour les réseaux du bourg afin de limiter l'impact de la nappe en période hivernale. L'ensemble de ces actions permettra d'anticiper la saturation de la STEP à l'horizon 2034.

Par ailleurs, dans le cadre du lotissement communal, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, des puits vont être réalisés sur chaque lot, en amont de chaque branchement individuel. Cette solution permet non seulement d'apporter une solution compensatoire à l'imperméabilisation des sols mais également de limiter les crues en cas de période de fortes précipitations. Ces dispositifs viennent compléter le bassin d'orage de capacité trentennale de l'opération.

Onglet 6.1 / 6.5 – Environnement

Concernant l'activité agricole, les parcelles concernées par le secteur du Moulin Garreau ne sont pas identifiées comme Espace Agricole Pérenne par le SCOT. Suite au départ en retraite au 31/12/2022 de l'agriculteur qui exploitait ces parcelles, c'est aujourd'hui le GAEC de l'Eolienne dont le siège est situé au lieu-dit « La Boulaie » à Montbert qui les cultive pour qu'elles ne restent pas en friche. Le GAEC bénéficie d'un prêt à usage sur ces deux parcelles et a connaissance du projet d'aménagement du lotissement sur la zone 1AU. Le GAEC de l'Eolienne dont la SAU est proche de 200 hectares exploite également la parcelle située de l'autre côté de l'actuel Chemin rue des Terres Noires. Le projet de lotissement communal « le Moulin Garreau », dont le périmètre global atteint 35 513 m², représente seulement 1.78% de surface par rapport à l'exploitation concernée ; aussi la suppression de ces parcelles ne remet pas en cause l'équilibre et le fonctionnement de l'exploitation agricole.

Concernant la séquestration de carbone, la parcelle est aujourd'hui cultivée, ce qui limite sa capacité à absorber le carbone. En phase d'exploitation, le projet garantit 14% de la surface totale du projet en espace vert et 41% de la surface totale du projet en jardin (surface bâti retirée). Cela permet d'avoir environ 2.01 ha de couvert permanent, soit 55% de la surface totale du projet. La séquestration du carbone sera donc quasi équivalente au motif que la séquestration du carbone par une prairie permanente est quasiment le double que pour une culture.

Concernant les émissions de gaz à effet de serre, le projet d'aménagement du Moulin Garreau se situe à proximité immédiate du pôle sportif et du pôle enfance (restaurant scolaire et accueil périscolaire). Par ailleurs, il se situe également à 1 Km environ du centre bourg (mairie, écoles, commerces, espace santé, ...) soit à 15 minutes à pied. Le projet est donc localisé de manière cohérente dans une logique de mobilité et de logistique du dernier kilomètre afin de favoriser les déplacements doux et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

De plus, des cheminements doux seront créés au sein de la zone habitat mais aussi pour relier les zones d'habitat existantes vers les pôles sportif et enfance (rue du Marché et Chemin des terres noires). Par ailleurs, un aménagement de l'ensemble de la rue des Moulins est en programmation pour compléter le maillage actuel des cheminements doux en centre bourg. Aussi, l'impact du projet sur les émissions de gaz à effet de serre est très limité.

Concernant les consommations énergétiques, le règlement du PLU autorise l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables, permettant de limiter les nouvelles consommations énergétiques. Entrée en vigueur en 2022, le RE2020 est aujourd'hui la réglementation environnementale la plus ambitieuse au monde selon le rapport parlementaire RIVATON. Elle permet de réduire la consommation d'énergie, de limiter l'empreinte carbone des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie, et d'améliorer leur résilience face aux épisodes de chaleur. Même si des améliorations sont attendues (introduire une modulation des seuils pour préserver la qualité d'usage des logements, recours à des solutions sobres et efficaces permettant d'assurer le confort thermique des logements), l'actuelle réglementation thermique sera respectée dans le cadre du présent lotissement. Cette réglementation doit demeurer un levier de transformation et non un frein à la construction.

En parallèle, la commune de Montbert est concernée par les objectifs du PCAET 2020-2026 de Grand Lieu Communauté, ce qui assure de réduire sur le territoire de 9% les consommations énergétiques et de 9% les émissions de gaz à effet de serre de Grand Lieu Communauté (objectifs du PCAET).

Consciente des enjeux environnementaux, la mise en place d'ombrières solaires à proximité immédiate du futur lotissement couvrant environ 2 570 m² (boulodrome, stationnement complexe sportif et pôle enfance) ainsi que la présence de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment Pôle Enfance, met en avant les efforts de la Municipalité pour contenir la consommation énergétique du territoire. D'autres actions sont envisagées sur le territoire pour compléter la production énergétique par panneaux photovoltaïques (complexe sportif, service technique).

Les services de la mairie de Montbert restent naturellement à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



M. Jean Jacques MIRALLIÉ