

ANNEXE 12

VARIANTES ET EVOLUTION DU PROJET

PROJET DE CREATION DU LOTISSEMENT
« LE FIEF DE L'ALOUETTE 2 »

LE FIEF DE L'ALOUETTE
MAISON SUR SEVRE (44)



Edition : 05/12/2025

FICHE DE SUIVI DU DOCUMENT	
Maitre d'ouvrage :	URBAN OUEST 99 Les Pas des Haies 44119 GRAND-CHAMPS-DES FONTAINES Contact : M. Mikaël DELAMER, Gérant
Rédaction du rapport :	Bureau d'études OCE 12, place Galilée 85300 CHALLANS Contacts : - Mme Laetitia TONDEUX, Chargée d'études Naturaliste - M. Benoit MARSAULT, Chargé d'affaire Eau Environnement



Sauf mention contraire, les photographies qui illustrent ce rapport ont été prises par OCE sur le site d'étude.

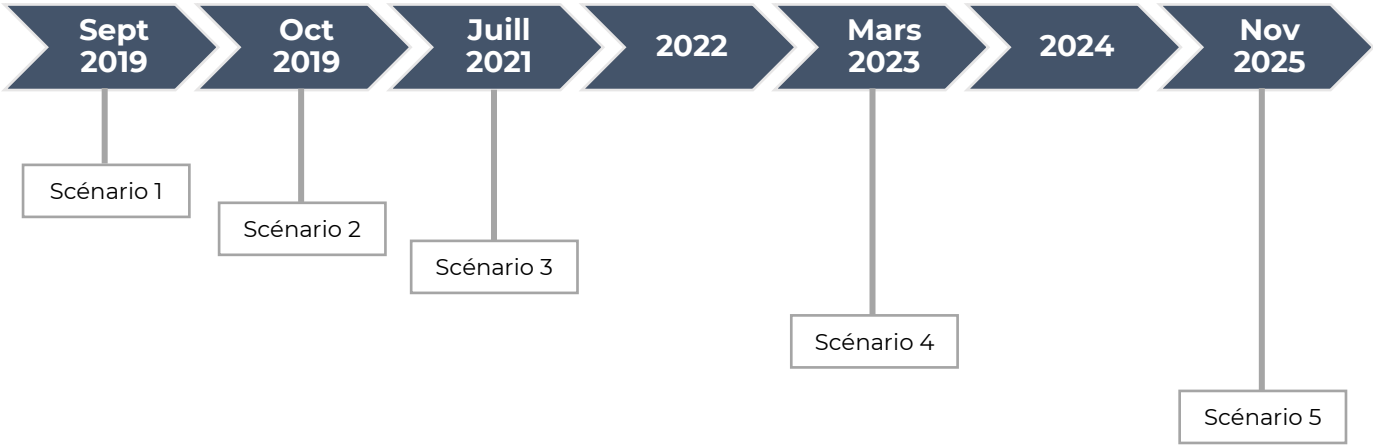
SOMMAIRE	
I - INTRODUCTION	4
II - EVOLUTIONS DU PROJET	4
II.1- SCENARIO 1.....	4
II.2- SCENARIO 2.....	5
II.3- SCENARIO 3.....	6
II.4- SCENARIO 4.....	6
II.5- SCENARIO 5 - SCENARIO RETENU.....	7

Liste des figures :

FIGURE 1 : SCENARIO 1A	4
FIGURE 2 : SCENARIO 1B	5
FIGURE 3 : SCENARIO 1C	5
FIGURE 4 : PLAN MASSE - OCTOBRE 2019	5
FIGURE 5 : PLAN MASSE - JUILLET 2021.....	6
FIGURE 6 : PLAN MASSE - MARS 2023.....	6
FIGURE 7 : PLAN MASSE - NOVEMBRE 2025.....	7

I - INTRODUCTION

Les études naturalistes ont débuté en avril 2019 sur le secteur du Fief de l'Alouette 2. Depuis, le projet a évolué a plusieurs reprises afin de prendre en compte les sensibilités environnementales identifiées.



II - EVOLUTIONS DU PROJET

II.1- SCENARIO 1

Un passage naturaliste a été effectué en avril 2019, mettant en évidence la présence d'une espèce à enjeu fort sur le site : la Linotte mélodieuse. Ce passage unique n'avait pas permis de conclure sur son statut reproducteur.

En juin 2019, les études avaient conclus à l'absence d'enjeu zone humide.

Cependant, suite à une évolution de la réglementation concernant la délimitation des zones humides (loi du 24/07/2019), l'assistance à maîtrise d'ouvrage a alerté la commune sur la présence d'un enjeu zone humide sur la partie basse du projet. En septembre 2019 trois scénarios d'esquisse sont présentés.



Figure 1 : Scénario 1a



Figure 2 : Scénario 1b



Figure 3 : Scénario 1c

Afin d’affiner la délimitation de la zone humide, de nouveaux sondages pédologiques ont été effectués en octobre 2019.

II.2- SCENARIO 2

Une première version d’implantation du lotissement est retenue fin 2019. Cette version, présentée ci-dessous, permettait la construction de **57 logements**. L’approche environnementale consistait à permettre la création d’un « corridor écologique » Nord/Sud pour les espèces sensibles repérées, avec un espace de ressource nourricier au Nord. La zone humide était totalement impactée et le projet prévoyait des mesures compensatoires ex-situ.

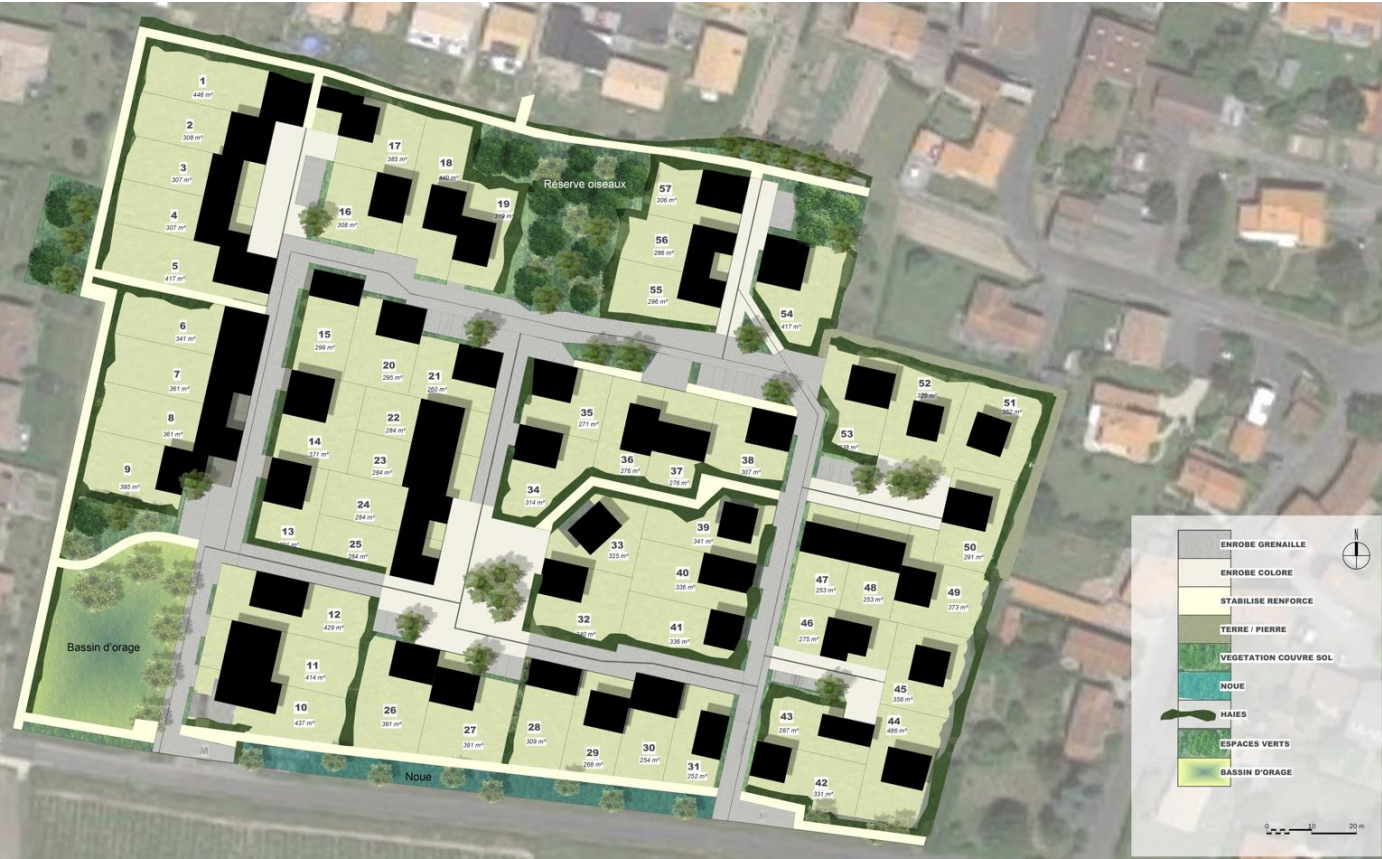


Figure 4 : Plan masse - Octobre 2019

- Points d'oppositions.:
- Pas de prise en compte de l'enjeu avifaune
 - Pas de prise en compte de l'enjeu zone humide
 - Trame verte non fonctionnelle

II.3- SCENARIO 3

Suite à un premier contact avec la DDTM44 en 2020, le projet est largement repris de manière à prendre en compte les enjeux environnementaux soulevés : avifaune et zones humides. Des inventaires faunistiques complémentaires sont effectués en février et mai 2021 afin de disposer de données sur un cycle annuel.

- En juillet 2021, un nouveau projet est soumis à la maîtrise d'ouvrage (LAD) et à la commune :
- Opération permettant la construction de 47 logements
 - Prise en compte la demande des architectes et paysagistes conseils de la DDTM
 - Réduction de l'impact sur la zone humide existante : préservation de la zone humide en partie basse
 - Réduction de l'impact sur l'avifaune : préservation de sites de nidification, de zones d'alimentation
 - Maintien de corridors écologiques entre les espaces naturels préservés et la zone agricole au Sud du projet



Figure 5: Plan masse - Juillet 2021

II.4- SCENARIO 4

Le projet s'est ensuite affiné fin 2022/début 2023. La composition des espaces naturels a été mis en conformité avec les mesures environnementales. La thématique de la gestion des eaux pluviales a été affinée.

- Points d'oppositions :
- L'impact sur la zone humide reste trop important au regard des mesures compensatoires réalisables
 - Les cheminements piétons prévus à l'Ouest peuvent engendrer des dérangements sur l'avifaune protégée



Figure 6: Plan masse - Mars 2023

L'aménagement se positionne au Nord de la zone humide. Les impacts résiduels concernent le passage obligatoire des voiries pour desservir l'opération. L'emprise des voiries a été réduite au maximum.

Des mesures compensatoires ont été prévues sur les espaces naturels préservés du site de l'Alouette 2, et sur la parcelle BD 6. La mise en œuvre de ces mesures compensatoires permet d'aboutir à l'absence d'impact significatif. Un suivi environnemental sur 20 ans permettra d'apprécier, avec précision, l'efficacité de l'ensemble des mesures (éviter, réduire et compenser) mises en œuvre sur les espèces concernées par le projet. Dans le cas de résultats insatisfaisants, des mesures correctives seront proposées à la DDTM.

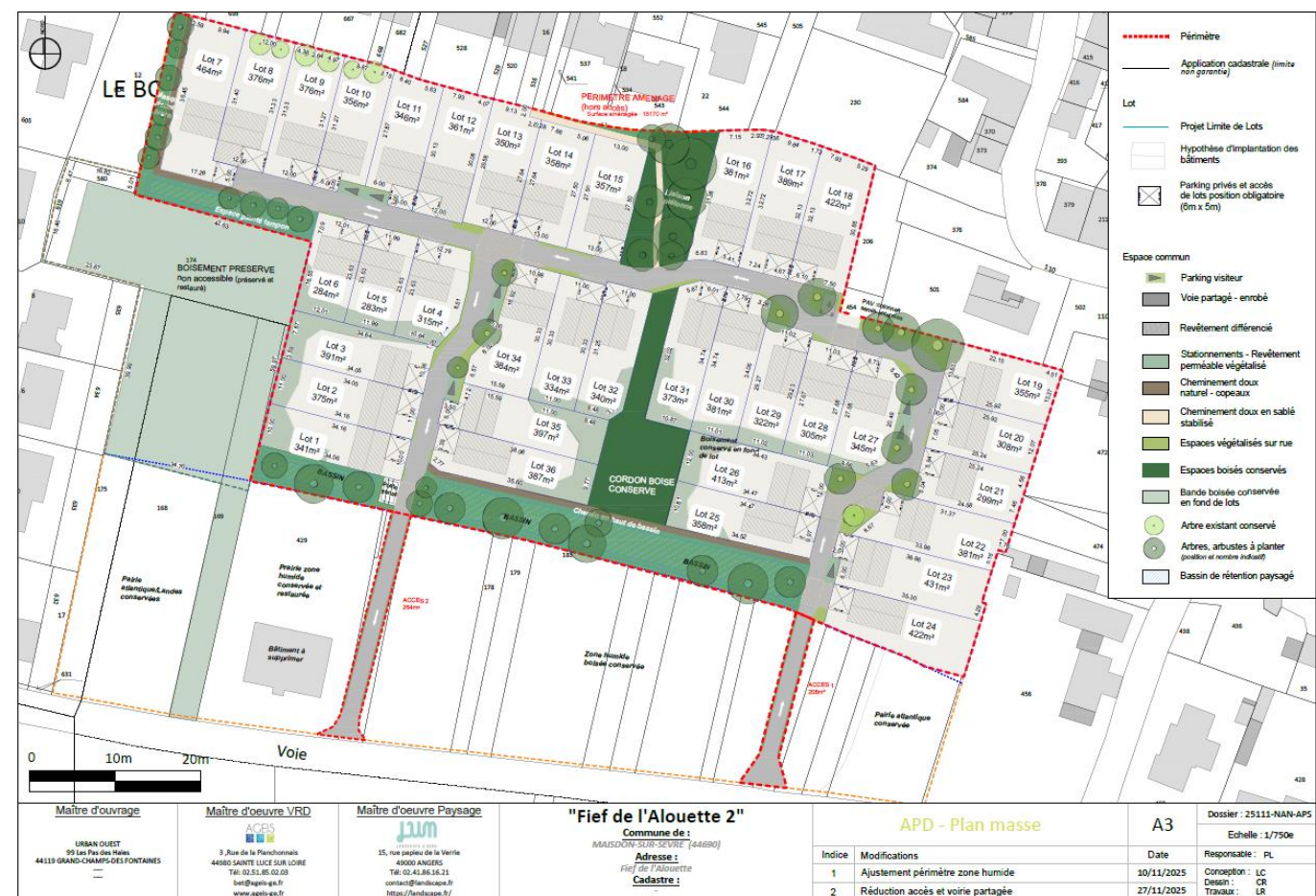


Figure 7 : Plan masse - Novembre 2025