



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

**Viabilisation d'un lotissement de 26 lots libres et 2 Macro-lots pour la construction de
10 logements locatifs à vocation sociale
sur la commune de Loir en Vallée (72)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite.

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté, du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du Code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-04 du 1^{er} juillet 2025 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°003400/KKP relative au projet de construction d'un lotissement sur la commune de Loir en Vallée, commune déléguée de Ruille-sur-Loir, déposée par la commune de Loir en Vallée représentée par Galiene Cohu et considérée complète le 21/07/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°6 de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Infrastructures routières » ;
- qui consiste à créer :
 - un lotissement sur une parcelle de 2 hectares, au sud-ouest de la commune composé de 26 lots libres et 2 macro-lots pour la construction de 10 logements locatifs à vocation sociale sur la commune de Loir en Vallée pour une densité de 18 logements par hectare. Ce projet prévoit également une voie principale permettant de relier la rue André Pineau à la rue de la Guimperie ainsi que des voies en impasse permettant d'accéder aux différents logements ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- au lieu-dit la Guimperie sur la commune de Loir en Vallée ;
- actuellement le site fait l'objet d'une culture intensive ;
- au sein du secteur AUh du plan local d'urbanisme intercommunal Loir-Lucé-Berce dont la dernière procédure a été approuvée le 29/02/2024. Le secteur fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
- au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2 (Vallée du Loir de Pont-de-Braye a Bazouges-sur-Loir) ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le dossier indique que d'après les données du réseau partenarial sur les zones humides, l'intégralité du secteur est concernée par la présence de telles zones ; le dossier précise que le PLUI n'identifie pas de zone humide sur le secteur, sans toutefois indiquer si des investigations y ont été conduites et selon quelles méthodologies ; le dossier actuel ne fait pas état de la réalisation d'inventaires dédiés aux zones humides, de leur éventuelle délimitation et identification des fonctionnalités ;
- une partie de la parcelle du projet se trouve dans une zone réglementaire faible à moyenne au sein du plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir, dont la prise en compte appelle à être mieux explicitée ;
- concernant la gestion des eaux usées, le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement. A ce titre, le dossier indique que la station d'épuration communale dispose d'une capacité nominale de 4 500 équivalent-habitant, pour une charge maximum de 1 977 EH en 2023, dès lors la station d'épuration dispose des capacités nécessaires pour supporter les effluents supplémentaires générés par le projet ;
- les eaux de pluies seront gérées collectivement au niveau de la frange est, ouest et sud du périmètre d'opération, de sorte à mettre en place des ouvrages d'infiltration tout au long du projet ;
- à terme le trafic estimé s'élève à 72 véhicules par jour ;

- le pétitionnaire prévoit de mettre en place un ourlet végétal le long de la limite ouest du projet constituée de diverses essences (Aulne, Peuplier Tremble, Érable, Tilleul, Pacanier, Noisetier, Sureau, Cornouiller) ;
- le dossier apporte des éléments tendant à considérer la compatibilité du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation, celle-ci sera appréciée à l'occasion de la demande au titre de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet sur la commune de Loir en Vallée, est dispensé d'étude d'impact **SOUS RESERVE de s'assurer de la prise en compte du risque inondation, ainsi que, le cas échéant, de la prise en compte adaptée des éventuelles zones humides.**

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la mairie de la commune de Loir en Vallée représentée par Galiene Cohu et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 22 août 2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Annaïg LE MEUR

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.