



**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
Aménagement du quartier de la Baumerie à Châteauneuf-sur-Sarthe
sur la commune des Hauts-d'Anjou (49-Maine-et-Loire)

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°004318/KKP relative au projet d'aménagement du quartier de la Baumerie à Châteauneuf-sur-Sarthe, sur la commune des Hauts-d'Anjou, déposée par Alter Public et considérée complète le 01/08/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement n°6 a) « Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente » ;
- qui consiste à aménager un quartier d'habitat individuel, d'une surface totale de 8 183 m², sur une surface de plancher totale maximale de 3 600 m² et prévoit la création :
 - de 16 logements (12 lots libres et un îlot dédié à une opération de 3 à 4 logements pour les seniors) ;
 - d'une liaison douce à l'ouest et d'une voirie d'une longueur totale d'environ 130 m raccordée à l'est ;
 - de trois noues peu profondes de 3.8 m³, 5.2 m³ et 5.3 m³ et d'un bassin de collecte des eaux pluviales de 187.5 m³.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- au niveau du lieu-dit « La Baumerie », au nord du bourg de Châteauneuf-sur-Sarthe, sur un site enclavé dans l'enveloppe urbaine ;
- sur une parcelle de prairie fauchée, en délaissé agricole ;
- en zone urbanisée UB correspondant aux extensions contemporaines développées aux abords ou à proximité du noyau ancien du plan local d'urbanisme (PLU) de Châteauneuf-sur-Sarthe, approuvé par délibération du 30/11/2023, zone qui permet l'accueil du projet et qui est intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée dont le projet respecte les objectifs de densité ;
- sur un secteur dont la haie bocagère existante en bordure ouest est protégée au PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- sur un secteur présentant
 - une nappe souterraine de faible profondeur,
 - un risque sismique faible et un risque d'exposition au radon moyen ;
- au sein du périmètre de protection de l'église Notre-Dame, monument historique inscrit, et en dehors de tout autre périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- à environ 500 m des sites Natura 2000 et ZNIEFF associés aux « Basses vallées angevines » et de la ZNIEFF de type 1 « Combles d'une maison particulière, rue de l'Église, Châteauneuf-sur-Sarthe », abritant des chiroptères ;

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 :

- les risques sismiques et liés au radon seront, d'après le dossier, pris en compte dans la conception des constructions ;

- la gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration est intégrée au projet ; elle devra être validée par la collectivité ;
- les travaux seront réalisés lorsque la nappe souterraine sera basse ; ils ne nécessiteront aucun drainage ; la conception du bassin de rétention intègre également la présence de cette nappe souterraine ;
- des investigations floristiques et faunistiques ont été menées sur le site, sur 3 journées en juin 2023 ; elles ont mis en évidence la présence d'espèces protégées, notamment l'avifaune qui utilise les haies pour nicher et la prairie pour se nourrir ainsi que les chiroptères qui fréquentent le site pour leurs déplacements ;
- les haies périphériques seront globalement conservées (à l'exception de 16 m sur les 99 m existants, pour la création des accès), d'après le dossier, des mesures de réduction et d'accompagnement seront mises en œuvre sur le projet pour limiter les impacts sur les espèces protégées et préserver les fonctionnalités écologiques du secteur, notamment :
 - la plantation de 31 m de haies et l'aménagement du bassin de rétention,
 - une gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise publique (tontes différenciées, plantation d'arbres...),
 - mise en place de deux hibernaculums dans le périmètre public,
 - choix de clôtures autorisant le passage de la petite faune,
 - la réalisation des travaux de terrassement hors période allant de début mars à fin juin,
 - le respect d'une distance minimale de 5 m à partir du pied des haies existantes, lors des travaux, pour limiter les risques d'écrasement (à l'exception du lot 1 au nord-est où cette largeur sera réduite à 2 m pour laisser l'espace aux constructions),
 - l'éclairage public limitant les impacts potentiels sur la faune,
 - l'intégration d'exigences fortes en matière de consommation d'énergie au niveau de la conception des logements,
 - une implantation bâtie favorisant les apports solaires passifs ;
- la période d'arrachage des haies n'est pas précisée : elle devra être prévue hors période sensible pour les espèces présentes et en particulier pour l'avifaune ;
- l'installation d'abris artificiels dédiés aux reptiles pourrait être complétée par des nichoirs/gîtes intégrés aux futures constructions ;
- conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ; il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et leurs habitats ;
- d'après le dossier, la concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France a permis d'intégrer les enjeux patrimoniaux et paysagers dans la conception du projet (préservation du chemin creux et de la haie existants à l'ouest, création d'une noue paysagère, plantations autour du bassin de collecte) ;

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 d'aménagement du quartier de la Baumerie à Châteauneuf-sur-Sarthe, sur la commune des Hauts-d'Anjou, est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve de la prise en compte des impacts potentiels sur la faune présente, notamment protégée.**

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 Alter Public 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 28 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.