



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement**

**Aménagement du quartier de Bellevue 2 à Marigné
sur la commune des Hauts-d'Anjou (49)**

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.122-3-1 ;
- 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-05 du 9 septembre 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°004804/KKP relative au projet d'aménagement du quartier de Bellevue 2, à Marigné, sur la commune nouvelle des Hauts-d'Anjou, déposée par la SPL Alter Public et considérée complète le 06/10/2025 ;

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, représentant au total 30 logements, réalisé en 2 tranches, d'une surface totale de 1,65 ha, sur une surface de plancher totale maximale de 6 000 m², avec une densité de 18 logements/ha, et prévoit la création :
 - dans la tranche 1 : de 14 lots libres ;
 - dans la tranche 2 (à moyen/long terme) : d'un îlot dédié à une opération de 3 logements pour les seniors et de 13 lots libres ;
 - d'une voie principale de 200 m de long, raccordée à l'est et à l'ouest ;
 - d'un bassin de rétention des eaux pluviales au nord-ouest, alimenté par des noues d'infiltration.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- sur le secteur Bellevue 2, au sud du bourg de Marigné, dans la continuité du secteur de Bellevue 1, aménagé au début des années 2010 ;
- sur une parcelle de prairie de fauche, réensemencée et fertilisée ;
- en zone à urbaniser à vocation d'habitat à court terme 1AU du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune déléguée de Marigné, approuvé le 15 décembre 2022, zone qui permet l'accueil du projet et qui est intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée avec laquelle le projet paraît cohérent à l'exception de l'espace paysager à créer sur la frange ouest, qui n'apparaît pas à ce stade sur la tranche 2 ;
- dans le périmètre du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) du département mais hors zones d'exposition recensées ;
- dans le périmètre de protection du monument historique de l'église Saint-Pontien ;
- dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Chauvon et à 2,5 km du périmètre rapproché ;
- sur un secteur présentant un risque sismique faible et un risque d'exposition au radon élevé ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager et à environ 2,2 km du site Natura 2000 des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairie de la Baumette » ;

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, qui respectera également la norme RE2020 ;

- les travaux ne nécessiteront aucun drainage, d'après le dossier ;
- pour la gestion des eaux usées, la station d'épuration de la commune de Marigné est suffisamment dimensionnée au niveau du traitement organique ; toutefois, des travaux de réduction des eaux parasites sont nécessaires et programmés en 2027 ; ils devront être réalisés en amont du raccordement des premières habitations du projet de quartier Bellevue 2 ;
- des investigations floristiques et faunistiques ont été menées sur le site, sur 2 journées et une nuit d'écoute en juin 2023 ; elles ont mis en évidence la présence d'espèces protégées, notamment le Lézard des murailles, de nombreux oiseaux dont certains utilisent probablement les haies pour nicher ainsi que la prairie et la haie pour s'alimenter lors de la reproduction et des chiroptères (dont la Noctule commune) utilisant le site pour leurs déplacements ;
- des mesures sont présentées dans le dossier pour limiter les impacts sur la biodiversité :
 - aucune suppression d'arbres ou de haies, avec notamment la préservation de la haie au sud du site (y compris sur les parcelles privées par inscription dans le règlement du quartier), et plantation d'arbres sur les espaces publics (notamment 11 arbres tiges et environ 500 m² de massifs arbustifs soit 465 jeunes plants) sur la tranche 1 ;
 - réalisation des travaux du bassin de rétention et des aménagements paysagers d'accompagnement hors période favorable pour la faune, soit de septembre à février et réalisation des terrassements au printemps, avec limitation/ adaptation des emprises des travaux et balisage des lisières de haie, respectant une distance minimale de 5 m à partir du pied de la haie ; une distance de 5 à 10 m permettrait de maintenir un effet « lisière » bénéfique à la biodiversité notamment protégée présente ;
 - conception adaptée des éclairages sur espace public et espace privé ; en tout état de cause, aucun éclairage des haies ne devra être réalisé ;
 - clôtures perméables pour la petite faune ;
 - mise en place de noues ;
 - gestion différenciée des espaces verts ;
 - pose de 4 hibernaculums ;
- 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 (axe paysager central dans la perspective visuelle vers le grand paysage et le clocher de l'église, associé à deux rangées d'arbres, préservation de la haie bocagère au sud et du mur traditionnel en pierres au nord, traitement végétal qualitatif des espaces publics et des interfaces privées/publiques) ;

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 Bellevue 2, à Marigné, sur la commune des Hauts-d'Anjou, est dispensé d'étude d'impact,

sous réserve :

- **d'une prise en compte adaptée des enjeux de biodiversité présents ;**
- **du conditionnement du raccordement au réseau des eaux usées à la réalisation des travaux de réduction des eaux parasites.**

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 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 SPL 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 4 novembre 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.