



**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**

**Construction du lotissement "GRAND-MAISON"
sur la commune de Trélazé (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.122-3-1 ;
- 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-06 du 17 novembre 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°003465/KKP relative au projet de construction du lotissement "GRAND-MAISON" sur la commune de Trélazé, déposée par la SNC Trélazé Grandmaison et considérée complète le 12/11/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des rubriques 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 » ;
 - n°39 b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui consiste à aménager un quartier d'habitat, d'une surface totale de 7,1 ha, pour une surface de plancher totale maximale de 31 000 m², et prévoit la création :
 - d'environ 405 logements, du logement individuel aux petits collectifs en R+2+C, répartis sur 51 lots, en 2 tranches, présentant une densité nette de 57 logements/ha ;
 - de 53 places de stationnement ;
 - d'un cheminement doux et d'une voirie représentant environ 4 030 m² au niveau de la tranche 1 et 2 130 m² au niveau de la tranche 2 ;
 - de 1,7 ha d'espaces verts communs ;
 - de noues et de 2 bassins de rétention implantés sur la partie centrale et au nord de l'opération ;
 - nécessitant la démolition des bâtiments industriels et des parkings, occupant actuellement la majeure partie des parcelles concernées.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en limite nord-ouest de Trélazé, au sein d'une dent creuse située dans un secteur urbanisé, dans la continuité du centre-bourg ;
- sur des parcelles historiquement à vocation industrielle et actuellement en friche, occupées principalement par des bâtiments industriels à détruire ;
- en zone à urbaniser UC de l'actuel PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) d'Angers-Loire-Métropole, approuvé le 13 septembre 2021, zone qui correspond aux zones à dominantes d'habitat, caractérisée par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire, pouvant accueillir des équipements et des activités et qui permet l'accueil du projet ;
- dans une zone intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée « Grand Maison » avec laquelle le projet paraît incompatible sur plusieurs sujets (nombre de logements très supérieur au seuil de l'OAP, hauteur supérieure des constructions, non respect des éléments paysagers, non précision du nombre de logements sociaux) nécessitant une évolution du PLUi et de l'OAP ;
- en zone BMF (autre zone urbaine, en aléa moyen ou fort, sans vitesse significative) du plan de prévention du risque inondation (PPRI) Val d'Authion et Loire Saumuroise, approuvé le 07/03/2019, au niveau de l'extrémité nord-ouest du projet ; d'après le dossier, le PPRI ne comporte pas de prescription pour ce type d'aménagement ;

- sur un secteur présentant un risque d'effondrement (au sud-est du site) faible à très faible, un risque de retrait-gonflement des argiles moyen et un risque d'exposition au radon élevé ;
- en zone de présomption de prescription archéologique ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; en lisière de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Anciennes ardoisières d'Angers-Trélazé », à 620 m de la ZNIEFF de type I « Combles du château de la Quantinière » et à environ 3,2 km du site Natura 2000 le plus proche « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » ;

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 travaux dureront environ 3 ans par tranche et prévoient notamment le balisage des zones destinées à être préservées et à enjeux avec notamment mise en défens des arbres remarquables et des espaces boisés à l'est, le respect des périodes propices à l'avifaune (15 mars – 15 août) et la présence de kits anti-pollution ;
- le projet permet la réduction de la surface imperméabilisée (de 4,4 ha avant projet à 2,5 ha) ;
- des investigations floristiques et faunistiques ont été menées sur le site en 2019 et en 2025 ; elles ont mis en évidence la présence d'espèces protégées, notamment l'Écureuil roux, le Lézard des murailles, des Pipistrelles et de nombreux oiseaux ; l'étude recommande la mise en place d'écuroducts et la réalisation des travaux entre septembre et mi-novembre pour préserver le Lézard des murailles ; ces recommandations ne sont pas reprises dans le projet ;
- d'après le dossier, les espaces boisés (chênaies) situés à l'est du site et les 3 arbres remarquables identifiés ne seront pas détruits par le projet ; des mesures de préservation sont prévues pour ces boisements et le troisième arbre remarquable situés au sein de lots ; au vu des études menées, le projet pourrait utilement prévoir notamment une gestion des espèces exotiques envahissantes, une gestion adaptée de l'éclairage, la perméabilité des clôtures à la petite faune ;
- le dossier ne prévoit pas de vérification de la présence d'espèces animales notamment protégées au sein des bâtiments à démolir ;
- 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 ;
- une zone humide d'environ 1 180 m² est identifiée selon des critères pédologiques et botaniques au nord-ouest du projet, autour d'un plan d'eau artificiel ; le dossier précise que, dans ce secteur, seul un cheminement doux, sans intervention lourde sur le milieu, sera réalisé, au sud du bassin, au sein d'une zone identifiée comme non-humide ;

- les eaux usées seront raccordées au réseau existant et les eaux pluviales seront tamponnées avant retour vers le milieu naturel ;
- d'après le dossier, la zone concernée par le PPRI ne prévoit que la réalisation d'un cheminement piétonnier, aménagement qui ne relève pas de prescription particulière du PPRI ;
- des études géotechniques seront menées afin de garantir la stabilité des sols et la viabilité du projet au regard du risque d'effondrement de cavités souterraines, en lien avec l'ancienne exploitation ardoisière, identifié en partie sud-est du projet ;
- des dispositions constructives adaptées devront être intégrées dans la conception des bâtiments concernant le radon et le risque de retrait-gonflement des argiles ;
- selon le dossier, l'activité industrielle du site, limitée à une plateforme logistique, n'a pas généré de pollution des sols ; les bâtiments à démolir ne contiennent pas d'amiante ;
- les bâtiments industriels avoisinants le site sont, d'après le dossier, en cours de fermeture ; les nuisances industrielles chroniques devraient être réduites pour les futurs habitants, sans que des délais de fermeture ne soient précisés ni que le devenir de ces secteurs ne soit détaillé ;
- la prise en compte des éventuelles prescriptions urbanistiques et architecturales, s'effectuera dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager du projet et des permis de construire pour la construction des futurs logements ; étant rappelé qu'il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur, sont mises en œuvre.

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 de construction du lotissement "GRAND-MAISON" sur la commune de Trélazé, est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve :**

- **de compléter les mesures environnementales prévues afin de réduire l'impact sur les espèces notamment protégées (gestion des espèces envahissantes, adaptation des dates de travaux au Lézard des murailles, mise en place d'écuroducts, gestion adaptée de l'éclairage, perméabilité des clôtures à la petite faune, vérification de la présence d'espèces avant démolition des bâtiments...)** ;
- **de préciser le devenir des sites en fermeture aux alentours du projet ;**
- **de prévoir des dispositions constructives adaptées concernant le radon, le risque d'effondrement et le risque de retrait-gonflement des argiles.**

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 SNC Trélazé Grandmaison 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 17 décembre 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'Ile 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.