



**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
PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL "LE MOULIN GARREAU"
sur la commune de Montbert (44-Loire-Atlantique)

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°004097/KK P relative au projet de lotissement communal « Le Moulin Garreau » sur la commune de Montbert, déposée par Monsieur Jean-Jacques MIRALLIÉ, maire de Montbert, et considérée complète le 25/11/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°6a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Infrastructures routières (les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique) / 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 créer un quartier d'habitation sous la forme d'un lotissement sur un terrain de 35 513 m², comprenant 79 logements (soit 22 logements/ha) dont 47 en lots libres et 3 macro-lots comprenant 32 logements intermédiaires ; le projet comprend des voiries internes sur 680 m de longueur soit 5 029 m² ; environ 40 places de stationnement mutualisées sur l'espace public seront aménagées ;
- une voie de contournement de 2 565 m² de surface qui desservira le projet et les pôles Sportif et Enfance situés à proximité au nord du projet sera réalisée ;
- un permis d'aménager et un dossier Loi sur l'eau (daté de juin 2025) ont été déposés pour le projet de lotissement ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue des Terres Noires sur les parcelles cadastrales section ZR, n°2, 3, 5, 6, 125, 161 et 162 situées en zone 1AU du Plan local d'urbanisme de la commune de Montbert ; le secteur est couvert par l'OAP n°2 « secteur le Moulin Garreau » ;
- sur des terrains situés à l'interface entre un secteur urbanisé et des zones de culture ; le site est actuellement occupé par des cultures ; des haies sont localisées à l'est du terrain du lotissement le long de la rue des Terres Noires et sont identifiées dans l'OAP en vue de leur préservation ; ces haies se prolongent plus à l'est le long de la Rue du Marché pour rejoindre la cuvette humide contenant une mare au niveau des terrains concernés par la voie de contournement ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

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

- dans le cadre du dossier Loi sur l'eau, des études faune, flore, habitats et zones humides ont été conduites en 2023 et 2024 sur un périmètre d'étude de 6 ha ;
- Incidences sur la biodiversité : 16 espèces faunistiques protégées (avifaune, chiroptères, amphibiens, reptiles, Grand capricorne) ont été observées sur la zone d'étude notamment au niveau des haies situées à l'est du site du lotissement et au niveau de la mare ; l'Édicnème criard a été observé à une seule reprise au niveau des zones de culture ; aucune autre observation n'a été faite lors des recherches complémentaires dédiées à l'Édicnème criard ; les haies à l'est seront conservées et feront l'objet de plantations de renforcement ; des haies seront plantées au nord ; des espaces verts et des plantations seront réalisés au niveau des espaces de stationnement au sein du lotissement ; deux jeunes arbres sans enjeu devront être

abattus ; située hors du périmètre du lotissement, la cuvette entourant la mare sera intégralement préservée et fera l'objet d'un programme de restauration en lien avec les travaux de compensation au niveau des zones humides de la voie de contournement ;

- Incidences sur les zones humides : les analyses pédologiques et floristiques réalisées en 2023 et 2024 sur l'emprise du lotissement n'ont révélé la présence d'aucune zone humide ; une zone humide de 2 440 m² a été identifiée sur critères pédologiques au niveau des emprises concernées par le projet de voie de contournement ; cette zone humide est une résurgence de la mare située dans une cuvette au sein d'un délaissé en contrebas du projet de voirie appartenant à la commune ; la création de la voie de contournement impactera cette zone humide sur une surface de 380 m² ; le dossier présente des mesures de compensation en vue d'améliorer les secteurs humides localisés au sein de la cuvette à proximité de la mare ; la compensation présentée permettra la création de 603 m² de zones humides au niveau de la cuvette et 89 m² de zones humides en contrebas de la voie de contournement ; l'aménagement de la voie de contournement permettra l'écoulement des eaux pluviales vers la cuvette et maintenir son alimentation ;
- Incidences sur les eaux pluviales : afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, des puisards vont être réalisés sur chaque lot du lotissement, en amont de chaque branchement individuel ; cette opération permet de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols et de limiter les ruissellements lors des épisodes de fortes précipitations ; ces dispositifs viennent compléter le bassin d'orage de régulation de capacité trentennale qui sera réalisé au point bas situé au sud du terrain ;
- Incidences sur les eaux usées : la station de traitement des eaux usées communale de la Grambaudière est en capacité de prendre en charge les rejets du projet ; afin de permettre le développement urbain de la commune à moyen et long termes, l'extension de la station a été validée en septembre 2023 ; l'étude de faisabilité prend en compte le développement de la commune dont le lotissement « Le Moulin Gareau » ; des travaux d'étanchéité et de renouvellement de réseau des eaux usées sont également prévus jusqu'en 2027 pour les réseaux du bourg afin de limiter l'impact de la nappe en période hivernale ; l'ensemble des actions programmées vise à anticiper la saturation de la STEP prévue à l'horizon 2034 selon l'étude réalisée ;
- Incidences sur les nuisances sonores : les voiries internes et la voie de contournement ne seront empruntées que par des véhicules légers ; une vitesse limitée à 20 km/h sera imposée dans le lotissement ; distant d'un kilomètre du centre-bourg, le projet de lotissement inclut le développement de liaisons douces ;
- la réalisation du projet est conditionnée au respect par la commune des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 ;

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 lotissement communal « Le Moulin Garreau » sur la commune de Montbert, est dispensé d'étude d'impact.

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.

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 Monsieur Jean-Jacques MIRALLIÉ maire de Montbert 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 19 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'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.