



**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 création du lotissement "Le Fief de l'Alouette 2"
sur la commune de Maisdon-sur-Sèvre (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-07 du 12 décembre 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°010082/KK P relative au projet de création du lotissement « Le Fief de l'Alouette 2 » sur la commune de Maisdon-sur-Sèvre, déposée par Monsieur Mikael DELAMER et considérée complète le 09/12/2025 ;

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 « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » ; et de la catégorie n° 47b « Autres

déboisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. » ;

- qui consiste à créer sur un terrain d'assiette de 1,86 ha :
 - un lotissement à vocation d'habitat destiné à la construction de 36 lots de 283 à 464 m², contenant chacun un logement individuel (36 logements au total), soit une densité de 19 logements par hectare ;
 - des voies de desserte d'un linéaire total de 405 m, des voies douces, 9 places de stationnement collectif (dont une pour les personnes à mobilité réduite) ;
 - des réseaux et raccordements divers associés à la viabilisation des terrains ;
 - quatre bassins de rétention paysagers ;
 - une ou deux colonnes semi-enterrées pour les ordures ménagères et une colonne semi-enterrée pour le tri sélectif, en entrée de lotissement ;
 - un poste de transformation en sortie de lotissement ;
 - un renforcement de la trame végétale par des plantations d'arbres et d'arbustes ;
- le projet s'inscrit au sein de l'OAP « Le fief des Alouettes 2 » de surface totale 3,06 ha. Il implique un défrichement préalable d'une surface d'environ 1,4 ha, ainsi que la démolition d'un bâtiment existant et d'une fosse septique au sud-ouest du projet afin de restaurer une zone humide ;
- des opérations de compensation sont prévues sur le périmètre du projet, ainsi que sur une parcelle de 5 578 m² à 180 m au sud du lotissement (parcelle BD 0006) ; elles consistent en une restauration de zone humide d'une superficie de 927 m² et en la création/restauration d'habitats propices à l'avifaune et aux reptiles ;
- un permis d'aménager, un permis de construire, un dossier de déclaration Loi sur l'eau, ainsi qu'une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ont été ou seront déposés pour ce projet ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue Fief de l'Alouette, parcelles cadastrales : section AZ, n°0170, 0174, 0175, 0575, 0577, 0579, 0581, section BC n°0168 à 0170, 0171, 0176 à 0180, 0182 à 0192, 0241, 0271, 0274, 0429, et section BD n°0006 à Maisdon-sur-Sèvre ;
- sur un terrain en limite est de l'enveloppe urbaine du centre bourg, anciennement en zone cultivée et identifié depuis 2007 comme zone constructible au sein du PLU, en grande partie en friche depuis une vingtaine d'années ; le terrain est entouré d'habitations anciennes à l'Est, d'un lotissement construit entre 2005 et 2007 à l'Ouest, du lotissement de l'Alouette 1 datant de 2016 au Nord, et est bordé au Sud par le chemin du Fief de l'Alouette ;
- en zone 1AUba du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maisdon-sur-Sèvre pour le projet de lotissement et les mesures compensatoires *in-situ*, zone qui permet l'accueil du projet ; le lotissement est compris au sein du périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoyant une densité minimale de 18 logements par hectare ; en zone UL pour la parcelle concernée par les mesures compensatoires *ex-situ*, zone qui permet l'accueil du projet ;
- la zone d'étude environnementale est couverte à environ 30 % par une zone humide au sud du projet de lotissement (8 990 m²), l'urbanisation en lien avec le projet va en impacter directement 5 % (soit 458 m²) ;
- 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 :

□ les impacts sur la zone humide :

- 95 % de la zone humide est évitée par le projet, et les conditions d'alimentation de cette dernière sont notamment maintenues par quatre points de rejet des eaux de pluie régulées et traitées, situés en amont de la zone humide ;
- 458 m² de zones humides sont directement impactées par le projet ; des mesures compensatoires sont prévues consistant en une restauration de 927 m² de zone humide au sud du projet sur la parcelle BD 0429, par la démolition de l'ancien bâti existant et la plantation de diverses essences arborées, arbustives, et herbacées, afin de constituer des habitats adaptés à la zone humide (prairie naturelle et boisement) ;

□ les incidences sur la biodiversité :

- Des enjeux faunistiques forts concernent l'avifaune majoritairement et les chiroptères (Linotte mélodieuse, Tourterelle des bois, Séroline commune, Serin cini, Pipistrelle commune) ainsi que le Lézard des murailles ;
- Concernant les chiroptères, le bâtiment devant être détruit n'a pas été investigué, mais une écoute réalisée en juin 2022 indique qu'il ne s'agit pas d'un gîte ; par sa conception (toit en tôles), celui-ci apparaît peu favorable à l'accueil de chiroptères, notamment en hibernage ; la démolition devra cependant être effectuée en période de moindre sensibilité et après une visite de vérification par un écologue ;
- Afin de limiter les impacts sur la faune, des mesures d'évitement et de réduction sont prévues par le projet : adaptation du calendrier de chantier, débroussaillage et déboisement hors période de nidification, balisage des espaces naturels préservés durant le chantier, maintien de corridors écologiques entre les espaces préservés au sein du projet et les milieux périphériques, préservation d'une partie des sites de nidification et d'alimentation de l'avifaune à enjeu, conservation partielle des boisements et arbres existants, réduction de la pollution lumineuse ;
- Des impacts résiduels subsistent cependant sur la Linotte mélodieuse, la Tourterelle des bois, le Lézard des murailles, et la Pipistrelle commune ; une demande de dérogation au titre d'espèces protégées est donc nécessaire, avec des mesures de compensation décrites dans le dossier : création d'habitats propices à la nidification de la Linotte mélodieuse et de la Tourterelle des bois (fourrés à *Ulex europaeus* et prébois caducifoliés), création et restauration d'habitats propices à l'alimentation des oiseaux granivores (prairies de fauche), création d'habitats favorables aux reptiles (lisières et gîtes à petite faune), création d'habitats favorables à l'alimentation des chiroptères (lisières arborées), élaboration d'un plan de gestion raisonnée des espaces naturels du projet et des sites de compensation ; une partie de ces mesures sera réalisée *ex-situ*, sur la parcelle BD 0006 d'une surface de 5 578 m² ; La procédure de demande de dérogation permet un encadrement pertinent des mesures compensatoires nécessaires et du suivi à mettre en place ;

Des mesures d'accompagnement et de suivi sont également prévues : transformation des branchages coupés en paillage pour les plantations et gîtes à petite faune, suivi environnemental en phase chantier, et suivi naturaliste sur 20 ans des mesures compensatoires ;

- Une modification de l'OAP concernant le secteur du projet est prévue, en reclassant les espaces non construits en zone N (réduction de la zone 1AUBa au profit de la zone N), et en intégrant des protections environnementales ;

□ la gestion des eaux pluviales, usées, et de ruissellement :

- Le projet sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable de la commune, une conduite étant présente sur la rue et de capacité suffisante pour l'alimentation de l'opération ;
- Les eaux usées du secteur seront évacuées vers la station d'épuration « Maisdon-sur-Sevre 1 – Route de Beau Soleil » ; la station possède une capacité nominale de traitement de 1 600 équivalents habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 680 EH, la charge maximale de 108 EH supplémentaire générée par le projet apparaît pouvoir être traitée par la station ; les éléments de 2023 et de 2024 du portail ministériel relatif à l'assainissement collectif indiquent un système d'assainissement considéré conforme en équipement mais non conforme en performance ; suite à des échanges avec la communauté d'agglomération, cette non-conformité concerne uniquement la mise en place d'un équipement d'auto-surveillance qui a été opérationnel en janvier 2025 au lieu de décembre 2024;
- Les eaux de ruissellement seront collectées par des noues de collecte et d'infiltration et orientées vers 4 bassins de rétention paysagers équipés de dispositifs de régulation ; les eaux régulées et prétraitées seront rejetées vers la zone humide en aval du projet ; en cas d'excédent d'eau, celle-ci rejoindra le fossé communal de la rue du Fief de l'Alouette au sud ;
- les constructions respecteront les normes parasismiques et celles liées à la prise en compte des intempéries (NV65) ;
- une hausse du trafic routier sur la rue du Fief de l'Alouette et celles qui y sont connectées est à prévoir, mais la vitesse sera limitée à 30 km/h au sein du lotissement et dans la rue du Fief de l'Alouette, qui accueillera également 2 plateaux pour ralentir les véhicules ; les continuités piétonnes permettent de relier le lotissement au bourg, encourageant la mobilité douce ;

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 création du lotissement « Le Fief de l'Alouette 2 » sur la commune de Maisdon-sur-Sèvre, 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. 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 Monsieur Mikael DELAMER 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 30/12/2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,

signé

Anne Beauval

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 réalisés 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.