



**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 d'aménagement urbain - Rue de Vendée à La Pommeraye,**  
**commune déléguée de Mauges-sur-Loire (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° 2026/DREAL/N° SDR-26-AG-01 du 15 janvier 2026 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°010388/KKP relative au projet d'aménagement urbain « rue de la Vendée » à la Pommeraye, commune déléguée de Mauges-sur-Loire, déposée par la SNC Le Clos Melchior, représentée par monsieur Pierre-Jean GRENOUILLEAU et considérée complète le 20/01/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°6 a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement «construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des EPCI »
- qui consiste à aménager un quartier d'habitat, représentant au total 46 maisons individuelles, réalisé en 2 tranches, sur un périmètre de 1,17 ha pour une surface de plancher maximale de 3 796 m<sup>2</sup> ;
- qui prévoit la création :
  - dans la tranche 1 : de 31 maisons (22 T4 et 9 T3) avec garage intégré pour 2 554 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 31 stationnements aériens individuels et 6 stationnements aériens mutualisés ;
  - dans la tranche 2 : de 15 maisons (11 T4 et 4 T3) dont 11 avec garage intégré pour 1 242 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 11 stationnements aériens individuels et 5 stationnements aériens mutualisés ;
  - de voiries et de deux accès, au sud, Chemin du Haut Plessis et, au nord-est, Rue de la Vendée ;
  - de 1 415 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue de la Vendée à La Pommeraye, commune déléguée de Mauges-sur-Loire ;
- sur une parcelle caractérisée par une prairie mésophile fauchée, bordée par des haies bocagères à l'ouest (haie buissonnante dense), au nord (haie arborée de haut-jets et têtards denses) et à l'est (haie arbustive dense) ;
- en zone UBh du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mauges-sur-Loire, zone qui permet l'accueil du projet ;
- en partie sud d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Rue de la Vendée », d'une superficie totale d'environ 2ha, qui projette la réalisation de 51 logements avec une densité retenue de 25 logements/ha, dont 20 % de logements sociaux (soit environ 10) ;
- 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 :

### **BIODIVERSITÉ :**

- un inventaire de terrain a été réalisé par 2 écologues en un seul passage, le 7 avril 2025 ; aucune espèce floristique protégée n'a été inventoriée sur le site ; quelques espèces faunistiques patrimoniales ont été inventoriées : le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe, le Léopard à 2 raies, le Faucon crécerelle et l'Hirondelle rustique ;
- le projet induit la destruction de 10 055 m<sup>2</sup> de prairie mésophile pour les voiries, le stationnement et les logements ;

- des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement sont proposées et semblent pertinentes :
  - conservation de l'ensemble des haies périphériques permettant la préservation des habitats pour plusieurs espèces ;
  - adaptation de la période des travaux et mise en place d'un balisage durant le chantier ;
  - préservation d'espaces enherbés sur le site (dont noue et jardins de pluie) ;
  - mise en place d'une bande inconstructible de 5 m mesurée depuis le pied des haies pour garantir le rôle de corridor écologique des haies ; toutefois, il conviendrait de décaler la limite des lots de 3 m avant d'appliquer cette bande « *non aedificandi* » ;
  - plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales au sein du périmètre ;
  - interdiction d'utilisation d'intrants ;
  - limitation de l'éclairage nocturne ;
  - en compléments, il conviendra de rendre le quartier perméable à la petite faune ;
- il est rappelé que 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 ; qu'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, sous réserve de la stricte mise en œuvre des mesures précitées ;

**ZONES HUMIDES** : selon le diagnostic zones humides réalisé le 12 décembre 2024 sur la base des critères floristiques et pédologiques conformément à l'arrêté de 24 juin 2008, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009, aucune zone humide n'a été recensée sur le site ;

- les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de la parcelle en gestion intégrée ; elles seront collectées par une chaussée réservoir (surface d'infiltration : 1 175 m<sup>2</sup>), deux jardins de pluie (SI : 160 m<sup>2</sup>) et une noue (SI : 90 m<sup>2</sup>) (325 m<sup>3</sup> de stockage au total). En cas de pluie exceptionnelle supérieure à 61 mm, les eaux pluviales seront dirigées vers le fossé existant (à l'est et au sud) puis vers le réseau public de la commune, rue de Vendée.
- le projet sera rattaché à la station de traitement des eaux usées de Montjean-sur-Loire, suffisamment dimensionnée pour accueillir la production d'environ 95 EH supplémentaires ;

CONSIDÉRANT que le projet nécessite le dépôt d'un dossier de déclaration Loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Loi sur l'eau au travers duquel seront appréciés les dispositifs retenus pour la gestion des eaux pluviales ; que par ailleurs, il fera l'objet d'une demande de permis modificatif au titre du permis de construire délivré le 22 mai 2025 et qu'au travers de ces procédures d'urbanisme, les choix de formes urbaines, d'insertion paysagère et de respect de la répartition de la part de bâti social exigée par l'OAP sont appréciés ;

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 urbain « rue de la Vendée » à la Pommeraye, commune déléguée de Mauges-sur-Loire 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, **sous réserve de la stricte mise en œuvre des mesures de réduction et d'accompagnement rappelées ci-dessus sur lesquelles le porteur de projet s'est engagé.**

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 Pierre-Jean GRENOUILLEAU, représentant la SNC Le Clos Melchior et publié sur le site Internet suivant : [https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays%20de%20la%20Loire)

Fait à Nantes, le 18 février 2026

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  
Le responsable de la division évaluation  
environnementale du service Connaissance  
des Territoires et Évaluation (SCTE)

*Signé*

Stéphane LE MOING

## **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](http://www.telerecours.fr).*