



**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 de logements "L'Anglaiserie"
sur la commune de Verrières-en-Anjou (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°004955/KKP relative au projet de construction de logements "L'Anglaiserie", sur la commune de Verrières-en-Anjou, déposée par European Homes 406 et considérée complète le 12/02/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des catégories de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement suivantes :
 - 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 » ;
 - 39 b) « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha 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 créer un lotissement d'habitations, en dent creuse, sur un terrain d'assiette de 3,35 ha, pour une surface de plancher de 1,15 ha, et prévoit la création :
 - de 162 logements individuels et collectifs (de gabarits « Rez-de-chaussée » à « R+3+A ») ;
 - de 114 places de stationnement public, de 68 places intégrées aux bâtis et de 4 abris à vélos collectifs ;
 - de locaux annexes accueillant le stockage des déchets ;
 - de cheminements doux et d'une voirie de desserte ;
 - d'espaces verts communs ainsi que des noues et des bassins d'infiltration ;
 - nécessitant la démolition de constructions existantes.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en continuité du tissu urbain de Saint-Sylvain-d'Anjou, commune déléguée de Verrières-en-Anjou, sur une enclave partiellement bâtie composée, dans sa moitié est, de vergers entretenus ou abandonnés, de prairies de fauche et de jardins et, dans sa moitié ouest, de terrains récemment remaniés suite à la destruction de bâtiments, sans végétation ou occupés par des végétations rudérales, d'un jardin abandonné, d'un potager et d'un étang ;
- en zones urbaines UA et UC de l'actuel PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) d'Angers-Loire-Métropole, approuvé le 13 septembre 2021, zones qui permettent l'accueil du projet ;
- dans une zone intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), finalisée en 2026 ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; à proximité (2,5 km) des sites Natura 2000, de l'espace naturel sensible et des ZNIEFF de type 1 et 2 associés aux « Basses vallées angevines » et de la ZNIEFF de type 1 « Sablières d'Écouflant » ;

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

- une prospection naturaliste « faune/flore » a été menée sur le site le 11 juillet 2025, ainsi qu'un inventaire « habitats » le 28 novembre 2025 ; incomplet, l'inventaire « faune » a néanmoins mis en évidence une biodiversité intéressante, avec notamment :
 - une avifaune majoritairement protégée (Hypolaïs polyglotte, Pinson des arbres, Martinet noir, Hirondelle de fenêtres...),
 - une espèce d'amphibien protégée (Grenouille verte),
 - une espèce de reptile protégée (Lézard des murailles) ;
- aucun habitat associé aux sites Natura 2000 des Basses vallées angevines n'a été identifié sur le site ;
- une analyse pédologique datant de février 2022 et floristique datant du 11 juillet 2025 et du 28 novembre 2025 atteste de l'absence de zone humide sur le site ;
- les bâtiments voués à la démolition ne présentent pas, d'après le dossier, de potentiel d'accueil pour les chiroptères ; toutefois, cette affirmation ne repose sur aucun inventaire conduit au sein des bâtiments ;
- le projet se situe en cœur de bourg et représente une potentielle zone refuge pour la faune ; il entraînera la destruction de 4 500 m² de prairies et de formations arborées ainsi que de 7 003 m² de vergers en partie à l'abandon, ensemble d'éléments pouvant potentiellement servir d'habitat à des espèces notamment protégées ;
- pour limiter les impacts du projet sur la faune, le projet prévoit notamment :
 - la préservation et la protection pendant le chantier des haies, boisements et arbres isolés compatibles avec le projet, notamment ceux situés en limite de parcelles et les sujets les plus significatifs,
 - l'adaptation de l'éclairage public,
 - l'absence d'utilisation de produit phytosanitaire pour la gestion des espaces verts ;
- toutefois, des précisions et une démarche « éviter-réduire-compenser » complète sont attendues concernant :
 - les arbres/haies effectivement conservés et ceux supprimés, ainsi que les éventuelles nouvelles plantations démontrant une équivalence écologique ;
 - la qualité initiale de la mare et les potentiels impacts des travaux (matières en suspension, pollutions...) sur cette masse d'eau décrite dans une partie du dossier comme réceptrice finale des eaux de ruissellement ;
 - les espèces anthropophiles potentiellement présentes dans les bâtiments à détruire (en particulier, les oiseaux tels que les Martinets noirs et les Hirondelles de fenêtres identifiés, les chiroptères et les reptiles) ;
- au vu des impacts sur les potentiels habitats d'espèces notamment protégées, une analyse complémentaire concernant la biodiversité est nécessaire ;
- 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 ;

Gestion des eaux pluviales et usées

- le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux habituels : les eaux usées, estimées à 449 équivalents-habitants, seront gérées par un réseau gravitaire sous la voirie jusqu'à la station d'épuration de Saint-Sylvain-d'Anjou, à même, d'après le dossier, de les traiter ;
- la gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle par des ouvrages de rétention et de régulation, basés sur la mare existante, complétés par des noues ; toutefois, le dossier évoque également que ces eaux transiteront par des ouvrages de rétention et seront dirigées vers les réseaux d'eaux pluviales pour finir dans le ruisseau de la Veillière, sans atteindre la mare existante ; cette gestion devra donc être précisée puis être validée par le gestionnaire de réseau et faire l'objet d'un porté à connaissance modifiant la déclaration d'existence de 2008 ;

Qualité du sol

- le secteur présente un risque de retrait/gonflement des argiles très fort ; des précisions sur la prise en compte de l'aléa sont attendues ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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 de logements "L'Anglaiserie", sur la commune de Verrières-en-Anjou, est soumis à 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.

L'étude d'impact aura notamment vocation à préciser les enjeux de biodiversité en présence, incluant les enjeux piscicoles de la mare existante et les enjeux faunistiques complets au niveau des bâtis et des arbres/haies à détruire, ainsi que les mesures à mettre en place et les impacts résiduels, permettant notamment de définir la nécessité ou non de réaliser une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats. Elle devra également préciser la gestion des eaux pluviales et la prise en compte de l'aléa de retrait/gonflement des argiles. Cette étude d'impact devra étudier les incidences du projet à l'échelle de la ZAC, en particulier concernant les réseaux et les trafics routiers.

Par ailleurs, elle aura pour objectifs de restituer et d'explicitier au public l'ensemble des éléments du diagnostic et de mise en œuvre de la démarche d'évitement (recherche d'alternatives) puis de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences du

projet sur l'environnement et la santé humaine (démarche ERC) ainsi que les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux.

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 société European Homes 406, 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 11 mars 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.