



**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
Aménagement du lotissement dénommé "Le Clos des Vignes"
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°012277/KKP relative au projet d'aménagement du lotissement dénommé "Le Clos des Vignes" à Pellouailles-les-Vignes, sur la commune de Verrières-en-Anjou, déposée par European Homes et considérée complète le 17/02/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie 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 » de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;
- qui consiste à créer un lotissement d'habitations, limitées en hauteur à R+2, en dent creuse, sur un terrain d'assiette de 1,4 ha correspondant à l'ancien stade, pour une surface de plancher maximum de 8 505 m², et qui prévoit la création :
 - d'environ 75 logements répartis en 4 îlots ;
 - des espaces de stationnement ;
 - de cheminements doux, une voirie de desserte en prolongement de l'allée Monique Bridonneau sur environ 150 m et une voirie secondaire interne ;
 - d'espaces verts avec plantation d'arbres ainsi que des ouvrages individuels de gestion des eaux pluviales (noues, massifs enterrés) ;

et nécessite la démolition d'un bâtiment existant de 388 m² au nord-ouest, démolition apparemment en cours ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en centre-bourg de Pellouailles-les-Vignes, commune déléguée de Verrières-en-Anjou, sur une enclave constituée d'un ancien stade devenu une zone d'éco-pâturage et d'un secteur remblayé (stockage de matériaux de construction) ;
- en zone urbaine UC de l'actuel plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers-Loire-Métropole, approuvé le 13 septembre 2021, zone à dominante d'habitat destinée à l'urbanisation, qui permet l'accueil du projet ;
- dans une zone intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) locale « Centre-Bourg » ;
- en bordure d'un petit bois, au nord, identifié au PLUi comme un espace arboré remarquable ;
- au niveau d'un massif classé à risque feux de forêt, imposant l'application d'obligations légales de débroussaillage (OLD) dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par l'arrêté préfectoral départemental CAB-SIDPC n°2025-68 du 7 octobre 2025 relatif au débroussaillage des espaces exposés aux risques d'incendie de forêt ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; à proximité (environ 3 km) des sites Natura 2000, de l'espace naturel sensible et des ZNIEFF de type 1 et 2 associés aux « Basses vallées angevines » ;

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

- d'après le dossier, les linéaires de haies et alignements d'arbres présents autour du site contribuent à la qualité paysagère et peuvent permettre d'assurer des continuités écologiques locales, en lien notamment avec les haies et le petit bois environnants ; à l'ouest, il s'agit principalement de chênes et d'érables, à l'est et au nord, les arbres sont plus jeunes (30 ans environ) et correspondent notamment à des hêtres, des bouleaux et des érables planes ; ces arbres seront conservés au maximum et protégés lors des travaux par des dispositifs adaptés ;
- toutefois, le projet nécessite la création d'ouvertures dans la haie en limite de propriété à l'est pour l'accès aux lots ainsi que dans le massif au nord, pour la voirie principale du lotissement ; il est précisé que ces ouvertures se feront hors période de nidification ; l'absence d'enjeux de biodiversité au niveau de ces arbres devra toutefois être vérifiée avant abattage et une distance suffisante sera prévue entre les arbres conservés et les infrastructures du projet ;
- le projet prévoit de nouveaux aménagements végétalisés sur le site avec de nouvelles plantations, privilégiant des essences locales, diversifiées et adaptées au contexte pédoclimatique du site ;
- le bâtiment voué à la démolition ne présente pas, d'après le dossier, de potentiel d'accueil pour les chiroptères et l'avifaune ; ce point aurait dû être davantage investigué avant le démarrage des travaux de démolition, partie prenante du projet au sens du code de l'environnement, qui n'aurait donc pas dû être entamée avant la validation de la phase de l'examen au cas par cas ;
- au vu de la présence potentielle d'oiseaux et de chiroptères, une adaptation de l'éclairage public doit être réfléchie, voire l'ajout de nichoirs et de gîtes adaptés ;
- 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 ;
- les débroussailllements imposés par les OLD et liés à la mise en place du lotissement (bande de 50 m autour du site) sont estimés sans conséquence notable sur la biodiversité du site par le porteur de projet, les espaces concernés correspondant à des aménagements paysagers déjà entretenus qui ne présentent pas un état de friche ;

Gestion des eaux pluviales et usées

- le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux habituels : les eaux usées seront gérées par la station d'épuration communale ;
- la gestion des eaux pluviales sera assurée en partie à la parcelle par des ouvrages de rétention et de régulation et, en partie, via le réseau existant de la commune ; cette gestion devra être validée par le gestionnaire de réseau et faire l'objet d'un porté à connaissance ;

Qualité du sol

- le secteur présente un risque de retrait/gonflement des argiles important ; des précisions sur la prise en compte de l'aléa sont attendues ; le porteur de projet précise que des dispositions constructives adaptées (fondations, dispositions structurelles...) seront définies ;
- le dossier précise qu'une vérification de la pollution potentielle des sols sera réalisée en amont des travaux afin de s'assurer de leur compatibilité avec l'usage futur du site et qu'une attention particulière sera portée à la traçabilité et à la valorisation des matériaux inertes ;

Paysage

- les aménagements paysagers à créer prévus par l'OAP, notamment pour « *prolonger la trame verte depuis le petit bois au nord* » et pour « *garantir une intégration paysagère qualitative* », à l'ouest, au sud et au centre du site doivent être davantage détaillés ;

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 du lotissement dénommé "Le Clos des Vignes" à Pellouailles-les-Vignes, sur la commune de Verrières-en-Anjou, est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve d'une prise en compte :**

- **de l'OAP sectorielle qui prévoit notamment la création d'aménagements paysagers à l'ouest, au sud et au centre du site ;**
- **de la présence potentielle d'oiseaux et de chiroptères sur le site (adaptation de l'éclairage public, vérification avant abattage des arbres/bâtiment, ajout de nichoirs et de gîtes adaptés) ;**

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 société European Homes, 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 13 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.