



**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 quartier Montbeaume
sur la commune de Beaufort-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°013914/KK P relative au projet d'aménagement du quartier Montbeaume, sur la commune de Beaufort-en-Anjou, déposée par la SPL Alter Public et considérée complète le 18/02/2026 ;

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 aménager sur un terrain de 3,25 ha, en 3 tranches, un quartier d'habitat d'une surface plancher d'environ 13 000 m², comprenant la réalisation d'environ 127 logements et d'un groupe scolaire, desservi par une voie principale de 400 m environ ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue Charles de Gaulle, au sein d'une dent creuse non bâtie du bourg de Beaufort-en-Anjou, à l'ouest, composée majoritairement d'une friche herbacée ou rase ;
- sur un site initialement occupé par un établissement industriel, l'entreprise France Champignons, dont les bâtiments ont été démolis dans les années 2010 et dont les sols ont été dépollués sans restriction d'usage ;
- en bordure du cours d'eau du « Couasnon », à l'ouest ;
- en zone à urbaniser 1Aub du PLU (plan local d'urbanisme) de Beaufort-en-Anjou, zone qui permet l'accueil du projet ;
- sur un secteur correspondant à une zone d'aménagement concerté (ZAC) à créer et régi par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ; **il apparaît que la répartition des typologies de logements du projet ne respecte pas les prescriptions de l'OAP ;**
- situé, sur son extrémité sud-ouest, non bâtie dans le cadre du projet, dans le périmètre du plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Val d'Authion Loire saumuroise ;
- sur un secteur sujet à un risque fort de retrait-gonflement des argiles et soumis aux obligations légales de débroussaillage (OLD) ;
- à proximité de la route départementale (RD) 347 mais hors du secteur affecté par le bruit lié à cette infrastructure ;
- au sein du parc naturel régional Loire Anjou Touraine, dans les « paysages culturels du Val de Loire UNESCO », en secteur « territoire artificialisé » ;
- au sein du périmètre de protection de monument historique de plusieurs édifices : l'église Notre-Dame, l'ancien couvent des religieuses hospitalières de Saint-Joseph-de-la-Flèche et le château de Beaufort-en-Vallée ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; à environ 5 km des sites Natura 2000 les plus proches, correspondants à la « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » ;

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 analyse « zone humide » pédologique et floristique a été menée ; toutefois, le caractère remanié des sols rend la délimitation de zone humide non pertinente ; seuls 2 m² de zone humide ont été définis selon le critère floristique ;
- une prospection naturaliste « faune/flore/habitats » a été menée sur le site entre janvier et octobre 2025 ; ces inventaires ont mis en évidence notamment :
 - 2 habitats d'intérêt communautaire : « Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* » et « Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion* » (dans un état possiblement dégradé) ;
 - 5 espèces de chiroptères, toutes protégées, au niveau des ponts et d'une canalisation souterraine, non impactés par le projet ;
 - 33 espèces d'oiseaux, la plupart protégées, dont certaines nicheuses dans les arbres en périphérie ;
 - une espèce d'amphibien protégée (la Grenouille verte) aux abords du Couasnon ;
 - une espèce de reptile protégée (le Lézard des murailles), en bordure du site ;
- le projet entraînera le terrassement de 1 000 m² d'habitat naturel à enjeux forts, ainsi que la perte de secteurs d'alimentation pour avifaune, reptiles et chiroptères ;
- pour limiter les impacts du projet sur la faune, le projet prévoit également :
 - la préservation stricte du Couasnon et de ses abords, zone concernée par les habitats prioritaires ;
 - l'adaptation des travaux et notamment du terrassement aux périodes de sensibilité de la faune ;
 - l'adaptation de l'éclairage public et mise en place de clôtures perméables à la petite faune dans les espaces publics ;
 - la réalisation d'aménagements paysagers (plantations d'espèces locales et création d'un bassin) à vocation d'amélioration de la biodiversité dans les emprises publiques et leur gestion différenciée et écologique, intégrant la prise en compte des plantes invasives ;
 - l'installation de gîtes artificiels pour la faune (chauves-souris, reptiles, hérisson) ;
 - le suivi des mesures sur 15 ans ;
- après la mise en place de ces mesures, le dossier considère que les impacts résiduels seront faibles et garantit l'absence d'impact sur les sites Natura et la préservation des espèces d'intérêt communautaire qui y sont rattachées, en particulier les chauves-souris associées au site Natura 2000 de la vallée de la Loire ;
- toutefois, l'analyse menée ne prend pas en compte les impacts des OLD qui s'appliqueront en périphérie du projet (50 m), notamment sur le petit boisement au sud-est ;

- 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

- les eaux pluviales seront collectées et acheminées vers des dispositifs de rétention/infiltration, non définis précisément à ce jour et qui ont vocation à être validés au travers de la procédure de déclaration « Loi sur l'eau » auquel le projet est soumis ;
- le dossier indique que la station d'épuration communale actuelle n'est pas en mesure de traiter le flux du futur quartier et qu'un nouvel équipement est prévu à l'horizon 2028-2029 ; aucun raccordement ne devra être réalisé avant la mise en fonctionnement de la future station d'épuration ;

Risques et nuisances

- le secteur présente des risques significatifs liés aux risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles : le dossier précise que ces risques seront pris en compte dans la conception et la réalisation du projet ;
- à terme, le quartier induira un trafic de desserte estimé à 500 déplacements/jour qui se répartira entre la rue Charles de Gaulle et la rue de Lorraine auquel s'ajoutera le trafic lié au groupe scolaire ; l'acceptabilité de ces trafics par les infrastructures routières existantes doit être analysée, notamment au vu des difficultés de circulation et conflits d'usage déjà pointés par le dossier aux abords du collège situé en bordure ouest de la future ZAC ;
- la proximité de la station d'épuration actuelle est une source potentielle de nuisances olfactives ; une analyse de cette situation suite à la réalisation des travaux envisagés sur cette installation d'épuration devra être menée ;

Patrimoine et paysage

- un traitement paysager intégrant une coulée paysagère centrale, ainsi qu'un bassin et des noues, respectant la renaturation récente du Couasnon et accordant de l'importance au traitement des franges résidentielles est prévu, selon le dossier ;
- la prise en compte des monuments historiques proches fera l'objet, d'après le dossier, d'échanges et validations avec l'Architecte des bâtiments de France ;

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 quartier Montbeaume, sur la commune de Beaufort-en-Anjou, est dispensé d'étude d'impact **sous réserve :**

- **de la prise en compte des impacts environnementaux liés aux OLD ;**
- **d'une réflexion sur l'acceptabilité des futurs trafics liés au projet par les infrastructures routières existantes.**

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 SPL Alter Public 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.