



**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
Opération d'aménagement d'un lotissement
sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines (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° 2026/DREAL/N° SDR-26-AG-02 du 17 mars 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°013095/KKP relative au projet d'aménagement d'un lotissement sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines, déposée par Monsieur Olivier TRONNET (Crédit Mutuel Aménagement) et considérée complète le 20/03/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des catégories 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 n° 39b « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares 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 supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés » ;
- qui consiste en une opération d'aménagement de 4,47 ha comprenant :
 - 61 lots avec 134 logements au total dont 73 logements collectifs ;
 - deux voiries principales en double sens, en béton et enrobé, d'une longueur de 550 ml ;
 - des cheminements doux en revêtement sable et ciment d'une longueur de 1 065 ml ;
 - 246 places de stationnement dont 30 places publiques et 216 places privées ;
 - plusieurs aménagements paysagers dont la plantation de 2 400 ml de haies et d'une cinquantaine d'arbres de haut jet ;
 - trois bassins de rétention des eaux pluviales et des noues pour la gestion des eaux pluviales ;
- le projet est phasé en deux tranches :
 - une première tranche pour 2027 avec 34 terrains à bâtir en lots individuels et 21 logements collectifs ;
 - une deuxième tranche pour 2030 avec 27 terrains à bâtir en lots individuels et 52 logements collectifs en locatif social ;
- le projet s'inscrit au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Rue de la Vertière - Extension » d'une surface totale de 6,68 ha, qui prévoit 167 logements minimum dont 25 % de locatif social ;
- un permis d'aménager sera déposé dans le cadre de ce projet ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue des Platanes et rue des Lys, parcelles cadastrales section AP n°50, 51 et 52, à Grandchamp-des-Fontaines ;
- en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, une procédure d'ouverture à l'urbanisation sera menée ;
- sur des terres agricoles cultivées, dans la continuité des zones urbanisées au sud du bourg de la commune ; des habitations sont présentes au nord et nord-est du projet, le reste étant entouré de milieux agricoles et bocagers ;
- le PLUi identifie des haies protégées le long du côté est du projet et des zones humides potentielles associées à un cours d'eau intermittent le long des limites ouest et sud du site (affluent du Ruisseau du Pont) ;

- au sein d'un réservoir de biodiversité du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), mais dans aucun secteur de corridor ou de réservoir du SCoT Nantes Saint-Nazaire ;
- quatre ZNIEFF se trouvent dans un rayon de 5 km autour du site du projet (ZNIEFF de type II « Zone bocagère relictuelle d'Héric et de Notre-Dame-des-Landes », et « Vallée et marais de l'Erdre », ZNIEFF de type I « Vallée du Gesvres » et « Boire de Nay et vallon du Hocmard »), avec une faible probabilité de lien entre ces dernières et le site du projet ;
- en dehors de tout autre 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 incidences sur les zones humides** : un diagnostic zone humide a été effectué en mai 2024, les 32 sondages effectués et les observations floristiques ont conclu à une absence de zone humide effective sur le site du projet ;
- **les incidences sur la biodiversité** : des inventaires écologiques ont été principalement menés entre avril et juin 2025 (une session en août 2024) sur un périmètre élargi de 7,2 hectares et ont identifié :
 - un habitat principal de type culture où s'implante le projet, bordé par des bandes enherbées au nord et à l'est et par des haies relativement denses formant une ripisylve, des fourrés et des ronciers sur le reste du pourtour ; le dossier ne relève aucun enjeu particulier en lien avec ces habitats ainsi que la flore présente ;
 - concernant la faune, les habitats périphériques à la zone de culture (haies, boisement humide, fourrés, prairies mésophiles et prairies humides eutrophes) abritent des espèces protégées et/ou patrimoniales de reptiles, d'amphibiens, d'oiseaux (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe et Bouscarle de Cetti), d'insectes (Lucarne cerf-volant et Grand Capricorne) ou encore de chiroptères (au moins 14 espèces) ; en lien avec la présence de ces espèces, les haies périphériques et le boisement humide représentent des enjeux modérés, tandis que les autres habitats constituent des enjeux faibles ;
 - le projet impactera la culture sur une surface de 3,84 ha et nécessitera la suppression de 10 ml de haie buissonnante ainsi que d'un arbre et d'un arbuste au nord du projet pour aménager un accès ; la portion de haie supprimée représente moins de 1 % du linéaire total de haies dans la zone d'étude et les arbres/arbustes supprimés ne présentent pas de traces d'insectes saproxyliques ;
 - l'ensemble des haies multistrates a été évité par le projet et leurs lisières ont été conservées au maximum ; les cours d'eau au sud et à l'ouest ainsi que leur bordure sont évités de manière à préserver leurs habitats ; le chantier sera suivi par un écologue, les travaux de terrassement et de coupe/arrachage de haie ou d'arbres seront effectués entre fin septembre et fin février, un balisage délimitera les zones sensibles à ne pas impacter durant le chantier, l'éclairage nocturne en phase travaux et exploitation sera orienté vers le bas et éteint de 23 h à 6 h en phase

opérationnelle ; les espaces verts du projet, représentant une surface d'environ 7 000 m², seront plantés avec des essences locales et gérés de manière raisonnée (notamment une gestion par fauche extensive des lisières et bassins) ;

- **la gestion des eaux pluviales, usées, et de ruissellement :**

- le projet sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable de la commune par une extension au droit du terrain d'assiette du projet ;
- le secteur relève de l'assainissement collectif ; les eaux usées seront évacuées vers la station d'épuration de Grandchamp-des-Fontaines qui possède une capacité nominale de traitement de 3200 équivalents habitants (EH), depuis 2025, le volume entrant est estimé à 1 900 EH ; la charge de 268 EH supplémentaire générée par le projet apparaît pouvoir être traitée par la station, de même que la charge générée par les autres projets prévus sur la commune (222 EH) ;
- les eaux pluviales seront gérées grâce à un réseau de noues dirigeant les eaux vers 3 bassins de rétention ; ces bassins seront dimensionnés pour une pluie décennale, avec des surverses intégrées pour des pluies centennales, permettant une diffusion régulée des eaux vers l'aval (zones humides et cours d'eau) ;

- **les incidences sur les déplacements :** le projet générera une probable hausse des déplacements domicile-travail en voiture entre Nantes et Grandchamp-des-Fontaines (projet conduisant à l'accueil d'environ 215 voitures), pouvant amener à des congestions ponctuelles et modérées des principaux axes routiers selon le dossier ; plusieurs offres alternatives à la voiture individuelle existent sur la commune (car, covoiturage, vélo, intermodalité...) ;

- **une estimation de l'impact du projet sur le climat** a été effectuée par le porteur de projet, prenant en compte la baisse de séquestration du carbone, la construction des bâtiments et des espaces extérieurs, la consommation d'énergie de l'éclairage public et des bâtiments ainsi que les déplacements ; les émissions de GES liées au projet sont estimées à 1 266 257 kg eq CO₂ par an, le poste consacré aux déplacements des habitants du quartier représentant 75 % des émissions ;

- **l'intégration paysagère :** le projet s'insère bien dans le grand paysage grâce à un bocage relativement développé et des boisements ; les bâtiments les plus hauts sont situés sur la partie sud du projet, en contrebas, limitant l'impact visuel depuis les quartiers préexistants au nord ; les plantations en limite nord du projet et au sein du quartier renforceront la trame arborée, améliorant l'intégration du bâti dans l'environnement ; la prise en compte des éventuelles prescriptions urbanistiques et architecturales, s'effectuera dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager du projet et des permis de construire pour la construction des futurs logements.

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 d'un lotissement sur la commune de Grandchamp-des-Fontaines, 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 Olivier TRONNET 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 20 avril 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
La cheffe du service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Sophie LAVIGNE

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.