



**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

Création d'un lotissement situé « secteur du Rocher »
sur la commune de MAYENNE (53)

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-03 du 18 mai 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°013097/KKP relative à la création d'un lotissement d'habitations, dans le secteur du Rocher sur la commune de Mayenne, déposée par la société COOP LOGIS représentée par M. Jean-François ROLLET, et considérée complète le 19 mai 2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des rubriques n°39b et 41a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement :
 - « 39b / 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 l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
 - « 41a / aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à créer un lotissement d'environ 150 logements, représentant une surface de plancher maximale de 13 500 m² et une emprise au sol maximale de 30 391 m², sur un terrain de 6,4 ha de superficie ;
 - comprenant l'aménagement de voirie (6 996 m²), de cheminements piétons (1 900 m²), de 66 places de stationnement en pavés drainants (944 m²), d'espaces verts (23 675 m²), ainsi que d'ouvrages de rétention des eaux pluviales ;
 - prévoyant aussi la plantation de 110 arbres et 180 m de haies bocagères ;
 - découpant la réalisation du projet en trois ou quatre tranches ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- dans le secteur du Rocher sur la commune de Mayenne ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- à environ 100 m de la ZNIEFF de type I « Vallée de la Mayenne entre Beau Rivage et Mayenne » ;
- en zone à urbaniser à dominante résidentielle (1AUh) et au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le Rocher » du PLUi de la communauté de communes de Mayenne Communauté ;

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 :

- le site est occupé pour l'essentiel par une parcelle de monoculture ;
- les haies bocagères existantes en périphéries est et ouest du projet sont protégées par le PLUi (règlement et OAP « le Rocher ») ;
- le projet est proche de la ZNIEFF de type I « Vallée de la Mayenne entre Beau Rivage et Mayenne » ;
- le diagnostic environnemental transmis en annexe, établi en particulier sur la base de trois journées d'inventaire faune-flore (en juillet, août et septembre) met notamment en évidence :
 - la présence de 13 espèces d'oiseaux à enjeu de conservation, ainsi que la présence d'arbres pouvant abriter le Grand capricorne ou le Lucane cerf volant ;
 - les enjeux rattachés aux habitats en présence pour les espèces qui y sont inféodées, sont qualifiés de « fort » pour la haie bocagère existante en périphérie

est, et « modéré » pour la haie bocagère existante en périphérie ouest du projet ;

- les inventaires réalisés sont insuffisants (notamment pas d'écoutes chiroptères, pas de pose de plaques à reptiles, pas d'investigations amphibiens en phase terrestre, ...) ; ils ne permettent pas d'avoir un cycle complet de l'ensemble des espèces recherchées, ni de justifier l'absence d'autres espèces protégées ;
- ainsi, le dossier ne permet pas d'évaluer la représentativité des inventaires, ni de démontrer l'absence d'impact sur des espèces à enjeux de conservation inféodées au site envisagé ou amenées à le fréquenter durant leur cycle biologique (chasse, reproduction, nourrissage, migration, ...) ;
- ces inventaires habitats-faune-flore et l'étude des impacts du projet sur les espèces recensées concernent également les continuités écologiques du site avec les espaces proches, en particulier la ZNIEFF de type 1 « Vallée de la Mayenne entre Beau Rivage et Mayenne » ;
- de plus, selon les compléments apportés au dossier, celui-ci ne permet pas de garantir la conservation d'une partie des haies bocagères protégées sur la périphérie ouest du site ;
- l'analyse des impacts directs et indirects du projet doit être complétée ainsi que la démarche « éviter-réduire-compenser » développée et mieux justifiée au regard des enjeux de préservation des habitats et des espèces qui pourront être identifiés sur le site ;
- 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 d'atteinte aux espèces et de la mise en place de mesures ERC (éviter-réduire-compenser) ;
- par ailleurs, le projet s'inscrit au sein de l'OAP « le Rocher » au PLUi de Mayenne communauté ; toutefois, le périmètre de projet retenu exclut le quart nord-est de l'OAP, sur lequel cette dernière prescrit la préservation, dans la mesure du possible, du caractère naturel dominant et des arbres existants, ainsi que le maintien des haies bocagères ; or, en l'état, il apparaît que le projet :
 - ne répond pas d'une conception globale du secteur couvert par l'OAP, dans la mesure où il enclave le quart nord-est plutôt que l'intégrer dans une réflexion globale d'aménagement en préservant son caractère naturel (potentiellement « îlot de fraîcheur ») et en assurant sa gestion ;
 - laisse en attente un accès et des réseaux techniques dans l'hypothèse (présentée comme très peu probable) d'un aménagement futur du quart nord-est, sans pour autant justifier le cas échéant de la prise en compte des incidences de cette évolution envisagée sur les enjeux de préservation des habitats et des espèces qui pourraient être identifiés sur cette portion de l'OAP et les continuités écologiques la concernant ;
- ainsi le dossier ne permet pas de justifier d'une prise en compte suffisamment aboutie de l'OAP « le Rocher » et des enjeux qu'elle vise à préserver ;

- le dossier manque de clarté et de cohérence, selon les différents plans proposés, sur la gestion de ses accès (toutes voies) et sur d'éventuelles incidences du projet au regard de la continuité de la voie verte aux abords de la RD 225 ;

PAYSAGE et NUISANCES :

- la localisation du projet lui confère des enjeux d'intégration paysagère, notamment au regard du déplacement induit de l'entrée de ville dans la continuité et en vis-à-vis de secteurs pavillonnaires ;
- l'organisation du projet, notamment le positionnement et les caractéristiques des trois opérations groupées (26 logements) et du secteur « sénior » appellent à être précisés au regard de la topographie, des éléments d'insertion envisagés, de la prise en compte du cadre de vie et du cumul avec les secteurs pavillonnaires voisins (notamment le flux total de véhicules induits) ;
- une analyse paysagère devrait permettre d'appréhender la manière dont le projet s'inscrit dans ce contexte et les impacts générés au niveau du paysage proche et éloigné ;
- les nuisances cumulées, notamment liées au bruit, devraient aussi être prises en compte ;

EAUX PLUVIALES et RISQUES :

- le projet prévoit :
 - l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (volume de rétention global de 960 m³, dimensionnés sur une pluie d'occurrence décennale), permettant de garantir un traitement des polluants émis par la circulation automobile et par le ruissellement des eaux de pluie ;
 - une infiltration des eaux de pluie au plus près du point de chute ;
- il prévoit aussi le dépôt d'un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement ;
- toutefois, la notice hydraulique transmise en annexe évoque la nécessité de sécuriser les exutoires en prévoyant des servitudes de passage sur deux parcelles, afin d'éviter les inondations des maisons existantes en aval au nord du projet et dans le secteur du Moussard au sud du projet ;
- le dossier appelle à ce stade des précisions sur les conditions de rejet des eaux pluviales après leur rétention sur le site du projet, l'analyse de leurs incidences potentielles et des mesures ERC adaptées :
 - au regard des enjeux liés aux terrains riverains du projet jusqu'aux exutoires naturels des eaux pluviales ;
 - au regard de l'exposition de biens riverains du projet à un risque d'inondation ;

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 création d'un lotissement d'habitations, dans le secteur du Rocher sur la commune de Mayenne, 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 visera notamment :

- une évaluation des incidences du projet sur les habitats, les espèces faunistiques et floristiques présents sur le site ainsi que sur les continuités écologiques ;
- une approche qualitative en matière de paysage ;
- une évaluation des incidences du projet en termes de nuisances, de gestion des eaux pluviales et de risque d'inondation.

Elle visera aussi à mieux justifier l'inscription du projet au regard des enjeux globaux portés par l'OAP « le Rocher » et de ceux de continuité de la voie verte.

Elle devra s'appuyer sur des états initiaux proportionnés mais garantissant une connaissance des enjeux environnementaux locaux (biodiversité, habitats, nuisances, paysage, ...). A partir de ces éléments, l'étude d'impact devra conduire la démarche visant une recherche de l'évitement maximal des impacts puis la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC). Elle devra permettre une restitution au public de ces éléments et des arbitrages opérés au regard 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 COOP LOGIS 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 19 juin 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 réalisées 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.