



**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**

**Viabilisation d'un lotissement de 35 lots libres et 1 macro-lot pour la construction de
10 à 11 logements locatifs à vocation sociale
sur la commune de Le Grand-Lucé (72-Sarthe)**

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° 2026/SGAR/DREAL/145 du 20 juillet 2026 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-06 du 16 septembre 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°022696/KKP relative au projet de viabilisation d'un lotissement de 35 lots libres et 1 macro-lot pour la construction de 10 à 11 logements locatifs à vocation sociale sur la commune du Grand-Lucé , déposée par Sarthe Habitat et considérée complète le 26/08/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°6 de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « 6. Infrastructures routières 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. » ;
- qui consiste à créer un projet de lotissement qui :
 - comprendra 35 lots libres constructeurs (ou 34 selon les parties du dossier) et 1 macro-lot destiné à de l'habitat individuel ou intermédiaire pour 11 logements minimum sur une parcelle de 2,5 hectares, pour une surface de plancher estimée à 4 720 m² ;
 - sera desservi par la rue du Pavois ;
 - intégrera la création d'une bande paysagère en frange est comprenant une liaison piétonne ;
 - nécessitera des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue du Pavois sur la commune du Grand-Lucé ;
- sur un terrain de type « prairie » ;
- en zone AUh du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) Loir-Lucé-Bercé ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysage ;
- au sein du périmètre de 500 autour du Château et du Parc du Lucé, classés monuments historiques ;

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 :

- le projet implique l'installation d'environ 112 équivalents-habitant ; la station d'épuration d'une capacité nominale de 3 000 EH reçoit une charge supérieure estimée à 4 284 EH en cas d'orage et présente des non-conformités en performances ; le dossier ne précise pas si le calendrier des travaux de mise en conformité est compatible avec l'augmentation des effluents liés à la création du lotissement ; le risque d'aggravation de la situation n'est pas écarté ;
- du point de vue du paysage, le dossier traduit un travail conduit avec l'Architecte des Bâtiments de France impliquant notamment une marge de retrait de 15 m le long de la route départementale permettant la plantation d'une trame végétale jouant le rôle de filtre visuel ;
- le projet est concerné par la mise en œuvre d'obligations légales de débroussaillage (OLD), cependant le dossier ne précise pas le périmètre effectif d'application de l'OLD ; en conséquence :
 - les incidences du projet sur la biodiversité en présence dans le périmètre de l'application de l'OLD ne sont pas évaluées ;

- les incidences potentielles sur le patrimoine au regard de la proximité immédiate du Parc du Château, ne sont pas analysées ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, 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 viabilisation d'un lotissement de 35 lots libres et 1 macro-lot pour la construction de 10 à 11 logements locatifs à vocation sociale sur la commune du Grand-Lucé, est soumis à 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.

Il est attendu de l'étude d'impact quelle permette le déploiement de la démarche éviter-réduire-compenser de manière affinée au regard des enjeux d'assainissement, de biodiversité et de patrimoine proches du site ainsi que des incidences indirectes du projet sur ces enjeux, insuffisamment appréhendés au stade du cas par cas.

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 Sarthe Habitat 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 30 septembre 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.