



**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 du code de l'environnement
Aménagement du quartier d'habitations du lotissement "Le Landreau"
sur la commune de Val d'Erdre-Auxence (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 ;
- 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-04 du 1^{er} juillet 2025 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°003414/KK P relative au projet d'aménagement du lotissement d'habitations du « Landreau » sur la commune de Val-d'Erdre-Auxence, déposée par la SARL Foncier Aménagement et considérée complète le 05/06/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°6 a) de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement « 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 lotissement, d'une superficie d'environ 38 487 m², en 2 tranches (tranche 1 : 27 937 m² et tranche 2 : 10 550 m²) avec une surface de plancher d'environ 9 830 m² et prévoit :
 - la création de 53 lots libres (tranche 1: 26 lots et tranche 2: 27 lots) et un îlot sur la tranche 1 pouvant accueillir 13 logements sociaux. Ces lots occupent une superficie totale d'environ 19 444 m² ;
 - la création d'une voirie partagée à double sens, en enrobé noir, avec un accès unique au sud du projet, d'une longueur totale d'environ 582 m et d'une largeur de 5.50m ;
 - la matérialisation d'espaces piétons sur la voirie partagée ;
 - le maintien de haies bocagères en périphérie et au nord ainsi que la création d'espaces engazonnés plantés ;
 - la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales (individuels, noues de transit et bassin de rétention).

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en extension nord-ouest de l'enveloppe urbaine du Louroux-Béconnais, sur la commune de Val-d'Erdre-Auxence ;
- sur des parcelles agricoles cultivées présentant des éléments constitutifs de continuités écologiques : des haies potentiellement intéressantes pour la biodiversité, un cours d'eau « le ruisseau du Pont Ménard » au sud et une zone humide au niveau de la tranche 1 ;
- en zone à urbaniser à court terme 1AU du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune, approuvé le 24 février 2024, zone qui permet l'accueil du projet et qui est intégrée dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée ;
- en dehors de tout 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 publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les principes d'aménagement adoptés ne sont pas argumentés et ne se fondent pas sur des inventaires et un état des lieux à même de démontrer une approche ayant permis d'éviter, de réduire, voire, de définir des mesures de compensation en adéquation avec les enjeux inhérents au site d'implantation du projet notamment concernant la biodiversité, les milieux et le paysage;

- le respect des éléments de cadrage et des objectifs portés par l'OAP notamment en matière de forme urbaine (recherche de densification) ne sont pas démontrés ;
- le projet prévoit la mise en place d'espaces verts, de fossés et de noues d'infiltration pour la gestion intégrée des eaux pluviales ; l'absence d'impact de cette nouvelle gestion sur le ruisseau du Pont Ménard n'est pas démontrée ;
- le projet va impacter directement 350 m² de la zone humide identifiée, principalement en raison de la création d'une voie d'accès au sud-est du site. Les impacts indirects liés à la modification de l'aire d'alimentation de la zone humide, coupée en deux par la future voirie, ne sont pas pris en compte. Une zone humide de compensation est prévue (sans détail sur son alimentation) à l'extrémité sud du site, d'une surface non précisée, sur un secteur pré-localisé en zone humide potentielle. Aucune démonstration de l'équivalence des fonctionnalités écologiques de la zone de compensation, intégrant la potentielle préexistence d'une zone humide et l'impact sur l'aire d'alimentation de la création de la voirie, n'est apportée ; une nouvelle démarche « Éviter-Réduire-voire Compenser » doit être menée ;
- les haies périphériques seront conservées, toutefois plusieurs haies non périphériques, dont l'intérêt écologique n'est pas déterminé, seront supprimées. Le projet ne paraît pas sur ce point en accord avec la future OAP qui vise plusieurs haies à préserver et à créer dont deux secteurs en particulier ne sont pas repris sur le schéma d'aménagement. Le dossier précise que ces suppressions auront lieu en dehors des périodes biologiques. Sans autre mesure d'évitement et de réduction, l'absence d'impacts sur la faune, notamment protégée, potentiellement présente ne peut être assuré ; une démarche « éviter-réduire-voire compenser », basée sur un état initial consolidé, doit être menée ;
- le projet prévoit l'implantation de linéaires de haies et d'arbres au niveau des espaces verts, sans précision sur l'équivalence écologique de ces plantations au regard des haies détruites ; de plus, l'ensemble des espaces paysagers à mettre en place dans l'OAP n'apparaît pas clairement sur le projet d'aménagement ;
- 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 protection des espèces ;

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 d'aménagement du lotissement d'habitations du « Landreau », sur la commune de Val-d'Erdre-Auxence, est soumis à étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 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.

L'étude d'impact devra proposer un état initial de l'environnement permettant d'appréhender les enjeux du contexte d'implantation du projet, notamment, s'agissant de la biodiversité (habitats, faune, flore) et des zones humides (à l'extrémité sud). Les choix opérés lors de la conception du projet devront être argumentés après déclinaison de la séquence « Éviter-Réduire-voire Compenser ».

Le volet paysager devra être à la hauteur des enjeux inhérents au positionnement du futur lotissement et à la proximité d'habitations, dans le respect de l'OAP.

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 SARL Foncier Aménagement 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 4 juillet 2025

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

Annaïg LE MEUR

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.