



**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 d'un quartier d'habitation
sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe (49)

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°003039/KKP relative au projet d'aménagement du site de La Cigale sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, déposée par l'office public d'habitats Meldomys représenté par monsieur Benoît Ratier et considérée complète le 06/06/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°6a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Infrastructures routières (les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières) » ;
- qui consiste à :
 - aménager un nouveau quartier d'habitation au lieu-dit La Cigale, sur un terrain d'assiette de 1,21 ha en vue d'y réaliser un programme de 30 logements, soit près de 25 logements à l'hectare ce qui dépasse l'objectif de 17 logements à l'hectare fixé par le SCoT Anjou Bleu parmi ses objectifs qualitatifs liés à la densité et à la modération de la consommation d'espace. Le projet sera composé de 11 lots libres, 3 maisons groupées en prêt social location accession et 16 logements collectifs, soit environ 3 770 m² de surface de plancher. Il a pour objectif de répondre à la demande de logements, notamment en renouvelant un site désaffecté et en développant une offre diversifiée d'habitats. Le projet prévoit également l'extension de la maison de santé.
 - démolir plusieurs bâtiments (une ancienne trésorerie ainsi que son garage, une ancienne entreprise et la dépendance d'une maison) ;
 - créer la voirie de desserte interne d'une longueur de 200 m ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 10 chemin de la Cigale, sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts-d'Anjou ;
- au niveau d'un site actuellement occupé par une friche urbaine composée de plusieurs bâtiments abandonnés ;
- au sein des zones urbaines Ua et Ub du plan local d'urbanisme des Hauts-d'Anjou, dont la dernière procédure a été adoptée le 30 novembre 2023 ;
- à environ 100 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Combles d'une maison particulière, rue de l'Église, Châteauneuf-sur-Sarthe », à environ 200 mètres de la ZNIEFF de type 2 « Basses vallées Angevines ». La parcelle se situe également à proximité (à environ 200 mètres) d'une zone Natura 2000 « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette », identifiée au titre de la directive Habitats et Oiseaux ;
- au sein du périmètre de protection au titre des monuments historiques (Église Notre-Dame), le projet fait également l'objet d'une prescription de diagnostic d'archéologie préventive ;
- au sein du périmètre du plan de prévention de bruit dans l'environnement du département du Maine-et-Loire du plan de prévention du risque inondation de la Sarthe. Toutefois, pour ces deux plans, le site du projet se situe en dehors des zones d'aléas ;

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 :

- plusieurs arbres seront détruits (bouleaux, acacias, un érable et un prunus) ;
- des inventaires floristiques et faunistiques ont été conduits au niveau de la parcelle du projet (au sein de la végétation et des différents bâtiments), plusieurs espèces protégées ont été identifiées au cours de ces prospections (Moineau domestique, Rougequeue noir, Serin cini, Sérotonine commune, Petite Rinolophe, Pipistrelle commune, Léopard des murailles). Au regard des enjeux présents sur le site d'implantation, une demande de dérogation à la protection des espèces protégées a été sollicitée et accordée par arrêté préfectoral du 17 décembre 2024 (n° DDT49/SEEB/CVB 2024-59) pour les espèces évoquées précédemment. Elle prévoit notamment la mise en place de diverses mesures au titre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser dont le balisage des arbres à préserver, le respect d'un calendrier de travaux ou encore l'installation de nichoirs artificiels, etc... ;
- un inventaire des zones humides a été réalisé, 3 zones ont ainsi été détectées (480 m² au total). Le dossier indique que ces zones ont des fonctionnalités très réduites (rétention d'eau dans les horizons superficiels), leur évitement n'a pas pu être atteint, plusieurs pistes sont envisagées pour leur compensation (restauration d'une zone humide dans le périmètre du projet, recherche d'un site potentiel de compensation). Les données versées au dossier indiquent que ces mesures seront précisées ultérieurement dans le cadre du dossier loi sur l'eau ;
- le site du projet est classé dans une zone sujette aux débordements de nappe et près d'une zone sujette aux inondations de cave, aussi les relevés effectués sur le site ont permis de mettre en évidence la présence d'eau souterraine à faible profondeur. Afin de prendre en compte l'ensemble de ces risques, un système drainant périphérique sera mis en place au niveau du bâtiment collectif ;
- le site du projet est en partie occupé par une ancienne fabrique de meubles, celle-ci est répertoriée dans la base de données CASIAS. Un diagnostic de pollution a été mené sur la parcelle du projet, ce qui a permis de détecter plusieurs matériaux contenant de l'amiante ou du plomb, ces derniers feront l'objet d'un traitement adapté ;
- les eaux pluviales seront collectées et acheminées vers des dispositifs de gestion à la parcelle, puis vers un bassin de rétention situé au sud-est du secteur (occurrence trentennale) ;
- le projet induira des effluents supplémentaires estimés à 55 équivalent-habitant, selon le dossier, la station d'épuration communale présente les capacités suffisantes pour supporter les effluents supplémentaires générés par le projet (avis favorable de la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou) ;
- à terme, ce projet générera un trafic limité à 120 véhicules par jour (estimation maximale) ;

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 quartier d'habitation, sur la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe, est dispensé d'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.

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 l'opérateur public d'habitats Meldomys représenté par monsieur Benoît Ratier 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 9 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.