



**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
Création d'un lotissement communal de 83 lots au lieu-dit « L'Euclie »
sur la commune de SAINT-PIERRE-LA-COUR (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 ;
- 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°002148 relative à la création d'un lotissement communal, au lieu-dit L'Euclie sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, déposée par la commune de Saint-Pierre-la-Cour, et considérée complète le 16 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39b de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « 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 » ;
- qui consiste à créer un lotissement de 83 lots (dont 1 macro-lot de 8 logements), représentant une surface de plancher maximale de 14 050 m² et une emprise au sol maximale de 17 707 m², sur un terrain de 4,8 ha de superficie ;
 - comprenant l'aménagement de voirie (6 625 m²), de liaisons douces (1 308 m²), de 57 places de stationnement semi-perméables (628 m²), d'espaces verts (3 912 m²), ainsi que de deux bassins de rétention des eaux de ruissellement de la voirie ;
 - prévoyant aussi la démolition d'un bâtiment agricole existant ;
 - découpant la réalisation du projet en trois tranches ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- au lieu-dit L'Euche, 10 rue du Clos de Villiers sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- à une quinzaine de mètres de la ZNIEFF de type 1 « Ancienne carrière de l'Eucme » ;
- à environ 2 km de la ZNIEFF de type 2 du « Bois des Gravelles » ;
- au sein d'un réservoir de biodiversité des trames verte et bleue identifié au schéma régional de cohérence écologique, repris dans le SRADDET des Pays de la Loire ;
- à 1,6 km du site inscrit et à 2,4 km du site classé « Vallée des étangs » ;
- en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUh) et au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « L'Euche » du PLUi du Pays de Loiron ;
- comprenant un emplacement réservé (n°124) au même PLUi au bénéfice de la commune pour ouvrir un accès à l'ouest du projet ;

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 :

BIODIVERSITÉ :

- le site est occupé pour l'essentiel par des prairies de fauche, un petit boisement sur sa partie nord, des haies et des arbres isolés ;
- trois haies existantes, sur sa périphérie à l'est et au sud, sont protégées par le PLUi du Pays de Loiron, et seront conservées ;
- le projet prévoit la destruction du boisement au nord, d'une haie et d'un arbre en périphérie à l'ouest, ainsi que d'une partie de la haie centrale existante, sans justifier de l'analyse des impacts de cette destruction sur les habitats et espèces à

enjeu de conservation potentiellement concernées ; il indique toutefois que les périodes de reproduction et de nidification des espèces seront respectées ;

- le projet prévoit la plantation d'une haie à l'entrée ouest et en prolongement de la haie centrale existante, et évoque le renforcement de certains linéaires de haies sans toutefois les localiser ; il ne précise pas les caractéristiques des plantations prévues ni ne justifie si elles constitueront des mesures de compensation aux destructions d'arbres et de haies projetées ;
- le dossier indique qu'un inventaire faune-flore sera réalisé au niveau du hangar agricole au nord-est du site préalablement à sa démolition ;
- l'absence totale d'inventaires naturalistes au niveau du boisement, des haies, des arbres, des prairies, ainsi que du hangar agricole, ne permet pas 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 « ancienne carrière de l'Eucme » ;
- de plus, 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 ;

NUISANCES :

- le projet voisine immédiatement à l'ouest la zone d'activités de la Balorais, où sont implantées plusieurs entreprises, parmi lesquelles notamment une entreprise de matériaux, qui pourrait générer des nuisances pour les habitants du futur lotissement (bruit, poussière) ;
- il est situé à 800 m au nord d'une carrière et d'une cimenterie en activité ;
- au PLUi du Pays de Loiron, le projet est concerné sur sa façade nord par la proximité d'un emplacement réservé (n°104) pour une voie de contournement au bénéfice du Conseil départemental de la Mayenne, dont la réalisation serait susceptible d'accroître le risque de nuisances pour les habitants du futur lotissement ;
- une analyse du contexte dans lequel s'inscrit le projet devrait permettre d'appréhender les incidences potentielles sur l'exposition des habitants du futur lotissement aux nuisances et le cas échéant des mesures éviter-réduire-compenser (ERC) adaptées ;

PAYSAGE :

- au PLUi du Pays de Loiron, l'OAP « L'Eucme » précise que « le projet doit veiller à minimiser les co-visibilités du bâti sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la topographie du site » et détermine une vue à préserver sur le grand paysage ;

- le dossier signale que la cimenterie restera visible depuis le projet ;
- il prévoit la suppression de haies de conifères à l'ouest, sur la façade du projet attenante à la zone d'activités de la Balorais ;
- 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 ;

EAUX PLUVIALES :

- le projet prévoit l'aménagement de deux bassins de rétention pour les eaux de ruissellement de la voirie, qui se rejeteront dans le réseau communal ;
- il prévoit le dépôt d'un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. Toutefois à ce stade, le projet n'est pas soumis à déclaration au titre des articles L.214.1 à L.214-6 du Code de l'environnement, du fait qu'il n'engendre pas la création d'un nouveau rejet d'eaux pluviales. Le projet se raccorde sur le réseau d'eaux pluviales en place avec un rejet au milieu naturel existant, dans le cours d'eau affluent de la Valière. Conformément aux articles R.181-46 et R.214-40 du Code de l'environnement, les modifications des conditions de rejet d'eaux pluviales consécutives à l'ajout d'un branchement d'une nouvelle canalisation doivent faire l'objet d'un porter-à-connaissance auprès de l'administration. Cette démarche doit être réalisée par le maître d'ouvrage du réseau de collecte dont le rejet des eaux pluviales au milieu naturel a été autorisé, lequel reste responsable du réseau et de son bon fonctionnement ;
- le projet fera l'objet d'un permis d'aménager ;

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 communal, au lieu-dit L'Euhe sur la commune de Saint-Pierre-la-Cour, 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 visera notamment à mieux évaluer les incidences du projet sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques présents sur le site, ainsi qu'en matière de nuisances et de paysage.

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 commune de Saint-Pierre-la-Cour 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 16 juillet 2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
la directrice régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement,

Signé

Anne BEAUVAL

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.