



**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 du Pineau à Champs-sur-Layon,
sur la commune de Bellevigne-en-Layon (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°003528/KKP relative au projet d'aménagement du quartier du Pineau à Champs-sur-Layon, sur la commune de Bellevigne-en-Layon, déposée par Alter Public et considérée complète le 23/06/2025 ;

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 quartier d'habitat, d'une surface totale de 2,5 ha, en 2 tranches (tranche 1 : 1,54 ha, tranche 2 : 0,26 ha et 0,71 ha d'espaces non aménagés) avec une surface de plancher totale d'environ 4 650 m² et prévoit :
 - la création de 32 logements, repartis entre logements individuels, individuels groupés et intermédiaires pour l'îlot de 4 logements en locatif social ;
 - la démolition du bâtiment correspondant à l'ancien chai (à l'exception de son extrémité sud, qui sera rattachée à l'habitation existante), situé sur la partie aménagée à l'est du site, avec maintien des conditions d'accès actuelles ;
 - la création d'une voirie d'une longueur totale d'environ 300 m.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en extension nord-est de l'enveloppe urbaine de Champ-sur-Layon ;
- sur un site initialement occupé par des vignes et une entreprise viticole dont les activités ont cessé ;
- en zone à urbaniser UB et à urbaniser à court terme à dominante résidentielle 1AUB du PLU (plan local d'urbanisme) de Bellevigne-en-Layon, approuvé par délibération du 05/12/2022, zones qui permettent l'accueil du projet et qui sont intégrées dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée dont le projet respecte les objectifs de densité ;
- sur un secteur intégrant une zone humide, caractérisée selon le critère pédologique, d'une surface d'environ 1 500 m² et de l'eau souterraine à faible profondeur ;
- sur un secteur présentant :
 - des dépassements ponctuels de seuils (arsenic, cuivre, hydrocarbures) mis en évidence suite à un diagnostic de pollution réalisé sur le site. Des investigations complémentaires sont prévues ;
 - un risque retrait-gonflement des argiles de niveau 3 (élevé), un risque sismique de niveau 3 (modéré) et un risque d'exposition au radon de niveau 3 (élevé) ;
- 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 :

- concernant la pollution des sols constatée, des investigations complémentaires sont prévues et des mesures spécifiques seront mises en œuvre en phase chantier (gestion des terres, comblement du puits) pour tenir compte de ces résultats ;

- les risques sanitaires potentiels seront pris en compte dans la gestion des travaux et la conception des constructions ;
- concernant la nappe de faible profondeur, une mission géotechnique sera réalisée pour déterminer si une étude hydrogéologique est nécessaire et si un drainage devra être réalisé ;
- la gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration (gestion à la parcelle et gestion sur les espaces prairiaux) est intégrée au projet ; un dossier « Loi sur l'eau », à même de vérifier la suffisance de cette gestion, devra être réalisé ;
- le système d'assainissement communal est actuellement non conforme (autosurveillance insuffisante et capacité hydraulique nominale de la station d'épuration très largement dépassée). Des travaux de mise en séparatif des réseaux sont en cours. Le dossier précise qu'un point sera fait sur la capacité du réseau et de la station d'épuration avant tout raccordement et que ces éléments seront intégrés dans le dossier « Loi sur l'eau » prévu ;
- l'alimentation hydraulique de la zone humide identifiée sera maintenue, toutefois, le projet va impacter directement environ 200 m² de cette zone humide. Une zone humide de compensation est prévue sur les espaces prairiaux au nord du secteur d'étude, en lien avec les espaces naturels voisins. Aucune démonstration de l'équivalence des fonctionnalités écologiques de la zone de compensation n'est apportée : elle devra être intégrée au dossier « Loi sur l'eau » ;
- la haie au nord sera préservée et renforcée afin de réduire les envols phytosanitaires vers les futures habitations, d'améliorer l'intégration paysagère du projet sur sa lisière nord et de maintenir/renforcer le maillage bocager et les continuités écologiques ; la plantation d'une haie est également prévue au sud ;
- le projet présente des enjeux de biodiversité importants et prévoit des mesures d'évitement-réduction-compensation pour préserver certaines espèces protégées (notamment chauves-souris, oiseaux, reptiles) et leurs habitats :
 - respect du calendrier biologique pour la réalisation des travaux ;
 - éclairage public adapté ;
 - évitement de la prairie sur la partie nord du site ;
 - aménagement de la maison au sud pour maintenir et pérenniser l'accueil des chiroptères ;
 - installation de gîtes complémentaires (gîtes de façade sur la maison conservée, gîte fusée sur la prairie au nord) ;
- des investigations faunistiques complémentaires devront être menées avant les destructions de bâtiments ;
- une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et leurs habitats est prévue par le porteur de projet ;

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 du quartier du Pineau à Champs-sur-Layon, sur la commune de Bellevigne-en-Layon, est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve :**

- **de la réalisation effective des investigations complémentaires citées (faune, pollution des sols, radon, nappe...),**
- **du dépôt de la demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et leurs habitats prévue,**
- **de la prise en compte des enjeux « eau » et « assainissement » au sein de la procédure « Loi sur l'eau ».**

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 Alter Public et publié sur le site Internet suivant : [https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays%20de%20la%20Loire)

Fait à Nantes, le 22 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 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.