



**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 de la ZAC « Le Tertre 4 »,
sur la commune de Mauges-sur-Loire (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région 2021/SGAR/DREAL/30 du 1^{er} mars 2021 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2021-5652 relative au projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Le Tertre 4 », à Saint-Florent-le-Vieil, sur la commune de Mauges-sur-Loire, déposée par la commune de Mauges-sur-Loire et considérée complète le 20 octobre 2021 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un quartier d'habitation, dans le cadre de la ZAC « Le Tertre 4 », d'une surface de 5,2 ha, au nord-ouest de la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, dans la continuité des permis d'aménager déjà délivrés (« Le Tertre 1 à 3 ») donc dans le prolongement d'un secteur urbanisé, sur des parcelles agricoles ; que cet aménagement sera découpé en 4 tranches comprenant au total 102 logements (densité minimale de 20 logements par hectare) ainsi que des voiries et liaisons douces pour environ 10 700 m² ;

Considérant que le projet est situé en zone 1AUa (zone d'urbanisation future à dominante d'habitat) et UB (zone urbaine à dominante d'habitat correspondant à la parcelle 214 et comprenant un ancien bâtiment agricole) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mauges-sur-Loire, approuvé le 16 décembre 2019 ; que le projet est en partie concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le Tertre » ; que le PLU est en cours de modification pour une extension de cette OAP afin d'inclure la parcelle 214 dans le

périmètre opérationnel du projet et une rectification des dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité d'intérêt secondaire ou local ainsi qu'aux corridors d'intérêt secondaire ou local ; que le projet devra attendre l'approbation de la modification du PLU avant sa réalisation ;

Considérant que, au sud, 2 parcelles concernées par le projet sont situées dans le corridor écologique local ; que toutefois aucune mesure compensatoire n'est prévue ; que le projet prévoit uniquement de préserver le vallon au sud du projet (lieu de promenade communal connecté à la trame verte et bleue existante), considéré par le porteur de projet comme le véritable corridor écologique local, ayant conduit à l'inscription de cette zone au PLU ; que les haies bocagères identifiées dans le plan graphique du PLU seront également préservées à l'exception de 25 mètres linéaires de haie arbustive et 18 mètres linéaires de haie arborée afin de créer des passages pour les voiries ; qu'un renforcement des haies de type bocager (en lisières urbaines et en bordure du chemin agricole) est prévu afin de réduire les probables incidences sur la faune ; que les végétaux utilisés dans les aménagements devront être d'essences locales et que le frêne sera à éviter (au regard de la chalarose) ; que les travaux d'arrachage de la végétation et de terrassement seront effectués en dehors des périodes les plus sensibles, soit entre début octobre et fin février ;

Considérant que le projet prévoit, lors des travaux d'aménagement, la réalisation d'espaces verts qui s'appuient sur les haies et éléments existants (jardin de pluie en terrasses, jardins potagers, vergers), de voiries et de liaisons douces (voies piétonnes, voies partagées), de noues d'infiltration, de massifs drainants et d'ouvrages aériens enherbés intégrés dans la trame verte ; que le dimensionnement des chaussées, l'utilisation des revêtements perméables et la fixation d'un taux d'imperméabilisation applicable aux nouvelles constructions permettront de limiter l'imperméabilisation ;

Considérant que le projet est localisé en lisière de parcelles agricoles, sous les vents dominants ; que l'OAP précise que cette proximité nécessite de mettre en place une séparation physique (telles que des haies de type « brise-vent ») entre les futures habitations et les espaces cultivés, afin d'atténuer les envols d'aérosols de produits de traitement, vers les zones habitées ;

Considérant que le dossier d'autorisation Loi sur l'eau incluant le projet a été validé avant la réglementation "zone humide" ; qu'un inventaire réglementaire pour la délimitation des zones humides a été réalisé, concluant à l'absence de zone humide sur le site du projet ; que toutefois les résultats des investigations n'ont pas été fournis ; que 2 parcelles au sud sont touchées dans leurs limites par des zones humides identifiées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; qu'en cas d'impact, une analyse des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation, devra être proposée ;

Considérant que le projet se situe hors périmètre d'inventaire et de protection réglementaire, mais à environ 300 m des sites Natura 2000 zone de protection spéciale (ZPS) et zone spéciale de conservation (ZSC) "Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes" ; qu'il ne justifie toutefois pas d'une absence d'impact sur ses sites, alors que, fonctionnellement, la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 "Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne", située en bordure immédiate du site, est un corridor participant à la connexion du projet au site Natura 2000 ;

Considérant que le projet vise également à préserver les éléments d'intérêt biologique comme les murets en pierres sèches ; que toutefois le muret situé en frange nord du projet ne semble pas être conservé contrairement à ce qui est demandé dans l'OAP du PLU ; que la suppression de ce muret, ayant une exposition favorable aux reptiles, constitue une destruction d'habitat et doit donc être soumise à demande de dérogation à la protection des espèces et à compensation ;

Considérant que l'emprise du projet n'est pas située dans un périmètre de protection de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine ;

Considérant que le risque d'exposition au radon devra faire l'objet d'une information auprès des futurs acquéreurs de manière à ce qu'ils adaptent leur habitat en conséquence ;

Considérant que le projet est touché au nord de la parcelle 214 par le périmètre de protection d'un monument historique classé (la « Chapelle Saint-Sauveur du cimetière ») ;

Considérant que le dossier ne précise pas si la station d'épuration communale est en mesure de traiter l'apport d'eaux usées générés par cette extension urbaine ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis au dossier et des précisions attendues sur un certain nombre d'enjeux préalablement identifiés, 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 de la ZAC « Le Tertre 4 », à Saint-Florent-le-Vieil, sur la commune de Mauges-sur-Loire, 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.

L'étude d'impact devra répondre, de façon proportionnée, aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle aura vocation à présenter, sur la base d'un état des lieux détaillé et d'un descriptif précis du projet, son impact global sur l'environnement et en particulier sur la biodiversité, les zones humides potentiellement présentes et le corridor écologique. L'étude d'impact devra justifier les choix opérés et les mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérations ci-dessus. Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine.

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 Mauges-sur-Loire et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

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,

Délais et voies de recours

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 étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr