



**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 lotissement « La Vallée » sur la commune de Sarrigné (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier 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°2023/SGAR/DREAL/165 du 2 mai 2023 portant délégation de signature à madame 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° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-04 du 2 mai 2023 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°2023-6845 relative à l'aménagement du lotissement « La Vallée » sur la commune de Sarrigné, déposée par la société Giboire représentée par M. Simon Lumineau, et considérée complète le 8 juin 2023 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement du lotissement « La Vallée » sur une surface de 4 ha, comprenant 66 logements (dont 38 lots individuels libres, 13 lots denses régulés, et 15 logements sociaux en habitat intermédiaire ou en petits collectifs), l'accueil de services (micro-crèche,...), la création de voiries, de cheminements piétons et cyclables, de 65 places de stationnement ouvertes au public, la viabilisation du lotissement, la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et d'espaces verts ; qu'il prévoit une surface de plancher totale maximale de 9 840 m<sup>2</sup> et une surface d'emprise au sol maximale de 9 700 m<sup>2</sup> ;

- Considérant que le projet est situé, sur environ 1,5 ha, en zone urbaine à dominante d'habitat (UC), sur environ 2,5 ha, en zone d'urbanisation future à destination d'habitat (2AU) et sur le restant en zone d'activités de services divers (2AUI) du PLUi de Loire Angers Métropole ; qu'une procédure de modification du PLUi est en cours, visant notamment à permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et 2AUI qui concernent le projet ;
- Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de s'assurer du respect des dispositions du PLUi par son projet, notamment celles relatives à un emplacement réservé (SAR 01) à destination d'équipements communaux, aux dispositions réglementaires liées au zonage et aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur mixte de la Vallée ;
- Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager et d'un dossier au titre de la loi sur l'eau ;
- Considérant que l'emprise du projet se situe hors périmètre environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'elle se situe à une centaine de mètres au nord du périmètre du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine ; que la haie en limite ouest du site sera préservée et en partie renforcée ;
- Considérant que le projet est dimensionné pour accueillir 66 logements, alors que la programmation du PLUi sur la commune de Sarrigné jusqu'à 2027 prévoit de répondre au besoin de 105 logements au total, dont 15 logements en diffus, 50 logements sur le secteur 1AU de Bois Jarry (dont tous les lots sont vendus) et 40 logements sur le secteur mixte de La Vallée ; qu'il convient de justifier de l'adéquation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols induits par le projet en cohérence avec les besoins définis par le PLUi de Loire Angers Métropole ;
- Considérant que le projet présente un rejet, d'effluents d'eaux usées, estimé à 168 équivalents-habitants (EH) vers la station d'épuration communale ; que cette station a une capacité nominale de 600 EH et qu'elle recevait 432 EH en 2021 ; que le dossier ne justifie pas de la capacité de la station d'épuration à accueillir les effluents du projet au regard de l'ensemble des rejets supplémentaires issus de nouvelles constructions depuis 2021 ;
- Considérant que le projet est localisé en secteur de niveau fort pour l'exposition au retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe ; qu'il prévoit la création d'un réseau de noues et d'espaces verts creux pour la rétention de la pluie vicennale, avant rejet des eaux pluviales dans un réseau dont l'exutoire est le ruisseau de l'Etang (rejoignant l'Authion puis la Loire) ; que le dossier n'apporte pas de précisions de nature à assurer de la prise en compte des enjeux de préservation des milieux naturels récepteurs de ces rejets ;
- Considérant que le projet affirme l'absence de zone humide en mentionnant des sondages pédologiques réalisés sur le site ; que toutefois il ne présente pas l'étude des caractéristiques de ces sondages permettant de le justifier ;
- Considérant que le projet est limitrophe d'exploitations agricoles et que l'enjeu relatif à la préservation de la santé humaine (protection à l'égard des envols éventuels de produits phytosanitaires) mérite d'être étudié et pris en compte dans le traitement des franges urbaines ;
- Considérant que le projet sera desservi au nord par la rue Saint-Jean (RD 116, dont le trafic maximum est évalué en 2017 à 2300 véhicules/jour) et à l'est par la rue de la Vallée (dont l'accès n'est actuellement pas aménagé) ; que le dossier ne donne aucune indication sur les futurs aménagements se raccordant sur les voiries existantes et il ne présente aucun élément prévisionnel du trafic engendré par les futurs habitants du projet ; qu'il ne permet pas de justifier que l'augmentation de circulation engendrée par le projet est compatible avec le trafic actuel et le réseau existant, ni

d'apprécier les potentielles nuisances sur la santé humaine pouvant en découler (émission de gaz à effet de serre, nuisances pour les riverains, ...);

Considérant que la prise en compte des enjeux d'intégration paysagère du projet mérite d'être démontrée au regard de son inscription en entrée du bourg, en continuité du tissu urbain existant, en lien avec le tissu résidentiel implanté rue de la Vallée et dans le lotissement du Bezain, et en limite d'urbanisation avec le grand paysage et des vues lointaines d'intérêt notamment sur sa frange ouest ;

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 « La Vallée » sur la commune de Sarrigné 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 le lien avec la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, la gestion des eaux pluviales et celle des eaux usées, la prise en compte d'éventuelles zones humides, l'intégration paysagère du projet et les éventuelles nuisances (desserte, trafic engendré, émissions de gaz à effet de serre, nuisances sonores). 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 considérants ci-dessus. Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble 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 société Giboire et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable 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,  
La cheffe du Service Connaissance des Territoires  
et Évaluation (SCTE)

## 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](http://www.telerecours.fr)