



**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 « les Pins » sur la commune du Breil-sur-Mérize (72)**

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-05 du 13 juillet 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°2023-7155 relative à l'aménagement du lotissement « Les Pins » sur la commune du Breil-sur-Mérize, déposée par Sarthe Habitat et considérée complète le 26 juillet 2023;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement sur un terrain d'assiette de 4,56 ha pour une surface de plancher créée de 1,1 ha sur le secteur du « Landon » situé au sud du bourg de la commune, à proximité des principaux commerces et équipements ; que le projet prévoit la création de 6 logements sociaux, 4 logements « seniors » pour l'accueil de 16 personnes, 43 à 51 lots libres de constructeurs, un espace de commerces, une maison de santé, une maison de l'enfance ainsi qu'un maximum de 41 places de stationnement public ; que le programme de travaux prévoit 3 tranches successives réalisées sur une période de 8 à 10 ans ;

Considérant que le secteur de projet est en zones Ub et 1Au du plan local d'urbanisme de la communauté de communes du Gesnois Bilurien approuvé le 13 octobre 2022 ; qu'il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale de 17 logements par hectares ; qu'en l'état du projet la densité s'approche des 13 logements par hectare seulement ;

Considérant que la création de la zone d'aménagement concerté sur le secteur a fait l'objet d'une étude d'impact en 2018 ; que la Mission régionale de l'autorité environnementale des Pays-de-la Loire a émis un avis le 26 janvier 2019 ; que le présent projet, prend insuffisamment en compte les éléments d'analyse de ladite étude d'impact ;

Considérant que la présence de 1,89 ha de zones humides au nord du secteur est avérée ; que le projet porte atteinte à 915m<sup>2</sup> de zones humides ; que si les dispositions du SAGE Huisne interdisent la destruction de zones humides de plus de 1000m<sup>2</sup>, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 dans son orientation fondamentale 8B1 précise que les maîtres d'ouvrage de projet impactant une zone humide doivent chercher une autre implantation à leur projet afin d'éviter de la dégrader ; qu'à défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts, des mesures de compensation doivent être prévues ; que le dossier mentionne une compensation aux caractéristiques indéterminées à ce stade ;

Considérant que le projet comporte un défrichement de 1,45 ha ; que le porteur de projet s'engage à conduire le défrichement en période favorable et au fur et à mesure des besoins ; que toutefois une partie des parcelles boisées (sans précision sur la surface concernée) a déjà été défrichée ; que la présente demande d'examen au cas par cas ne peut pas constituer une régularisation a posteriori à ce défrichement ;

Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration sur le terrain, jusqu'à une pluie de retour décennale ; que compte tenu de la proximité de la nappe, la pose d'un textile permettant la dépollution des eaux pluviales est prévue ; que le dossier n'envisage pas la gestion d'une pluie d'occurrence supérieure ;

considérant que l'accès au secteur se fera depuis les rues du Général de Gaulle (à l'ouest) et de Pescheray (à l'est) ; que le dossier ne précise pas si d'éventuels aménagements routiers sont nécessaires en vue de garantir la sécurité des usagers de ces voiries ; que le cas échéant, de tels aménagements constitueraient une composante du projet et devraient être traités dans le cadre de l'étude d'impact ;

Considérant que le projet n'apporte pas d'éléments d'appréciation sur le potentiel de développement d'énergies renouvelables ; que le développement des modes doux n'est pas abordé ;

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 « les Pins » sur la commune du Breil-sur-Mérize, 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.

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.

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 des 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 Sarthe Habitat 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)