



**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 quartier d'habitats sur le secteur de la Nouëllé, sur la commune de**  
**Longuenée-en-Anjou (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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-02 du 22 mars 2024 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°2023-7220 relative à la création d'un quartier d'habitats sur la commune de Longuenée-en-Anjou, déposée par la société Alter Public, représentée par M. Michel Ballarini, et considérée complète le 16/05/2024 ;

Considérant que le projet consiste à réaliser l'aménagement du secteur de la Nouëllé, sur un terrain d'assiette de 9,54 ha dont seuls 6 ha seront urbanisés, sur la commune du Plessis-Macé, commune déléguée de Longuenée-en-Anjou, avec la création d'environ

120 nouveaux logements (35 % de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAi, 15 % de logements en accession aidée et 50 % de logements en lots libres) ; que le projet prévoit une densité d'au moins 20 logements/ha ; que la forme des logements prévus dans le projet n'est pas précisée ainsi que le découpage des 2 tranches ; que les 3,54 ha restant comprendront aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ainsi qu'à des espaces de préservation des zones humides ; que le projet sera desservi par la route départementale RD 105 via le giratoire « avenue du Plessis » au sud et via le chemin rural de Marcille au nord ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Pôle métropolitain Loire-Angers, approuvé le 9/12/2016 qui est en cours de révision ; que la commune du Plessis-Macé fait partie de la polarité nord-ouest à constituer et que le secteur de la Nouëllé est positionné dans le secteur stratégique de la polarité défini par le document d'objectifs et d'orientation (DOO) du SCoT ; qu'un corridor écologique à conforter est identifié au nord du secteur de projet et qu'une liaison douce à développer est également inscrite le long de la RD105, bordant le projet d'urbanisation ; que la compatibilité du projet avec les orientations de ce SCoT devra être démontrée vis-à-vis du statut des logements et des modalités de déplacement doux au sein du quartier et aux abords ;

Considérant que le périmètre opérationnel du projet est situé pour partie en zone à urbaniser 1AU et pour une autre partie en zone naturelle N du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13/09/2021 ; que les terrains situés en zone N correspondent à la présence de zones humides identifiées lors de l'élaboration du PLUi, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et confirmées lors des études pré-opérationnelles ; que la partie nord du périmètre opérationnel et celle bordant en partie la RD105 sont identifiées au sein de la trame verte et bleue à protéger au titre de l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme ; que la surface à urbaniser du projet de 6 ha, actuellement en culture et en prairie, est uniquement en zone 1AU du PLUi, où sont autorisés les aménagements prévus sous certaines conditions ; que les haies, situées au nord entre la zone N et la limite de l'opération, sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le secteur opérationnel, soit 9,54 ha, est situé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Nouëllé qui précise les principes d'aménagement tels que les déplacements, l'intégration paysagère du projet, la préservation des zones humides et du linéaire bocager existant ainsi que la programmation de production de logements ; qu'une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère du projet, et notamment à la conservation des haies en cohérence avec l'OAP ;

Considérant que 311 ml de haies seront détruits, dont environ 182 m de haie à enjeux modérés et 129 m de haies à forts enjeux, sur les 3 355 ml de haies qui ont été identifiés (1 187 ml de haies à forts enjeux faunistiques et 2 168 ml de haies à enjeux modérés) au sein de l'aire d'étude ; qu'une petite partie de la haie détruite (évaluée entre 5 et 10 m) concerne la haie protégée au PLUi ; qu'en compensation, 385 ml de haies bocagères seront plantées sur les talus séparant les îlots de logements individuels de la partie nord ; que l'équivalence écologique de cette compensation, basée sur des linéaires de haies situés entre les lots d'habitations, doit être démontrée ; que la noue accompagnant la voirie principale sera également plantée ;

Considérant que le projet se situe à 2 km du site Natura 2000 « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » et à 2 km de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » ;

Considérant que des inventaires faune/flore ont été réalisés de mars à septembre 2018 puis entre mai et juillet 2022 et font apparaître des enjeux de biodiversité moyens à forts associés aux reptiles, amphibiens, chiroptères, Grand Capricorne et à l'avifaune, notamment du fait de la présence de haies ; qu'aucun arbre à Grand Capricorne ou présentant des gîtes potentiels pour les chiroptères n'est impacté ; que ce projet sera soumis à dérogation à la destruction d'espèces protégées pour ces espèces et leurs habitats ; que toutefois le rôle des milieux ouverts (prairies, cultures et friches) situés à proximité est également essentiel, car les haies seules au milieu des habitations pourraient perdre en attractivité, ce qui aurait un impact non négligeable sur certaines espèces ; qu'une meilleure prise en compte de ces milieux ouverts est attendue ;

Considérant que le secteur comprend 4,91 ha de zones humides sur le site ; que ces zones humides seront strictement évitées lors de l'aménagement du lotissement, à l'exception de la traversée de la voirie au nord qui impactera directement 975 m<sup>2</sup> ; que le risque d'impact indirect au niveau du secteur de zones humides séparé en deux par la future voirie n'est pas étudié ; que, suite au projet, les zones humides identifiées seront enserrées entre la route départementale et l'aménagement, questionnant le maintien de leurs fonctionnalités ; que des mesures de compensation seront mises en œuvre : amélioration des apports en eaux de la zone humide existante située sur la partie basse de la frange ouest, extension de la zone humide sur la frange ouest au niveau de la bande non humide à ce jour d'environ 1 000 m<sup>2</sup>, sans continuité avec les zones humides existantes, et recréation d'une zone d'extension des crues ; que la justification du maintien de l'alimentation en eau de l'ensemble des zones humides n'est toutefois pas apportée ; que la démonstration de l'équivalence écologique des mesures de compensation associées aux zones humides doit être apportée ;

Considérant que le projet sera soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'eau, qui devra intégrer notamment :

- les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées,
- les modalités de compensation prévues par rapport aux secteurs de zone humide impactés directement ou indirectement,
- les travaux associés à la mesure de compensation visant la recréation d'une zone d'extension des crues (retalutage des berges sur un linéaire de 100 m et reméandrage du lit mineur du cours d'eau en aval de l'ouvrage de franchissement) ;

Considérant que les raccordements au réseau d'assainissement collectif des eaux usées ne sont annoncés par le porteur de projet qu'après la mise en service de la nouvelle station d'épuration de la commune de La Membrolle-sur-Longuené prévue courant 2026 ;

Considérant que le projet est situé en limite, sans l'intercepter, du périmètre délimité des abords du monument historique du château du Plessis-Macé ;

Considérant que le projet est concerné au sud par des servitudes relatives à la canalisation de transport du gaz, par un aléa modéré sur une partie du site au phénomène de retrait gonflement des argiles et par un aléa important associé au risque radon ; que ces risques devront être intégrés à la réalisation des habitations ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une procédure de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

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 de logements sur le secteur de la Nouëllé, sur la commune de Longuenée-en-Anjou, 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 aura vocation à évaluer précisément les incidences du projet sur ;

- les haies et les milieux ouverts ;
- les zones humides ;
- la biodiversité commune et protégée présente ;
- l'intégration paysagère.

Elle devra également présenter l'impact global du projet sur l'environnement et la santé humaine, en rappelant la démarche visant l'évitement et la réduction des impacts potentiels, ainsi que la compensation des impacts résiduels (démarche ERC), à restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé. Plus particulièrement, les équivalences écologiques des mesures compensatoires prévues à la destruction des haies, prairies et zones humides doivent être recherchées et démontrées.

#### **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 Alter Public, représentée par M. Michel Ballarini, 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,  
La cheffe du Service Connaissance des  
Territoires et Évaluation (SCTE)

## Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

Lorsque l'arrêté préfectoral soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision 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 administratif préalable doit être adressé :

- Le recours gracieux :  
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 hiérarchique :  
Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires  
Commissariat général au développement durable (CGDD)  
Tour Séquoia 1 place Carpeaux  
92800 Puteaux

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

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)