



**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
construction de 93 logements sur la commune de Sablé-sur-Sarthe (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°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°2024-7671 relative à la construction de 93 logements sur la commune de Sablé-sur-Sarthe, déposée par la SAS Nexity IR programmes GFI et considérée complète le 3 avril 2024 ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 93 logements (3 bâtiments collectifs de 23 logements chacun et 24 maisons) sur une assiette foncière de 20285m² pour une surface de plancher estimée à 6157m² ; que la voie de desserte sera classée dans le domaine public ;

Considérant que le secteur se trouve en zone 1AUh du PLUI de la communauté de communes du Pays Sabolien ; que le nord du secteur est bordé par une haie bénéficiant d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ; qu'en l'état des informations transmises, le dossier ne démontre pas que l'accès au secteur par la rue Georges Guynemer tient effectivement compte de la haie à préserver ;

Considérant que, conformément aux articles L411-1 et L411-2 du code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ; que le secteur à l'état de prairie et bordé de haies est susceptible d'abriter des espèces protégées inféodées à ces milieux ; qu'il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation du projet de lotissement afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement, le cas échéant au travers une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces et de leurs habitats ;

Considérant que des inventaires ont permis d'écarter la présence de zones humides sur le site ;

Considérant que la notice paysagère traduit une recherche d'insertion du projet dans son environnement ;

Considérant que la station d'épuration intercommunale de « La Bouverie » dispose des capacités suffisantes pour le traitement des effluents supplémentaires générés par le projet au moment du dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales du site se fera notamment via un ouvrage de rétention avec débit de fuite et de noues de collecte ; que le projet fera l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau, de nature à prendre en compte ses éventuelles incidences en matière de gestion de la ressource ;

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 de 93 logements sur la commune de Sablé-sur-Sarthe, est dispensé d'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.

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 SAS Nexity IR programmes GFI 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