



**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
Projet d'aménagement d'un quartier intergénérationnel et inclusif des Sablons
sur la commune de Changé (53)

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/450 du 11 septembre 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-05 du 12 septembre 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°2024-8015 relative à l'aménagement d'un quartier intergénérationnel et inclusif des Sablons sur la commune de Changé, déposée par la commune de Changé, et considérée complète le 20 août 2024 ;

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un quartier intergénérationnel et inclusif, représentant une surface totale d'emprise bâtie de 5 800 m² sur un terrain d'assiette de 27 000 m² situé route de Niaffles, sur la commune de Changé ; qu'il

comprend la construction de 202 logements dans 8 bâtiments collectifs, et la réalisation de 2 454 m² de voirie, 1 939 m² de parking (275 places de stationnement privé), 3 162 m² de liaisons douces et 13 642 m² d'espaces verts (jardins privatifs et 5 115 m² d'espaces publics); qu'il comprend aussi la démolition d'infrastructures mineures initialement prévues pour les activités sportives sur un ancien terrain de football ;

Considérant que le projet se situe en zone UB (zone urbaine d'extension récente) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglomération approuvé le 16 décembre 2019 ; qu'il s'inscrit au sein de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) n°18 « Changé - Renouveau » du PLUi ;

Considérant que le projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

Considérant qu'un inventaire naturaliste a permis de recenser la présence de deux espèces protégées sur la zone d'implantation du projet ; que la réalisation du projet n'engendrera pas d'impact sur leurs habitats ou sur les individus de ces espèces ; que des mesures de réduction sont prévues notamment pour permettre la réalisation des travaux en dehors des périodes sensibles pour les taxons recensés ;

Considérant que le projet prévoit de conserver la haie protégée au PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; qu'il prévoit la plantation d'une centaine d'arbres d'essences locales ;

Considérant que la station d'épuration de Laval, d'une capacité nominale de 190 333 équivalent-habitant (EH), mesurée en 2022 à 80 % de sa charge organique et estimée à 81 % en phase opérationnelle du projet, sera en mesure d'accueillir les effluents supplémentaires issus des 202 nouveaux logements (évalués à 435 EH) ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales sera assurée par la réalisation d'un système, de réseaux et de noues de stockage et d'infiltration, dimensionné pour recueillir les eaux centennales ; qu'en cas de raccordement du projet au réseau pluvial existant, un porter à connaissance devra être déposé au service « eau et biodiversité » de la direction départementale des territoires (DDT), présentant les modifications apportées, en référence à l'arrêté de reconnaissance des rejets de la ville de Changé en date du 15 mars 2022 ; qu'en cas de création de tout nouveau rejet au milieu, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 sera nécessaire ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un dossier de création de zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un dossier de réalisation de ZAC, d'un permis de construire, et d'un dossier au titre de la loi sur l'eau ;

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 d'aménagement d'un quartier intergénérationnel et inclusif des Sablons sur la commune de Changé, 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, notamment, au titre du code de l'énergie ou du code de l'urbanisme.

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 commune de Changé et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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