



**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 d'un programme de 20 maisons individuelles
sur la commune de Challes (72)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
officier 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 la demande d'examen au cas par cas n°2024-8157 relative au projet de construction d'un programme de 20 maisons individuelles sur la commune de Challes, déposée par la société ECOVIVRE OPEN, représentée par M. Bertrand MATHIEU, et considérée complète le 3 octobre 2024 ;
- Vu la décision n°2024-8157 de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 30 octobre 2024 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;
- Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par la SCCV ECOVIVRE OPEN auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 24 décembre 2024 et le 22 janvier 2025.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°6a de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'environnement «Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente» ;
- qui consiste à créer sur une parcelle de 7 266 m² :
 - deux voiries, de 1 147 m², en impasse avec ouverture sur la rue de la Maladrie ;
 - les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité et de télécommunication ;
 - 20 lots dédiés à la construction de maisons individuelles (12 T4 et 8 T3) prévues pour du locatif social, sans que soit précisé dans le dossier la surface plancher et l'emprise au sol prévues pour ce lotissement ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue de la Maladrie sur la commune de Challes. Le dossier mériterait d'être complété par l'identification des parcelles cadastrales concernées voire un plan délimitant le périmètre de projet ;
- au sein d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée du Narais et affluents » et à environ 450 m du site Natura 2000 « Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan » ;
- sur un terrain de type «prairies de fauche», identifié comme pré dans le dossier, dont l'usage agricole n'est pas précisé ;
- en zone Auh (urbanisation groupée pour l'habitat) du PLU de la commune de Challes et dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Maladrie ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- la planification des travaux, permettant la réalisation de ce lotissement, est programmée sur une période de 20 mois ;
- le projet prévoit l'évacuation de 1048m³ de terres végétales ;
- la STEP est récente (2016) et, selon le dossier, elle permet le raccordement des 20 logements supplémentaires ;
- le projet prévoit l'évitement de la zone humide, située à l'ouest du terrain, sans toutefois analyser les incidences de l'aménagement sur ses fonctionnalités et son alimentation, notamment, par rapport à la gestion des eaux pluviales (ruissellement sur les voiries et infiltration sur le terrain) ;
- 4 candélabres sont prévus pour l'éclairage public et seront couplés à une horloge crépusculaire afin de limiter les nuisances lumineuses ;
- le dossier ne fournit aucune analyse sur les incidences éventuelles du projet sur la biodiversité et s'appuie sur l'évaluation environnementale réalisée lors de la modification n°1 du PLU datant du mois de mai 2021 pour conclure à l'absence d'impacts directs ou indirects significatifs sur la zone Natura 2000 voire la ZNIEFF concernée. Toutefois, il indique un recensement, à venir, des espaces végétaux présents sur le site et la création : d'un écran végétal au sud, d'un large espace vert commun au nord en liaison avec la zone humide et un plan de plantation d'arbres et de haies afin d'assurer une transition harmonieuse avec l'environnement existant. Au vu des enjeux, un inventaire minimal semble nécessaire afin d'évaluer l'impact du projet sur la biodiversité, notamment, sur des espèces protégées éventuellement présentes sur le site ;
- l'opération va générer une augmentation du trafic routier d'environ 25 à 30 véhicules légers par jour. Le dossier précise que les voiries desservant les logements sont des voiries partagées à faible vitesse et en impasse, limitant d'autant les vitesses de circulation mais n'évalue pas les nuisances potentielles que cet afflux de circulation pourrait avoir sur les riverains.

Considérant les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux et notamment :

- s'agissant de la proximité avec le site Natura 2000 et de l'insertion du projet au sein de la ZNIEFF de type 2, le requérant transmet les conclusions du gestionnaire du site Natura 2000 concernant l'absence d'enjeux floristiques

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

Le Préfet
Sylvie RIGOUT-ROZE

mais avec un enjeu sur le site, considéré comme faible, en tant qu'habitat de chasse des chiroptères, compte tenu notamment des espaces de report encore disponibles à proximité ;

- le porteur de projet transmet un inventaire complémentaire des zones humides réalisé en 2022, sur la base de trois sondages pédologiques. Il considère les impacts sur la zone humide comme maîtrisés par :
 - l'évitement de l'impact direct du projet sur celle-ci (absence d'aménagement sur les emprises délimitées de la zone humide)
 - la réduction de l'impact indirect sur l'alimentation de ladite zone par la création de noues de stockage des eaux de ruissellement avant rejet en trop plein sur la zone humide ;
- du point de vue du trafic et des nuisances sonores, une analyse complémentaire évalue le trafic supplémentaire engendré par le projet à 240 véhicules par jour sur le secteur et la hausse du niveau sonore attendu est estimé à moins d'1dB;

Considérant qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, 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 construction d'un programme de 20 maisons individuelles sur la commune de Challes, 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 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SCCV ECOVIVRE OPEN, et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, 24 FEV. 2025

Le Préfet

Fabrice RIGOULET-ROZE