



**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 d'un ensemble immobilier Carré d'Orgemont,**  
**sur la commune d'Angers (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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2023-6670 relative à l'aménagement d'un ensemble immobilier, sur la commune d'Angers, déposée par la société Benoist Invest, représentée par M. Emmanuel Benoist, et considérée complète le 23/01/2023 ;
- Vu la décision n°2022-6670 de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 17 février 2023 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 monsieur Emmanuel BENOIST, auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas, reçus le 12 avril 2023.

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

- que le projet concerne, sur la commune d'Angers :
  - l'aménagement d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments (Carré d'Orgemont 2), avec en particulier la construction d'un hôtel de 79 chambres, avec salle de séminaire, salle de réception et rooftop, de bâtiments tertiaires (restaurants, crèche...) et d'espaces de stationnement (165 places en stationnement aérien et 287 places dans un parking silo), d'une surface plancher de 15 450 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'assiette de 2 ha ;

- ainsi que l'aménagement précédent (Carré d'Orgemont 1, datant de 2017) d'un ensemble immobilier tertiaire d'environ 23 079 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette de 4,1 ha, comprenant 550 places de stationnement ;

- que la phase 2 du projet Carré d'Orgemont est située majoritairement dans la zone urbanisée UC du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13 septembre 2021, zone destinée à de l'habitat ainsi qu'à l'accueil des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités ; que le nord du site, sa limite est et le Carré d'Orgemont 1 sont situés en zone UYd, destinées aux activités économiques ; que les destinations des constructions envisagées dans le projet apparaissent compatibles avec le règlement du PLUi ;
- que le projet devra respecter le règlement du PLUi concernant la réalisation des stationnements des vélos, en complément des stationnements prévus pour les véhicules motorisés, et concernant la hauteur maximale autorisée de 16 m pour les constructions ;
- que l'extrémité sud du périmètre d'étude est concernée par un emplacement réservé (ANG 41) visant l'aménagement et la sécurisation du chemin des Trois Paroisses permettant une meilleure prise en compte des modes actifs et un maintien des accès locaux ; que, toutefois, le dossier n'aborde pas l'impact du projet sur le trafic routier, malgré l'importance des parkings prévus (1152 places au total) ; que l'impact sur les circulations et les flux de véhicules devra être présenté, en lien avec le projet d'aménagement du chemin des Trois Paroisses ;
- que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château d'Orgemont, classé monument historique ; que l'intégration paysagère au regard de ce monument fera l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, à même de mesurer la pertinence et l'efficacité des mesures envisagées ;
- que la réalisation du projet présenté nécessite le déboisement de trois habitats boisés d'environ 1 ha de surface au total, sur les 2 ha nécessaires au Carré d'Orgemont 2 ;
- que des inventaires faune/flore ont été réalisés sur le site projet ; que malgré la présence sur le site de nombreux habitats favorables aux reptiles (murets, fourrés...), les inventaires n'ont pas permis de contacter d'individus pour ce taxon, entraînant l'absence de mesure de compensation adaptées aux reptiles ; que des compléments d'inventaires semblent nécessaires ;
- que l'équivalence écologique des mesures compensatoires proposées reste à démontrer ; que la nécessité de propositions de compensation pour l'avifaune, les chiroptères et les insectes, liées à la persistance d'impacts résiduels, montre l'obligation de déposer une demande de dérogation à la protection des espèces pour ce projet ; que la démonstration de l'équivalence écologique, la mise en œuvre temporelle des mesures compensatoires et leur suivi seront à compléter et à inclure dans la demande de dérogation ;
- que, contrairement à ce qui est indiqué dans l'étude, une trame verte relictuelle existe entre le site du projet et les sites Natura 2000 ; que, bien que fragmentée, elle peut servir de corridor de déplacement pour l'avifaune et les chiroptères ;
- que le site d'implantation du projet n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ; qu'il est toutefois situé à moins de 2 km des sites Natura 2000 "Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes" et "Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau" ; que le dossier ne précise pas les neuf espèces de chiroptères présentes sur le site du projet, alors même que certaines espèces sont classées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et sont susceptibles de se déplacer du site Natura 2000 jusqu'au site projet ; que l'absence d'interaction entre le site projet et les sites Natura 2000 ne peut être affirmée et que l'analyse de l'absence d'impact doit être approfondie ;

- que le projet se situe sur le bassin versant du ruisseau de Frotte Pénil, qui a fait l'objet d'une déclaration d'existence en date du 10 avril 2019 ; que les travaux ne devront pas augmenter le débit des eaux pluviales au niveau des points de rejet au milieu récepteur et les modalités de gestion de ces eaux devront être validées par le gestionnaire du réseau eaux pluviales ;
- que la sensibilité du lieu (biodiversité, patrimoine) et l'impact du projet sur le trafic routier nécessitent une attention particulière ;

Considérant que les éléments complémentaires apportés :

- précisent qu'un projet d'aménagement des rues du château d'Orgemont, François Cevert et chemin des 3 paroisses a été défini par Angers Loire Métropole; que les aménagements des voiries intègrent le projet du carré d'Orgemont et prévoient la réalisation de pistes cyclables identifiées au schéma directeur cyclable; que La desserte du projet sera assurée par 3 accès sur la rue François Cevert et 1 accès sur le chemin des 3 Paroisses ;
- précisent que la gestion des eaux usées est adaptée en conséquence et que les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle par le biais de 4 bassins de régulation végétalisés, d'un volume de 447m<sup>3</sup>, et la surverse sera rejetée dans le réseau rue François Cevert ;
- indiquent que les mesures d'évitement et de réduction intégrées au projet font que l'opération ne remettrait pas en cause l'état de conservation des espèces patrimoniales concernées en spécifiant toutefois que pour certaines espèces il y aura une réduction de leur zone de chasse; le code de l'environnement interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats; l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle mérite d'être précisé et une demande de dérogation espèces protégées devra être enclenchée s'il demeure des impacts résiduels après la démarche d'évitement et de réduction ;

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 ensemble immobilier, sur la commune d'Angers, est dispensé d'étude d'impact sous réserve de produire une demande de dérogation espèce protégée si les impacts résiduels ne peuvent être compensés.

### **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.

**Article 3 :**

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la société Benoist Invest, représentée par M. Emmanuel Benoist, 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 **12 JUIN 2023**



<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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)