



**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 et réaménagement de 146 logements  
sur la commune des Ponts-de-Cé (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°2023/SGAR/DREAL/525 du 30 août 2023 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° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-06 du 5 septembre 2023 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°2023-7044 relative à un projet de construction et réaménagement de 146 logements sur la commune des Ponts-de-Cé, déposée par la SA Podeliha, représentée par M. Gonzague NOYELLE, et considérée complète le 16/08/2023 ;

Considérant que le projet, de type renouvellement urbain, consiste à restructurer un quartier, les « Portes de Cé » (d'une surface de 3,8 ha) de l'entrée de ville des Ponts-de-Cé, par la démolition de 12 bâtiments (3 382 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et la construction en lieu et place, sur plusieurs îlots, de 146 logements (répartis en 6 bâtiments et représentant une emprise au sol de 4 050 m<sup>2</sup>) associés à 185 places de stationnement, dont 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 36 places sont destinées aux commerces ; que, dans le secteur concerné, le projet conserve 203 logements, soit 349 logements au total et une densité de 92 logements/ha ; que ce projet s'échelonne de 2023 à 2030 et qu'il a pour objectif de rendre plus attractif un secteur de carrefour/entrée de ville, déjà remodelé depuis 2010, où il s'agit de travailler sur l'épannelage entre les bâtiments (notamment les bâtiments commerciaux existants) et l'ouverture du quartier, en limitant l'artificialisation des sols ;

Considérant que le projet, qui s'insère dans l'enveloppe urbaine (celle-ci accueillera au moins 50 % de l'offre future de logements) et appartient au pôle centre, est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle Métropolitain Loire Angers, approuvé le 9 décembre 2016 ; que le SCoT prescrit un objectif de densité moyenne aux Ponts-de-Cé de 30 logements/ha et que le quartier est situé en dehors d'un secteur stratégique où les objectifs de densité sont majorés ;

Considérant que le projet est localisé au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13 septembre 2021, en zones UA et UD, secteurs correspondant respectivement à une zone urbaine centrale à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire et à une zone à dominante d'habitat, caractérisées par des ensembles bâtis implantés sur des unités parcellaires assez grandes ; que le projet est compatible avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et en particulier avec l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui fixe notamment un objectif de 2100 logements neufs par an à l'horizon 2027, prioritairement sur les secteurs de renouvellement urbain, et l'axe 3, qui impose une densité minimale de 30 à 40 logements/ha pour le pôle centre ; que la densité prévue est également conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) habitat ;

Considérant que le secteur se situe dans la zone tampon du bien « Val de Loire », inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et que des enjeux sont à prendre en compte afin de ne pas altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle ; qu'il s'intègre à ce titre dans l'OAP « Val de Loire » qui indique que les ouvertures du quartier nord/sud, le nouvel épannelage plus cohérent entre les bâtiments et la meilleure distinction des îlots participent à la qualification paysagère d'entrée de site ;

Considérant que le secteur du projet recoupe le périmètre de protection du monument historique de l'église Saint-Aubin, classé le 18 avril 1914, et le périmètre de protection modifié (PPM) en place depuis le 13 février 2017 ; que ces enjeux seront pris en compte via l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que les percées visuelles prévues et l'adaptation des plantations choisies aux enjeux de résilience climatique souligne une certaine prise en compte de la thématique bioclimatique par le projet ; que toutefois d'autres réflexions, telles que les masques solaires pour les résidences (respect de l'angle des 45° entre le point bas d'un bâtiment et le point haut du bâtiment le plus proche), sont attendues ;

Considérant que le projet, situé en zone BS du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPI) des Vals d'Authion et de la Loire saumuroise, approuvé en date du 7 mars 2019, prend en considération les contraintes de ce plan sur ce zonage : limitation du nombre de logements à 450 sur ce secteur et nécessité d'approfondir les réflexions sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation ; que l'étude d'incidence hydraulique de l'aménagement des Portes de Cé, validée le 21 octobre 2021, affirme que les aménagements proposés amélioreront la situation actuelle au niveau de l'écoulement des eaux ;

Considérant que le risque tempête, non spécifique au secteur mais non évoqué dans le dossier, devra également être pris en compte pour tout projet de construction sur l'unité foncière, de même que le risque radon (aléa fort, catégorie 3) ; que des études spécifiques sont prévues concernant la potentielle pollution des sols au niveau de l'îlot C1 ;

Considérant que le projet est situé hors périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire, à 510 m du site Natura 2000 (directives habitats et oiseaux) de la « Vallée de la Loire », dans un environnement urbain très imperméabilisé et déjà construit ; que le projet prévoit la réalisation d'inventaires faunistiques en amont de la destruction des bâtiments existants ; que ces diagnostics sont en effet nécessaires afin d'expertiser si des espèces protégées (chiroptères et avifaune notamment) ont colonisé les lieux et anticiper ainsi l'éventualité d'une demande de dérogation à la protection de ces espèces ; que la procédure de demande de dérogation a vocation à prendre en compte les enjeux associés à ces espèces ; que le projet a pour ambition de préserver au maximum les arbres présents, sans que le nombre d'arbres à supprimer soit à ce jour défini ;

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 construction et réaménagement de 146 logements sur la commune des Ponts-de-Cé, est dispensé d'étude d'impact, sous réserve de la prise en compte effective des espèces protégées potentiellement présentes, des risques associés au secteur et de la thématique bioclimatique.

### **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 SA Podeliha, représentée par M. Gonzague NOYELLE, 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

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)

<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)