



**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 complexe multi-activités  
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/165 du 2 mai 2023 portant délégation de signature à madame 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-05 du 13 juillet 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°2023-7188 relative à la construction d'un complexe multi-activités sur la commune des Ponts-de-Cé, déposée par la SAS OREAS et considérée complète le 4 août 2023 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un complexe multi-activités accueillant des activités de loisir, karting, bowling, restaurant, bar et séminaires, pour une surface de plancher de 15750m<sup>2</sup> ainsi que 230 places de stationnement ; que par ailleurs, le bâti intègre la pose d'équipements photovoltaïques sur le versant sud des toits, sur une surface de 5000m<sup>2</sup> pour une production annuelle estimée à 1,3 GWh ;

- Considérant que le projet est situé en zone Uyc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales ; qu'il est inclus dans la ZAC, du Moulin Marcillé 2, créée en 2007 ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » patrimoine mondial de l'UNESCO ; que l'orientation d'aménagement et de programmation « Val de Loire » demande de mettre en valeur l'approche du site en préservant les vues et en maintenant le paysage des plaines alluviales ; que le dossier n'apporte que peu de réponses en termes de choix d'implantation et d'intégration paysagère du bâti, que celles-ci devront faire l'objet d'une attention particulière sur les franges des zones bâties, notamment depuis l'axe A87/RD260 suite à la suppression du mur anti-bruit le long de cet axe ;
- Considérant que le projet se situe en zone vulnérable « hors eau » du PPRI du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise ; que dans cette zone, les risques identifiés concernent un risque inondation important et un risque modéré de retrait-gonflement des argiles ;
- Considérant que les plans informatifs du PLUI indiquent, au vu du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Authion, une forte probabilité de présence de zone humide sur le secteur ; que le dossier fait état de deux sondages pédologiques tendant à démontrer l'absence de zone humide sur le site, sans toutefois localiser lesdits sondages sur une carte ou que leur représentativité à l'échelle du secteur ne soit démontrée ; que le critère floristique devra également être étudié ;
- Considérant que le secteur est concerné par une zone de présomption de prescription archéologique, ainsi qu'une zone concernée par l'exposition au bruit des transports terrestres ;
- Considérant que le site Natura 2000 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau » se situe à environ 100m du site d'implantation ; que le dossier ne démontre pas l'absence d'habitats d'intérêt communautaire sur le secteur ;
- Considérant par ailleurs que le dossier n'apporte pas d'éléments permettant de juger de l'attractivité potentielle du secteur pour la biodiversité, notamment l'avifaune migratrice ;
- Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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 complexe multi-activités sur la commune des Ponts-de-Cé, est soumis à étude d'impact dont le contenu est précisé à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

### **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.

L'étude d'impact devra répondre, de façon proportionnée, aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'Environnement. Elle aura vocation à présenter, sur la base d'un état des lieux détaillé et d'un descriptif précis du projet, son impact global sur l'environnement et en particulier sur la biodiversité – compte tenu de l'absence d'aménagement sur le secteur et de la proximité de l'Authion et du site Natura 2000 – ainsi que son intégration paysagère. L'étude d'impact devra justifier les choix opérés et les mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérants ci-dessus. Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé humaine.

### **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 OREAS 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)

### **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](http://www.telerecours.fr)