



**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**  
**Programme d'habitat sur la commune de Saint-Léger-de-Linières (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°2024/DREAL/N°SDR-24-AG-01 du 15 janvier 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°2023-7503 relative à un programme d'habitat sur la commune de Saint-Léger-de-Linières, déposée par la SEP OCDL Lodosa, et considérée complète le 7 février 2024 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement du secteur du « Champ de la Riche » en un quartier d'habitat d'environ 109 logements, d'une surface plancher prévue entre 13 000 et 18 000 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'assiette de 18,4 ha, actuellement à vocation agricole, sur la commune déléguée de Saint-Jean-de-Linières (commune de Saint-Léger-de-Linières) ;

Considérant que l'aménagement futur portera, pour l'habitat, uniquement sur une partie de la parcelle ZB 70, et pour certains aménagements (espaces verts, jardins familiaux...) sur les parcelles ZB 46, 47 et 48 ; que la surface dédiée à la construction de logements sera de 4,7 ha, limitation due à une forte présence de zone humide confirmée par de nouvelles études, ce qui correspond à une densité brute de 23 logements par hectare ; que le projet se situe, en extension, dans la continuité du tissu urbain ; qu'il est recherché une mixité des formes urbaines (habitats individuels, intermédiaires et petits collectifs de type R+3 inférieurs à 15 m de haut) et qu'une activité artisanale compatible avec la proximité d'habitat serait envisagée en entrée du quartier ;

Considérant que le projet d'aménagement se situe en zone 2AU (parcelles ZB 70, 46, 47, et 48) pour une superficie d'environ 15 ha, ce qui correspond aux secteurs non urbanisés destinés à être aménagés sur le long terme, et en zone naturelle N (parcelles ZB 228p, 144, 28 et 143) du PLUi d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13/09/21, et dont la révision a été prescrite le 22/01/2024 ; que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU est soumise à une procédure d'évolution du PLUi, non engagée à ce jour, qui prévoit le passage d'environ 4 ha de zone 2AU en zone 1AU et le transfert du reste du secteur 2AU (soit environ 11 ha) en zone N ou A, correspondant aux secteurs 2AU actuellement identifiés en zone humide et non aménagés par le projet ;

Considérant que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) habitat du PLUi indique que 615 logements devront être produits sur la période 2018-2027 sur la commune de St-Léger-de-Linières, soit environ 61 logements par an ; que la zone 2AU de la Riche est identifiée avec un potentiel de 220 logements sur la durée du PLUi dont 37 logements à produire après 2027 ; 74 logements resteraient donc théoriquement à construire sur la zone de la Riche d'ici 2027, après réalisation du présent projet ;

Considérant que le dossier ne présente pas un état des lieux des possibilités d'aménagement restantes en zone 1AU, alors qu'un projet de renouvellement urbain, en cours de réalisation sur la commune déléguée de Saint-Jean-de-Linières, prévoit la réalisation d'environ 120 logements, le dossier devrait mieux justifier le besoin de construction de logements par rapport au phasage de développement des zones 1AU ; qu'aucune analyse n'est effectuée afin de prendre en compte les effets cumulés de ces deux projets (109 et 120 logements), notamment, sur l'augmentation du trafic routier et les impacts sur les habitants ;

Considérant que la loi « Climat Résilience » considère l'aménagement de la zone 2AU comme de la consommation d'espace et que son urbanisation devra être intégrée au bilan de la consommation effective d'espace naturel et agricole ;

Considérant que le SCoT du pôle métropolitain Loire-Angers, approuvé le 9/12/2016, identifie le site projeté comme secteur stratégique, dans la continuité du développement urbain identifié pour la commune de Saint-Jean-de-Linières, et préconise, dans ces secteurs, une densité minimale de 20 logements à l'hectare, objectif qui sera respecté lorsque la zone 2AU sera redimensionnée, par la modification du PLUi, à environ 4 ha ; que toutefois les éléments fournis ne permettent pas de vérifier la compatibilité du projet avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT, en ce qu'il prescrit une production de logements locatifs aidés d'au moins 20 % dans les opérations d'aménagement sur les polarités ;

- Considérant que la parcelle ZB 70 correspond à une prairie temporaire de 5 ans ou moins, dédiée à l'agriculture ; que les impacts sur l'activité agricole existante doivent être étudiés ;
- Considérant que le secteur est concerné par l'identification, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, de zones humides avérées et à préserver ; que seuls les affouillements et exhaussements du sol, liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés ; que les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte ; que, sur près de 14 ha de zones humides identifiées sur le secteur, le projet impacte directement 0,65 ha d'une zone humide pédologique, ainsi qu'un secteur restreint de zone humide floristique, et en transforme 3,5 ha via du maraîchage ou de la plantation d'une prairie et/ou d'un verger ; que l'absence d'impact de la création des fossés/bassins, ceinturant le nord du futur quartier, et dont les eaux interceptées rejoignent après tamponnement les zones humides existantes en aval immédiat, doit être davantage démontrée ;
- Considérant qu'une compensation à la zone impactée est prévue en continuité de la zone agricole humide actuelle, sur environ 1,19 ha ; que toutefois la mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du code de l'environnement, en particulier concernant la justification du scénario retenu (qui n'est pas le moins impactant) et de l'équivalence écologique de la mesure compensatoire (nécessitant une évaluation des fonctions des zones humides existantes) ;
- Considérant que le dossier de déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » est en cours d'élaboration ;
- Considérant que des haies sont également inscrites comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le périmètre d'étude du projet ; qu'elles ne semblent pas concernées par l'aménagement de l'opération d'habitat ;
- Considérant que le projet est positionné au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Bocage mixte Chêne pédonculé – Chêne tauzin à l'ouest d'Angers » ; que le dossier ne présente pas d'analyse des impacts potentiels du projet sur le caractère bocager du secteur qui sera largement modifié par l'aménagement prévu ;
- Considérant que le territoire communal est concerné par les risques naturels suivants : retrait-gonflement des argiles (aléa modéré), sismique (aléa faible), radon (risque important) et feu de forêt ;
- Considérant que le dossier ne présente pas les choix de conception du projet permettant de répondre aux effets du changement climatique, au travers d'une approche bioclimatique résultant d'une réflexion intégrée plus globale (conception du plan de masse, calibrage des voiries, paysagement...) ; que des simulations énergétiques reposant sur les orientations et typologies de constructions ainsi que sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone accompagneront utilement la conception du projet ;

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 programme d'habitat sur la commune de Saint-Léger-de-Linières, est soumis à 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.

Sur la base de la justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et d'un état initial enrichi, l'étude d'impact aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet en matière :

- de définition des zones humides impactées directement et indirectement, avec justification du choix du scénario retenu et de l'équivalence écologique de la mesure compensatoire (nécessitant une évaluation des fonctions des zones humides existantes) ;
- d'intégration des enjeux liés à la ZNIEFF de type 2 qui intègre le secteur du projet ;
- de prise en compte des effets du changement climatique (potentiel de développement des énergies renouvelables, approche bioclimatique retenue...) ;
- de maîtrise des risques (notamment feu de forêt) ;
- de prise en compte des incidences potentielles liées à l'augmentation du trafic routier ;
- de préciser les possibilités d'urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine, afin de juger des effets de cet aménagement sur le périmètre global à urbaniser et ainsi analyser les incidences sur l'optimisation de la densification et sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;

et à présenter l'impact global du projet sur l'environnement et la santé humaine, en rappelant la démarche visant l'évitement et la réduction des impacts potentiels, ainsi que la compensation des impacts résiduels (démarche ERC), à restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé.

### **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 SEP OCDL Lodosa, et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation 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,

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