



**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**

**Démolition d'un bâtiment et construction de logements avec prolongation d'une rue  
sur la commune d'Écouflant (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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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-02 du 22 mars 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°2024-7634 relative à la démolition d'un bâtiment et à la construction de logements avec prolongation d'une rue, sur la commune d'Écouflant, déposée par la société Logiouest, et considérée complète le 21/02/2024 ;

Considérant que le projet concerne la démolition d'un bâtiment et la construction de logements avec prolongation de 85 m de la rue de la Meule (anciennement la rue du

Cherche-pain), sur la commune d'Écouflant ; que le projet reliera cette rue à la rue du Vanneur afin de désenclaver l'îlot Cherche-pain et ainsi créer une liaison avec la rue du Bac par la démolition d'un bâtiment au sud, d'une emprise au sol de 796 m<sup>2</sup> ; qu'une voie en impasse d'une longueur de 53 m et des cheminements piétons seront également créés afin de desservir les futures habitations ; que l'emprise globale des voiries créées sera de 2 750 m<sup>2</sup> ; que ces voiries desservent de futurs habitats collectifs (deux bâtiments collectifs en R+2, de 997 et 819 m<sup>2</sup>) et individuels (deux groupements de 5 maisons chacun, en R+1, sur 883 et 863 m<sup>2</sup>) ; que l'emprise globale du projet est de 8 958 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet est situé en zone naturelle UC du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13/09/2021 ; que la zone UC correspond aux zones à dominante d'habitat caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire ; que les accès et les voies doivent y présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères ;

Considérant que le projet est situé à proximité immédiate du périmètre délimité des abords du monument historique « Logis de Bellebranche » ;

Considérant que le projet est situé en secteur d'aléa modéré pour les risques retrait/gonflement des argiles et radon ; que des dispositions constructives adaptées devront être prévues ;

Considérant que le projet est situé hors périmètres environnementaux d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'il se situe à environ 200 m des sites Natura 2000 des « Basses vallées angevines » ; que le projet, en secteur anthropisé, imperméabilisera environ 9 000 m<sup>2</sup>, dont une partie est actuellement en espace vert, et supprimera des arbres lors des travaux ; que le nombre d'arbres plantés sera supérieur à ceux arrachés ; qu'aucun inventaire et/ou diagnostic n'est présenté dans le dossier, malgré l'impact potentiel du projet sur des habitats ; que toutefois l'inventaire phytosanitaire n'a pas révélé d'élément sensible et aucun nid n'a été repéré sur les bâtiments à démolir (qui seront occupés jusqu'au démarrage des travaux) ; qu'un état des lieux faune-flore-habitat plus complet devra être effectué pour caractériser l'ensemble du site, et pas seulement les futures voiries, afin de dimensionner correctement la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » ;

Considérant que ce projet répond aux engagements de réaménagement du centre-ville d'Écouflant et applique le schéma directeur de l'étude du CAUE ;

Considérant que la déclaration d'existence des points de rejet des eaux pluviales doit être réalisée et que les modifications induites par le projet devront être validées par le gestionnaire de réseau ;

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 démolition d'un bâtiment et de construction de logements avec prolongation d'une rue, sur la commune d'Écouflant , est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve de la réalisation d'un état des lieux faune-flore-habitat de l'ensemble du site, et non seulement les futures voiries, afin de dimensionner correctement la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » ;**

**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 société Logiouest, 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>
-----------------------------------

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

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)