



**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
Projet de réhabilitation d'un îlot urbain
sur la commune du Mans (72)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier 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°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-04 du 1^{er} juillet 2025 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°003755/KK P relative au projet de réhabilitation d'un îlot urbain sur la commune du Mans, déposée par la société VINCI Immobilier grand ouest représentée par madame Virginie Leroy et considérée complète le 17/06 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39b de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement «Travaux, constructions et opérations d'aménagement»;

- qui consiste à créer un nouvel îlot urbain dans le centre-ville du Mans composé de 229 logements, pour une surface plancher de 9 849 m², présentant des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+4 et les combles ainsi qu'un niveau de parking en sous-sol doté de 128 places de stationnement. Ce projet comprend à la fois des opérations de démolition-reconstruction (4 656 m²) et des opérations de réhabilitation (5 184 m²) comme détaillées ci-après :
 - Opérations de démolition, puis reconstruction de 70 logements, dont 22 logements sociaux, au niveau de la rue Nationale ;
 - Opérations de réhabilitation de 38 logements rue Victor Hugo et 121 logements rue Beauverger (dont 92 logements libres en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR), 5 en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), 6 logements neufs et 23 logements sociaux) ;
- des espaces verts en pleine terre seront également créés, ils représenteront 19 % de la surface totale du foncier. Aussi, il est prévu la création d'aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales, avec la mise en place notamment de noues et d'îles végétalisées ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 9 rue Beauverger, sur la commune du Mans, sur le site de l'ancienne clinique Victor Hugo ;
- au sein de la zone urbaine mixte 1 du plan local d'urbanisme du Mans Métropole. Le projet est concerné par deux OAP thématiques : « composition urbaine » et « paysage urbain » ;
- en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel. Toutefois, s'agissant du patrimoine paysager, le site du projet se trouve aux abords de 3 monuments historiques : l'Hôtel-Dieu de Coeffort, l'abbaye de la Couture du Mans et l'autogare de la STAO. Le projet se situe également à proximité d'un site inscrit, le parc Victor Hugo ;
- la commune du Mans est concernée par un plan de prévention du risque technologique de la société des dépôts pétroliers de la Sarthe, toutefois le site d'implantation du projet se trouve en dehors des zones d'aléas ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les travaux s'étaleront sur une durée de 26 mois ;
- le dossier indique qu'à ce stade du projet, aucun diagnostic amiante n'a été réalisé, il ne précise pas si d'autres dépollutions peuvent s'avérer nécessaires du fait de l'ancienne affectation du site (clinique) ; de plus, les prélèvements d'eau nécessaires pour les travaux de démolition n'ont pas été estimés ;
- aucun inventaire faunistique n'a été mené au sein des bâtiments qui seront détruits, or ils sont susceptibles d'abriter des espèces protégées, notamment des chiroptères. A ce stade, il semble important de rappeler que conformément aux articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'environnement, le porteur de projet est

soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation d'atteinte aux espèces ;

- selon le pétitionnaire, les travaux induiront des nuisances sonores susceptibles de porter atteinte à la faune présente au sein du site inscrit situé à proximité (parc Victor Hugo) ;
- d'après les données versées au dossier, des impacts sont attendus sur le milieu aquatique en phase de travaux avec un risque de pollution des eaux, de ruissellement et de transfert de polluants. Pour limiter au maximum ces risques, plusieurs mesures sont prévues telles que la limitation des tassements et de l'imperméabilisation du sol, l'élimination des résidus de chantier, etc ;
- pour la gestion des eaux usées, le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement, le dossier ne contient aucune information tendant à démontrer les capacités suffisantes de la station d'épuration communale. Toutefois, au regard des données disponibles sur le portail public de l'assainissement collectif, la station d'épuration présente les capacités nécessaires pour supporter les effluents supplémentaires générés par le projet ;
- conformément à l'OAP « composition urbaine », la gestion des eaux pluviales à la source doit être privilégiée, c'est pourquoi le projet prévoit la création de divers aménagements tels que des noues, îles végétalisées (gestion des petites pluies). En ce qui concerne les pluies plus importantes, la mise en place de solutions de stockage est prévue. En dernier recours, si les eaux ne peuvent être gérées par les solutions d'infiltration, elles seront rejetées au cours d'eau après tamponnement et régulation ;
- conformément aux OAP « composition urbaine » et « paysage urbain », le projet respecte le coefficient nature et prévoit la plantation d'une quinzaine d'arbres aux essences diversifiées ;
- au regard des derniers éléments, le dossier tend à démontrer la compatibilité du projet avec les OAP thématiques évoquées précédemment, celles-ci seront appréciées à l'occasion de la demande au titre de l'urbanisme ;

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 réhabilitation d'un îlot urbain sur la commune du Mans, est dispensé d'étude d'impact **sous réserve de confirmer l'absence d'espèces protégées au niveau des futurs bâtiments démolis via la réalisation d'inventaires faunistiques.**

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. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie

au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 Vinci immobilier grand ouest représentée par madame Virginie Leroy et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 17 juillet 2025

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
la directrice régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement,

Signé

Anne BEAUVAL

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une 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.

Lorsqu'elle soumet un projet à la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :
<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

*Tribunal administratif de Nantes
6 allée de l'Île Gloriette
– CS 24 111 –
44041 NANTES cedex 1*

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.