



**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 immobilier Amitys sur la commune d'Angers(49)

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 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 la demande d'examen au cas par cas n°2022-6010 relative à la réalisation d'un projet immobilier dénommé Amitys sur la commune d'Angers, déposée par Cogedim Atlantique et considérée complète le 15 mars 2022 ;

Considérant que le projet consiste à aménager une parcelle de 17 113 m² précédemment occupée par une entreprise du bâtiment afin de réaliser un programme immobilier comprenant environ 150 logements répartis sur six bâtiments culminant en R+7 (pour environ 10 600 m² de surface de plancher), un bâtiment de 6 000 m² de bureaux, un parking silo de 337 places en R+5 et environ 350 m² de locaux d'activités ;

Considérant que le site est actuellement anthropisé en totalité et très fortement imperméabilisé ; que les bâtiments existant seront démolis ;

Considérant que la présence de bâtiment inoccupés est favorable à l'accueil d'oiseaux tels que les hirondelles, les martinets ou les moineaux domestiques ; que ces espèces (et leur habitat) étant protégés, le porteur de projet devra s'assurer de leur absence avant démolition des bâtiments ;

Considérant qu'à l'échelle du site, les rejets d'eaux pluviales seront limités à 3 l/s/ha jusqu'à une pluie décennale ; que le projet prévoit en outre la réalisation d'un

ouvrage public de régulation des eaux pluviales visant à améliorer leur gestion à l'échelle du bassin versant ; que le projet fera l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau (sous la forme d'un porter à connaissance car l'exutoire du projet se situe dans le réseau pluvial public ayant déjà fait l'objet d'une déclaration), procédure à même de permettre le respect des enjeux de protection de la ressource en eau ;

Considérant que le site du projet comprendra deux accès depuis la rue du grand Montrejeau et un troisième depuis l'impasse Charles Berjole ; qu'une étude de circulation évalue les incidences générées par le projet en termes de trafics ; que les trafics supplémentaires générés par le projet et deux autres projets d'aménagement limitrophes seront faibles (+ 6 % maximum) au regard des flux actuellement supportés par les axes principaux (rue du grand Montrejeau et axe Lekeu – Larevellière) ;

Considérant que la voie ferrée et la rue du grand Montrejeau, qui bordent le site du projet, font l'objet d'un classement sonore au titre des grandes infrastructures de transports terrestres ; que les constructions devront à ce titre respecter les dispositions réglementaires applicables d'isolement acoustique ; que l'immeuble de bureau et le parking en silo s'implanteront le long de la voie ferrée, ce qui amoindrira l'impact du bruit des circulations ferroviaires pour les usages résidentiels ; que le recul des bâtiments résidentiels par rapport à la chaussée routière de la rue du grand Montrejeau est supérieur à 23 m afin de réduire le risque de nuisances sonores ;

Considérant que le projet est limitrophe de plusieurs terrains identifiés comme potentiellement pollués au regard des activités historiques qu'ils ont accueillies ; que deux diagnostics des sols ont révélé, en décembre 2020 et en septembre 2021, la présence de remblais d'origine inconnue sur l'ensemble du site, une pollution aux hydrocarbures jusqu'à environ 1,50 à 2 m de profondeur à proximité des cuves aériennes de stockage de fioul ainsi que des anomalies en matière de présence de métaux (chrome, mercure) et d'hydrocarbures lourds de façon diffuse sur l'ensemble du site ; que les investigations conduites ont identifié la présence d'hydrocarbures aromatiques dans les gaz du sol, à un niveau toutefois insuffisant pour entraîner un dépassement des seuils de référence dans l'air ambiant ; qu'au regard de la présence d'eaux souterraines à une profondeur comprise entre 1,5 et 2,5 m, les investigations conduites ont permis de vérifier l'absence de dégradation de la qualité des eaux souterraines au droit du site et à son aval hydraulique ;

Considérant l'engagement de Cogedim Atlantique à mettre en œuvre les mesures de gestion de la pollution préconisées par le rapport de pollution, notamment l'excavation des terres polluées à proximité des anciennes cuves aériennes, le recouvrement des futurs espaces extérieurs par un apport de terres saines compactées d'au moins 30 cm d'épaisseur ou par un recouvrement minéral (type asphalte par exemple) afin de supprimer les risques liés à la présence dans les sols d'anomalies diffuses en métaux lourds et hydrocarbures ainsi que des mesures de conservation de la mémoire du site ; que le projet prévoit de ne pas réaliser de sous-sol afin de limiter le volume de terres excavées ;

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 immobilier Amitys sur la commune d'Angers est dispensé d'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.

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 Cogedim Atlantique 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

Le directeur adjoint,

David GOUTX

2022.04.08

18:56:05

+02'00'

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