



**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
Extension du drive du magasin Super U
sur la commune de Mazé-Milon (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 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-23AG-01 du 17 janvier 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°2022-6640 relative à l'extension du magasin Super U, sur la commune de Mazé-Milon, déposée par la SCI les Chaintres, représentée par M. David MARCHAND, et considérée complète le 03/01/2023 ;

Considérant que le projet consiste en l'extension du drive actuel du magasin Super U, sur la commune de Mazé-Milon ; que le projet prévoit la modification des auvents des pistes, pour une surface plancher globale de 10 823 m² ; qu'aucune surface supplémentaire ne sera imperméabilisée, dans la mesure où le porteur de projet a équilibré les surfaces dites perméables/imperméables ; que les actuels auvents seront détruits puis remplacés ; que le stationnement global du parking diminuera de 12 places mais restera conforme aux besoins du site ;

Considérant que le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays des Vallées d'Anjou, approuvé le 19 avril 2016, identifie Beaufort-en-Vallée / Gée / Mazé, comme pôle d'équilibre (activités à développer et diversifier dont commerce et artisanat) ; qu'il a pour ambition de

structurer l'organisation du commerce et de conforter le rôle des centralités ; que le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) de ce SCoT a pour vocation de promouvoir un commerce respectueux de l'environnement, inscrit dans le développement durable du territoire et d'améliorer l'attractivité urbaine, paysagère et environnementale des espaces commerciaux de périphérie ; qu'il prescrit que l'aménagement, des espaces commerciaux de périphérie (existants ou nouveaux), doit intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces : économie de foncier, amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour encourager l'accès piétons et deux roues ; que tout projet, de construction ou de requalification, est obligé de proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...); qu'il recommande un traitement de qualité des interfaces espaces publics/espaces privés/espaces verts, et l'utilisation d'une signalétique et d'enseignes harmonieuses hors et dans les zones commerciales ; que le SCoT du Pays des Vallées d'Anjou ne s'oppose pas à ce projet sous réserve du bon respect de ces principes ;

Considérant que le SCoT de Baugeois Vallée, en révision depuis le 22 décembre 2018, identifie également Mazé-Milon comme pôle d'équilibre ; que son DOO a pour objectif de rechercher un équilibre de l'offre commerciale en consolidant l'offre en fonction de l'armature territoriale et en confortant les commerces situés dans les centres ; qu'il a également pour objectif de rechercher un équilibre et une complémentarité avec l'offre commerciale située en périphérie ; que son document d'aménagement artisanal et commercial et logistique (DAACL) tend à préserver et accompagner le développement des grandes surfaces alimentaires déjà implantées en centralité ou dans leur continuité et qui créent une synergie efficace avec les commerces de proximité ; qu'il précise également que l'aménagement, des espaces commerciaux de périphérie (existants ou nouveaux), doit intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces ; qu'il indique que les dispositions doivent concourir de manière générale à la limitation de l'artificialisation des sols, à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour encourager les modes actifs ; qu'il prévoit un traitement de qualité des interfaces et l'utilisation d'une signalétique et d'enseignes harmonieuses hors et dans les zones commerciales ; qu'il prescrit que le développement d'un "drive" doit se faire dans le volume de la construction principale à vocation commerciale ou attenant à celui-ci et non isolé, localisé en dehors des espaces périphériques et des centralités ; que le projet de SCoT de Baugeois Vallée ne s'oppose pas à ce projet sous réserve du respect de ces principes d'aménagement ;

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mazé, initialement approuvé le 16 décembre 2011, identifie le Super U dans un pôle commercial au sein de l'enveloppe urbaine et avec aux abords des liaisons douces à conserver, à conforter ou à créer, en limite de zone naturelle à l'urbanisation (zones inondables de la vallée de l'Authion) ;

Considérant que le projet d'extension de drive se situe en zone urbanisée UC du PLU de Mazé, qui correspond à la zone urbaine équipée accueillant spécifiquement des activités économiques à vocation commerciale ; que les installations et équipements liés ou nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans cette zone ; que les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sont soumis à déclaration préalable et peuvent être autorisés dès lors qu'ils

sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone ;

Considérant que le plan de masse du projet présenté prévoit d'autres aménagements tels que la création de place de parkings perméables pour les véhicules de location en zone naturelle N du PLU, qui semblent en limite de la zone inondable RN du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRNPI) du Val d'Authion et Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019, et la mise en place de panneaux photovoltaïques sur l'extension du drive ; que le PLU de Mazé-Milon ne s'oppose pas à ce projet d'extension, sous réserve du bon respect de ces dispositions ;

Considérant que le projet de PLU de Mazé-Milon, prescrit le 04 février 2019, précise que l'attractivité des pôles commerciaux et de services du centre-ville et du Super U doit être améliorée ainsi que l'image de la commune depuis la route départementale 347 et depuis les principales entrées de bourg ; que le Super U se situe dans l'enveloppe urbaine principale de développement de l'habitat, des équipements, du commerce et des services ;

Considérant que le projet n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ; que toutefois il se situe au sein du parc naturel régional (PNR) Loire Anjou Touraine dont la charte est en révision, ainsi que dans un périmètre de protection des captages d'eau potable, contrairement à ce qui est affirmé dans le dossier déposé ;

Considérant que la zone UC est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort) ; que le constructeur devra y respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol ;

Considérant que les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile et la commodité de circulation ;

Considérant que l'impact paysager est déjà important ; que, toutefois, au vu de la proximité des riverains, une bonne insertion dans l'environnement et dans le paysage des bâtiments supplémentaires devra être recherchée ;

Considérant que le projet sera soumis à l'obtention d'un permis de construire et à l'avis conforme de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), à même de prendre en charge les points de vigilance soulevés ;

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 d'extension du drive du magasin Super U, sur la commune de Mazé-Milon, 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 la SCI les Chaintres, représentée par M. David MARCHAND, 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