



**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**

**Restructuration du centre commercial des Sablons
sur la commune du Mans (72)**

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°2024-7713 relative à la restructuration du centre commercial des Sablons sur la commune du Mans, déposée par Cénovia Cités, et considérée complète le 11 avril 2024 ;

Considérant que le périmètre du projet comporte la restructuration de la polarité commerciale, la réhabilitation du bâtiment le « Lafitte », la requalification du

boulevard Cugnot en boulevard urbain, la requalification des espaces publics, la renaturation d'espaces, la désimperméabilisation de sols, la déconstruction d'une dalle de garages afin de favoriser l'infiltration, la connection des espaces végétalisés des bords de l'Huisne au Bois du Gué Bernisson, une pépinière tertiaire et artisanale ainsi que 335 places de stationnement ; que le projet vise à recréer une diversité urbaine et fonctionnelle, à limiter les déplacements motorisés et faciliter l'accès aux équipements, services et commerces ; qu'une surface plancher de l'ordre de 20520m² sera créée sur un terrain d'assiette total de 7,35 hectares ; que le parti d'aménagement retenu n'est pas connu au stade du dépôt de la présente demande ;

Considérant que le projet se situe en zone U Mixte 1, zone urbaine mixte générale qui couvre l'essentiel du tissu urbain déjà constitué, au sein du PLUi de Le Mans Métropole approuvé le 30 janvier 2020 ;

Considérant que le site du projet n'est pas concerné par un zonage d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

Considérant qu'il n'est pas concerné par des risques technologiques ;

Considérant que le porteur de projet déclare que le projet contribuera à une amélioration de la gestion des eaux pluviales du secteur, laquelle est actuellement inexistante ; que les modalités de gestion ne sont cependant pas définies au stade de la présente demande, renvoyant à la réalisation d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que le secteur est pour partie concerné par le plan de prévention du risque inondation de l'agglomération mancelle ; que, selon le dossier, le projet sera conçu de manière à être conforme à ses dispositions ;

Considérant que la requalification du boulevard Cugnot par la modification du profil de la voirie à deux fois une voie, ainsi que l'abaissement de la vitesse à 50 km/h, doivent permettre la réduction des nuisances sonores auxquelles sont exposés les riverains de cette infrastructure, actuellement classée en catégorie 3 (zone affectée par le bruit correspondant à 100 m de part et d'autre de la voirie) ;

Considérant que les inventaires floristiques réalisés n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées ;

Considérant que des inventaires faunistiques réalisés révèlent quant à eux un enjeu fort pour les chiroptères avec la présence « très probable » d'un habitat de parturition pour une colonie de Noctules communes sur le secteur de projet ou ses abords immédiats ; que de manière générale les autres espèces de chiroptères contactées sont toutes susceptibles d'utiliser le bâti comme refuge ; que les espèces de chiroptères sont toutes protégées ; que par ailleurs, la présence du Martinet noir et d'autres passereaux protégés utilisant les bâtiments en période de nidification est avérée ;

Considérant que le dossier ne présente pas les mesures destinées à éviter, réduire, et en cas d'impact résiduel sur lesdites espèces protégées, compenser les impacts du projet ; que le porteur de projet doit s'assurer de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers une procédure de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et de leurs habitats ;

Considérant que le potentiel de développement des énergies renouvelables associé à ce projet de requalification urbaine n'a pas fait l'objet d'étude dédiée ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par son ampleur et l'absence de définition précise à ce stade, ses impacts pressentis en particulier sur des espèces protégées et en l'absence de mesures définies, 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 restructuration du centre commercial des Sablons sur la commune du Mans, est soumis à étude d'impact dont les attendus sont listés à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

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.

L'étude d'impact aura vocation à démontrer la mise en œuvre d'une démarche itérative conduisant le porteur de projet à concevoir un projet de moindre impact.

Il est ainsi attendu que les enjeux du secteur soient identifiés de manière affinée. Sur la base de cet état initial consolidé et d'enjeux hiérarchisés, les choix du périmètre de projet et de la variante d'aménagement devront être justifiés.

L'étude d'impact doit s'attacher à préciser les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts résiduels du projet, ainsi que les mesures de suivi associées. Elle aura enfin pour vocation de contribuer à faciliter l'information du public sur ce quartier prioritaire du Mans.

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 Cénovia Cités 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,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

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