



**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°2021/SGAR/DREAL/2097 du 30 novembre 2021 portant délégation de signature à monsieur Julien CUSTOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire Par intérim ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2021-5772 relative à la réalisation d'un projet immobilier dénommé Amitys sur la commune d'Angers, déposée par Cogedim Atlantique et considérée complète le 6 décembre 2021 ;

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 4 bâtiments culminant en R+7 (pour 10 600 m² de surface de plancher), un bâtiment de 6 000 m² de bureaux, un parking silo de 310 places en R+4 et une crèche d'environ 700 m² ;

Considérant que le site est actuellement anthropisé en totalité et très fortement imperméabilisé ; que les bâtiments existants seront démolis ; que le projet prévoit une désimperméabilisation partielle, sans que la surface concernée soit connue ;

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 la présence de bâtiment inoccupés est favorable à l'accueil de chauves-souris ou 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 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 silo s'implanteront le long de la voie ferrée, ce qui amoindrira l'impact du bruit des circulations ferroviaires pour les usages résidentiels et d'accueil de jeunes enfants ; qu'aucun dispositif n'est toutefois mentionné au dossier pour contrecarrer les bruits routiers, bien plus prégnants que ceux imputables à la circulation ferroviaire ;

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 des investigations complémentaires sont nécessaires pour déterminer précisément l'étendue des pollutions identifiées, pour évaluer leur transfert potentiel vers les usagers futurs du site (dont certains sont des personnes sensibles - implantation prévue d'une crèche) et pour déterminer la dépollution du site qu'il sera nécessaire de conduire ;

Considérant la présence d'eaux souterraines à une profondeur comprise entre 1,5 et 2,5 m ; qu'il convient donc d'étudier la possibilité d'un éventuel transfert de la pollution hors du site ; que la désimpermeabilisation partielle du site est susceptible d'accroître le risque de migration de la pollution sous l'effet de l'infiltration d'eaux pluviales ;

Considérant que l'examen d'alternatives notamment au niveau de la composition urbaine sur le site doit permettre de démontrer que le projet constitue le meilleur compromis pour minimiser les incidences environnementales et sanitaires, notamment au plan acoustique et en matière de risque de transfert de pollution ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, 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 immobilier Amity's sur la commune d'Angers est soumis à 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.

L'étude d'impact aura notamment vocation à examiner les solutions alternatives au niveau de la composition urbaine sur le site, à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences en matière d'atteinte aux espèces protégées, de nuisances acoustiques et de risques sanitaires liés à la pollution du site. L'étude d'impact devra justifier les choix opérés et les mesures proportionnées de nature à éviter et réduire les impacts potentiels du projet ainsi qu'à compenser les impacts résiduels (démarche ERC). Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et d'explicitier au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé humaine.

Article 3 :

Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim est chargé 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 le directeur régional de l'environnement
de l'aménagement et du logement par intérim,

Le directeur adjoint,

David GOUTX

2022.01.07

17:32:46 +01'00'

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