



**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 requalification du site des entrepôts SOFICA
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 l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire n°2022/DREAL/N°SDR-22-06 du 22 novembre 2022 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°2022-6107 relative à un projet de requalification du site des entrepôts SOFICA sur la commune d'Angers, déposée par la société VINCI Immobilier Grand Ouest, et considérée complète le 09/11/2022 ;

Considérant que le projet consiste en une requalification du site de l'entreprise de logistique SOFICA en un quartier à dominante résidentielle, localisé au nord-ouest du centre commercial Espace Anjou, sur la commune d'Angers ; que le futur quartier accueillera, sur ce site de 4,5 ha, 651 logements (dont 196 logements spécifiques pour les étudiants et les jeunes actifs) dans des

bâtiments s'échelonnant de R+3 à R+6 représentant 33 000 m² de surface plancher, ainsi que 5 000 m² d'artisanat en réhabilitation d'ateliers existants le long de la voie ferrée (sur les 22 000 m² d'entrepôts existants, 17 000 m² seront donc démolis) et 6 000 m² destinés au tertiaire ; qu'actuellement le site est entièrement imperméabilisé, excepté un coteau boisé à l'ouest et un bosquet au nord-est ;

Considérant que le projet est compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pôle Métropolitain Loire Angers, approuvé le 9 décembre 2016, et avec les orientations du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13 septembre 2021 ; que le site est compris en zone urbanisée UD pour le futur quartier résidentiel et en zone UYD1 concernant les activités artisanales ; que la zone UD, qui correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des ensembles bâtis implantés sur des unités parcellaires assez grandes, et le plan des hauteurs, qui limite les bâtiments à 22 m (R+6), est compatible avec le projet ; que la zone UYD1, qui correspond à une zone industrielle et artisanale susceptible d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique et du bureau, est compatible avec le projet ;

Considérant que le site est localisé dans « le secteur Cussonneau » de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée Est » dont la trame principale est d'organiser l'entrée Est comme une véritable porte de ville ; que l'OAP programme pour ce secteur notamment un potentiel estimé de 400 à 460 logements environ, avec intégration de 15 % de logements en accession aidée et 25 % en locatif social ; que le parti d'aménagement devra notamment être conçu pour se connecter sur trois rues prédéfinies, et proposer des solutions de réduction des nuisances sonores ; que le projet présenté semble respecter ces programmes de l'OAP, même si le nombre de logements est nettement rehaussé ;

Considérant que l'entreprise SOFICA, actuellement présente sur le site, est amenée à déménager avec le projet ; que le site d'accueil de l'entreprise n'est pas connu à ce jour ;

Considérant que le projet se situe hors de tout zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager ; que les résultats des inventaires faune/flore semblent pertinents au vu du site totalement artificialisé existant ; que le bosquet au nord-est sera détruit par le projet ; que les arbres abattus seront compensés par la plantation de nouveaux sujets en nombre équivalent ; que le coteau boisé sera conservé, que le projet entraînera une augmentation des surfaces perméables et que les espaces communs seront au maximum végétalisés ; que toutefois le projet semble avoir un impact résiduel non nul sur le Serin cini, nicheur potentiel sur le site ; qu'une demande de dérogation à la protection des espèces apparaît donc nécessaire pour cet oiseau ;

Considérant la présence d'une nappe affleurante et la mise en place de mesures de réduction des impacts potentiels des travaux sur cette nappe, notamment en cas de pollution accidentelle et lors de la réalisation des parkings semi-enterrés ; que le projet n'accueillera pas d'activité pouvant présenter un risque majeur pour la pollution de l'eau ;

Considérant qu'un diagnostic de pollution du sol a été réalisé et que quelques secteurs présentent des seuils de pollution (trace d'hydrocarbure, métaux lourds, HPA) jugés faibles par rapport aux

seuils d'acceptation en installation de stockage de déchets inertes ; que des études complémentaires seront menées à l'avancement du projet notamment par rapport au traitement des déblais excavés pour valider les exutoires à considérer et pour établir un plan de gestion spécifique des déblais non inertes ; que les déblais présentant des pollutions lixiviables et qui présenteront un risque d'infiltration dans la nappe seront systématiquement évacués ;

Considérant que, pour être conforme à la disposition 3D1 du SDAGE Loire Bretagne, une réflexion devra être menée sur les possibilités d'infiltration du sol dans la gestion des eaux pluviales ; qu'en effet, le SDAGE demande notamment que soit privilégié le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et le recours à leur infiltration, sauf interdiction réglementaire, et qu'il soit fait appel à des techniques alternatives au "tout tuyau" telles que des espaces verts infiltrants ou des noues enherbées ; que le dossier indique que la gestion hydraulique s'effectuera majoritairement dans des bassins aériens végétalisés ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant qu'en termes de classement sonore des infrastructures terrestres, le site est impacté par la voie ferrée, classée en infrastructure de catégorie 4, imposant une zone tampon de 30 m de largeur ; que l'aménagement du quartier est réalisé en aménageant des cœurs d'îlots protégés des nuisances sonores par les bâtiments extérieurs et notamment les ateliers le long de la voie ferrée ; que les futurs bâtiments devront assurer une isolation acoustique entre 35 et 30 dB ;

Considérant que le projet génère un flux de 1020 véhicules supplémentaires environ sur la journée, soit une hausse de trafic estimée à 1 ou 2 % sur les voies d'accès au site ; que le projet vise un développement des modes doux ;

Considérant que les effets cumulés du parking relais qui s'implantera au sud-ouest du site ont été étudiés par rapport aux circulations ; qu'un impact double sur la circulation est attendu avec le projet en prenant comme hypothèse un parking de 400 places, soit une hausse de trafic de 2 à 4 % ;

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 requalification du site des entrepôts SOFICA, sur la commune d'Angers, est dispensé d'étude d'impact.

Une demande de dérogation à la protection des espèces apparaît toutefois nécessaire pour le Serin cini.

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 société VINCI Immobilier Grand Ouest, 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 chef du Service Connaissance des Territoires et
Évaluation (SCTE) par intérim

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