



**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 réhabilitation du domaine de la Roche Morna
sur la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire (49)

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°2023/SGAR/DREAL/123 du 30 janvier 2023 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-03 du 16 mars 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°2023-6747 relative à un projet de réhabilitation du domaine de la Roche Morna sur la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire, déposée par la SARL 49050 Sainte-Gemmes-Port-Thibault, représentée par M. Gilles MADRE, et considérée complète le 17/02/2023 ;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain d'environ 2,5 ha, anciennement occupé par un hôpital pour enfants et actuellement à l'abandon ; qu'il consiste en la réhabilitation de ce site, par la réalisation d'un complexe touristique (hôtel, restaurant, lodges, salle de séminaire, spa et salle de fitness) et d'un lotissement de 8 maisons individuelles, pour une surface plancher totale de 4 220 m² ; que le château sera réaménagé en hôtel et proposera 12 chambres et les 8 lodges permettront d'accueillir environ 72 personnes ; que les autres bâtiments, représentant une

surface au sol de 1 998 m² et 3 610 m² de surface plancher, seront détruits ; que le projet prévoit 73 places de stationnement pour le programme hôtelier et 32 places pour les maisons individuelles ;

Considérant que la planification des travaux est prévue jusqu'en avril 2026 ; que la démolition des bâtiments s'effectuera entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2024 et la réalisation des différentes constructions est prévue du 1^{er} avril 2024 au mois d'avril 2026 ; que la requalification de l'espace extérieur prévoit la réalisation : d'un cheminement doux, d'un jardin paysager (jardin du voyage), d'espaces offrant des vues sur la Loire, d'une aire de stationnement semi-perméable, 2 axes de circulation pour les véhicules, de terrasses, d'un potager, d'une venelle avec des Tilleuls et d'une grande pelouse ;

Considérant que le volume de déchets, issu de la destruction des bâtiments, sera traité afin de retirer le plomb, de dépolluer et de désamianter les gravats ; que les déchets seront triés et envoyés dans les filières de traitement adaptées afin de recycler au maximum les gravats produits ; qu'une partie de la terre excavée sera utilisée pour constituer les massifs paysagers et renforcer la butte existante ;

Considérant que la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire est située sur le périmètre du PLUI d'Angers-Loire-Métropole, approuvé le 17 octobre 2021, et dans le périmètre du SCoT du pôle métropolitain Loire-Angers approuvé le 9 décembre 2016 et dont la révision a été prescrite le 29 janvier 2018 ; que le projet est situé en zone Ucl, secteur correspondant notamment aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ; que dans la modification, en cours d'élaboration, le PLUI d'Angers-Loire-Métropole prévoit d'agrandir cette zone de manière à accueillir la voirie de desserte des logements individuels ;

Considérant qu'un diagnostic faune/flore, réalisé suite à plusieurs passages entre le mois de mai 2022 et novembre 2022, précise que 16 espèces d'insectes (7 lépidoptères, 6 orthoptères, 3 odonates) sont présentes dans l'aire d'étude immédiate mais aucune fait partie des espèces protégées ; que les habitats, concernant les reptiles, se limitent aux Lézards des murailles et potentiellement aux Orvets fragiles ; que 25 espèces d'oiseaux, dont 18 espèces nicheuses, sont présentes dans l'aire d'étude immédiate, parmi lesquelles 20 sont des espèces protégées ; que 3 espèces de mammifères sont présentes, parmi lesquelles 2 sont remarquables (Hérisson d'Europe et Ecureuil roux) ; que 16 espèces de chiroptères sont présentes sur le site et toutes sont protégées ; que la richesse floristique de l'emprise projet est faible compte tenu du contexte très anthropisé ;

Considérant que 147 arbres seront conservés, 53 arbres présentant des problèmes sanitaires seront abattus mais qu'en compensation 109 arbres seront plantés ;

Considérant que pour éviter les impacts sur l'environnement, le projet prévoit : l'adaptation du calendrier des travaux hors période de nidification, le maintien des sites de nidification et de repos par la préservation de la double haies de Tilleul et des arbres à cavités, le contrôle par un écologue de l'absence d'espèces protégées préalablement aux travaux de démolition et avant l'abattage des arbres ;

Considérant que le projet prévoit l'installation de nichoirs et de gîtes artificiels ainsi que la création d'une cave pour le grand capricorne et le petit Rhinolophe, de cavités sous bardage et de gabions pour les reptiles ;

Considérant que le projet va engendrer un trafic routier supplémentaire néanmoins sans que le dossier n'apporte d'éléments quant à l'appréciation des incidences en termes de nuisances pour les riverains et d'augmentation des émissions de polluants ;

Considérant que l'analyse effectuée le 30 novembre 2022 conclue qu'aucune zone humide n'est présente sur le site ; qu'un système de gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle et par collecte, via un réseau de noues permettant la rétention et l'infiltration, est prévu ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées mais qu'aucune indication est fournie sur les capacités de la STEP, à recevoir les effluents générés par les activités et les habitations ;

Considérant que le projet se situe au sein du site classé « Confluence Maine-Loire et les coteaux angevins », dans le site du val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, à environ 40 mètres du site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes au pont de Cé et ses annexes », de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Lit mineur, berges et îles de Loire entre les ponts de Cé et Mauves-sur-Loire » et de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Loire de Nantes au bec de Vienne » ; que le dossier précise que le projet ne comporte pas d'habitats communautaires et l'étude conclut à une absence d'impact du projet sur le site Natura 2000 ;

Considérant qu'un dossier de dérogation pour les espèces protégées sera déposé ainsi qu'un dossier loi sur l'eau au titre de rubrique 2.1.5.0 « *Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha* » , procédures permettant de prendre en compte les enjeux biodiversité et eaux pluviales ; que le projet se situant en site classé, le permis de construire sera délivré par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires après avis de la Commission Départementale Natures Paysages et Sites (CDNPS) à même de formuler les prescriptions nécessaires pour s'assurer d'une bonne insertion paysagère au sein du site classé ;

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 réhabilitation du domaine de la Roche Morna sur la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire, 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 SARL 49050 Sainte-Gemmes Port Thibault, représentée par M. Gilles MADRE, 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,

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