



**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**  
**Aménagement et extension d'un bâtiment existant,**  
**sur la commune de Montreuil-Juigné (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/525 du 30 août 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-23-AG-07 du 15 septembre 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°2023-7229 relative à l'aménagement et à l'extension d'un bâtiment existant, sur la commune de Montreuil-Juigné, déposée par la société Juignedis, représentée par Mme Marie Ménard, et considérée complète le 15/09/2023 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement et en l'extension d'un bâtiment existant pour l'affecter à un usage commercial : bricolage au rez-de-chaussée et salle de sport (activité déjà présente) à l'étage, associé à l'aménagement de stationnements : 164 places de stationnement dont 74 places seront perméables et les autres couvertes par des ombrières, essentiellement sur des parcelles, appartenant à la commune, localisées au sud-ouest du site et certaines places de parking en façade avant du bâtiment projeté ;

- Considérant que le projet prévoit également de couvrir 82 places de parking avec 1 680 m<sup>2</sup> d'ombrières dont 700 m<sup>2</sup> de toiture avec des panneaux photovoltaïques ; que la surface plancher du projet est de 4 670 m<sup>2</sup>, contre 3 155 m<sup>2</sup> actuellement, sur un terrain d'assiette de 13 850 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le nord du projet d'aménagement, intégrant le bâtiment commercial, est situé dans la zone urbanisée UC du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13 septembre 2021, correspondant aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire et autorisant les commerces ainsi que leurs aménagements tels que stationnements ; que le sud du site, destiné aux stationnements, est situé en zone UYd2, à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admet de bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées ; que la zone Uyd2 autorise les constructions, installations et aménagements destinés aux commerces de gros, à l'industrie, aux entrepôts et les stationnements y sont considérés comme des aménagements accessoires aux activités autorisées dans la zone ; qu'ainsi, l'aire de stationnement projetée ne paraît pas compatible avec ce zonage ;
- Considérant que le règlement du PLUi requiert, pour les activités commerciales de détail et artisanales situées en dehors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1, un emplacement vélo par tranche de dix places de stationnement réalisées pour les voitures ; que pour les autres destinations et sous-destinations telles que les salles de sports, le nombre d'emplacements à réaliser est déterminé après étude des besoins ; que le projet ne fait pas mention de stationnement vélos ; que toutefois le projet devra respecter le règlement du PLUi concernant la réalisation des stationnements pour vélos, en complément des stationnements prévus pour les véhicules motorisés ;
- Considérant que le projet, en tant que construction destinée au commerce de détail et aux activités de service avec accueil d'une clientèle sur plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit prévoir des places de stationnement pour les livraisons de marchandises en dehors des voies et emprises publiques ;
- Considérant que, dans les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> associés aux bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m<sup>2</sup> ouverts au public, le PLUi prévoit que les parkings soient aménagés avec des revêtements perméables à 50 % minimum des places de stationnement ou bien à 50 % minimum de l'aire de stationnement ; que le projet présenté, comptabilisant 74 places perméables sur 164, ne respecte pas ce ratio ;
- Considérant que ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager ; que le dossier fourni ne permet pas de vérifier que ce ratio est respecté ; que le projet ne précise pas le nombre d'arbres à planter sur le parking ou au niveau des 2 704 m<sup>2</sup> d'espaces verts prévus ;
- Considérant que le projet est situé au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée de ville », sur la commune de Montreuil-Juigné ; que l'OAP demande que le projet aménage des accès adaptés aux nombre de places de stationnement des commerces afin de s'insérer au mieux dans le fonctionnement du quartier existant et que l'impact sur la circulation de la rue Victor Hugo, accès principal au centre-ville de Montreuil-Juigné, soit limité au maximum ; que le respect de cette orientation de l'OAP doit être justifié ;

Considérant qu'une partie du projet est concerné par la zone b1 (zone d'aléa toxique faible) du plan de prévention des risques technologiques « Zach System », approuvé le 6/10/2014 ; qu'une étude préalable prenant en compte les dispositions réglementaires de cette zone devra être réalisée ;

Considérant que le secteur aménagé fait partie d'un bassin versant qui a fait l'objet d'une déclaration d'existence, validée le 13 mars 2018 ; que les modalités de gestion des eaux pluviales devront être validées par le gestionnaire du réseau pluvial ;

Considérant que le site d'implantation est situé hors des périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'il est toutefois situé à 750 m du site Natura 2000 des « Basses Vallées Angevines » ; que le site concerné n'est aménagé que sur la parcelle de la salle de sports actuelle et que les stationnements couverts de panneaux photovoltaïques sont localisés sur un espace végétalisé et partiellement boisé ; que, malgré le déboisement nécessaire pour la réalisation du projet, aucun inventaire faune/flore/habitat ne semble avoir été réalisé sur ce secteur ; que cet inventaire est nécessaire ainsi que l'application de la méthode « Eviter-Réduire-Compenser » ;

Considérant qu'un parking sera situé sur une zone non imperméabilisée ; que des investigations conformes à l'arrêté du 07/10/2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 doivent être réalisées sur ce secteur pour déterminer la présence de zone humide et, le cas échéant, mener la méthode « Eviter-Réduire-Compenser » ;

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 d'aménagement et d'extension d'un bâtiment existant en vu d'un usage commercial (bricolage et salle de sport), sur la commune de Montreuil-Juigné, 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 a vocation à présenter des inventaires faune/flore/habitat des secteurs végétalisés et boisés et une étude zone humide. Une réflexion complémentaire sur les stationnements afin de réduire leurs impacts sur les enjeux présents, tout en respectant la réglementation et les exigences des documents d'urbanisme devra également être menée. L'étude d'impact devra ainsi expliciter la démarche visant une recherche de l'évitement maximal des impacts, en particulier sur la biodiversité et sur le trafic routier. La définition de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) est à restituer. L'étude d'impact devra expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux.

**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 Juignedis, représentée par Mme Marie Ménard, 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)

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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](http://www.telerecours.fr)