

REÇU LE

19 JAN. 2024

Anthony PONSAT
SNC LIDL

D.R.E.A.L S.C.T.E

A l'attention de :
Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire
DREAL Pays de la Loire SCTE/DEE

Carquefou, le 17 janvier 2024

Objet : Demande de recours gracieux en lien avec l'Arrêté du 22/11/2023 portant sur un examen au Cas par Cas pour la construction d'un magasin LIDL sur la commune d'Angers (49)

Monsieur de préfet de région,

Par le présent courrier, nous vous sollicitons pour une demande de recours gracieux concernant la décision de l'Arrêté du 22/11/2023 portant sur une demande « Cas par Cas » dans le cadre d'un projet de construction d'un magasin LIDL à Angers. La décision rendue dans l'arrêté précise que le projet est soumis à étude d'impact qui a vocation à :

1. Présenter un inventaire faunistique afin de confirmer l'absence ou la présence d'espèces d'intérêt communautaire (chiroptères notamment) au sein du bâtiment à démolir
2. Évaluer l'impact sur la qualité des eaux pluviales restituées au milieu

Une réunion avec la DREAL le 14/12/2023 a permis de mieux comprendre les attentes et d'apporter de premiers éléments de réponse. Lors de cette réunion, il a été rappelé que le projet de magasin entre dans le cadre d'un transfert et non d'une création supplémentaire. Il nous a été demandé de rappeler ce point.

Voici les éléments de réponse qui nous permettent de penser qu'une étude d'impact n'est pas nécessaire :

Réponse 1 : Expertise écologique et notamment présence de chiroptères dans le bâtiment à démolir

Lors du dépôt de la demande d'examen au Cas par Cas, un premier examen écologique avait permis de dire qu'il n'y avait pas d'enjeu particulier. Pour lever toutes réserves, et notamment sur la présence de chiroptères, une expertise supplémentaire a été demandée à J.F. Sérot, écologue indépendant. Son expertise, réalisée le 11 janvier 2024, confirme l'absence d'enjeux écologiques et faunistiques (Cf. Rapport d'expertise en pièce jointe).

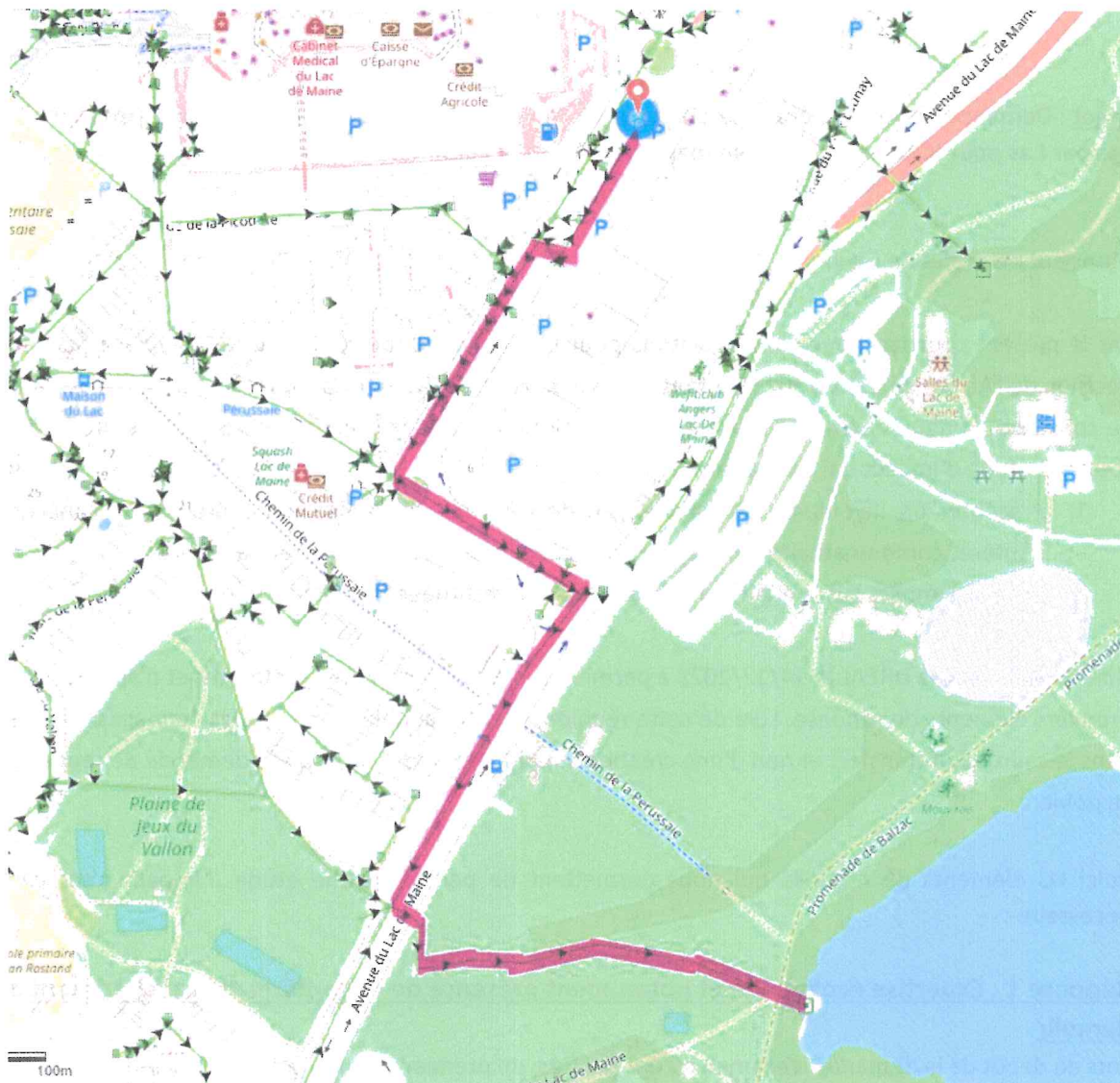
Réponse 2 : Impact du projet sur la qualité des eaux pluviales restituées au milieu

Etat actuel :

Le foncier actuel est composé d'un bâtiment commercial divisé en 3 cellules, d'un grand parking et de voiries en enrobé. A l'arrière, il y a un petit espace végétalisé. Le site est imperméabilisé à hauteur de 83.8 %.

Le site est équipé d'avaloirs qui recueillent les eaux pluviales (EP) de ruissellement des parking et voiries, l'ensemble étant raccordé au réseau eaux pluviales de la commune d'Angers. Il n'y a pas de séparateur hydrocarbures.

Le plan suivant présente le réseau communal qui recueille les EP de toute la zone commerciale et dont l'exutoire est le lac de Maine.



Plan du réseau EP communal (source : Angers métropole)

Les services Eaux d'Angers métropole ont été contactés pour savoir si un traitement des EP est effectué avant rejet dans le lac de Maine. Actuellement, il n'y a pas de traitement mais cela va être à l'étude.

Projet :

Le projet prévoit la démolition du bâtiment et le décroustage de l'enrobé. Les surfaces prévues sont les suivantes :

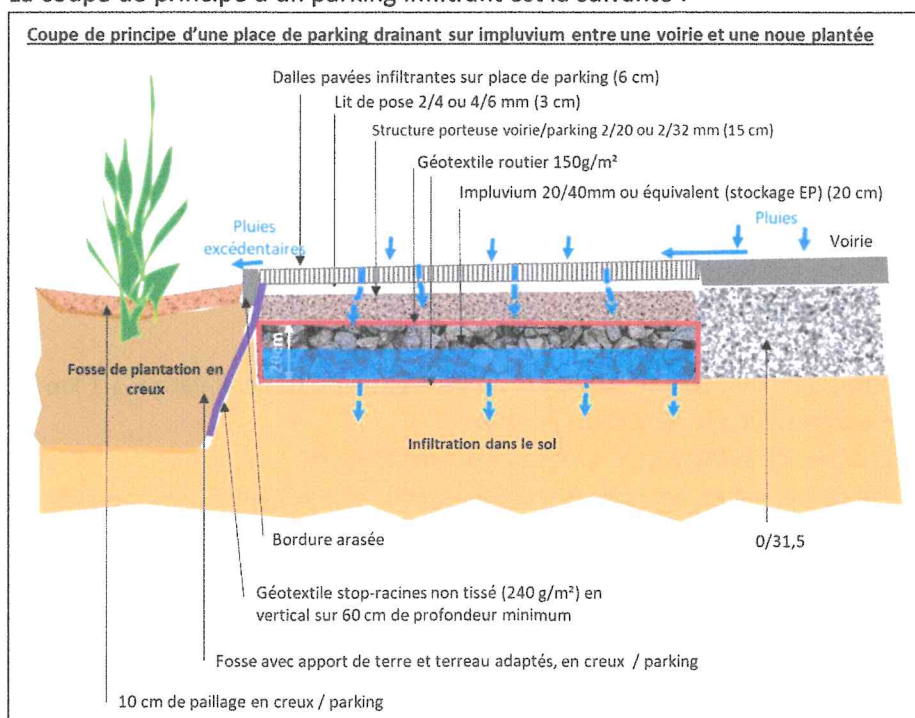
	Surface (m ²)	%
- Bâtiment :	2464	41,6%
- Voiries extérieures :	1865	31,5%
- Parkings extérieurs non drainants :	90	1,5%
<i>Sous-total imperméabilisé</i>	<i>4419</i>	<i>74,7%</i>
- Parkings extérieurs drainants :	546	9,2%
- Espaces verts :	953	16,1%
<i>Sous-total perméable</i>	<i>1499</i>	<i>25,3%</i>
Total	5918	100,0%

L'augmentation des espaces verts et la création de parkings infiltrants permet de diminuer l'imperméabilisation à 74.7%.

La gestion des EP a fait l'objet d'une notice hydraulique présentée en annexe de la demande d'examen au Cas par Cas. Après échange avec les services de la DREAL, il a été acté que le projet est plus vertueux en termes de gestion des EP que l'existant. Toutefois, afin de limiter encore plus le risque de pollution, un séparateur hydrocarbures sera placé après l'avaloir qui reçoit les EP qui ruissellent sur et autour de la rampe de livraison. Ce séparateur sera dimensionné pour une pluie d'occurrence cinquantennale et son entretien sera inclus dans le plan d'entretien du site.

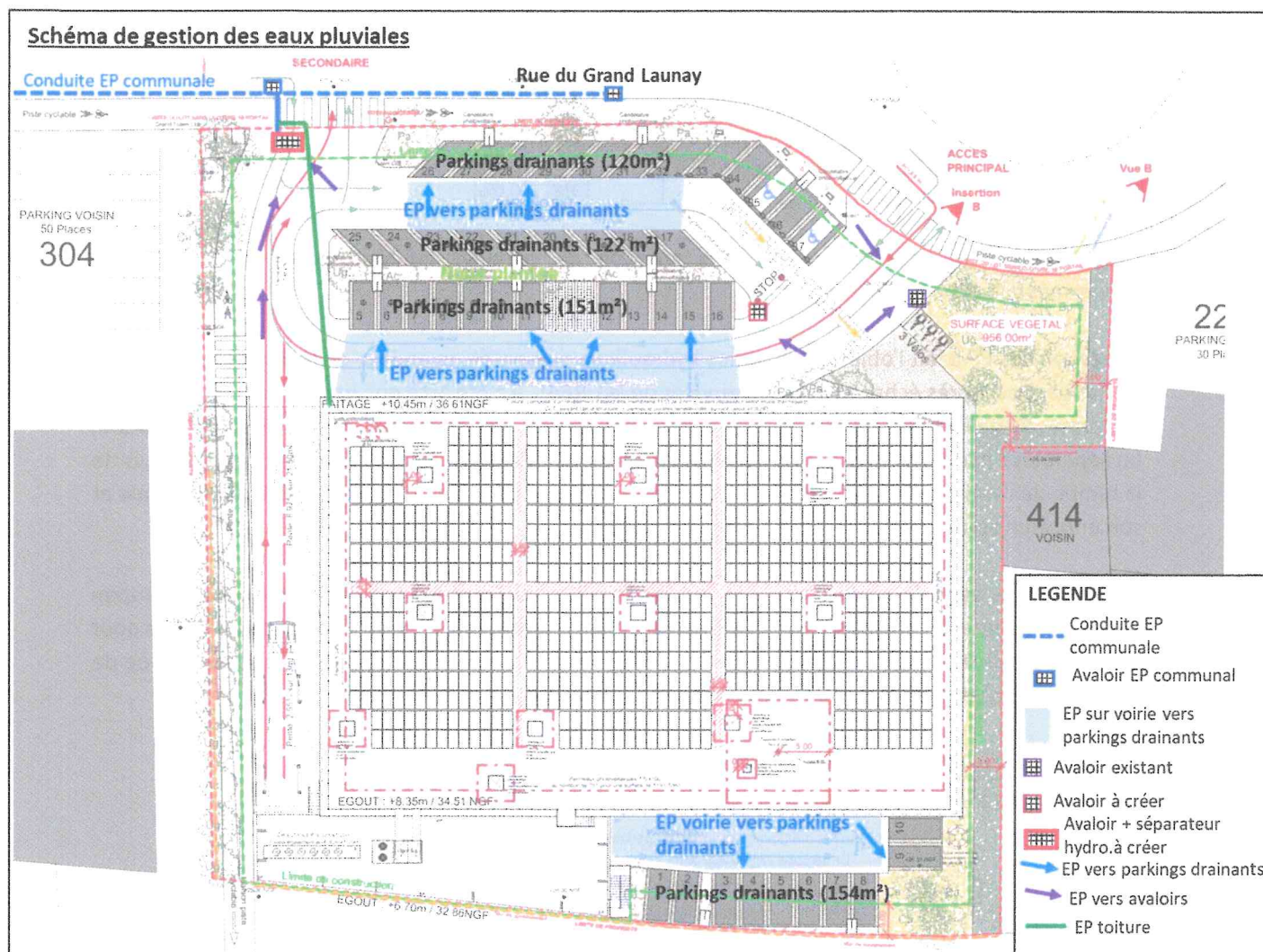
Une partie des eaux de voirie ruissellera vers les parkings infiltrants constitués d'un stockage tampon d'eau. Les éventuelles traces d'hydrocarbures ou d'huiles seront utilisées par les microorganismes pour leur métabolisme. Ces microorganismes vont naturellement se développer dans la zone oxygénée de surface et permettront une épuration « naturelle » des eaux avant infiltration.

La coupe de principe d'un parking infiltrant est la suivante :



Les eaux de toiture seront raccordées au réseau EP communal sur la conduite EP à l'aval du séparateur hydrocarbures afin de ne pas y faire transiter trop d'eau.

Le schéma de gestion des eaux proposé est le suivant :



Précision sur le transfert du magasin :

Le projet s'inscrit dans un transfert du magasin LIDL situé au 56 avenue du Général Patton à 1 km au nord-ouest, mais excentré par rapport à la zone commerciale.

La surface du magasin existant est de 1200m² et la surface future de 2761m².

Un projet de reprise du site actuel est en cours de discussion avec la ville d'Angers pour y établir un projet mixte (commerce, artisanat, service, logements).

Planning de l'opération

Le planning de l'opération est de suivant :

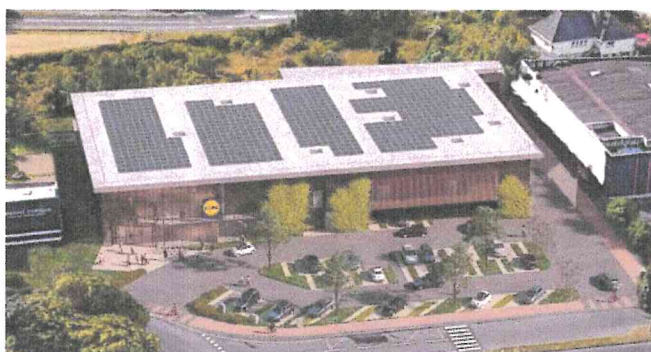
Fin 2024 : Achat du foncier et du bâtiment

Fin 2025 : Libération du bâtiment par le propriétaire actuel

1^{er} semestre 2026 : démarrage des travaux



Démolition du bâtiment existant et décroutage des enrobés

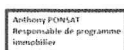


Construction d'un magasin en R+1

Nous vous prions, Monsieur le préfet de Région, de bien vouloir prendre en compte notre demande et les arguments présentés pour nous accorder un recours gracieux concernant l'imposition d'une étude d'impact environnementale pour ce projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le préfet de Région, l'expression de nos sincères salutations.

Anthony PONSAT
Responsable de programmes immobiliers
SNC LIDL



Pièces Jointes :

PJ1 : Arrêté du 22/11/2023

PJ2 : Expertise écologique et naturaliste, JF Sérot, janvier 2024



**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

Construction d'un magasin LIDL
sur la commune d'Angers (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°2023-7384 relative à un projet de réalisation d'un magasin LIDL, comprenant la réalisation d'un parking, sur la commune d'Angers, déposée par la SNC LIDL, représentée par M. Anthony PONSAT, et considérée complète le 19 octobre 2023 ;

Considérant que le projet porte sur la création d'une aire de stationnement, associée à la création d'un magasin, dans une zone d'activités commerciales, au niveau du quartier du lac de Maine, sur la commune d'Angers ; que le projet se situe sur un terrain d'une superficie de 5 918 m², actuellement urbanisé et occupé par un bâtiment accueillant 3 commerces, qui sera démoli en totalité dans le cadre du projet ainsi que les parkings et les voiries existants ;

Considérant que le futur magasin (intégrant le quai de chargement) aura une surface plancher de 2 470,5 m² ; que le parking, non imperméabilisé de 546 m² et en enrobé de 90 m², comprendra 105 places et que les voies de circulation occuperont 1 858 m²; que la surface imperméabilisée sera réduite de 8 % ; que des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture pour une puissance installée de 266 kWc ;

Considérant qu'un projet similaire de création d'un magasin LIDL (dossier n°2020-4944) sur cette même parcelle, mais intégrant la friche et les bosquets situés à l'est, a été soumis à étude d'impact par arrêté du 7 décembre 2020 ;

Considérant que le projet se situe en zone UYc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13 février 2017, soit en zone où seules les activités commerciales sont autorisées, et au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Grand Maine » prévoyant une vocation principalement commerciale pour la partie « Grand Maine/Grand Launay » de ce secteur ; que le stationnement réalisé en aérien doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et qu'une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental ;

Considérant que le projet prévoit une plantation d'arbres et d'arbustes ; que toutefois, les espèces fortement allergisantes, telles que le noisetier ou le bouleau d'Europe, ne devront pas être utilisées ;

Considérant que l'évolution du trafic lié au projet correspond à une augmentation évaluée à 10 % par rapport au trafic actuel ; que les voiries existantes de la zone d'activités sont adaptées au trafic attendu par le projet de magasin ;

Considérant que le projet n'est concerné ni par la présence de zones humides ni par un périmètre de protection de captage destiné à la production d'eau potable ; qu'il est situé en dehors des zones à risque d'inondations liées au plan de prévention du risque inondation (PPRI) « Confluence du Maine » ;

Considérant qu'au vu de sa surface (inférieure à 1 ha), le projet n'est pas soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que le site d'implantation du projet n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; que, cependant, il est connecté hydrologiquement :

- aux sites Natura 2000 « les Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et Prairies de la Baumette » et « les Vallées de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau »,
- aux espaces naturels sensibles (ENS) « Lac de Maine » et « Basses Vallées Angevines »,
- au site Ramsar « Basses Vallées Angevines, Marais de Basse Maine et de Saint-Aubin »,
- aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) des « Basses Vallées Angevines »,
- au lac de Maine (l'emplacement du futur parking est situé à quelques centaines de mètres de la plage du lac de Maine, utilisée notamment pour la baignade) ;

Considérant qu'une vigilance est donc nécessaire sur l'intégralité du bassin versant alimentant le plan d'eau et la vallée du Maine, avec notamment un enjeu sanitaire majeur ; que les modalités de gestion des eaux pluviales intègrent un raccordement au réseau d'eaux pluviales, bien dimensionné, et une infiltration dans les espaces verts et parkings drainants ; que le devenir des eaux pluviales raccordées au réseau d'eaux pluviales communal devra être davantage déterminé, et notamment son lien avec les eaux de baignade du lac de Maine et les sites environnementaux en aval ; qu'ainsi des éléments concernant l'exutoire de raccordement du projet, la prise en compte de l'existence de la baignade et des sites environnementaux exceptionnels situés en aval du projet et la prévention des pollutions de cette eau devront être

apportés ; que les travaux devront éviter toute infiltration de produits polluants dans le sol et/ou leur ruissellement en aval et que notamment le stockage des hydrocarbures devra s'effectuer sur rétention ; que l'installation et l'entretien de dispositifs (type séparateur à hydrocarbures) devront être prévus afin d'assurer l'absence de transfert des hydrocarbures vers le milieu en aval ;

Considérant que l'absence d'espèces d'intérêt communautaire (chiroptères notamment) au sein du bâtiment à démolir n'est pas attestée, en particulier en lien avec les sites Natura 2000 « des Basses Vallées Angevines, aval de la rivière Mayenne et Prairies de la Baumette » et « des Vallées de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau », situés à environ 1 km ; qu'un inventaire faunistique devra être réalisé afin d'appréhender la présence d'espèces protégées (oiseaux et chiroptères principalement) adeptes des milieux anthropiques, en amont des travaux, ainsi que l'application de la méthode « Eviter-Réduire-Compenser » et, si nécessaire, la réalisation d'un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces ;

Considérant que l'éclairage sera coupé en dehors des heures d'exploitation ; qu'en cas de présence avérée d'espèces nocturnes nichant dans le secteur, l'éclairage du bâtiment en phase exploitation devra être limité au maximum ;

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 de réalisation d'un magasin LIDL, 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 a vocation à présenter un inventaire faunistique afin de confirmer l'absence ou la présence d'espèces d'intérêt communautaire (chiroptères notamment) au sein du bâtiment à démolir. Elle devra expliciter la démarche visant une recherche de l'évitement maximal des impacts en particulier sur la biodiversité, sur la qualité des eaux pluviales restituées au milieu et sur le paysage. La définition de mesures d'évitement (éclairage, ...), de réduction (installation et entretien de dispositifs anti-pollution...) 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 SNC LIDL, représentée par M. Anthony PONSAT 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)

Annaig LE- MEUR
annaig.le-meur
meur

Signature
numérique de
Annaig LE-MEUR
annaig.le-meur
Date : 2023.11.22
16:46:20 +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



EXPERTISE ECOLOGIQUE ET NATURALISTE

Caractérisation des potentialités biocénotiques du site
du bâtiment 26 rue du Grand Launay à Angers

Lidl - Angers (49)

RAPPORT FINAL

Jean-François SEROT
Ecologue indépendant

Janvier 2024

SOMMAIRE

I. OBJECTIF DE LA DEMANDE ET AIRE D'ETUDE.....	3
II. METHODOLOGIE D'EXPERTISE.....	5
II.1. DEMARCHE GENERALE.....	5
II.2. DEFINITION DES ENJEUX ET CONTRAINTES.....	5
III. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	8
III.1. ZONAGES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES.....	8
III.2. FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES.....	8
IV. COMPTE-RENDU D'INVENTAIRE.....	15
IV.1. ENJEUX FAUNISTIQUES.....	15
V. CONCLUSION ET PRECONISATIONS CONSERVATOIRES.....	15

Auteur de l'expertise :



SEROT JEAN-FRANÇOIS

Ingénieur écologue indépendant

N° SIRET 88382686900017

82 chemin des Faillis Marais

44240 La Chapelle-sur Erdre

Tél. : 06.30.79.50.08

serotjf@yahoo.fr

serotjf.com

I. OBJECTIF DE LA DEMANDE ET AIRE D'ETUDE

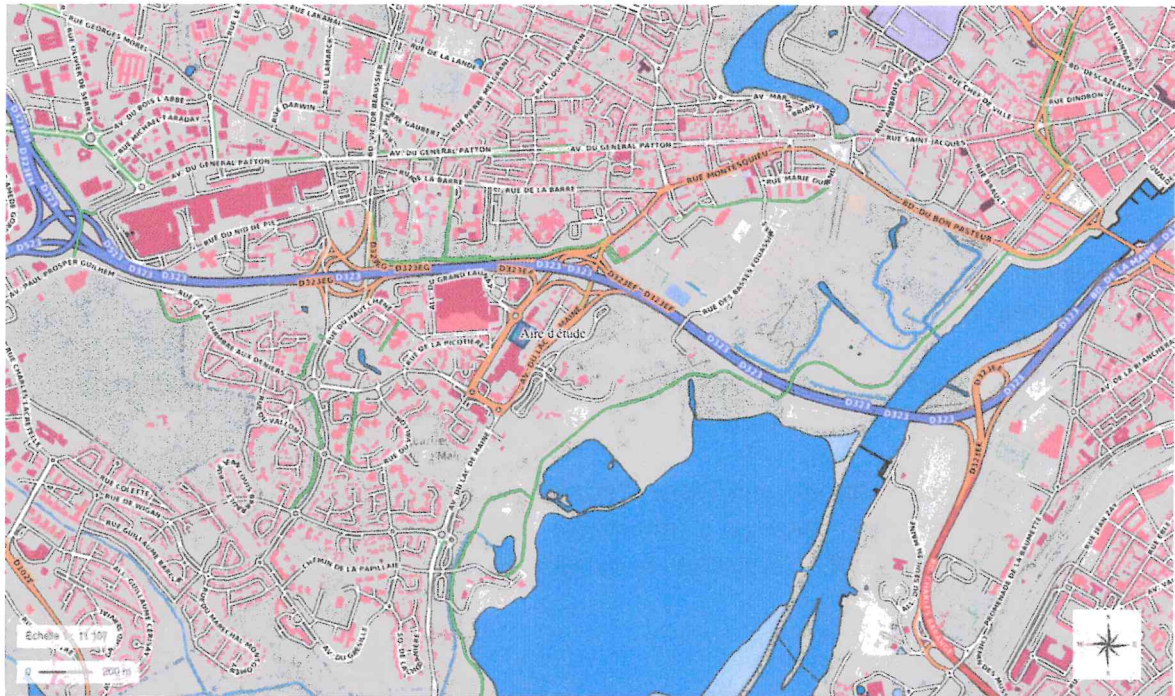
Nous avons été sollicité par l'entreprise Lidl pour mener un diagnostic environnemental du bâtiment 26 rue du Grand Launay à Angers (49).

Le but de notre intervention est de lever les contraintes concernant les enjeux écologiques et biocénotiques, notamment la présence d'éventuelles espèces protégées.

L'objectif est donc ici d'apporter un éclairage des sensibilités écologiques et naturalistes de l'aire d'étude et de ses abords immédiats.

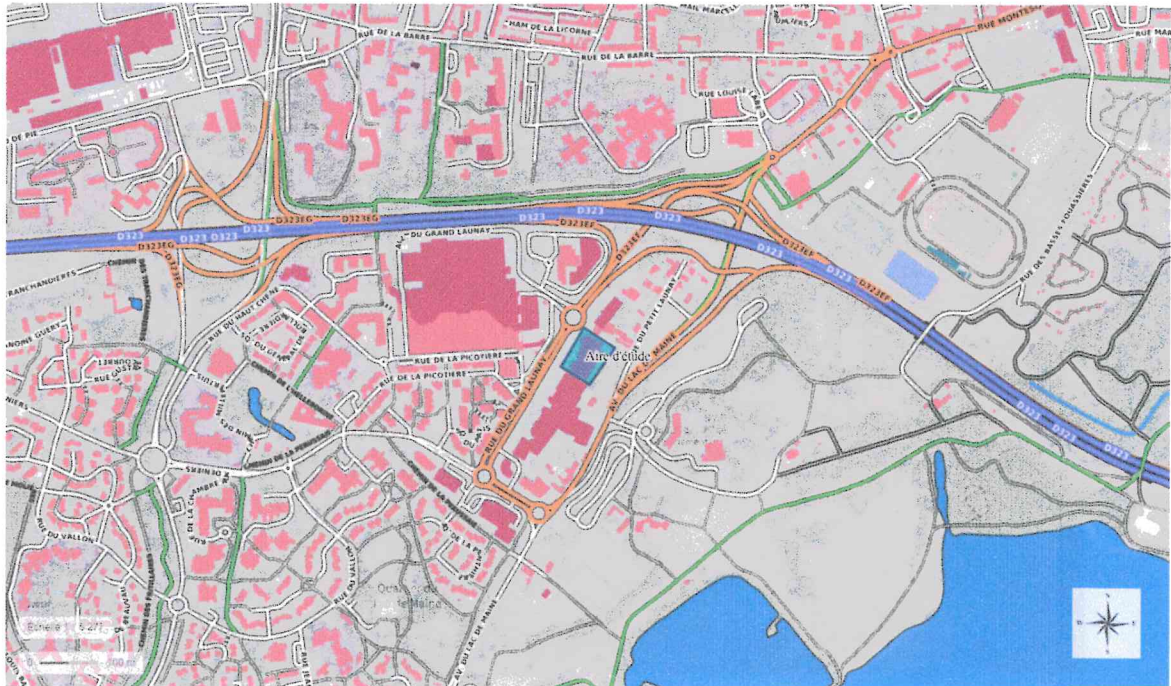
C'est dans ce contexte que l'aire d'étude a fait l'objet d'une expertise écologique menée lors d'un passage d'inventaire - **terrain réalisé par Jean-François SEROT le 11/01/24**, dont voici le compte-rendu d'expertise.





Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Pays de la Loire, Préfecture de la région Pays de la Loire

Aire d'étude à échelle élargie - Source : Géoportail, 2024



Données cartographiques : © IGN, FEDER, Région Pays de la Loire, Préfecture de la région Pays de la Loire

Aire d'étude à échelle rapprochée - Source : Géoportail, 2024

II. METHODOLOGIE D'EXPERTISE

II.1. DEMARCHE GENERALE

La présente analyse s'appuie :

- sur les données existantes permettant d'établir **le contexte naturel et l'analyse des fonctionnalités écologiques associées** :
 - recherche et analyse bibliographiques (ZNIEFF, ZICO, Site Natura 2000, etc.),
 - situation par rapport aux zones naturelles proches,
 - l'importance d'un tel site à différentes échelles (locale à départementale).
- sur **une campagne de terrain** destinée à recueillir les données écologiques pertinentes permettant une bonne évaluation de la sensibilité écologique de la zone au regard du projet. Le recueil de données approfondies a été effectué à partir :
 - d'inventaires réalisés à l'aide des techniques d'échantillonnage systématique et stratifié propres à chaque thème traité (Habitats-flore, mammifères, amphibiens, reptiles, oiseaux, invertébrés, etc.),
 - d'une analyse détaillée des sensibilités biologiques (recherche d'espèces rares et menacées) et écologiques.

Cette expertise a été menée lors d'une journée d'inventaire, terrain réalisé par Jean-François SEROT, le 11/01/2024.

II.2. DEFINITION DES ENJEUX ET CONTRAINTES

A partir de la collecte des données et de l'analyse de terrain, une synthèse des principaux enjeux écologiques est ici présentée.

Cette synthèse de la **valeur écologique** des milieux croise à la fois les données de diagnostic phytoécologique et faunistique. Elle tiendra compte de critères comme la **rareté** de l'habitat d'espèce ou son **rôle fonctionnel** (reproduction, transit, etc.), la présence d'espèces rares ou menacées,... sur la base des atlas départementaux ou régionaux, et de la liste des espèces déterminantes.

Plusieurs classes de valeurs écologiques décroissantes sont établies et représentées sur une **carte de synthèse** de la zone d'étude.

Le rapport rappellera le positionnement par rapport à la **réglementation** (approche juridique) et les risques que peut représenter la mise en place du projet pour les espèces ou habitats identifiés. Cette partie insistera sur les statuts de protection ou de rareté des espèces recensés.

Enfin une série de **préconisations conservatoires et opérationnelles** adaptées aux enjeux du site ainsi qu'au projet sont détaillées en conclusion du rapport d'expertise.

Planche photographique du contexte élargie - Source : Photos prises par drone – JF SEROT, 2024



Contexte de l'aire d'étude, à proximité du Lac de Maine

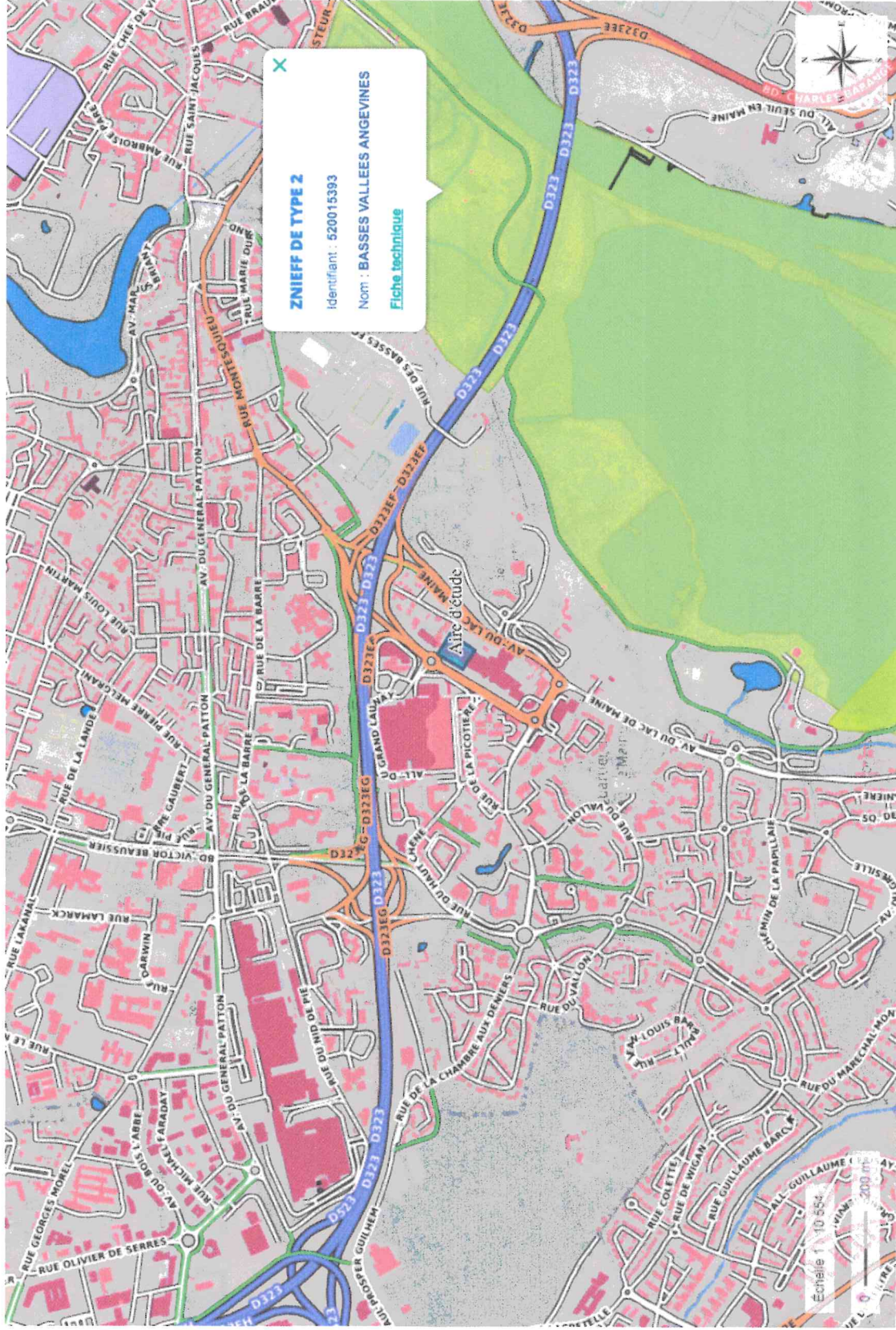
III. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

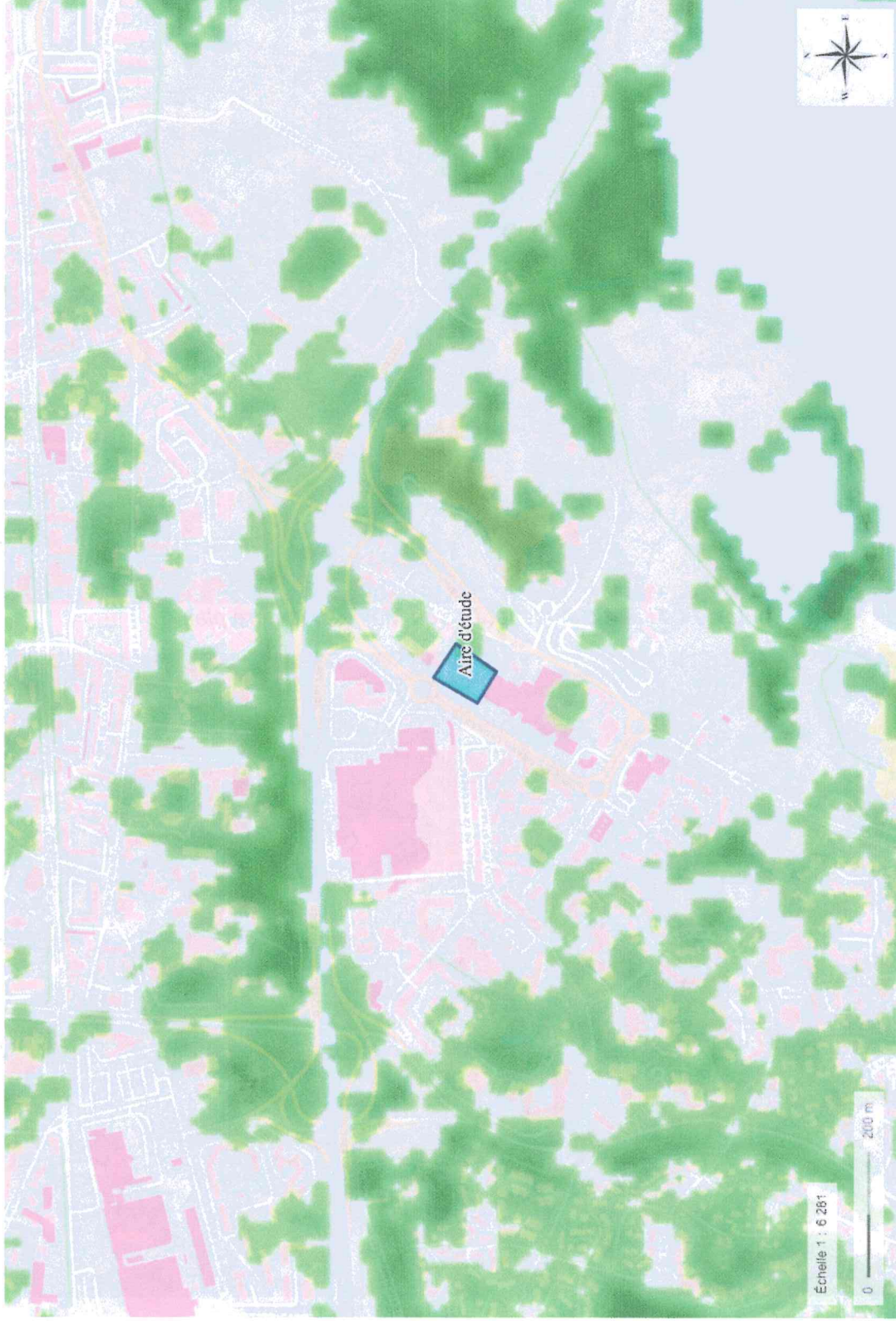
III.1. ZONAGES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES

- A. ZNIEFF DE TYPE 1 LE LAC DE MAINE IDENTIFIANT NATIONAL : 520004541**
- B. ZNIEFF DE TYPE 2 BASSES VALLEES ANGEVINES IDENTIFIANT NATIONAL : 520015393**

III.2. FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

- A. ANALYSE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE (SRCE)**
- B. ANALYSE DU COUVERT ARBORE ET DE LA CARTE FORESTIERE**





Données cartographiques: © IGN, FEDER, Région Pays de la Loire, Préfecture de la région Pays de la Loire, SDIS, EEA +

Localisation du couvert arboré - Source : Géoportail - Corine Land Cover – Taux de couvert arboré (2015)

Planche photographique du bâtiment - Source : Photos prises par drone – JF SEROT, 2024



Contexte de l'aire d'étude et Lac de Maine en arrière plan



Un site d'étude inséré dans la matrice urbaine

Planche photographique - Source : Photos prises par drone – JF SEROT, 2024

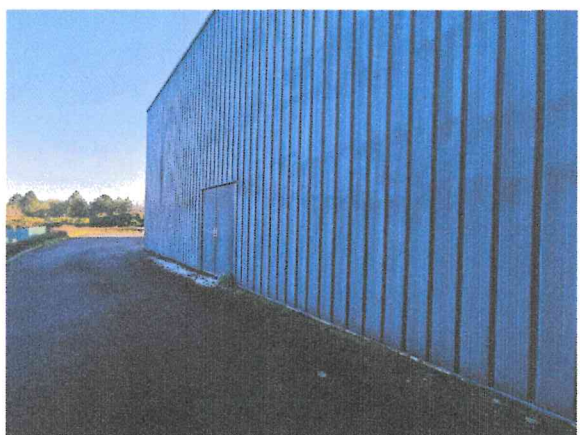


Contexte immédiat du bâtiment étudié



Vue du toit et du parking du bâtiment étudié

Planche photographique du bâtiment - Source : Photos JF SEROT, 2024



IV. COMPTE-RENDU D'INVENTAIRE

IV.1. ENJEUX FAUNISTIQUES

A. MAMMIFERES

Aucun mammifère n'a été noté sur le site d'étude et les potentialités d'accueil sont nul, même pour des espèces très courantes et ubiquistes.

Chiroptères

Aucun gîte n'a été noté au sein de l'aire d'étude et les potentialités d'accueil du bâtiment sont nul (aucun comble ou cave). Ce « hangar » de type industrielle ne correspond pas aux conditions, notamment thermiques, recherchées par les chauves-souris.

B. AMPHIBIENS ET REPTILES

Aucun amphibiens et reptiles n'a été noté sur le site d'étude et les potentialités d'accueil sont inexistantes, même pour des espèces très courantes et ubiquistes.

V. CONCLUSION ET PRECONISATIONS CONSERVATOIRES

Le site d'étude est entièrement composé de milieux anthropisés et ponctuellement d'habitats semi-naturels. Son intérêt écologique est nul et les potentialités d'accueil pour la biocénose est quasi-inexistante.

Le bâtiment ne remplit aucune fonction d'accueil pour la faune. Il ne correspond pas aux exigences écologiques des chauves-souris. Le toit bien que potentiellement visité comme reposoir par les oiseaux, ne constitue pas un site attractif pour leur nidification.

Aucun enjeu écologique et faunistique à prendre en considération dans l'approche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ne limite et contraigne ici ce bâtiment expertisé.