



**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, extension et changement d'affectation d'un bâtiment
pour un usage commercial et sportif 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 BEAUVALL, 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°2023-7446 relative à l'aménagement, l'extension et le changement d'affectation d'un bâtiment pour un usage commercial et sportif sur la commune de Montreuil-Juigné, déposée par la société JERAP, représentée par Madame Marie MENARD, et considérée complète le 01/12/2023 ;

Considérant que ce projet, sur un terrain de 1,7 ha, a fait l'objet d'un examen au cas par cas (décision N°2023-7229 du 16/10/2023) pour l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant afin de l'affecter à un usage commercial (Weldom et L'orange bleue), associé à l'aménagement de 164 places de stationnement dont 74 places perméables et les autres couvertes par des ombrières ; que ce projet a été soumis à étude d'impact afin d'améliorer, particulièrement pour le projet de parking, la prise en compte des enjeux de biodiversité ;

Considérant que le nouveau projet consiste à créer 175 places de stationnement dans l'optique de réhabiliter un des bâtiments existants pour permettre l'implantation, sur deux niveaux, des enseignes Weldom et l'Orange Bleue (déjà présente sur le site) ; que sur les 175 stationnements, majoritairement sur une surface perméable, 91 seront couverts par des ombrières photovoltaïques représentant une surface au sol de 2 500 m² ; qu'il est prévu la réalisation d'un abri vélos ; que le nouveau bâtiment, de 5 595 m², sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface d'environ 800 m² ;

Considérant qu'au nord du projet, l'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 ; que la zone UC autorise les commerces ainsi que leurs aménagements tels que les stationnements ; que le sud du site, destiné aux stationnements, est situé en zone Uyd2 qui 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 les activités, en lien avec l'aire de stationnement projetée, ne sont pas compatibles avec ce zonage ; que la compatibilité avec l'OAP d'entrée de ville, qui prévoit un aménagement paysager sur la partie sud, devra également être démontrée ;

Considérant que le dossier ne présente pas d'analyse sur l'intégration paysagère du parking, sur la partie sud du projet (zone de l'OAP), afin d'évaluer l'impact des ombrières photovoltaïques sur le paysage ;

Considérant que les constructions actuelles sont sur une surface de 4 530 m², dont 1 180 m² seront détruits ; que le dossier précise que le bâtiment qui abritait une annexe de l'usine FRAMATOME sera entièrement démoli et l'autre bâtiment, qui abrite le stockage pour la société FUSEAU et la salle de sport l'orange bleue, ne sera que partiellement démoli ; qu'au vu de l'activité précédemment exercée, le dossier indique qu'aucune étude de dépollution ne sera effectuée sans toutefois préciser l'impact, que les poussières et le bruit générés par ces destructions vont produire sur les habitants à proximité ;

Considérant que l'étude sur les enjeux écologiques, de la partie sud où doit s'implanter le parking, est basée sur les seuls éléments recueillis lors de la visite terrain du 30 octobre 2023 ; que cette analyse met en évidence la présence d'espèces protégées dans les espaces en friche (reptiles, mammifères terrestres) et sur le bâti abandonné (avifaune voire chiroptères) ; que le dossier ne propose pas de mesures d'évitement ou de réduction et les mesures de compensation paraissent insuffisantes par rapport aux enjeux de biodiversité en présence ;

Considérant que les incidences avec le site Natura 2000 (directives oiseaux) « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette », le site Natura 2000 (directives habitats) « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » et la

ZNIEFF de type 1 « Coteau bord de Mayenne – beau site- », tous situés à environ 700 m du projet, ne sont pas évalués

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, d'extension et de changement d'affectation d'un bâtiment pour un usage commercial et sportif 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 du secteur sud, accueillant les espaces de stationnement, réalisés à des périodes plus propices pour le recensement des espèces. 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 le paysage. Les incidences des travaux de destruction sur les riverains devront être évaluées. 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 JERAP, représentée par Madame Marie MENARD, 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,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

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