



**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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-02 du 22 mars 2024 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°2024-7710 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 04/04/2024 ;

Considérant que ce projet, associé à l'aménagement d'une aire de stationnement, a fait l'objet de deux examens au cas par cas (décisions N°2023-7229 du 16/10/2023 et N°2023-7446 du 2/01/2024) ; que ce projet a été soumis à étude d'impact dans les deux cas afin d'améliorer, particulièrement pour le projet de parking, la prise en compte des enjeux de biodiversité ;

Considérant que le nouveau projet consiste, sur un terrain réduit à environ 1 ha évitant le secteur limitrophe occupé par un espace végétalisé (bosquet, friches et des fourrés), à créer 146 places de stationnement en lien avec le projet de réhabilitation d'un bâtiment existant pour l'affecter en usage commercial (implantation de l'enseigne Weldom), d'activités sportives (salle de sport L'Orange Bleue déjà présente sur le site et d'une activité de bureaux (co-working) ; que, sur ces 146 places de stationnement, sur voirie perméable, 60 seront couvertes par des ombrières photovoltaïques, d'une surface totale de 1 280 m², 2 places seront équipées de recharge pour véhicules électriques et 30 places seront pré-câblées ; qu'il est prévu la réalisation d'un local vélos ; que, sur les deux principaux bâtiments existants, l'annexe désaffectée de l'usine Framatome (entrepôt de stockage) sera démolie ainsi que la partie sud du bâtiment accueillant notamment l'activité de L'Orange Bleue et correspondant à un ancien entrepôt de stockage de la société de restauration-traiteur Fuseau ; que ce bâtiment fera l'objet d'une extension côté nord ; que les bâtiments finaux, d'une emprise de 3 642 m², seront en partie équipés de panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface de 677 m² ;

Considérant que le projet 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 et les activités de services de type sportives ainsi que leurs aménagements tels que les stationnements ; que le projet est également situé au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Entrée de ville » sur la commune de Montreuil-Juigné ; qu'il est précisé que tout projet commercial visera à réhabiliter la friche industrielle existante dans une logique de renouvellement urbain et d'embellissement de l'entrée de ville ; que le projet est compatible avec les dispositions du PLUi ;

Considérant que le dossier prévoit la plantation de 1 438 m² d'espaces verts ; que ces plantations associées aux haies existantes faciliteront l'insertion paysagère du projet dans ce secteur anthropisé ;

Considérant que le parking, en lien avec le projet de réaménagement du site commercial, est autorisé en zone b1 (zone d'aléa toxique faible) du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'entreprise Zach System, située à 300 m ; qu'une pièce de confinement adaptée est prévue en dehors de la zone b1 ; qu'une étude préalable prenant en compte les dispositions réglementaires de cette zone devra être jointe au dépôt du permis de construire ;

Considérant qu'une évaluation des incidences, des travaux de démolition, sur les riverains a été réalisée et concerne, notamment, les déplacements, les nuisances sonores et vibratoires et la qualité de l'air ; que des mesures de réduction (utilisation d'engins les moins bruyants, techniques peu émettrices de poussières, rabattage ou captage des poussières, confinement de machines) permettront d'atténuer ces incidences sur la durée globale du chantier, avec toutefois des courtes périodes à plus fort impact en raison de la nature même des travaux ;

Considérant que le gestionnaire du réseau pluvial (Angers Loire Métropole) devra valider les modalités de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet est situé à environ 700 m du site Natura 2000 (directives oiseaux) « Basses vallées angevines et prairies de la Baumette », du site Natura 2000 (directives habitats) « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette », de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » et de la ZNIEFF de type 1 « Coteau bord de Mayenne – beau site- » ; que les incidences du projet sur les sites Natura 2000 sont jugées nulles ;

Considérant que des mesures sont prévues pour réduire l'impact du projet sur la biodiversité : mise en défens de la lisière du bosquet durant les travaux, adaptation du calendrier des travaux, mise en place d'un éclairage adapté à la faune, plantation d'arbres et installation de structures (non définies) favorables à la faune ;

Considérant que des espèces protégées sont potentiellement présentes (chiroptères, reptiles, avifaune) et qu'il revient, le cas échéant, au porteur de projet de solliciter une dérogation dans le cadre de la réglementation relative aux espèces protégées et à leurs habitats avec la mise en œuvre d'une démarche spécifique d'évitement, de réduction et de compensation ;

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 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 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 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,
Le directeur adjoint

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

Lorsque l'arrêté préfectoral soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision 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 administratif préalable doit être adressé :

- Le recours gracieux :
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 hiérarchique :
Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Commissariat général au développement durable (CGDD)
Tour Séquoia 1 place Carpeaux
92800 Puteaux

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

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