



**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**  
**Renouvellement urbain du site de la Claverie**  
**sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou (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 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-04 du 8 juillet 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°2024-7775 relative au renouvellement urbain du site de la Claverie, sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, déposée par la SAS Groupe ARC, représentée par son directeur régional M. Benjamin HAGUENAUER, et considérée complète le 19 juin 2024 ;

Considérant que le projet consiste à créer un nouveau quartier par la réhabilitation et la construction de bâtiments sur une unité foncière de 4,1 ha (urbanisée et imperméabilisée à 41 %), sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou ; qu'il permettra, sur une surface de plancher totale de 10 750 m<sup>2</sup>, de créer environ 143 logements (7 logements locatifs sociaux, 38 maisons de ville, 8 logements intermédiaires, 90 logements collectifs) permettant l'accueil d'environ 300 habitants, une crèche de 250 m<sup>2</sup> et un plateau tertiaire de 900 m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit la réhabilitation du bâtiment « Le Papillon » (opérations de désamiantage, de résidentialisation, d'isolation) au nord sur le site du CHU, dont les activités hospitalières ont été délocalisées, et celle du « Plot de la Lisière » à l'ouest ainsi que la démolition de l'ancienne cuisine centrale et du pavillon du gardien à l'est ; que le projet prévoit l'aménagement de 2 ha d'espaces communs intégrant la création d'environ 230 places de parking ainsi que l'aménagement d'espaces partagés tels que « Le Belvédère partagé » au sud-est et « Le parc des vallons » au nord ; qu'il est prévu 3 accès au site via les accès existants et un 4<sup>ème</sup> accès sera créé à l'ouest pour permettre d'accéder au stationnement du bâtiment « Le Plot de la Lisière » ; que des dessertes piétonnes seront également aménagées au sein du nouveau quartier ; que les travaux s'étaleront sur une durée d'environ 3 ans et le projet sera réalisé en totalité à échéance 2029 ; que le projet paraît vertueux en termes d'imperméabilisation des parcelles avec un objectif provisoire affiché d'espaces verts ouverts de 68 % sur l'ensemble du périmètre contre 59 % en l'état actuel ; qu'il est soumis à l'obtention d'un permis de construire et d'aménager ;

Considérant que le projet se situe en zone urbaine UC du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole, approuvé le 13/09/2021, et dont la révision générale a été lancée en date du 22/01/2024 ; que la zone UC correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire ; que le règlement du PLUi y autorise, outre l'habitat, les équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités ; que la hauteur des façades/totale prescrite sur ce secteur est de 10 à 14 m au sud et de 14 à 18 mètres au nord ; que cette disposition du PLUi devra être respectée ;

Considérant que le secteur est situé dans l'OAP « La Claverie » qui précise les objectifs de densité, la programmation opérationnelle du secteur (demandant 20 % des logements en locatif social), les principes d'aménagement tels que l'organisation des accès via les 3 accès existants y compris les cheminements piétons vers les quartiers voisins, l'accroche urbaine par rapport aux quartiers riverains et la conception durable du projet (favoriser les énergies renouvelables notamment) ; que l'OAP Habitat du PLUi indique pour ce secteur un objectif de 80 logements d'ici à 2027 et 55 logements au-delà de la durée du PLUi, avec une densité minimale de 30 logements à l'hectare ; que le projet, tel que présenté avec seulement 7 logements locatifs sociaux et la réalisation d'un 4<sup>ème</sup> accès, n'apparaît pas compatible avec l'OAP sectorielle ;

Considérant que la possibilité d'une liaison piétons-vélos avec la rue Hélène Boucher, évoquée dans le dossier, n'apparaît pas clairement sur la carte du projet ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de dispositifs d'énergies renouvelables en compatibilité avec l'OAP bioclimatique du PLUi ;

Considérant que la phase chantier sera source de nuisances sonores, de vibrations, de poussières et d'une augmentation du trafic ; que des mesures de réduction

classiques de ces impacts sont prévues (arrosage, diagnostic amiante, travaux de jour, aide à la gestion du trafic) ;

Considérant qu'une étude de trafic simplifiée a été réalisée juin 2024 afin de quantifier les trafics potentiels générés par le projet en phase d'exploitation ; que les flux de circulation seront globalement en baisse en comparaison avec la situation lors de laquelle les 2 établissements (CHU et cantine) étaient en activité ;

Considérant que la zone du projet est couverte par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) ; que les investigations réalisées n'ont pas révélé la présence d'indices archéologiques sur la zone investiguée au nord ;

Considérant qu'une zone humide a été inventoriée au nord du site ; que, suite aux investigations archéologiques qui ont entraîné le retournement de la totalité de la prairie, représentant 5 150 m<sup>2</sup>, la délimitation de cette zone nécessite de nouvelles investigations, prévues en hiver 2024 ; que le dossier considère à ce stade l'ensemble du secteur comme zone humide ; qu'une partie de cette zone humide sera conservée en tant qu'espace vert et que l'autre partie (3 000 m<sup>2</sup>) sera directement impactée par le projet ; que l'impact indirect du projet sur la zone humide conservée doit également être analysé et qu'une démarche globale « éviter – réduire – voire compenser » (ERC) est attendue ; qu'un dossier « loi sur l'eau » est prévu ;

Considérant que l'aménagement sur ce secteur devra faire l'objet d'un "porter à connaissance" (PAC) à valider par Angers Loire Métropole en tant que gestionnaire du réseau eaux pluviales ; que ce PAC devra démontrer l'absence de modification notable au niveau du point de rejet vers le milieu récepteur ; que, dans le cas contraire, une procédure d'autorisation environnementale pourrait être nécessaire ;

Considérant qu'aucune installation à risque industriel ou technologique n'est présente sur les zones d'activités environnantes et la zone du projet n'est concernée par aucun PPRT et est distante d'au moins 500 m de toute installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ; que toutefois le traitement de l'interface du futur quartier avec ce secteur d'activités à l'ouest potentiellement sources de nuisances sonores et olfactives doit être présenté ;

Considérant que, contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, la partie sud-est du site est concernée par le classement sonore de l'autoroute A87 ; que les terrains du projet sont localisés en zone de catégorie 3 pour le risque radon et sont concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles avec un niveau d'exposition moyen ; que des dispositions constructives adaptées devront être prises ;

Considérant qu'en termes d'environnement paysager, le secteur se situe à proximité immédiate du parc et du manoir de « la Grande Claverie » à l'est, identifié comme ensemble remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; que des éléments boisés sont également présents au sein du projet en limite avec cet ensemble ; qu'une attention particulière devra être prise sur le traitement des espaces paysagers en limite avec l'ensemble remarquable, sachant qu'une petite partie de cet ensemble, situé au nord du terrain du manoir, est incluse dans le périmètre de l'OAP ; que les limites foncières seront renforcées en plantations pour réduire les co-visibilités ; que les espaces arborés existants seront conservés et connectés entre eux, créant des corridors écologiques ;

Considérant que le projet est situé hors périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire ; que le pré-diagnostic faune/flore réalisé au printemps 2024 n'a pas mis en évidence d'habitat, de flore protégés ni de chiroptères et a fait état de la

présence de 13 espèces d'oiseaux protégés nicheuses sur le site ; que le principal enjeu est celui de l'avifaune présente dans trois arbres et dans la haie bordant le site à l'ouest, qui seront préservés dans le cadre du projet ; que le maintien et/ou la création d'espaces ouverts de type prairies avec arbres ou buissons épars est prévu afin d'améliorer les fonctionnalités des habitats actuels de pelouses ; qu'une partie de ces espaces ouverts enherbés sera gérée en fauche annuelle ; que le projet prévoit des mesures d'évitement telles que la limitation de l'artificialisation en réaffectant une partie du bâti présent ou en évitant certaines zones à enjeux (haies, zone boisée, prairie) et de réduction des impacts telles que l'adaptation du calendrier des travaux et la mise en défens des arbres et haies ;

Considérant que les bâtiments abandonnés sur le secteur peuvent présenter un enjeu comme des gîtes de reproduction pour les chiroptères ; qu'en conséquence le dossier prévoit le passage d'un écologue avant la phase de destruction des bâtiments afin de contrôler la présence/absence de chauves-souris dans les bâtiments ; qu'en cas d'absence, les endroits favorables seront supprimés et un système anti-retour sera posé ; que, le cas échéant, une compensation à la destruction de ces potentiels habitats paraît nécessaire ;

Considérant qu'un état des lieux plus approfondi de la biodiversité en présence est attendu, avec notamment un passage minutieux au sein des bâtiments abandonnés pour détecter une éventuelle présence de chiroptères, un inventaire et une description des arbres qui seront supprimés (essence, maturité, potentiel d'accueil de l'avifaune et chauves-souris...) et la pose de plaques pour détecter d'éventuelles espèces de reptile ; que l'analyse des impacts du projet nécessite d'être davantage affinée au regard des espèces et habitats d'espèces présents sur le site ; que malgré les mesures prévues, la démonstration d'une absence d'impact résiduel n'est pas présentée ;

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 renouvellement urbain du site de la Claverie, sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, est soumise 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 aura vocation à qualifier les enjeux et à évaluer précisément les incidences du projet au niveau :

- de la biodiversité présente et notamment chiroptères, avifaune et reptiles ;
- de la zone humide identifiée sur la prairie au nord et à l'ouest du secteur ;
- d'insertion paysagère ;
- de maîtrise des nuisances sonores voire olfactives en lien avec l'autoroute à l'est et le secteur d'activités à l'ouest ;
- de maîtrise des risques « radon », « retrait et gonflement des argiles » ;

- de prise en compte des effets du changement climatique (potentiel de développement des énergies renouvelables, approche bioclimatique retenue...);

et à présenter l'impact global du projet sur l'environnement et la santé humaine, en rappelant la démarche visant l'évitement et la réduction des impacts potentiels, ainsi que la compensation des impacts résiduels (démarche ERC), à restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux et de santé.

### **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 au Groupe ARC, représentée par son directeur régional M. Benjamin HAGUENAUER, 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 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](http://www.telerecours.fr)