



**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
Création d'un Retail Park
sur la commune de Sablé-sur-Sarthe (72)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier 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/517 du 12 novembre 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-06 du 14 novembre 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°2024-8316 relative à un projet de création d'un Retail Park (parc d'activités commerciales) sur la commune de Sablé-sur-Sarthe, déposée par la société CL Concept représentée par Jean-Baptiste Gauluet, et considérée complète le 3/12 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39b) de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares » ;
- qui consiste à créer :
 - un Retail Park composé de 6 cellules commerciales, sur une ancienne friche. La parcelle est actuellement occupée par deux bâtiments, le premier sera réhabilité dans le cadre de ce projet tandis que le second situé en fond de parcelle sera démoli (9 242 m²). Un parking sera également construit et des panneaux photovoltaïques, dédiés à de l'autoconsommation, seront installés sur la toiture des bâtiments sur une emprise de 2 372 m² ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- le projet se situe rue du Mans, au lieu-dit l'Hermitage à Sablé-sur-Sarthe ;
- le périmètre du projet est situé en zone urbaine à vocation principale d'activités (Ua) du PLUi de Sablé-sur-Sarthe ;
- le site du projet n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager.

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- la gestion des eaux pluviales s'effectuera par infiltration via les stationnements en pavés drainants et par l'intermédiaire d'un séparateur hydrocarbure, avant que les eaux rejoignent un bassin d'infiltration et le bassin d'orage. L'excédent sera rejeté dans le réseau public ;
- une partie de l'eau de pluie sera récupérée dans des cuves enterrées afin d'être utilisée pour le nettoyage, l'entretien du parking et l'arrosage des espaces verts ;
- il sera nécessaire de constituer un dossier loi sur l'eau prenant en compte l'ensemble des enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales
- pour la gestion des eaux usées, le projet sera raccordé au réseau public. La station d'épuration communale est conforme en équipement et en performance. Elle présente une capacité nominale de 20 000 EH (équivalent habitant) et la charge maximale en entrée est actuellement de 16 076 EH. Eu égard à l'usage des constructions, les effluents supplémentaires générés par le projet resteront limités et la station d'épuration est en capacité de les traiter ;
- l'un des bâtiments sera démoli et le dossier ne démontre pas l'absence d'impacts sur la biodiversité, potentiellement générés par cette démolition. À ce stade, il convient de rappeler que conformément aux articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Ainsi, il lui appartient d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le

cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces ;

- le dossier indique que les plus beaux spécimens d'arbres seront conservés. Les espaces libres restants seront traités comme des espaces verts et de nouveaux arbres et buissons seront plantés. Les bordures du site seront également plantées d'arbres d'essence locale afin de créer une clôture naturelle ;

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 de création d'un Retail Park sur la commune de Sablé-sur-Sarthe, 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 CL Concept représenté par monsieur Jean-Baptiste Gauluet et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire à l'adresse postale suivante :

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5 rue Françoise Giroud

-CS 16326-

44263 Nantes Cedex 2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

- CS 24 111 -

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.