



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement**

**Extension d'un ensemble commercial et d'une aire de stationnement associée
sur la commune de Beaupréau-en-Mauges (49-Maine-et-Loire)**

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.122-3-1 ;
- 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°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-06 du 17 novembre 2025 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°007986/KKP relative au projet d'extension d'un ensemble commercial et d'une aire de stationnement associée sur la commune de Beaupréau-en-Mauges, déposée par l'Immobilière européenne des mousquetaires, représentée par monsieur Guillaume GEBERT et considérée complète le 27/10/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°41.a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « *Aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités* » ;
- qui consiste à créer, sur une unité foncière de 9 004 m², un ensemble commercial composé de 3 bâtiments distincts ; la parcelle accueillait un bâtiment Bricomarché partiellement détruit par un incendie ; la réserve restante de 300 m² sera démolie ;
- Le projet comprend la construction :
 - d'un bâtiment à usage de réserve pour le Drive d'une surface de plancher de 999 m² et d'un auvent de 171 m² couvert en toiture végétalisée pour abriter les 5 pistes de retrait pour les clients ;
 - d'un bâtiment pour l'enseigne Rody dédié à l'entretien automobile d'une surface de plancher de 840 m² au sol et de 83 m² en mezzanine ;
 - d'un bâtiment abritant 2 cellules commerciales à vocation de commerce de secteur 2 (1142 m²) ;

Hormis la toiture végétalisée de l'auvent, les toitures seront couvertes de panneaux photovoltaïques sur une surface de 1 275 m² ; la production annuelle, estimée à 293 kWc, est destinée à l'autoconsommation, le surplus étant réinjecté sur le réseau ;

- Les autres composantes du projet sont :
 - la création de voiries (2 427 m²) et de cheminements en pavés drainants (513 m²) ;
 - l'aménagement de 88 places de stationnement drainantes, dont 6 places équipées de bornes de recharge électrique (dont une 1 place personne à mobilité réduite (PMR)) et 18 places pré-équipées ;
 - l'aménagement de 22 places de stationnement vélo dont 5 couvertes et une équipée d'une borne de recharge pour vélo électrique ;
 - l'aménagement des espaces verts (1 502 m²) avec la plantation d'arbres (78) et engazonnement ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue Sainte Anne, à Beaupréau-en-Mauges (49600) ;
- en zone UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de commune, « *zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales, correspondant à 4 zones commerciales (**Saint-Anne** et Le Planty à Beaupréau, Les Quatre routes à Jallais et les Chevaliers de Malte à Villedieu-la-Blouère)* » ;
- à environ 250 m de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée de l'Evre » ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou 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 :

- le projet est implanté sur une zone commerciale largement anthropisée, sur un foncier imperméabilisé à 86 % ;

- la création de places de stationnement drainantes et de mobilités douces, ainsi que la plantation d'arbres améliorent la perméabilité des sols ; selon le dossier, le projet permettra de gérer 61 % du volume des eaux pluviales à la parcelle ;
- la pose de panneaux photovoltaïque en toiture contribue à l'effort de réduction de GES par la production locale d'électricité décarbonée ; le choix et la texture de ces derniers devront être réfléchis afin de limiter la réflectance et les risques de collision accidentelle pour certaines espèces de l'avifaune et de chiroptères ;
- l'éclairage des enseignes et des façades sont sans effet clignotant et il s'éteindra automatiquement à la fermeture des magasins ;
- l'augmentation du trafic estimée (161 véhicules / jour) est sans impact notable sur le trafic actuel ;
- les déchets produits pendant la phase chantier seront triés, valorisés ou dirigés vers des filières de traitement adaptées ; en phase exploitation, une collecte sélective sera organisée et les déchets orientés vers des filières adaptées ;
- le projet sera soumis aux autorisations administratives suivantes :
 - dépôt d'un permis de construire ;
 - demande d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) ;

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'extension d'un ensemble commercial et d'une aire de stationnement associée sur la commune de Beaupréau-en-Mauges est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 monsieur Guillaume GEBERT, représentant l'Immobilière Européenne des Mousquetaires et publié sur le site Internet suivant : [https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays%20de%20la%20Loire)

Fait à Nantes, le 9 décembre 2025

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)

Signé

Annaïg LE MEUR

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 devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

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'Ile 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.