



**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
Projet d'aménagement d'une zone commerciale et tertiaire
sur la commune de Saint-Pavace (72-Sarthe)

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°2025/SGAR/DREAL/1 du 8 janvier 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-02 du 17 mars 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°001283/KK P relative au projet d'aménagement d'une zone commerciale et tertiaire sur la commune de Saint-Pavace, déposée par EXPANDEV et considérée complète le 21/03/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des rubriques n°39 et 41 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'environnement : « 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement. b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-

1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m². » ; « 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. » ;

□ qui consiste à créer :

- un centre commercial Super U en partie nord du terrain qui comprend un bâtiment avec au rez-de-chaussée une surface de vente de 2 470m², des laboratoires (poissonnerie, fromagerie, traiteur, boucherie), une boulangerie, une zone de snacking, des réserves, chambres froides, locaux techniques ; ainsi qu'un parking de 296 places (148 en extérieur et 148 en souterrain) en partie couvert par des ombrières photovoltaïques, des voiries, un bassin de régulation/infiltration des eaux pluviales de 560m³ aménagé au nord et des merlons végétalisés en limite ouest sud-ouest dans l'axe des habitations ; son accès se fera par le rond-point existant au nord-est du terrain et un second accès sera créé au sud-est ;
- un ensemble d'établissements tertiaires en partie sud constitué de 6 bâtiments (activités non définies à ce stade) accompagnés de 305 places de stationnement dédiées essentiellement au personnel dont 40 places en sous-sol ;
- le terrain d'assiette de l'ensemble des aménagements est de 7,7 hectares, l'emprise au sol des bâtiments représente 17 419m² ; les parkings perméables représentent 4880m² et les espaces verts environ 3,47 hectares ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en zone AUa du plan local d'urbanisme de Saint-Pavace, zone d'urbanisation destinée aux activités ; le secteur est par ailleurs couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- au sein d'un secteur concerné par les nuisances sonores liées à la proximité de la RD313 ;
- hors zonage réglementaire ou d'inventaire relatif au patrimoine naturel ou paysager ;
- hors zone humide selon le dossier qui présente une méthodologie de recherche satisfaisante ;

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 :

- les inventaires naturalistes conduits sur le site, essentiellement constitué de prairies de fauche, ont permis de mettre en évidence la présence de diverses espèces fréquentant le site et notamment :
 - 30 espèces d'oiseaux protégées dont 22 nichent directement sur le site, notamment le Tarier pâtre, le Chardonneret élégant, l'Alouette des champs et le Hibou Moyen-duc ;
 - des mammifères et notamment le Hérisson d'Europe et le Lapin de garenne en déclin significatif ; au moins six espèces de chiroptères protégées dont une activité forte de la Noctule commune en chasse, vulnérable en Pays-de-la-Loire, cependant aucun gîte n'a été identifié sur le site ;
 - trois espèces de reptiles protégés (Orvet fragile, Lézard des murailles et Couleuvre d'Esculape) ;
 - une station d'Orobranche pourprée dans l'emprise des bâtiments tertiaires sur environ 9 900m² ; cette espèce végétale ne bénéficie pas d'un statut de protection en Pays-de-la-Loire, mais constitue une espèce déterminante ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) pour la région ;
- les aménagements prévoient la destruction des haies identifiées au PLU sur la partie nord du terrain sur 215 ml ; les haies en partie sud seront conservées ;

- le dossier identifie que le projet aura des impacts bruts modérés pour l'avifaune, les chiroptères et forts pour l'Orobranche Pourprée ;
- les mesures d'évitement et de réduction proposées reposent sur la préservation de la haie sud (zone des bâtiments tertiaires), la réduction des risques de destruction d'individus (ou de nichées) et de dérangement par l'adaptation du calendrier des travaux, la réduction de la pollution lumineuse (phases chantier et exploitation) ; la création de gîtes à chiroptères présentée dans le dossier comme une mesure de réduction peut s'apparenter à une mesure compensatoire et l'efficacité attendue de cette mesure appelle à être justifiée au regard de la perte d'attractivité du secteur pour ces espèces ; la station d'Orobranche fera l'objet d'une mesure dédiée de translocation vers le nord du terrain, sur une surface de 3000m² qui présente des caractéristiques similaires à la station d'origine ;
- cependant, compte tenu des impacts irréversibles attendus sur les habitats et conséquemment sur les territoires de chasse des chiroptères et du Hibou Moyen-Duc, les mesures proposées apparaissent insuffisantes à ce stade pour considérer l'absence d'impact résiduel ;
- de plus, le dossier n'apporte pas la démonstration de l'absence de possibilité d'évitement des haies identifiées au PLU ;
- les merlons végétalisés, constitués des déblais de terrassements du site, auront une double vocation d'écran acoustique et d'intégration paysagère, ils seront plantés en vue de permettre l'intégration paysagère du projet et serviront également de mesure compensatoire à la destruction des haies, sur environ 457 ml ;
- étant rappelé que conformément aux articles L411-1 et L411-2 du code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ; qu'il lui appartient ainsi 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 d'atteinte aux espèces ;
- les divers bâtiments seront raccordés aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et d'eaux usées ; les eaux pluviales de toitures seront collectées et réutilisées pour les sanitaires, le lavage des sols ou l'arrosage des espaces verts ; le magasin SUPER U au nord comporte un bassin de 560m³ avec un rejet à débit régulé vers le réseau public ; les bâtiments tertiaires au sud privilégieront l'infiltration des eaux pluviales via des noues végétalisées avec un bassin de 120m³ collectant le trop plein des noues ;
- le trafic engendré est estimé à 5000 à 6000 véhicules par semaine pour le Super U, soit 2 % du trafic moyen sur la route départementale 313 ; l'éventuel trafic de poids-lourd lié aux activités tertiaires n'est pas connu à ce stade ; le dossier précise cependant que les lots 2 et 3 implantés en cœur de zone, à l'écart des habitations, seront susceptibles d'entraîner un trafic de poids-lourd ;
- l'analyse des incidences des aménagements sur les habitations immédiatement riveraines au sud-est et au sud-ouest appellent à être développée ;
- la démonstration de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement développés dans l'OAP devra être apportée, en particulier le principe de la liaison douce à créer vers le collège qui ne sera plus possible avec les aménagements envisagés ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, de la surface concernée par le projet, de l'importance des interventions attendues sur l'environnement et des enjeux pressentis à ce stade, par ce projet 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'une zone commerciale et tertiaire sur la commune de Saint-Pavace, est soumis à étude d'impact dont les attendus sont listés à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

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.

Sur la base des analyses déjà en partie ou totalement conduites composant le présent dossier, il est attendu de l'étude d'impact qu'elle complète l'état initial du secteur, qu'elle permette la hiérarchisation des enjeux en présence et la définition d'un aménagement global du site présentant de moindres impacts sur l'environnement. Les choix devront être justifiés au regard de la mise en œuvre aboutie de la démarche éviter, réduire voire compenser. La sollicitation d'une dérogation au titre des espèces protégées ne doit pas être écartée à ce stade.

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 EXPANDEV et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 23 avril 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'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.