



**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
Construction d'un bâtiment comprenant 4 cellules commerciales,
aménagement d'une aire de stationnement de 130 places et d'une aire de
livraison
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 ;
- 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-03 du 28 mai 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°002776/KKP relative au projet de construction d'un bâtiment comprenant 4 cellules commerciales avec leur aire de livraison et l'aménagement d'une aire de stationnement de 130 places sur la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES, déposée par monsieur Laurent CORLAY représentant la SAS CEMADIS et considérée complète le 06 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°41.a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités » ;
- qui consiste à créer :
 - 4 cellules commerciales d'une hauteur de 8 mètres à l'acrotère ; d'une surface totale de 4 439 m² ; équipées de panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface de 2 325 m², soit plus de 53 % de leur emprise au sol ;
 - une aire de livraison ;
 - une aire de stationnement proposant 130 places dont 127 perméables :
 - 3 places pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ;
 - 18 places liées aux activités de location de véhicule du magasin Super U ;
 - 7 places pour véhicules électriques ;
 - 26 places pré-équipées pour l'installation de bornes de recharge électrique ;
 - l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables (968 m²) ;
 - un nouvel accès depuis la RD 752 et la voirie de desserte interne (4 334 m²) ;
 - des espaces verts (5 196 m²), des bassins et noues d'infiltration (317 m³)
 - la plantation 44 arbres correspondant à 1 arbre pour 3 places de stationnement.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- ZA du Planty, à BEAUPREAU-EN-MAUGES ;
- au niveau d'une unité foncière de plus de 6 hectares ; sur une emprise de 1,59 hectare ;
- au sein du SCOT des MAUGES, opposable depuis le 8 juillet 2013, actuellement en cours de révision, qui précise que les commerces s'implanteront dans l'enveloppe urbaine dans une optique de mixité fonctionnelle en s'articulant avec le commerce de proximité existant ;
- en zone UC du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de BEAUPREAU-EN-MAUGES, opposable depuis le 28 octobre 2019, « zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales » qui permet l'accueil du projet; par son article UC6, le règlement de la zone UC impose des prescriptions pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- à 1 km de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Èvre » et en dehors de tout autre zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable ;

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 prévoit :
 - la préservation des haies existantes protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
 - la plantation de 44 arbres d'essences locales au niveau de l'aire de stationnement ;
 - l'aménagement de noues paysagères destinées à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement résultant du projet ;
 - le recours à des matériaux perméables au niveau des stationnements ;
 - l'aménagement d'une zone en éco-pâturage ;

- la production d'électricité décarbonée à partir de panneaux photovoltaïques utilisée principalement en autoconsommation, le surplus étant réinjecté dans le réseau public en cas de production supérieure aux besoins ;
 - la coordination de modes de déplacement doux (liaisons piétonnes et cyclables) avec les parcelles voisines afin de permettre une continuité ;
- 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; 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
- le projet sera soumis aux autorisations administratives suivantes :
- dépôt d'un permis de construire ;
 - demande d'autorisation d'exploitation commerciale (CDAC) ;
 - dépôt d'un dossier loi sur l'eau ;
 - accord du conseil départemental pour la création de l'accès sur la RD 752.

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 construction d'un bâtiment comprenant 4 cellules commerciales avec leur aire de livraison et l'aménagement d'une aire de stationnement de 130 places sur la commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES, est dispensé d'étude d'impact. **L'absence de zones humides devra être confirmée.**

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 monsieur Laurent CORLAY représentant la SAS CEMADIS 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 6 juin 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 réalisés 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.