



Monsieur le Préfet de la Région Pays de la Loire
DREAL Pays de la Loire - SCTE/DEE

Lettre recommandée avec AR N° 2C 173 816 8470 5

Nantes, le 20 septembre 2024

Objet :
Renouvellement urbain du site de la Claverie sur la
commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou (49) // Arrêté du 22 juillet 2024
portant décision de soumission à étude d'impact - Recours gracieux

Monsieur le Préfet,

Nous faisons suite à votre arrêté préfectoral (*pièce jointe n° 1*) portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement concernant le projet de renouvellement urbain du site de la Claverie sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou (49).

Après échange avec vos services, nous vous adressons des compléments et précisions à notre demande au titre du cas par cas, notamment en réponse aux points soulevés dans votre arrêté.

Le présent courrier vaut recours administratif préalable.

À titre préalable, nous nous permettons de rappeler le contexte suivant.

Le Groupe ARC porte un projet consistant à créer un nouveau quartier sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Le foncier du projet est actuellement détenu par :

- Le centre hospitalier universitaire (CHU) d'Angers, qui a cessé son activité et quitté les lieux le 31 mars 2024,
- La Ville d'Angers, qui exploitait l'établissement EPARC (ancienne cuisine centrale).

Le projet vise à reconvertir une friche urbaine, dont les coûts de sécurisation pèsent actuellement sur les finances publiques.

Le projet consiste à réhabiliter et à construire des bâtiments sur une unité foncière de 4,1 hectares (urbanisée et imperméabilisée à 41 %).

Sur une surface de plancher totale de 10 750 m², 143 logements seront créés pour accueillir 300 habitants, une crèche de 250 m² et un plateau tertiaire de 900 m². Le projet prévoit la réhabilitation du bâtiment « Le Papillon », au nord sur le site du CHU, 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. Le projet prévoit l'aménagement de 2 hectares d'espaces communs intégrant la création d'environ 230 places de parking ainsi que l'aménagement d'espaces partagés.

/...

Agence de Nantes

5, boulevard Vincent Gâche - BP 56527 - 44265 NANTES CEDEX 2

Tél. : 02 40 35 60 35 - Fax : 02 40 35 60 34 - E-mail : arc.nantes@groupearc.fr - Site web : www.groupearc.fr

Siège Social : Immeuble AGORA - 1 rue Geneviève de Gaulle Anthoinz - CS 40832 - 35208 RENNES CEDEX 2 - Tél. : 02 99 86 13 86 - Fax : 02 99 50 58 55

S.A.S. au capital de 500 000 € - N° d'identité 709 200 323 - APE 4110 A - RCS RENNES - N° TVA intracommunautaire - FR 71709200323

Membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

Le projet est vertueux en termes d'imperméabilisation des parcelles puisqu'il atteindra un objectif d'espaces verts ouverts de 68 % sur l'ensemble du périmètre, contre 59 % en l'état actuel.

À l'issue d'un processus de sélection (voir le dossier de candidature de la société Groupe ARC en *pièce jointe n° 2*), notre projet a été désigné lauréat du concours lancé par le CHU et la Ville d'Angers (*pièce jointe n° 3*). Nous indiquons que certains éléments présentés dans ce dossier de candidature sont naturellement susceptibles d'évoluer d'ici au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, de manière à satisfaire aux demandes des parties prenantes et aux attentes réglementaires et environnementales.

Le 19 juin 2024, la SAS Groupe ARC a déposé une demande (n° 2024-7974) d'examen au cas par cas en application du paragraphe III de l'article R. 122-2-1 du code de l'environnement.

Par un arrêté signé le 22 juillet 2024 (*pièce jointe N° 1*), vous avez estimé que ce projet devait être soumis à évaluation environnementale.

Par le présent recours gracieux, nous souhaitons d'abord revenir sur les différents points soulevés dans votre Arrêté (I) avant de vous démontrer que ce projet ne comporte aucune incidence notable sur l'environnement (II), justifiant ainsi que vous reveniez sur votre décision.

I. Précisions suite aux points soulevés dans votre arrêté

1. Sur le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « La Claverie »

L'OAP « La Claverie » précise les objectifs d'urbanisation du secteur du projet. Elle fixe notamment un objectif de 20 % des logements en locatif social. Elle fixe également les principes d'aménagement tels que l'organisation des accès via les trois accès existants, y compris les cheminements piétons vers les quartiers voisins.

Vous estimez dans le considérant n° 3 de votre décision qu'en ne prévoyant que 7 logements locatifs et sociaux et la réalisation d'un quatrième accès, le projet n'est pas compatible avec l'OAP « La Claverie ».

Tel n'est pas le cas.

D'abord, le projet respecte bien l'objectif de 20 % du nombre total de logement en logement locatif social. Il prévoit en effet de construire 143 logements dont 28 logements sociaux – et non pas 7 comme mentionné dans l'Arrêté – et 28 logements abordables. Ils sont répartis comme suit :

- 7 logements locatifs sociaux dans le plot de la lisière,
- 49 logements locatifs et abordables dans le bâtiment existant réhabilité « Le Papillon ».

.../

Le plan issu de la page 12 du dossier de candidature (*pièce jointe n° 2*) l'illustre (voir encart en bas à gauche) :



Par ailleurs, le projet respecte bien les prescriptions de l'OAP « La Claverie » sur les accès. L'OAP précise que « *plusieurs accès seront réalisés par reprise des trois accès existants* ». Nous avons travaillé avec l'agglomération et la ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou sur ce point. Le projet rénove les trois accès existants. Il ne crée pas de 4^{ème} accès. En effet, le point d'entrée au plot de la lisière, au sud-ouest (actuellement un point d'accès technique pour le transformateur gaz), ne sera pas un accès au site car il ne desservira qu'un parking de sept places. Celui-ci ne permettra pas de rejoindre le reste du site et ne sera donc pas un accès à proprement parler (voir le plan ci-dessus).

En outre, cette desserte locale existe déjà et ne sera pas créée dans le cadre du projet. La photo ci-dessous, datée de juin 2023, issue de Google Street View le démontre :



...

Nous indiquons enfin que dans le courrier sélectionnant le projet du Groupe ARC pour aménager le site, la ville d'Angers et le CHU ont bien estimé qu'il est « en phase avec les orientations de l'OAP locale de la Claverie » (pièce jointe n° 3).

2. Sur la liaison piétons-vélos avec la rue Hélène Boucher

Vous reprochez, dans le considérant n° 4 de votre arrêté, que la possibilité d'une telle liaison, pourtant évoquée dans le dossier, n'apparaisse pas clairement sur la carte du projet.

La raison est simplement que cette liaison se situe en dehors du périmètre d'aménagement du projet.

Nous précisons qu'un travail a bien été réalisé avec les élus et les services urbanisme pour vérifier que le projet d'aménagement du quartier puisse permettre cette connexion.

Elle ne pourra toutefois être réalisée avant que la collectivité publique autorise cette percée au nord (voir plan ci-dessus nommé « habiter le parc de la Claverie »). Le cas échéant, son positionnement plus précis serait déterminé ultérieurement pour relier le parc de la Claverie avec l'opération en objet.

3. Sur la compatibilité avec l'OAP bioclimatique du PLUi

Dans le considérant n° 5, vous estimez que le projet ne prévoirait pas de dispositifs d'énergies renouvelables, ceci en contrariété avec l'OAP bioclimatique du PLUi d'Angers Loire Métropole qui entend favoriser le développement des énergies renouvelables.

Concrètement, l'Orientation n° 11 de l'OAP bioclimatique vise à développer le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques, notamment en favorisant l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets.

Cette orientation a bien été prise en compte par le projet. Nous prévoyons en effet d'installer un dispositif de panneaux photovoltaïques en toitures des deux bâtiments conservés en partie centrale dénommés « Le Papillon ». Ce dispositif était annoncé dans le dossier de candidature (pièce jointe n° 2, p. 39). Nous sommes actuellement en cours de discussion avec la société Alter Énergie - Anjou Territoire Solaire (pièce jointe n° 4).

4. Sur la gestion des nuisances du projet durant la phase chantier

Vous indiquez dans le considérant n° 6 que la phase chantier serait source de nuisances sonores, de vibrations, de poussières et d'une augmentation du trafic.

Nous rappelons, comme indiqué dans la notice en annexe de notre formulaire cas par cas, que la maîtrise d'ouvrage accompagne la phase de chantier en prenant en compte l'existant et les perturbations pouvant être occasionnées et en proposant toute une série de mesures (arrosage, diagnostic amiante, travaux de jour, aide à la gestion du trafic) pour garantir aux riverains une limitation des perturbations.

5. Sur la prise en considération de la zone humide

Dans le considérant n° 9, vous estimez que l'impact du projet sur la zone humide conservée devrait être approfondi et qu'une démarche globale « éviter – réduire – compenser » (ERC) est attendue.

Nous rappelons qu'à ce stade, le secteur identifié en zone humide est évalué au maximum à 5 150 m² sur l'ensemble du périmètre du projet (à savoir 4,1 hectares pour rappel). Il est acquis qu'une partie de cette zone humide sera conservée en tant qu'espace naturel non bâti non aménagé (environ 3 000 m²).

.../

La qualification en zone humide de l'autre partie (environ 2 150 m²) de cette surface doit être confirmée : en effet, comme indiqué à la page 20 de la notice jointe à notre demande d'examen au cas par cas (*pièce jointe n° 5*), il n'est actuellement pas possible de délimiter précisément la zone humide en raison des perturbations du terrain occasionnées par les fouilles archéologiques effectuées par l'INRAP. Effectuée selon les critères du code de l'environnement, cette délimitation interviendra à l'hiver 2024-2025, lorsque le sol aura pu se compacter et la végétation reprendre sa place.

Ceci étant, nous prenons l'engagement de ne pas porter atteinte à l'entièreté de la zone humide telle que résultant de cette délimitation à intervenir, en mettant en place une démarche d'évitement, et d'adaptation du projet le cas échéant.

6. Sur la gestion des eaux pluviales

En réponse au considérant n° 10, il est bien prévu qu'un dossier Loi sur l'eau, notamment au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Eau (rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel), soit déposé.

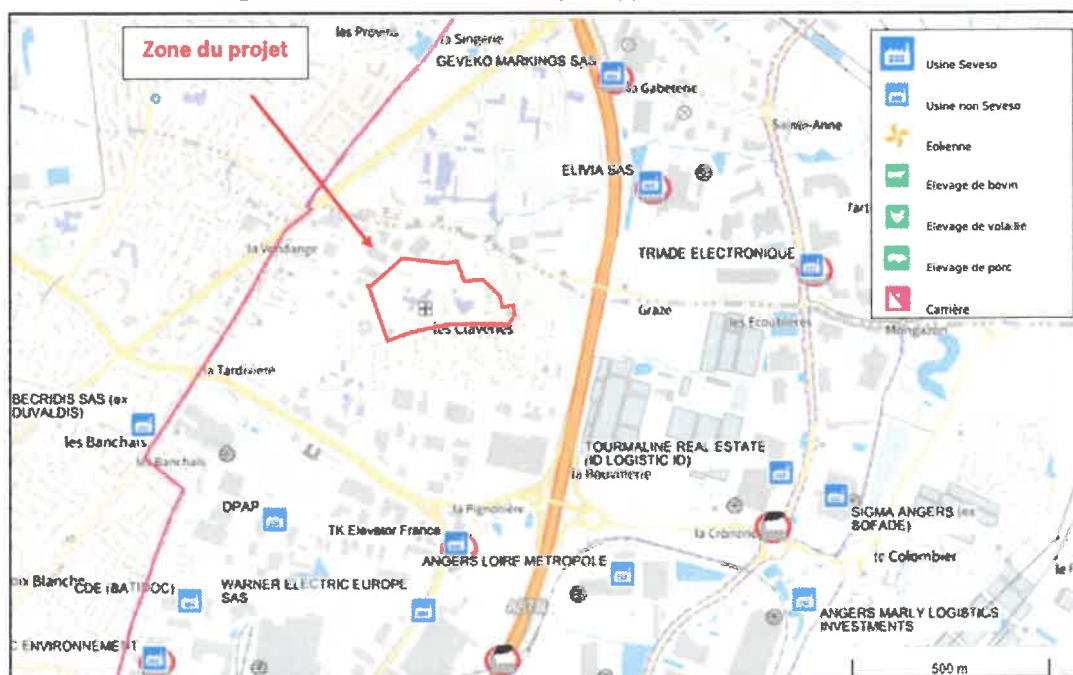
Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés dans la continuité de la gestion actuelle et conformément au règlement de la collectivité. La collectivité sera naturellement sollicitée pour valider les dimensionnements et points de rejets du projet, avant dépôt de notre dossier Loi sur l'eau.

7. Sur le traitement de l'interface du futur quartier avec le secteur d'activités situé à l'ouest

Dans le considérant n° 11, vous indiquez que le traitement de l'interface du futur quartier avec le secteur d'activités situé à l'ouest, potentiellement sources de nuisances sonores et olfactives, devrait être présenté.

Nous rappelons au préalable que le projet est éloigné des installations classées (ICPE) existantes et ne prévoit pas d'en intégrer dans son programme. La carte citée en page 31 de la notice jointe à la demande d'examen au cas par cas et reproduite ci-après le démontre :

Figure 17 : Localisation des ICPE par rapport à la zone du projet

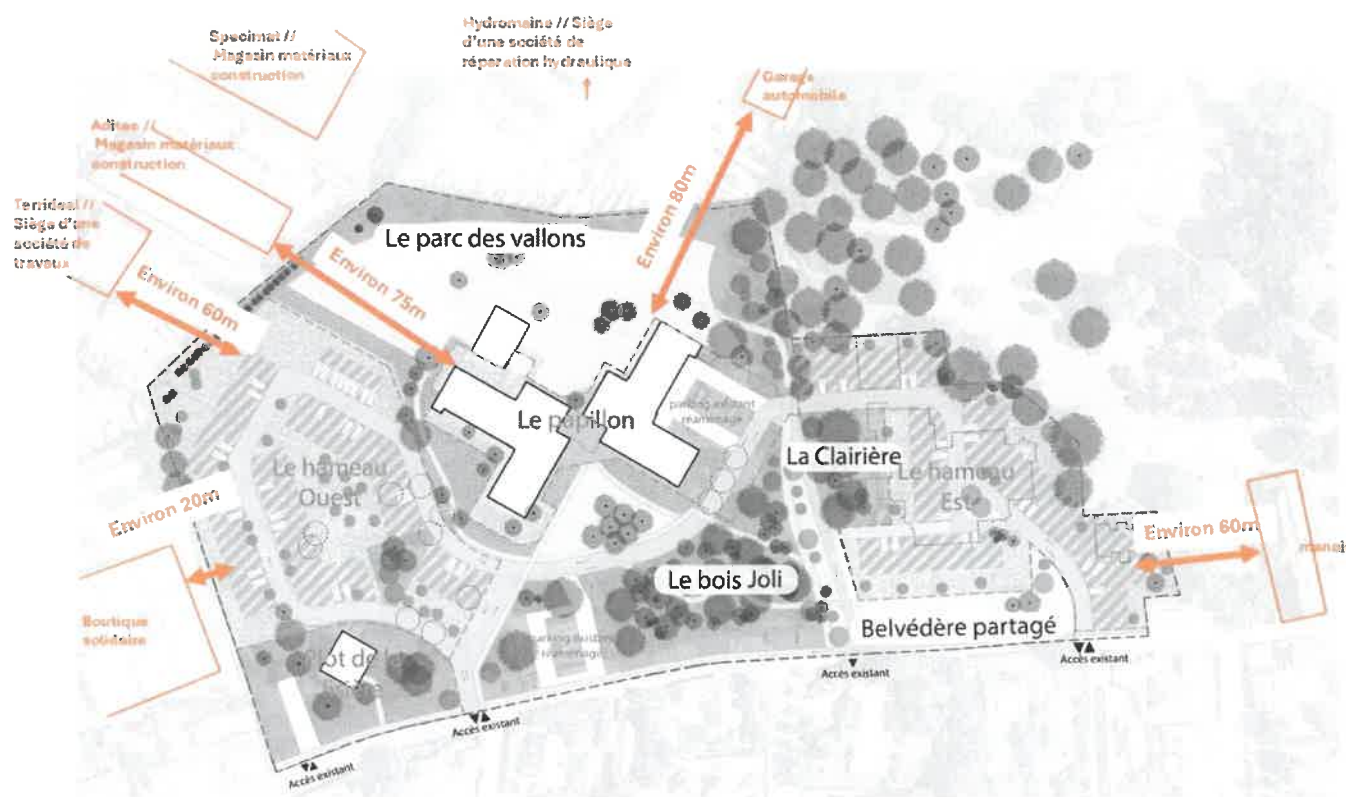


Source : Géorisques

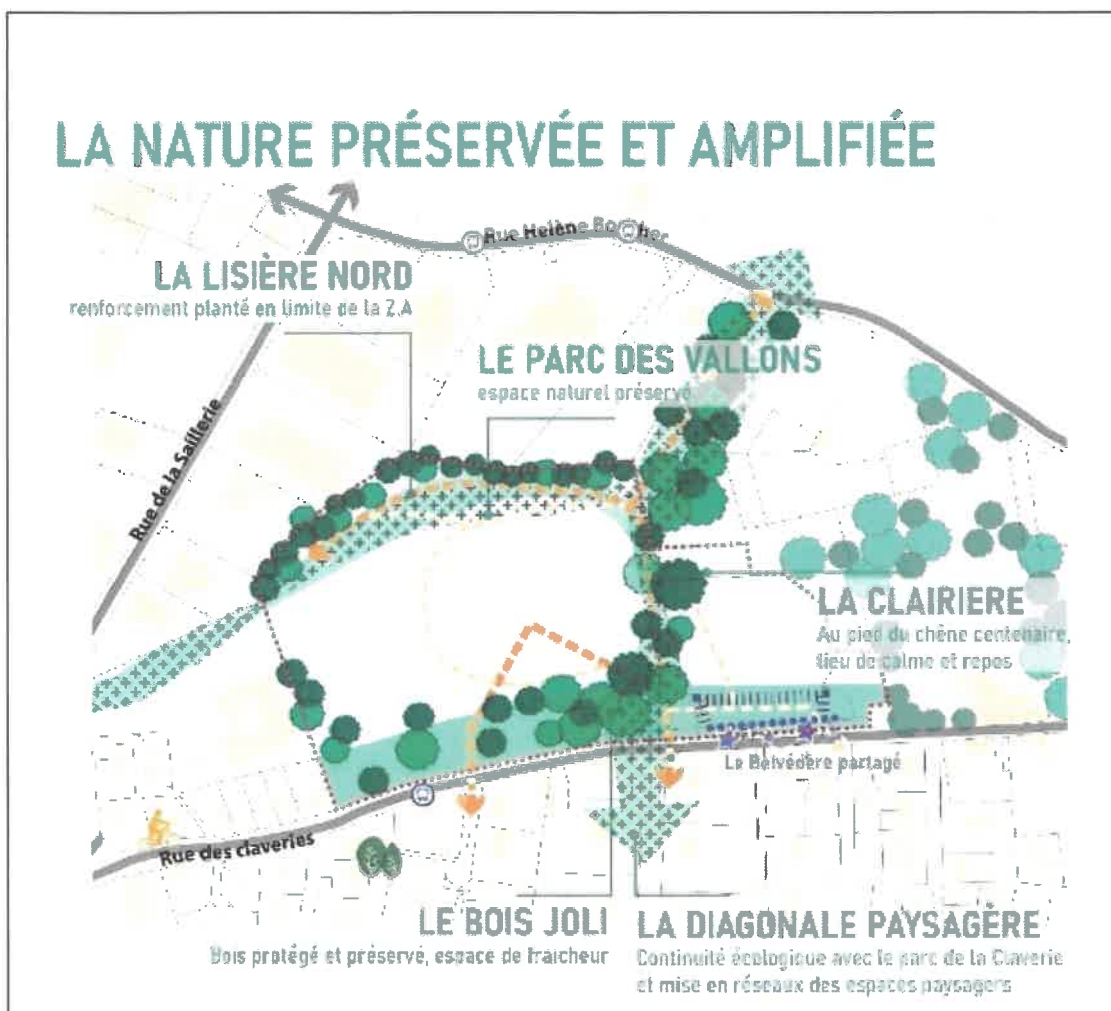
...

En ce qui concerne le secteur d'activité situé à l'ouest du site, des mesures seront bien prévues pour en maîtriser les incidences sur les futurs occupants.

Comme le montre cette nouvelle carte que nous vous communiquons, les activités du secteur ne sont pas sources de nuisances, puisqu'il s'agit de magasins ou de bureaux. Un garage automobile est présent, mais situé à plus de 80 mètres des premières habitations.



Ainsi notamment, le projet paysager a été construit afin de permettre de maintenir la qualité de vie des futurs habitants en préservant la végétation existante et en densifiant les plantations en lisière du périmètre, notamment sur l'ouest de l'opération comme le rappelle la carte ci-dessous (cette carte était produite en page 8 de la notice explicative jointe à la demande d'examen au cas par cas déposée par le Groupe ARC).



Les mesures de prévention des nuisances pour les futurs occupants seront prises en compte dans le cadre des différentes autorisations d'urbanisme à obtenir.

8. Sur les dispositions constructives adaptées

Vous estimez, dans le considérant n° 12, que des dispositions constructives adaptées doivent être prises car :

- Pour la partie sud-est du site, elle serait concernée par le classement sonore de l'autoroute A87,
- Les terrains du projet sont localisés en zone de catégorie 3 pour le risque radon,
- Ils sont concernés par le risque de retrait-gonflement des argiles avec un niveau d'exposition moyen.

En ce qui concerne le bruit, nous avons réétudié les documents et il apparaît effectivement qu'une petite partie du site du projet, située à l'est, est classée en catégorie 1 du classement sonore de l'autoroute A 87. Nous précisons que ce classement comprend cinq catégories et que la catégorie 1 s'applique aux constructions les plus éloignées de l'infrastructure routière, c'est-à-dire situées à 300 mètres.

.../

Nous avons donc actualisé la cartographie comme suit :



En application de l'article R. 571-43 du code de l'environnement, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels venant s'édifier dans le secteur classé en catégorie 1 doivent bénéficier de prescriptions particulières d'isolement acoustique.

Pour les habitations concernées, nous réaliserons une étude acoustique pour définir les prescriptions d'isolement nécessaires au respect de la réglementation du classement sonore. Compte tenu de la distance par rapport à la voie considérée, les prescriptions liées au classement sonore devraient être mineures (isolement acoustique réglementaire 30 DB pour les nouveaux bâtiments).

Pour le radon et le retrait et gonflement des argiles, le projet prendra en compte ces thématiques, conformément à la législation en vigueur et à l'état de l'art, dans les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme à obtenir.

9. Sur l'intégration paysagère du projet

Dans le considérant n° 14, vous rappelez que :

- 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,
- Des éléments boisés sont également présents au sein du projet en limite avec cet ensemble.

Vous concluez 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. Vous demandez également que les limites foncières soient renforcées en plantations pour réduire les co-visibilités et que les espaces arborés existants soient conservés et connectés entre eux, créant des corridors écologiques.

En réponse, nous précisons que pour les arbres situés en limite de propriété sur le foncier du manoir, un relevé de leur houppier a été effectué par un géomètre afin d'assurer la préservation de leur système racinaire dans le cadre du projet (pièce jointe n° 6).

En lieu et place du bâtiment existant EPARC situé au plus proche du manoir, des logements rentrant dans la volumétrie de l'existant sont projetés, conformément à l'OAP, et ne modifient donc pas le cône de vue actuel et la visibilité vers le manoir.

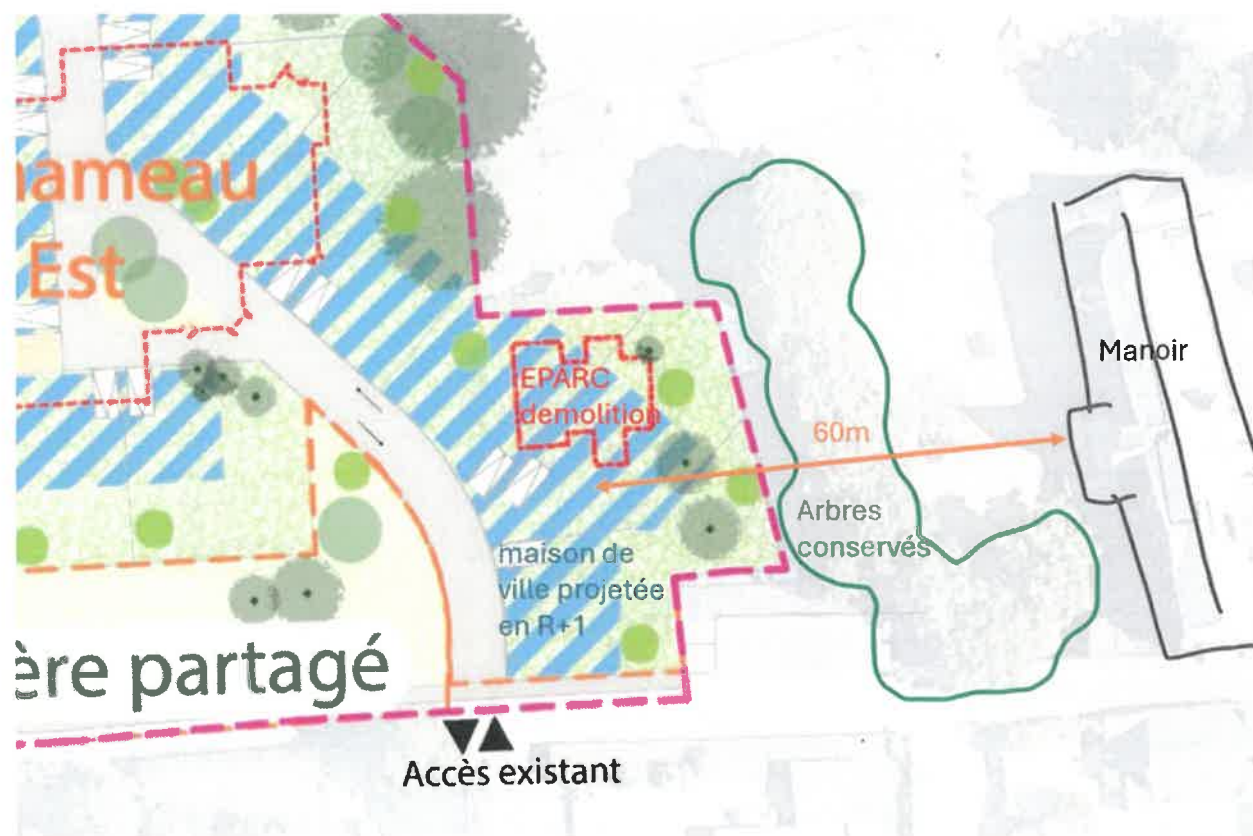
Les éléments complémentaires ci-dessous l'illustrent :

Figure 1 : Vue aérienne sur le site de la Claverie réaménagé



Source : Les ateliers UP+, novembre 2023

.../



Zoom sur situation projetée en lien avec le manoir. Ateliers UP+ Septembre 2024

Le sujet de l'impact paysager sera pris en compte dans les autorisations d'urbanisme à obtenir.

10. Sur les mesures prises pour protéger la faune et la flore

Vous considérez qu'un état des lieux plus approfondi de la biodiversité est nécessaire, 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 reptiles.

Nous rappelons que le Groupe ARC a effectué un pré-diagnostic faune-flore au printemps 2024 (*pièce jointe n° 5, p. 15*).

Il ressort de ce pré-diagnostic qu'un écologue est déjà passé pour contrôler l'éventuelle présence de chiroptères dans les bâtiments abandonnés (*pièce jointe n° 5, p. 15*). Il « *n'a pas mis en évidence de chiroptères sur le site* » (*pièce jointe n° 5, p. 22*).

En complément, nous prenons l'engagement de prévoir un autre diagnostic à la période recommandée par la méthodologie.

.../

D'ores et déjà nous avons défini des mesures adaptées pour limiter les impacts du chantier. En effet, le projet prévoit des mesures en phase chantier et en phase d'exploitation afin de prévenir les impacts sur la faune et la flore. Ces mesures ont été décrites et détaillées dans la notice jointe à la demande d'examen au cas par cas (*pièce jointe n° 5 - pages 53 à 56*).

Elles consistent à :

- Adapter le calendrier des travaux de débroussaillage et d'abattage,
- S'assurer de l'absence des chauves-souris dans le bâti et les arbres,
- La mise en défense des zones sensibles,
- La limitation de l'expansion des espèces exotiques envahissantes (EEE),
- L'intégration d'espaces verts à valeur ajoutée écologique dans le projet.

Ces mesures d'évitement et de réduction pourront être complétées pour éviter tout risque caractérisé pour les espèces.

Nous avons noté votre recommandation d'effectuer un inventaire et une description des arbres qui seront supprimés (essence, maturité, potentiel d'accueil de l'avifaune et chauves-souris...) ainsi qu'à poser des plaques pour détecter d'éventuelles espèces de reptiles.

Dans ce contexte, eu égard aux mesures d'évitement et de réduction prévues, nous n'anticipons pas d'impact résiduel notable sur la faune et la flore.

Ceci étant précisé, nous accordons une forte attention au sujet faune-flore et nous nous engageons à prendre attache avec la DDT pour échanger sur les démarches à réaliser.

II. Sur l'absence d'incidence notable du projet sur l'environnement

En conclusion, nous nous permettons de souligner que le projet que nous portons consiste à **reconvertir une friche urbaine** pour la transformer en un nouveau quartier d'habitations dans un secteur déjà urbanisé.

Nous avons pensé notre projet pour qu'il produise le moins d'impact. C'est ainsi que nous conservons et réhabilitons certains bâtiments dont « Le Papillon », au nord sur le site du CHU. Nous allons également conserver des éléments naturels comme la haie située en bordure ouest du site car elle présente un enjeu faunistique.

Nous allons également mettre en œuvre de nombreuses **mesures d'évitement et de réduction**, décrites dans la notice, pour limiter les impacts du chantier. Ces mesures pourront être complétées dans le cadre de l'avancement du projet.

Ce projet permettra de **réduire l'imperméabilisation** du site, puisqu'il atteindra un objectif d'espaces verts ouverts de 68 % sur l'ensemble du périmètre contre 59 % en l'état actuel.

Notre projet améliore la situation pédologique et paysagère tout en répondant stratégiquement à la demande de logement et en mettant en œuvre l'objectif de zéro artificialisation nette des sols.

Ainsi, au regard du bilan des surfaces nouvelles imperméabilisées, de la nature du projet et du contexte urbanisé et fréquenté dans lequel il s'inscrit, le projet porté par le Groupe ARC ne produit aucune incidence notable sur l'environnement.

.../

Compte tenu de ses caractéristiques, de son site d'implantation, de l'état actuel des parcelles et de l'utilisation qui en sera faite à l'issue de la réalisation du projet, il n'apparaît donc pas justifié d'imposer la réalisation d'une étude d'impact.

C'est au vu de l'ensemble de ces éléments que nous vous saurions gré de bien vouloir revenir sur votre décision du 22 juillet 2024 et dispenser notre projet d'étude d'impact.

Nous nous tenons à votre disposition, ainsi qu'à celle de vos services, pour vous apporter toute précision complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de notre haute considération.

Benjamin HAGUENAUER
Directeur Régional Groupe ARC



Copie :

M. Arnaud POUILLART – Directeur Général Adjoint CHU d'Angers
Mme Coralie COMOY - Cheffe de Projets Aménagement / Secteur Est – Ville d'Angers / Angers Loire Métropole
M. Le Maire d'ANGERS

P.J. :

- 1) Arrêté du 22 juillet 2024 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)
- 2) Dossier de candidature du Groupe ARC en date du 15 septembre 2023, 43 pages
- 3) Courrier du CHU d'Angers et de la ville d'Angers du 8 avril 2024 retenant le projet du Groupe ARC pour réaménager le secteur de la Claverie
- 4) Programmation prévisionnelle Alter Énergie (Anjou Territoire Solaire) reçue le 28 août 2023
- 5) Notice explicative jointe à la demande d'examen au cas par cas du Groupe ARC (SCE), 17 juin 2024, 57 pages
- 6) Plan topographique du site des Claveries réalisé par LIGEIS le 3 avril 2024