



**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 magasin et d'une aire de stationnement sur la commune de Grez-Neuville (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2020/SGAR/DREAL/520 du 26 août 2020 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2020-5040 relative au projet de construction d'un magasin et d'une aire de stationnement associée, sur la commune de Grez-Neuville, déposée par monsieur Anthony PONSAT et considérée complète le 1<sup>er</sup> février 2021 ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un magasin, d'une aire de stationnement associée de 140 places, sur la zone d'activités de la Grée (pôle du Lionnais), sur la commune de Grez-Neuville, limitrophe avec le Lion-d'Angers ; que le projet se situe sur un terrain d'une superficie de 10 813 m<sup>2</sup>, actuellement occupé par une prairie agricole ;

Considérant que le bâtiment commercial LIDL aura une surface totale d'emprise au sol de 2 460 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 6,80 m ; que le parking non couvert comprendra 140 places non couvertes, ouvertes au public (dont des places réservées aux personnes à mobilité réduite, 3 places famille, 2 places véhicule électrique, 119 places mutualisées et 13 places pour le personnel) et que les espaces verts occuperont une surface de 3 450 m<sup>2</sup> ; que 130 emplacements de parking seront végétalisés ;

Considérant que le projet se situe en zone UYZ du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grez-Neuville, approuvé le 7 mars 2014, soit en zone où seules les activités économiques à dominante commerciale sont autorisées ; qu'il prend place au sein d'une zone d'activités existante dénommée « pôle tertiaire du Lionnais » et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU qui identifie en façade ouest du

secteur, sur la limite communale, une haie ou alignement d'arbres à préserver, valoriser, à densifier si nécessaire ; que l'emprise au sol des constructions au sein de la zone d'activité n'est pas réglementée et que les aires de stationnement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel et de l'exploitation ;

Considérant que l'implantation d'une surface commerciale et d'un parking est cohérente avec la vocation de la zone de « secteur d'implantation périphérique » (SIP)<sup>1</sup> définie par le schéma de cohérence territorial (SCoT) ;

Considérant que le respect de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, imposant un coefficient de 0,75 entre la surface plancher prévue (2 136 m<sup>2</sup>) et la surface maximale de l'emprise au sol pour l'aire de stationnement (place de stationnement et espace de circulation), l'emprise au sol maximale pour ce parking ne pourra pas dépasser 1 602 m<sup>2</sup> ; que les surfaces imperméabilisées par le parking et par l'espace dédié à la voirie ne sont pas indiquées à la présente demande d'examen au cas par cas ; que le dossier déposé à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) en février 2020 présentait une emprise totale au sol de l'aire de stationnement et de l'espace dédié aux voiries à plus de 4 000 m<sup>2</sup> selon les calculs du service instructeur ; que ce projet devra donc le cas échéant être revu pour respecter les surfaces imposées par la loi ALUR ;

Considérant que le projet se situe entre une route départementale, un lotissement de la commune du Lion-d'Angers et une zone de magasins et concessionnaires ; qu'il est donc proche d'une zone d'habitat, dont il est uniquement séparé par une haie ; que cela implique une exigence forte en matière de gestion des nuisances sonores, notamment en phase chantier ;

Considérant que les entrées et sorties des véhicules se feront par les deux accès du site ; que les entrées des poids lourds se feront par l'accès sud et leurs sorties par l'accès nord ; qu'un accès piétons et cyclistes sera prévu au droit de l'entrée sud ;

Considérant que le projet s'implante sur une prairie agricole ; qu'il entraînera pour partie la destruction de cet espace naturel ; qu'en particulier le bosquet au nord-ouest du site, composé essentiellement de ronces et de jeunes arbustes et s'étendant sur près de 1 800 m<sup>2</sup> sera détruit ; que les éléments transmis dans le cadre de la présente demande de cas par cas ne comporte pas d'étude faune-flore et ne permettent dès lors pas de qualifier le niveau d'enjeux actuel du site en la matière, ni par conséquent de motiver les choix d'aménagement au regard d'une démarche de recherche d'évitement et de réduction des éventuels impacts sur les milieux présentant le plus d'intérêt ou les espèces protégées ;

Considérant que le site d'implantation du projet n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre de protection de captage destiné à la production d'eau potable ; que toutefois le site Natura 2000 le plus proche (« Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ») est situé à environ 1 km à l'est ; que la présente demande indique qu'aucun habitat caractéristique de ce site n'est susceptible d'être présent sur le site du projet ; que la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire » est située à 600 m en aval hydraulique du projet ;

Considérant que dans le cadre du PLU de Grez-Neuville il a été procédé en 2010 à un inventaire des zones humides, basé sur un travail de compilation de données cartographiques, complété de visites de terrain ; qu'aucune zone humide n'a alors été identifiée sur le secteur d'emprise du projet ; que le rapport d'étude indique toutefois que ce travail, effectué à l'échelle 1/5 000 sur toute la superficie communale, doit être précisé dans les phases opérationnelles des aménagements afin de répondre aux exigences réglementaires au titre de la loi sur l'eau à l'échelle du projet ; que la ZAC de la Grée dans laquelle le projet prend place est concernée par le SAGE de l'Oudon qui a réalisé en 2009 un travail d'inventaire et de caractérisation des zones humides ; que cet inventaire n'identifie pas de zones humides au droit du futur parking ; que l'exhaustivité de cet inventaire ne peut toutefois pas être affirmé ; qu'une zone

<sup>1</sup> Les SIP désignent des « pôles composés de grandes surfaces commerciales, souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés à l'extérieur des centralités urbaines ».

humide de 1470 m<sup>2</sup> (prairie humide) avait toutefois fait l'objet d'une prélocalisation par photo-interprétation sur le site d'étude, au droit du parking ; qu'un inventaire précis, dans le respect de la réglementation en vigueur, devra donc être produit sur le site d'implantation afin de confirmer l'absence de zone humide ou, dans le cas contraire, d'en tenir compte dans l'aménagement proposé ;

Considérant que les aires de chantier porteront a priori sur des sites de faible sensibilité, éloignées des haies ;

Considérant que l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grée est autorisée au titre de la Loi sur l'eau par arrêté préfectoral du 14/08/2007 et qu'une étude hydraulique est en cours de réalisation afin de dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales conformément aux prescriptions de la ZAC ; que les eaux pluviales seront dirigées vers un bassin de rétention avant rejet au réseau de la ZAC ; que le site sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable communal et que les eaux usées seront collectées et dirigées vers le réseau d'assainissement de la commune ; que toutefois en l'absence d'une analyse précise sur les zones humides, il n'est à ce stade pas possible d'écarter avec certitude la nécessité d'une procédure au titre de la loi sur l'eau pour permettre le projet ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, 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 création d'une aire de stationnement associée à la construction d'un magasin, sur la commune de Grez-Neuville, est soumis à 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.

L'étude d'impact devra répondre aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle aura vocation à présenter, sur la base d'un état des lieux précisé et à jour - en particulier en matière de zones humides et d'enjeux faune-flore - et d'un descriptif détaillé du projet (cf notamment surfaces imperméabilisées), son impact global sur l'environnement, mais aussi sur la santé humaine (gestion des nuisances sonores vis-à-vis de la proximité d'une zone d'habitat, notamment en phase chantier). L'étude d'impact devra justifier les choix opérés et les mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérant ci-dessus. Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine.

### **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 Anthony PONSAT et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, 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,



Julien CUSTOT  
julien.custot  
2021.03.03 16:29:44  
+01'00'

## **Délais et voies de recours**

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 étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

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

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)