



**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 de type restauration rapide 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°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 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 la demande d'examen au cas par cas n°2021-5834 relative à la construction d'un bâtiment de type restauration rapide et d'une aire de stationnement sur la commune de Grez-Neuville, déposée par la SAS BURGER KING CONSTRUCTION et considérée complète le 8 mars 2022 ;

Considérant que le projet porte sur la construction, sur une parcelle non bâtie au niveau de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Grée, à l'est de la commune à la limite avec le Lion d'Angers, d'un restaurant rapide de 140 places assises accompagné d'une terrasse de 154 m², d'un parking de 59 places (dont 2 réservées aux personnes à mobilité réduite, 2 à recharge électrique et 2 pour le "Click&Collect"), d'une zone dédiée au stationnement des deux roues, d'une piste drive (service au volant) et d'une aire de livraison ; que des espaces paysagers sont prévus sur les zones libres ; qu'aucun sous-sol n'est prévu ;

Considérant que le projet se situe sur un terrain d'une superficie de 3 829 m² ; qu'il comprendra une surface de plancher de 427 m² avec une emprise au sol projetée de 557 m² ;

Considérant que le projet est situé en zone UYZ, identifiant le pôle tertiaire et commercial du Lionnais, réservé à l'accueil des activités économiques, du plan local d'urbanisme (PLU) de Grez-Neuville, approuvé le 24 février 2022 ; que le règlement du PLU dispose (articles 5.2 et 6) que les aires de stationnement des véhicules

motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement, que des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage) et que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ; que le projet, prévoyant de planter les parkings et les abords du restaurant (arbustes, prairie fleurie, gazon, couvre-sols), paraît ainsi compatible avec le PLU ;

Considérant que le règlement du PLU pour les zones UYZ précise également que tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants ; que toutefois le projet entraînera l'imperméabilisation de la totalité du stationnement et de la quasi-totalité de la parcelle, sans réflexion apparente pour des parkings perméables ou pour une mutualisation des stationnements entre les différents commerces existants ; qu'une réflexion complémentaire concernant les stationnements apparaît nécessaire ;

Considérant que le projet se situe au sein d'un secteur d'implantation périphérique (SIP)¹ du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu ; que la création d'un parking de restaurant s'avère compatible avec la vocation générale de la zone, telle que définie par le SCoT dont le document d'orientations et d'objectifs dispose clairement que les constructions à sous-destination de restauration ne sont pas concernées par les prescriptions attachées aux SIP ;

Considérant que la distance séparant le projet des habitations les plus proches (200 m environ) devrait contribuer à la limitation des nuisances sonores et olfactives produites par cette activité ; que des canons à ozone seront mis en place pour limiter les nuisances olfactives ;

Considérant que les enseignes et les candélabres seront éteints en dehors des heures d'ouverture pour réduire la pollution lumineuse ;

Considérant qu'une étude faune-flore « flash » et une recherche de zone humide ont été menées et ont conclu à l'absence d'enjeux faunistiques, floristiques ou d'habitat ainsi qu'à l'absence de zone humide au sein du périmètre d'étude ; que le seul arbre (chêne pédonculé) présent sera conservé et protégé pendant le chantier ;

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, tel que celui de la prise d'eau dans la Mayenne alimentant en eau potable notamment la ville du Lion d'Angers ;

Considérant que les travaux préalables de dévégétalisation du site (coupe de la végétation herbacée) seront réalisés entre les mois d'octobre et février inclus afin d'éviter la destruction d'espèces animales protégées (telle que le Lézard des murailles par exemple) ;

Considérant que les eaux pluviales du site seront recueillies dans les bassins de rétention qui gèrent l'ensemble des eaux pluviales de la ZAC ; que les eaux des aires de stationnement transiteront par un séparateur à hydrocarbures avant rejet dans ces bassins ; qu'une gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration via des noues végétalisées d'une largeur de 1 mètre implantées entre les rangées de stationnement, et plantées d'arbres) est néanmoins évoquée ;

1 Les SIP sont des pôles composés de plusieurs grandes surfaces commerciales, souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés à l'extérieur de la centralité urbaine et des quartiers péri-centraux. Ces zones sont majoritairement situées en limite de l'enveloppe urbaine et ont un fonctionnement spécifique.

Considérant qu'une récupération des graisses sera opérée avant rejet des eaux usées ;
qu'un bac de tri des déchets et une optimisation du stockage des cartons par compactage sont prévus ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis de construire de nature à prendre en compte les enjeux ci-dessus évoqués ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation, 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 de type restauration rapide et d'une aire de stationnement sur la commune de Grez-Neuville, est dispensé d'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.

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 la SAS BURGER KING CONSTRUCTION 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,

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