



**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
Aménagement de moyennes surfaces au sein de la ZAC de la Grée,
sur la commune de Grez-Neuville (49)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier 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 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°2023/SGAR/DREAL/123 du 30 janvier 2023 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVALL, 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°2023/DREAL/N°SDR-23AG-02 du 1^{er} février 2023 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°2023-6698 relative à l'aménagement de moyennes surfaces au sein de la ZAC de la Grée, sur la commune de Grez-Neuville, déposée par la société Projimmo, et considérée complète le 17/01/2023 ;

Considérant que le projet concerne l'aménagement de moyennes surfaces « retail parc » abritant 7 cellules commerciales et non commerciales au sein d'une même construction, avec une surface plancher de 2 292 m², et la réalisation d'un parking mutualisé perméable de 95 places, sur un terrain d'assiette de 8 365 m², au sein de la ZAC de la Grée, sur la commune de Grez-Neuville, en limite du Lion-d'Angers ; que le trafic supplémentaire généré par le projet est estimé à 655 véhicules/jour ;

Considérant que le projet est situé en zone urbanisée UYZ du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé le 24/02/2022, secteur qui permet d'identifier le pôle

tertiaire et commercial du Lionnais et la ZAC de la Grée ; que le règlement de la zone UYZ dispose 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) » ; 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 » et que « tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées... » ; que le projet est compatible avec le PLU en vigueur ; que la solution technique retenue pour assurer le caractère perméable des 95 places de stationnement n'est pas renseignée ;

Considérant que l'emprise du projet se situe au sein d'un secteur d'implantation périphérique (SIP) correspondant à des « pôles composés de grandes surfaces commerciales, souvent organisés autour d'une locomotive alimentaire et localisés à l'extérieur des centralités urbaines » du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu ; que l'implantation d'un parking d'une surface à dominante commerciale est donc cohérente avec la vocation de la zone définie par le SCoT ; que le projet est compatible avec le SCoT en vigueur ;

Considérant que les éventuelles nuisances sonores du projet sur les habitations situées à une cinquantaine de mètres environ de la zone technique destinée à recevoir les véhicules de livraison, notamment des poids-lourds, ne sont pas évoquées, même si ce flux de livraison paraît modéré ; que la présence d'une haie située entre cette zone pavillonnaire et le futur bâtiment ne saurait constituer une protection suffisante en matière d'atténuation des bruits ; que cette proximité avec les riverains implique une exigence forte en matière de gestion des nuisances sonores, notamment en phase 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 et paysager ; qu'aucun élément n'est donné dans le dossier concernant la possibilité d'impact du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches mais l'emprise du projet ne semble pas avoir de lien avec ces sites, tant au niveau des habitats que des espèces ;

Considérant que le projet se situe dans un environnement très anthropisé et artificialisé ; que toutefois un boisement, ou haie très large, longe le site sur sa limite nord-ouest ; que cette végétation abrite probablement des espèces protégées (avifaune ou chiroptères), en période de reproduction ou d'alimentation ; qu'aucun inventaire n'a été réalisé pour vérifier cette potentialité ; qu'une attention particulière devra être portée sur les éclairages de la voirie et des installations bordant cette limite cadastrale et les nuisances sonores associées, afin de ne pas impacter les espèces protégées potentiellement présentes dans ce boisement ;

Considérant que le projet est localisé dans une zone d'activité autorisée en 2007 au titre du code de l'environnement, définissant les modalités de gestion des eaux pluviales ; que dans le cadre de cette procédure, les investigations réglementaires pour démontrer l'absence de zone humide sur le site n'ont pas été menées ; que ces investigations doivent être réalisées pour confirmer cette absence ;

Considérant que la potentielle sensibilité du secteur (biodiversité, zone humide) et la proximité immédiate de riverains (notamment concernant les nuisances sonores) doivent être analysées ainsi que les possibles impacts du projet sur ces éléments ;

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 d'aménagement de moyennes surfaces au sein de la ZAC de la Grée, 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 a vocation à présenter des inventaires « faunistiques », en particulier au niveau de la haie bordant le projet, et « zone humide » sur l'ensemble du site. Elle devra expliciter la démarche visant une recherche de l'évitement maximal des impacts, en particulier sur la biodiversité et sur les zones humides potentiellement présentes, et sur les riverains les plus proches notamment au regard des nuisances sonores. La définition de mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) est à restituer. L'étude d'impact devra expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux.

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 société Projimmo, et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable 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,
La cheffe du Service Connaissance des Territoires
et Évaluation (SCTE)

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

