



**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**

Projet d'hôtellerie de plein air « Domaine de la Chausserie » sur la commune de Vairé (85)

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°2021/SGAR/DREAL/30 du 1^{er} mars 2021 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°2021-5530 relative au projet d'hôtellerie de plein air « Domaine de la Chausserie » sur la commune de Vairé, déposée par madame Caroline GIRAUDEAU et considérée complète le 2 septembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste à créer 50 hébergements d'hôtellerie de plein air (34 habitations légères de loisirs et 16 chalets en bois), au sein d'un site de 8,1 hectares « Domaine de la Chausserie » constitué d'une pineraie sur la commune de Vairé ;

Considérant qu'il est prévu d'échelonner sur 5 ans la réalisation du projet, par tranches successives de 10 hébergements, au sein d'une zone At (zone rurale à vocation d'hébergement touristique) du plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 11 février 2021 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet nécessite de procéder à un déboisement de 0,8 hectare de la pineraie ;

Considérant que les bâtiments existants seront conservés et pour certains rénovés dans le cadre du projet, que l'habitation actuelle, sa piscine, ses dépendances et son verger seront conservés ;

Considérant que le projet est composé pour 3 300 m² de bâtiments existants et emplacements d'hébergements futurs, pour 990 m² de terrasses bois, pour 3 300 m² de voirie imperméable, pour 12 850 m² de voirie semi-perméable et pour 6 hectares d'espaces verts (majoritairement constitués des boisements de la pineraie existante au sein du site) ;

Considérant que l'emprise du projet n'est pas concernée par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre de protection d'eau destinée à la consommation humaine ;

Considérant l'absence de zones humides au sein du périmètre du projet ;

Considérant la prise en compte par le projet du site Natura 2000 « Dunes, forêts et marais d'Olonne » dont les limites se situent à 35 m et vis-à-vis duquel le principal enjeu du projet concerne la gestion des eaux du site, pour lequel la mise en place du système d'assainissement des eaux usées (dimensionné pour 180 équivalents habitants) sera de nature à éviter toute incidence notable vis-à-vis du milieu récepteur et notamment les zones humides présentes à proximité et hors du périmètre du projet ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau, procédure destinée à encadrer ces principaux enjeux en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées, liés à la nature et à la localisation du projet ;

Considérant que le projet est soumis à permis d'aménager au titre des dispositions du code de l'urbanisme, procédure de nature à encadrer les enjeux architecturaux et paysagers du projet au travers de sa conformité par rapport aux dispositions réglementaires du PLU ;

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 d'hôtellerie de plein air « Domaine de la Chausserie » sur la commune de Vairé, 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 madame Caroline GIRAUDEAU 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