



**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 ensemble d'immeubles à vocation tertiaire
boulevard Albert Schweitzer sur la commune de Challans (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°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 l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire n°2022/DREAL/N°SDR-22-06 du 22 novembre 2022 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°2022-6273 relative au projet de construction d'un ensemble d'immeubles tertiaires boulevard Albert Schweitzer sur la commune de Challans, déposée par monsieur Olivier GAUTIER gérant de la SCICV GATTO et considérée complète le 10 novembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste à construire un centre d'affaires en bordure du boulevard Albert Schweitzer à Challans sur un terrain de 10 741 m², qu'il sera constitué de 5 bâtiments d'une surface de plancher totale de 4 943 m² et de 198 places de stationnement, ouvertes au public, réparties entre les immeubles ;

Considérant que le terrain a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager et d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau portant sur l'aménagement des îlots A et B qui composent le secteur d'activités et d'habitation « Les Portes de Saint-Jean », sans qu'au préalable, soit évalué le projet dans le cadre d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique 41a de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement (« Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ») ;

Considérant que le projet est situé en zone UC du plan local d'urbanisme de la commune de Challans approuvé le 19 juillet 2006 ;

Considérant que le projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

Considérant que le site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » le plus proche, se situe à 485 m à l'ouest du projet ; que les ZNIEFF de type I « Bois des Bourbes » se situe à 120 m à l'Est et « Marais de Sallertaine » à 850 m au Nord-Ouest ;

Considérant que le projet se situe au sein du périmètre de protection éloigné du captage de la Vérie, destiné à la consommation humaine, dont les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2011 s'imposent à lui ;

Considérant que le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Challans apte à traiter les effluents supplémentaires ;

Considérant que dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau ayant fait l'objet d'un récépissé de dépôt (n°85-2022-00102) délivré le 31 mars 2022, ont notamment été appréhendées la gestion des eaux pluviales du projet ainsi que la prise en compte de zones humides;

Considérant que la démarche d'évitement engagée en amont dans le cadre dossier loi sur l'eau des îlots A et B a permis de préserver 2,2 ha de zone humide qui sont, par ailleurs en zone inondable, et d'épargner 1 200 m² de zone humide en renonçant à un tronçon de voirie ;

Considérant qu'en plus des 500 m² de zone humide, initialement impactés et compensés, l'évolution et les précisions apportées au projet pour l'îlot A, par rapport au dossier de déclaration loi sur l'eau, permettent d'identifier un impact supplémentaire sur 400 m² de zone humide ; qu'il est prévu de compenser cet impact, à deux endroits sur une surface totale de 385 m², avec des fonctionnalités recréées supérieures à la perte nette occasionnée; que la mare conservée initialement sera finalement transférée pour être associée à un de ces deux espaces de compensations ;

Considérant toutefois que les évolutions du projet nécessiteront de faire l'objet d'un « porter à connaissance » auprès du service en charge de la police de l'eau de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Vendée ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments transmis le 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 de construction d'un ensemble d'immeubles tertiaires boulevard Albert Schweitzer sur la commune de Challans, 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 monsieur Olivier GAUTIER gérant de la SCICV GATTO 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,
Le chef du Service Connaissance des Territoires et
Évaluation (SCTE) par intérim

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