



**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**  
**Parc d'activités de la Guillauderie**  
**sur la commune de La Chevrolière (44)**

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°2023/SGAR/DREAL/123 du 30 janvier 2023 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°2023/DREAL/N°SDR-23AG-02 du 1<sup>er</sup> 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°2023-6685 relative au projet de parc d'activités de la Guillauderie sur la commune de La Chevrolière (44), déposée par Monsieur Olivier ROUALEC représentant Legendre Développement et considérée complète le 06/01/23 ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un parc d'activités commerciales et tertiaires (bureaux, restauration, commerces alimentaires et non-alimentaires, hôtel) sur une parcelle de 24 054 m<sup>2</sup> avec une surface d'emprise au sol de 5 170 m<sup>2</sup> (6 925 m<sup>2</sup> de surface plancher) localisée sur la commune de la Chevrolière entre la rue de la Guillauderie et la route départementale D178 à proximité immédiate du parc d'activités de Tournebride ; que le site, organisé autour d'une cour de 440 m<sup>2</sup> et de terrasses totalisant 505 m<sup>2</sup>, comportera une voirie d'une surface de 4 380 m<sup>2</sup> et 264 places de stationnements sur 3 330 m<sup>2</sup> (47 pour le personnel et 217 pour la clientèle) ; que les espaces verts représenteront 6 390 m<sup>2</sup> ;

- Considérant que la parcelle du projet est classée en zone UE1 du PLU de la Chevrolière et profite des orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP de Tournebride ;
- Considérant que les eaux pluviales seront gérées en surface puis rejetées vers un réseau de noues, au niveau des parkings, associé à un bassin d'infiltration ; que les places de stationnement seront perméables ; qu'une partie des eaux pluviales sera récupérée, pour l'arrosage des espaces verts, dans une cuve de 5 000 litres ; que le projet sera soumis à une procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'eau, de nature à garantir la prise en compte des enjeux pour la gestion de la ressource en eau ;
- Considérant que les eaux usées domestiques seront acheminées dans le réseau public d'assainissement vers la station de traitement des eaux usées ; que les activités de restauration et la boulangerie disposeront de bacs à graisses et à farine pour retenir ces composants avant le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement ;
- Considérant que le projet occupe d'anciennes parcelles agricoles composées de prairies, de haies, d'arbres isolés et d'une mare ; que d'anciens bâtiments agricoles présents sur le site, un corps de ferme et une grange, seront démolis ; qu'une étude faune et flore a été conduite sur quatre journées (février, avril, juin et juillet 2022) ; que des espèces à enjeux, dont certaines protégées, fréquentent le site comme le Chardonneret élégant (nicheur probable), le Lapin de garenne, sept espèces de chiroptères, la Lucane cerf-volant, le Grand capricorne, le Lézard à deux raies et des murailles ainsi que la Grenouille agile ;
- Considérant que le plan d'aménagement proposé tient compte des enjeux faunes, flores et de zones humides et qu'il s'est efforcé, d'éviter et de réduire les impacts environnementaux ; qu'une partie d'un alignement d'arbres protégé au Plan local d'urbanisme au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sera impactée ; que le PLU précise que tout linéaire détruit doit faire l'objet d'une déclaration préalable et d'une compensation doublant le linéaire impacté et qu'à ce titre, les 42 mètres de haies qui seront détruites seront compensées par la plantation de 123 mètres linéaires de haies en périphérie du site ;
- Considérants que le code de l'environnement interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats et qu'une application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, qui ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur et démontre l'absence de solution de substitution raisonnable, solliciter une dérogation, moyennant la proposition de mesures de compensation ; que le projet supprimera des zones de chasses ou d'alimentation ainsi que d'habitats utilisés par la faune (Lapin de garenne, reptiles, Chiroptères, avifaune) et qu'à titre de mesures compensatoires, des murets en gabion et des refuges hibernaculum favorables aux reptiles, amphibiens et lapins ainsi que des gîtes à chiroptères seront installés ;
- Considérant que le plan local d'urbanisme identifie une zone humide de 283 m<sup>2</sup> au niveau d'une mare au nord-ouest du secteur ; qu'un inventaire complémentaire réalisé en février 2022 a mis en évidence sur des critères pédologiques une zone humide de 420 m<sup>2</sup> à proximité immédiate de la mare ; que cette zone humide et la mare seront intégralement préservées et une restauration de la mare sera effectuée (curage, enlèvement des bambous...)
- Considérant que, situé à proximité immédiate des routes RD62 et RD178, le site générera un trafic de 700 véhicules par jour ; que la RD 178 est sur une partie de sa longueur protégée par un merlon afin de réduire les nuisances sonores ;
- Considérant que le site est distant de 250 m à l'ouest de la zone de protection du Château de la Freudière, classé sur la liste des monuments historiques ;
- Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection de l'environnement ;

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 de Parc d'activités de la Guillauderie sur la commune de La Chevrolière), 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 ROUALEC 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)

Annaïg  
LE  
MEUR

Signé numériquement par Annaïg  
LE MEUR  
ND : OU=DREAL, O=DREAL Pays  
de la Loire, CN="Annaïg LE MEUR  
", E=annaig.le-meur@  
developpement-durable.gouv.fr  
Raison : Je suis l'auteur du  
document  
Emplacement :  
Date : 2023.02.08  
12:24:38  
+01'00'  
Foxit PDF Reader Version: 12.1.0

### 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)