



**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**

**Hébergement touristique avec changement de destination des bâtiments agricoles existants  
sur la commune de Nort-sur-Erdre (44)**

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 la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2023/SGAR/DREAL/165 du 2 mai 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-23-AG-05 du 13 juillet 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°2023-6834 relative à un projet d'hébergement touristique avec changement de destination des bâtiments agricoles existants sur la commune de Nort-sur-Erdre, déposée par Le Chalan d'Hier, représenté par Monsieur Anthony PROVOST, et considérée complète le 30/06/2023;

Considérant que le projet concerne une parcelle dont la surface totale est de 9 500 m<sup>2</sup> ; qu'il porte sur la réalisation de 6 emplacements de tentes ou de caravanes et de 6 emplacements d'habitations légères de loisir (HLL) occupant une surface cumulée de 144 m<sup>2</sup> ; qu'il consiste également en la réhabilitation, par changement de destination, d'une ancienne porcherie afin d'y réaliser deux chambres d'hôtes et d'une ancienne étable afin d'y réaliser une salle polyvalente de capacité de 60 personnes ; qu'il prévoit aussi l'installation d'un bloc sanitaire extérieur de 12,30 m<sup>2</sup>

posé sur des plots en béton et un logement de fonction ainsi qu'un gîte d'une capacité de 6 couchages ;

Considérant que le projet prévoit la création d'allées d'accès en terre et pierres sur un linéaire de 200 m par 2 m de largeur et de 37 places de stationnement sur un espace stabilisé de 925 m<sup>2</sup> dont 385 m<sup>2</sup> existent déjà ; que des terrassements seront réalisés sur une profondeur de 0,50 m pour les 540 m<sup>2</sup> de surfaces nouvelles à stabiliser ; que les 6 HLL seront installés sur pilotis, ce qui permet une restitution des sols en fin de vie avec de faibles impacts grâce à l'absence de terrassements ;

Considérant que les eaux pluviales seront gérées au sein du site avec infiltration sur le terrain ; qu'une étude pour la mise en place d'un assainissement non collectif a été réalisée et déposée auprès du Service public d'assainissement non-collectif (SPANC) ; que le site sera équipé d'un système d'assainissement non-collectif avec filtre à sable d'une capacité de 35 équivalent-habitants ;

Considérant qu'une zone humide est identifiée au PLUi sur une surface d'environ 2 030 m<sup>2</sup> le long du ruisseau au Nord-Est du site du projet ; que les investigations pédologiques et botaniques réalisées en août 2022 n'ont pas révélée la présence de zone humide ; que les conditions de forte sécheresse au moment de l'expertise n'étaient cependant pas favorables à l'identification pédologique et botanique ; que le projet est intégralement situé hors du périmètre de la zone humide identifiée au PLUi et qu'une zone tampon de 19,50 m sur toute la longueur avec le ruisseau sera maintenue ; que les choix d'aménagement sur pilotis permettront par ailleurs l'écoulement des eaux pluviales ;

Considérant que les haies présentes sur le site et identifiées au PLUi sur 468 m seront toutes préservées et complétées par la plantation de 10 m supplémentaires ainsi que 220 m pour délimiter les emplacements de HLL et de camping ;

Considérant que le site n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection de l'environnement ; que la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique la plus proche est la ZNIEFF de type II « Vallée et marais de l'Erdre » située à 162 m ; que le site Natura 2000 le plus proche est le site des « Marais de l'Erdre » situé à 3,39 km ;

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'hébergement touristique avec changement de destination des bâtiments agricoles existants sur la commune de Nort-sur-Erdre 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 Anthony PROVOST 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,  
la directrice régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement,

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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)