



**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**  
**Extension de la surface de plancher d'une opération d'aménagement**  
**« Le Domaine du Chêne » sur la commune des Herbiers (85)**

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/525 du 30 août 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-07 du 15 septembre 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°2023-7319 relative à l'extension de la surface de plancher d'une opération d'aménagement « Le Domaine du Chêne » sur la commune des Herbiers, déposée par monsieur Jean SUAUDEAI, et considérée complète le 14 septembre 2023 ;

Considérant que l'augmentation de la surface de plancher d'une opération d'aménagement initialement prévue à 9 870 m<sup>2</sup> pour la porter à 15 000 m<sup>2</sup> maximum, entraîne le dépassement du seuil de 10 000 m<sup>2</sup> à partir de laquelle cette catégorie de projet est soumise à un examen au cas par cas ;

- Considérant que le permis d'aménager accordé en juin 2020 portait sur un terrain d'assiette de 2,75 ha dans le secteur de « La Turdière » sur la commune des Herbiers , pour la construction de 56 logements et 2 îlots pour la construction de bureaux ;
- Considérant que les constructions d'habitations sont désormais achevées, que seuls les travaux de voiries définitives, à la suite des voiries provisoires nécessaires à l'aménagement du lotissement, restent à réaliser ;
- Considérant que l'augmentation de surface de plancher concerne exclusivement les espaces tertiaires dont la surface de plancher sera respectivement portée de 2 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> pour l'îlot A et de 800 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup> pour l'îlot B ;
- Considérant que l'opération d'aménagement se situe en zone 1AUh, pour sa partie logements, et UEa, pour sa partie à vocation tertiaire, du PLUiH de la communauté de communes du Pays des Herbiers approuvé le 15 février 2023 ;
- Considérant que les deux îlots tertiaires concernés par l'accroissement de surface de plancher sont situés entre les logements réalisés et l'avenue de l'Europe route départementale n°755 en entrée Nord-Ouest des Herbiers ;
- Considérant que le projet n'est concerné par aucun zonage environnemental ou paysager de protection réglementaire ;
- Considérant que le projet initial , dont le terrain d'assiette restera inchangé, a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques ayant donné lieu à un récépissé de dépôt en date du 4 août 2020, que dans ce cadre une expertise floristique et pédologique avait notamment permis de conclure à l'absence de zone humide et le dimensionnement, des ouvrages hydrauliques, a été réalisé;
- Considérant que le permis d'aménager modificatif nécessaire à l'extension de surface de plancher sollicitée, est de nature à encadrer les enjeux urbanistiques pour l'intégration architecturale et paysagère du projet ;
- 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 relatif à l'extension de la surface de plancher d'une opération d'aménagement « Le Domaine du Chêne » sur la commune des Herbiers, 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 Jean SUAUDEAI 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,  
La cheffe du Service Connaissance des  
Territoires et Évaluation (SCTE)

<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)