



**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**  
**ZAC du Brochet sur la commune de Vallet (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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-02 du 22 mars 2024 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°2023-7361 relative à la ZAC du Brochet sur la commune de Vallet, déposée par la SNC Le Brochet et considérée complète le 14/05/2024 ;

Considérant que le projet concerne l'aménagement de la tranche 2 de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Brochet à Vallet qui accueillera des enseignes commerciales (Hyper U, Lidl, Gémo, Ecomiam et Norauto) ainsi qu'un village de loisirs et de services ; qu'un parking mutualisé de 745 places destinées au public et

au personnel desservira l'ensemble des commerces ; que la surface foncière aménagée concernée par la tranche 2 est de 68 926 ha ; que le projet est situé en secteur classé 1AUEz au PLU de Vallet ; que la ZAC est localisée en continuité à l'ouest de la partie agglomérée de Vallet à proximité de la RD763 desservant Vallet et de l'échangeur desservant la RN249 reliant Nantes à Cholet ;

Considérant que la ZAC du Brochet couvre une superficie totale de 17,5 ha et a été créée par délibération de la communauté de communes Sèvre-et-Loire le 22 mai 2013 ; que le dossier de réalisation a été approuvé le 5 juillet 2017 ; qu'un avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC du Brochet a été publié en février 2013 ; qu'une autorisation environnementale de la ZAC du Brochet en date du 14 juin 2016 a été renouvelée par arrêté préfectoral du 22 avril 2024 ; qu'un porté à connaissance a été réalisé en juin 2019 dans le cadre du démarrage de la tranche 1 ;

Considérant que l'ensemble des espaces sensibles préservés par le projet seront mis en défens avant le début des travaux ; que des fouilles archéologiques seront réalisées dans un premier temps à partir de septembre 2024 sur l'emprise du projet de la tranche 2 ; que les travaux prévoient ensuite le décapage des terres impropres à la constitution de la voirie, la réalisation des chaussées, l'installation des réseaux, la pose des revêtements des voies et du parking (pavés enherbés), la mise en place de l'éclairage public, la réalisation des aménagements paysagers et des liaisons douces et la pose sur espaces de stationnement des structures métalliques destinées à accueillir les panneaux photovoltaïques sur une surface de 5 300 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il n'existe plus d'activité agricole sur le secteur du projet qui est couvert par une végétation herbacée entretenue régulièrement par tonte et broyage ; que des inventaires écologiques ont été réalisés lors de 6 sorties réparties sur les 4 saisons ; que le site est fréquenté par plusieurs espèces de mammifères terrestres classiques des milieux bocagers (Blaireau d'Europe, Lièvre d'Europe, Renard roux, Sanglier, Chevreuil européen) ; que 38 espèces d'oiseaux ont été observées dont l'Alouette des champs, le Rossignol Philomèle et l'Hypolaïs polyglotte, espèces de préoccupation mineure, qui sont nicheuses probables au sein de la zone d'étude ; que les autres espèces d'oiseaux ont été observées en transit ou à l'extérieur du site ; que le Bihoreau gris inscrit à l'annexe I de la directive européenne dite « oiseaux » et classé « quasi menacé » sur les listes rouges nationale et régionale des Pays de la Loire des populations d'oiseaux nicheurs a été observée en alimentation au sein de la mare ; que le Lézard des murailles, le Lézard à deux raies et l'Orvet fragile fréquentent la mare localisée à l'ouest de la zone ; qu'une seule espèce d'amphibien (Grenouille verte) a été détectée au niveau de la mare ; qu'aucun gîte favorable aux chiroptères et aux insectes saproxyliques n'a été identifié ;

Considérant que le projet est concerné par une mare d'environ 1 000 m<sup>2</sup> localisée en limite ouest du secteur de projet ; que des sondages pédologiques n'ont mis en évidence aucune zone humide ; que les abords de la mare sont occupés par des boisements, associés à des fourrés et des ronciers ; que les relevés floristiques ont identifié 12 espèces caractéristiques de zones humides au sein de la mare et parmi les fourrés bordant celle-ci ; que la mare et ses abords forment un ensemble d'environ 1 500 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la majorité de la mare et de ses abords seront préservés ; qu'une partie de la mare sera impactée sur 350 m<sup>2</sup> ; qu'un mur de soutènement sera réalisé afin de confiner la mare du reste de l'aménagement ; qu'une compensation sur 3 500 m<sup>2</sup>

sera réalisée au sud de la mare associant des prairies et deux mares ainsi qu'une haie bocagère en limite ouest ; qu'elle sera associée à un ensemble de 7 000 m<sup>2</sup> composé d'un merlon boisé incluant des enrochements en pied de talus favorables à l'accueil de reptiles et d'ouvrages hydraulique paysagers sous la forme d'un espace prairial humide ; qu'une coulée verte de 5 700 m<sup>2</sup> sur un axe ouest-est associant des boisements et des fossés humides sera aménagée entre la mare et la partie Est de la ZAC ; que cette coulée doit assurer l'alimentation de la mare ; qu'un merlon boisé de 4 900 m<sup>2</sup> sera réalisé dans la partie Nord de la ZAC ; qu'une prairie gérée en friche herbacée plantée d'un verger sera réalisé au sud-ouest de la ZAC ; que l'ensemble de ces aménagements devrait permettre de maintenir une biodiversité au sein de la ZAC dont les principaux enjeux écologiques identifiés ;

Considérant que la mare et ses abords sont en partie impactés ; qu'ils constituent un habitat avéré de plusieurs espèces protégées comme le Bihoreau gris, le Rossignol Philomèle, l'Hypolaïs polyglotte, la Grenouille verte, le Lézard des murailles, le Lézard à deux raies et l'Orvet fragile ; 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 ;

Considérant que les eaux pluviales seront gérées par un réseau de noues et de 3 bassins de rétention ; que le parking et les chaussées comporteront des revêtements poreux sur 9 000 m<sup>2</sup> ; que l'ensemble des mesures de gestion des eaux pluviales devraient permettre de faire face à des événements proches d'une pluie centennale ; que les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de Vallet dont la capacité nominale de 15 200 Equivalent-habitant (EH) est suffisante ;

Considérant qu'un suivi environnemental sera réalisé conformément aux prescriptions de l'autorisation environnementale durant la phase d'exploitation pendant les trois premières années après les travaux puis à n+6 et n+10 ; que ce suivi sera transmis aux services de l'État ;

Considérant que l'application de mesures d'évitement, de réduction et de compensation a conduit en 2024 le porteur à faire évoluer le plan d'aménagement par rapport au plan présenté en 2023 et 2024 pour le dossier de réalisation de la ZAC, pour le dossier présenté en commission départementale d'aménagement commerciale (CDAC) et en commission nationale d'aménagement commerciale (CNAC) ;

Considérant que le site n'est concerné 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 celle de type 2 de la « Vallée de la Sèvre » qui est située à 7 km du projet ; que le site Natura 2000 le plus proche est celui des « Marais de Goulaine » situés à 5,82 km du projet ;

Considérant qu'une étude de trafic a été réalisée en mai 2023 pour anticiper les flux générés par la fréquentation du projet ; qu'une étude acoustique a été réalisée en 2012 et mise à jour en avril 2024 ; qu'une campagne de mesure de la qualité de l'air extérieure a été conduite en mars 2024 pour mesurer l'impact du trafic routier sur les émissions ; que selon ces études, l'impact du projet ne devrait pas entraîner une dégradation notable de l'environnement sonore pour les habitations situées le long des voies menant à la ZAC ni occasionner de dégradation de la qualité de l'air sur la

zone ; que la préservation de la mare et ses abords a été réalisée en supprimant un merlon destiné à protéger les habitations du lotissement des Nouillères situé à l'Ouest de la ZAC des nuisances sonores émises lors des opérations de déchargement au niveau du futur Lidl ; qu'à la place de ce merlon, un mur anti-bruit de 20 m de longueur et 4,5 m de hauteur sera créé le long du quai de déchargement pour réduire les nuisances ;

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 ZAC du Brochet sur la commune de Vallet, est dispensé d'étude d'impact **sous réserve du respect des obligations prévues par le code de l'environnement dans le cadre d'une demande de dérogation à la protection des espèces.**

#### **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 la SNC du Brochet 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)

**Annaig LE-  
MEUR**  
annaig.le-meur

Signature numérique  
de Annaig LE-MEUR  
annaig.le-meur  
Date : 2024.06.18  
15:06:40 +02'00'

## Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

Lorsque l'arrêté préfectoral soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision 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 administratif préalable doit être adressé :

- Le recours gracieux :  
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 hiérarchique :  
Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires  
Commissariat général au développement durable (CGDD)  
Tour Séquoia 1 place Carpeaux  
92800 Puteaux

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

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)