



**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

**Projet de construction de trois bâtiments et d'aménagement d'une voie d'accès
dans le parc d'activité de la Guerche sur la commune de Saint-Brevin-les-Pins (44)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier 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°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-04 du 1^{er} juillet 2025 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°2024-8005 relative à un projet de construction de trois bâtiments et d'aménagement d'une voie d'accès dans le parc d'activité de la Guerche sur la commune de Saint-Brevin-les-Pins, déposée par la société VEDRA Immobilier, également pour le compte de la communauté de communes Sud Estuaire, et considérée complète le 1^{er} juin 2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des rubriques n° 6a et 41a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « Construction de routes classées dans le domaine public routier des communes et des établissements publics de coopération intercommunale » et « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à construire un hôtel et des cellules commerciales d'une surface totale de plancher d'environ 3 000 m² ainsi qu'un parc de stationnement de 109 places, sur un terrain de 7 620 m² qui sera divisé en deux lots ; une voie de desserte assurera deux accès possibles: l'un par l'entrée est, depuis la rue de Belle Sève, le second, au nord/est de la parcelle, par l'intermédiaire d'une voie de 40 mètres de longueur qui sera aménagée par la collectivité depuis le rond-point de France ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- sur les lots n°39 et 40 du parc d'activité de la Guerche, en zone urbaine Uf à vocation d'activités et d'équipements dans le PLU de la commune approuvé le 28 avril 2014 ; le parcellaire est enclavé dans les espaces déjà urbanisés du parc d'activité ; il est actuellement à l'état de friche ;
- le projet est distant des périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel recensés sur la commune (quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique - ZNIEFF et cinq sites Natura 2000, situés sur le domaine public maritime et l'estuaire de la Loire) et non concerné par le plan de prévention des risques littoraux de la côte de Jade approuvé en 2019 ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le projet sera doté d'ombrières photovoltaïques sur une partie des places du lot n°1 pour une production estimée à environ 70kWc destinée à l'autoconsommation., et de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments B et C assurant une production d'environ 1 154 kWh/kWc/an destinée à la revente ;
- les modalités de gestion des eaux pluviales favoriseront l'infiltration par le biais de noues et de places de stationnement perméables ; le projet sera raccordé aux réseaux d'eau pluviales et d'eaux usées ;
- la demande expose les mesures destinées à maîtriser les impacts dommageables du futur permis de construire sur les espèces et milieux naturels à enjeux de conservation recensés et conclut à une absence de risque d'impact résiduel caractérisé. Les mesures projetées contribueront également au traitement paysager des espaces non construits. La voie de desserte nécessite quant à elle l'abattage de treize pins sur une cinquantaine de spécimens, sans enjeu notable en matière de biodiversité. Une micro-forêt urbaine de 500 m² sera créée à une centaine de mètres 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 de construction de trois bâtiments et d'une voie d'accès dans le parc d'activité de la Guerche sur la commune de Saint-Brevin-les-Pins, 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 la société VEDRA Immobilier et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 4 juillet 2025

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)

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

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.