



**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**

**Aménagement du lotissement Beau Soleil
sur la commune de La Chevrolière (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/450 du 11 septembre 2024 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVALL, 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-05 du 12 septembre 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°2024-8107 relative à l'aménagement du lotissement Beau Soleil sur la commune de La Chevrolière, déposée par Viabilis aménagement SAS et considérée complète le 04/10/24 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'environnement notamment la rubrique n°6 a. « Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente », de la rubrique 39 b. « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du Code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² » et de la rubrique 41 a. « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à créer :
 - un lotissement résidentiel sur un terrain d'assiette de 6,39 ha dont la surface plancher créée sera de 24 000 m² maximum ;
 - une voie de desserte de 1 260 m de linéaire ;
 - 57 places de stationnement accessibles au public.
- Le projet prévoit de construire 150 logements dont 114 en lots cessibles destinés à accueillir des maisons individuelles et deux ensembles collectifs comprenant respectivement 14 et 22 logements. Outre les 57 places publiques de stationnement, chaque logement individuel possédera 2 places de stationnement. L'opération comportera un minimum de 30 logements sociaux et vise une densité minimum de 22 logements/ha ;
- Les travaux d'aménagement débuteront au 1er trimestre 2026 et comprendront 3 tranches espacées d'environ 18 mois ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- le projet de quartier d'habitation est localisé sur le secteur de la Grande Ville en limite est du bourg de La Chevrolière au sein de secteurs classés 1Aub et Ub au Plan Local d'Urbanisme dont la dernière approbation date du 07/02/2024. Le secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Beau soleil/Grand Ville » qui encadre la programmation et identifie un certain nombre d'éléments paysagers et d'habitats comme les haies périphériques et un arbre isolé ;
- les parcelles sont occupées majoritairement par des cultures intensives (5,8 ha) bordées de haies et une portion située au nord (Ub) est occupée par une friche agricole composée d'un bâtiment délabré, de prairies de fauche et d'un petit boisement (0,3 ha) ;
- le site n'est concerné par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection de l'environnement. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique la plus proche est celle de type I « Lac de Grand-Lieu » qui est située à 1,2 km du projet . Le site Natura 2000 le plus proche est celui du « Lac de Grand_Lieu » situé à 1,2 km du projet. La commune de La Chevrolière est concernée par la Loi Littorale, mais le projet n'est pas concerné par les « Espaces remarquables » et les « Espaces proches du rivage » ; le site est situé à 2 km de la réserve naturelle du Lac de Grand-Lieu.

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 :

- un état initial des enjeux relatif à la biodiversité et aux zones humides est présenté ;
- les incidences sur la biodiversité ont été estimées à partir des données d'inventaires collectées entre décembre 2023 et avril 2024 . Les enjeux sont concentrés au niveau des haies périphériques, de la friche de 0,3 ha au nord et de l'arbre isolé implanté au sud du secteur. Le Grand Capricorne est présent au niveau de l'arbre isolé, le Verdier d'Europe est un nicheur possible au niveau des haies périphériques, 6 espèces de chauves-souris utilisent les lisières arborées comme territoire de chasse, mais aucun gîte potentiel n'a été identifié au sein ou à proximité directe du périmètre d'étude. D'autres espèces d'oiseaux utilisent le site pour leur alimentation, la chasse ou comme site de repos. La totalité des haies situées en périphérie du site sera conservée ainsi que l'arbre isolé présentant des traces d'occupation par le Grand Capricorne. Les travaux seront conduits en privilégiant les périodes les moins sensibles, c'est-à-dire entre fin août et début février. Le petit boisement situé au nord sera impacté par le projet et le porteur de projet devra s'assurer de vérifier l'éventuelle présence d'espèces protégées, notamment, de chiroptères dans le bâtiment agricole délabré. Conformément aux articles L411-1 et L411-2 du Code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats et il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces ;
- concernant les incidences sur les zones humides, une étude pédologique conduite en décembre 2023 conclut à l'absence de zone humide sur le site du projet. Les relevés floristiques n'ont pas identifié d'espèce hygrophile ;
- le projet sera raccordé au système d'assainissement collectif de la commune qui possède une capacité nominale de 8 000 équivalent-habitants (EH) qui, selon les données de 2022, accueille les effluents correspondants à 4 912 EH. Le projet rejettera dans le réseau d'assainissement des eaux usées les effluents correspondants à 450 EH. La gestion des eaux pluviales privilégiera, autant que possible, l'infiltration sur la parcelle et fera l'objet d'une prise en charge dans le cadre d'une étude incidence loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 ;
- aucune étude, du flux automobile supplémentaire et des impacts acoustiques du projet, n'est présentée. Le futur quartier sera raccordé, via la rue Beau Soleil, à la RD 62 qui est l'une des principales voies de desserte de la commune. Il sera connecté à plusieurs voiries existantes ce qui devrait permettre une répartition du trafic généré par le projet. Des axes de mobilités douces seront aménagés afin d'assurer le raccordement au centre-bourg (15 min à pied) ;
- les aspects paysagers sont encadrés par le PLU et l'OAP sectorielle, ils seront par ailleurs pris en charge dans le cadre du permis d'aménager et des permis de construire ;

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'aménagement du lotissement Beau Soleil sur la commune de La Chevrolière est dispensé d'étude d'impact **sous réserve du respect des obligations prévues par le Code de l'environnement concernant l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats.**

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 Viabilis aménagement SAS et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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)

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