



**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
Construction d'une concession automobile
sur la commune de CHANGÉ (53)

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°003268 relative à la construction d'une concession automobile, située dans la zone d'activités des Dahinières sur la commune de Changé, déposée par la SCI La Lavalloise 18, représentée par M. Eric DEBARD, et considérée complète le 10 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°41a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » ;
- qui consiste à :
 - démolir un bâtiment existant (dépôt pour une activité de jardinier paysagiste) ;
 - créer une concession automobile, composée d'un bâtiment et d'un parking non couvert, sur un terrain de 9 633 m² de superficie totale ;
 - le bâtiment pour la vente automobile, d'une surface de plancher de 800 m², sera construit de plain-pied et sans sous-sol, et comprendra un atelier d'entretien sans mécanique générale, ni carrosserie, ni peinture ; il sera complété par l'aménagement d'un auvent / carport ;
 - le parking non couvert, d'une superficie de 7 747 m², comprendra 236 places de stationnement pour les véhicules d'exposition et ceux des visiteurs ;
 - le projet prévoit aussi l'aménagement d'espaces verts (1 406 m²) et de voiries internes ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- lieu-dit les Fonderies, au 1 zone d'activités Les Dahinières, sur la commune de Changé (parcelle cadastrale YR 183) ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- en zone UEm, destinée aux activités économiques mixtes, du PLUi de Laval Agglomération ;
- dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave ;
- sur une parcelle située en périmètre de site archéologique ;

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 de démolition du bâtiment existant nécessite au préalable un inventaire naturaliste afin de s'assurer de l'absence d'espèces protégées (hirondelles, chauve-souris, martinets, moineaux, ...) ; en effet, conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats (nids, cavités, ...) ; 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 d'atteinte aux espèces ;
- il appartient au porteur de projet de s'assurer du respect des dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, ainsi que de l'article 40 de la loi APER, relatives à l'ombrage et à la solarisation des aires de stationnement, ainsi qu'à la perméabilité de leurs revêtements ;

- le projet prévoit une infiltration de la totalité des eaux pluviales jusqu'à une fréquence décennale par un ouvrage de rétention/infiltration enterré de type SAUL (structures alvéolaires ultra-légères) ; au-delà, les eaux pluviales rejoindront le réseau public par un ouvrage de surverse ; les eaux de l'aire de lavage rejoindront une tranchée d'infiltration dans les sols après passage par un séparateur d'hydrocarbures ;
- selon l'étude hydraulique livrée en annexe, des études complémentaires devront permettre de vérifier la possibilité d'infiltration des eaux pluviales vis-à-vis de la qualité des sols et éventuellement des pollutions présentes au droit du futur ouvrage de rétention/infiltration afin d'éviter tout transfert de polluant vers les eaux souterraines ;
- compte tenu du dénivelé de son terrain d'implantation, le projet prévoit des travaux préparatoires de terrassement de plateforme en déblai et remblai ainsi que la mise en œuvre au niveau des parkings de murs de soutènement de type REDI-ROCK d'environ 3 m de hauteur ;
- outre la zone potentiellement sujette aux inondations de cave, l'étude géotechnique livrée en annexe relève une sensibilité du sol à l'eau, ainsi que l'hétérogénéité générale des terrains observés, notamment avec la présence de remblais plus ou moins épais contenant des déchets divers ; la réalisation des aménagements futurs du projet devra tenir compte de l'état du sol pour assurer la gestion des eaux météoriques, l'assainissement et la portance des plateformes, éviter tout transfert de polluant vers les eaux souterraines, et ne pas générer de désordres dans les avoisinants pouvant être influencés par les travaux (terrassement, compactage, ...) ;
- le projet fera l'objet d'un permis de construire et de démolir ;

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 d'une concession automobile, située dans la zone d'activités des Dahinières sur la commune de Changé, 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. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 la SCI La Lavalloise 18 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 9 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)

Signé

Annaïg LE MEUR

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.