



**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 lotissement à usage d'habitation « Les Portes de l'Atlantique »**  
**sur la commune des Lucs-sur-Boulogne (85)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2021/SGAR/DREAL/2097 du 30 novembre 2021 portant délégation de signature à monsieur Julien CUSTOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, par intérim ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2021-5726 relative au projet de lotissement à usage d'habitation « Les Portes de l'Atlantique » sur la commune des Lucs-sur-Boulogne, déposée par monsieur Roger GABORIEAU, maire de la commune, et considérée complète le 3 novembre 2021 ;

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement de 158 logements minimum (réalisé en quatre tranches) sur un terrain d'assiette de 6,56 hectares inscrit en zone 1AUha, du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Vie et Boulogne approuvé le 20 septembre 2021 ;

Considérant que le PLUi de la communauté de communes Vie et Boulogne a fait l'objet d'une évaluation environnementale ayant notamment pour objet de justifier les choix opérés en matière de localisation et de dimensionnement des zones à vocation d'habitation, en tenant compte des enjeux identifiés au travers de l'analyse de l'état initial de l'environnement du territoire ;

Considérant le terrain situé en extension de l'urbanisation à l'ouest de la ville des Lucs-sur-Boulogne est constitué d'une parcelle de culture, qu'il n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des périmètres de protection de l'eau destinée à la consommation humaine ;

- Considérant que la zone 1AUha dans laquelle le secteur de projet s'inscrit fait l'objet au PLUi d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle indiquant notamment une densité minimale de 24 logements à l'hectare à respecter, indépendamment de la présence d'une zone humide identifiée par ailleurs lors de l'élaboration du document d'urbanisme ;
- Considérant que les voiries et réseaux divers auxquels se raccordera le projet disposent des capacités suffisantes, notamment la station d'épuration d'une capacité nominale de 3 200 équivalents habitants (EH), conforme en équipement et en fonctionnement, à même de traiter la charge d'effluents, évaluée à 480 EH, correspondant à la nouvelle population à accueillir ;
- Considérant que le secteur de projet sera situé en frange de l'urbanisation au contact de zones agricoles ; qu'il conviendra dès lors de tenir compte de l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, notamment le titre IV (dispositions particulières relatives aux distances de sécurité au voisinage des zones d'habitations et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables), par la mise en place de zones de recul vis-à-vis des zones résidentielles ;
- Considérant la proximité de certaines activités (garage automobile à l'est et industrie agro-alimentaire au sud-est) par rapport aux futures zones d'habitations, dont l'aménagement du projet devra nécessairement tenir compte du point de vue des éventuelles nuisances qu'elles génèrent ;
- Considérant que les éléments de diagnostic de terrain présentés à l'appui du dossier indiquent la présence d'une haie, constituant le principal élément d'intérêt du point de vue du patrimoine biologique du site, qu'il est prévu de préserver dans l'aménagement du lotissement conformément à l'OAP du secteur ;
- Considérant qu'il est prévu également dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales du projet de compenser en surface et en fonctionnalités les quelques micro-zones humides identifiées et d'une superficie de l'ordre de 400 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager ainsi que d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau de nature à prendre en compte les enjeux relatifs aux nuisances des activités environnantes, à l'insertion paysagère et à la gestion de l'eau ;
- 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 lotissement à usage d'habitation « Les Portes de l'Atlantique » sur la commune des Lucs-sur-Boulogne, 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 :**

Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à monsieur Roger GABORIEAU, maire des Lucs-sur-Boulogne 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 le directeur régional de l'environnement  
de l'aménagement et du logement par intérim,

|                                   |
|-----------------------------------|
| <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)