



**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 d'habitation « Le Domaine des Artistes »**  
**sur la commune de Mouilleron-Le-Captif (85)**

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°2023/SGAR/DREAL/165 du 2 mai 2023 portant délégation de signature à madame 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° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-04 du 2 mai 2023 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°2023-6831 relative au projet de lotissement d'habitation « Le Domaine des Artistes » sur la commune de Mouilleron-Le-Captif, déposée par Monsieur Philippe PRIVAT pour le compte de la société TERIMMO ATLANTIQUE et considérée complète le 24 avril 2023 ;

Considérant que le projet, porte sur la viabilisation d'un terrain de 4,7 hectares pour la création de 155 logements, comprenant l'aménagement d'un giratoire de desserte sur la rue de Beaupuy, de voiries internes, de réseaux divers dont ceux d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées, de zones de stationnement, de trottoirs, d'espaces verts et de plantations ;

Considérant que le projet est décomposé en 3 tranches correspondant à une surface de plancher (SP) maximale de 21 160 m<sup>2</sup> :

- tranche 1 : 14 lots libres et 48 logements collectifs (SP 7 360 m<sup>2</sup>)
- tranche 2 , 18 lots libres et 17 logements collectifs (SP 5 520 m<sup>2</sup>)
- tranche 3 : 22 lots libres et 36 logements collectifs (SP 8 280 m<sup>2</sup>)

Considérant que l'emprise du projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine dans sa grande majorité au sein d'une zone AUc de 6,69 ha (zone à urbaniser à vocation d'habitat) et pour une petite partie en zone Ub (secteur urbain) du PLU de la commune de Mouilleron-Le-Captif approuvé le 25/01/2022 ; que cette zone AUc fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;

Considérant que le projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ; que le terrain constitué d'une prairie temporaire, qui était exploitée pour un usage agricole jusqu'en décembre 2022, ne présente aucune zone humide ;

Considérant les premiers éléments du dossier relatifs à la gestion des eaux pluviales qui indique que le règlement du lotissement imposera un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60 % pour chaque lot, que 4 zones de rétention ont été définies pour le stockage et l'infiltration des eaux des espaces publics ; que le projet fera notamment l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau afin de préciser dans le détail les dispositions de nature à assurer la prise en compte de ces enjeux ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le dossier indique la mise en place d'un réseau séparatif relié au système d'assainissement communal de « La Michelière » d'une capacité nominale de 3 600 équivalents habitants (EH) ce dernier se raccordera à court terme à la future station intercommunale de Moulin Grimaud à La Roche-sur-Yon ;

Considérant qu'en ce qui concerne le phasage de l'opération le dossier indique que l'arrivée des premiers habitants des 14 lots libres de la tranche 1 est prévue en mars 2025, en juillet 2027 pour la tranche 2 et en avril 2029 pour la dernière tranche ;

Considérant que le système d'assainissement de « La Michelière » bien que conforme est arrivé à 100 % de la capacité nominale moyenne pour la charge organique et à 98 % pour la charge hydraulique ;

Considérant que dans l'attente du raccordement à la future station de Moulin Grimaud, dont la mise en service est prévue pour fin 2027, l'impact relatif au raccordement de la première tranche reste modéré ;

Considérant qu'il est de la responsabilité de la commune de s'assurer préalablement à toute urbanisation que soient mises en œuvre, les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager qui a vocation à encadrer la réalisation de cet aménagement au regard des enjeux urbanistiques et paysagers, en conformité avec les dispositions du PLU ;

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 d'habitation « Le Domaine des Artistes » sur la commune de Mouilleron-Le-Captif, 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 Monsieur Philippe PRIVAT représentant la société TERIMMO ATLANTIQUE et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable 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)

Annaïg  
LE  
MEUR

Signé numériquement par Annaïg  
LE MEUR  
ND : OU=DREAL, O=DREAL Pays  
de la Loire, CN="Annaïg LE MEUR"  
; E=annaig.le-meur@  
developpement-durable.gouv.fr  
Raison : Je suis l'auteur du  
document.  
Emplacement :  
Date : 2023.05.25  
10:32:50  
+0200'  
Foxit PDF Reader Version: 12.1.0

### Délais et voies de recours

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)