



**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 Alizés »
sur la commune des Achards (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/525 du 30 août 2023 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° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-07 du 15 septembre 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°2023-7389 relative au projet de lotissement d'habitation « Le Domaine des Alizés » sur la commune des Achards, déposée par Monsieur Philippe PRIVAT pour le compte de la société TERIMMO ATLANTIQUE et considérée complète le 18 octobre 2023 ;

Considérant que le projet porte sur la viabilisation d'un terrain de 4,27 hectares, pour la création de 105 logements d'une surface de plancher de 13 310 m², comprenant l'aménagement 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 s'organise de la façon suivante :

- Tranche 1 – secteur nord de 1,23 ha :
 - 19 lots destinés à la construction individuelle ;
 - l'îlot (E) pour 7 logements groupés ;
- Tranche 2 -secteur sud de 3,04 ha (zone AUaa du PLUi) :
 - 15 lots destinés à la construction individuelle ;
 - l'îlot A pour 30 logements collectifs ;
 - l'îlot B pour 21 logements sociaux ;
 - l'îlot C pour 6 logements groupés ;
 - l'îlot D pour 7 logements groupés ;

Considérant que l'emprise du projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine, dans le prolongement des tranches 1 et 2 du lotissement « Le Plessis » aménagées en 2016 et 2017 et au contact d'une zone d'activité aménagée en 2018 ; qu'à elle seule cette 3^e tranche, de quartier d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m² fait entrer le projet dans la catégorie des opérations d'aménagement relevant de l'examen au cas par cas sans que pour cela, le cumul des surfaces précédemment aménagées, ne le fasse atteindre le seuil des projets soumis à étude d'impact de façon systématique ;

Considérant que la majorité du secteur sud du projet est situé au sein d'une zone AUaa (zone à urbaniser à vocation d'habitat) et pour le secteur nord en zone UBa (secteur urbain) du PLUi de la communauté de communes du Pays des Achards approuvé le 5/01/2022 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale; qu'une petite bande en zone Ap (agricole protégée) incluse dans le périmètre du projet ne fera l'objet d'aucun aménagement étant donné qu'elle se situe dans la zone de protection de 100 m à respecter vis-à-vis des bâtiments d'exploitation encore en activité au sud-ouest ;

Considérant que le secteur de 2,9 ha en zone AUaa fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;

Considérant qu'en dehors de la zone naturelle d'intérêt écologique Faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Bocage à chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon », dont les limites les plus proches du périmètre se trouvent à 140 m, le projet n'est concerné par aucun autre 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 le site Natura 2000 le plus proche « Dunes, forêt et marais d'Olonne » se situe à 7,5 km à l'ouest du projet ;

Considérant que le parcellaire, constitué de terrains encore exploités en 2023 pour un usage agricole, ne présente aucune zone humide, ni aucun habitat naturel remarquable au titre de la désignation de site Natura 2000 ou d'habitat déterminant pour la désignation de ZNIEFF ;

Considérant que les haies bocagères présentes en périphérie du projet seront maintenues ;

Considérant que le secteur de projet est situé en dehors des zones concernées par un risque d'inondation, lié aux crues de l'Auzance et de La Ciboule, identifiées sur la commune ;

Considérant que les premiers éléments du dossier relatifs à la gestion des eaux pluviales indiquent que le projet de lotissement doit respecter les pourcentages minimums de surfaces perméables ; que pour les lots cessibles un volume minimum de 3m³ par logement doit être pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de rétention et d'infiltration destinés à la gestion autonome des eaux de pluviales à

l'unité foncière ; que les eaux de ruissellement de voirie de la tranche 1 feront l'objet d'une rétention sous voiries avant de rejoindre le réseau existant et celles de la tranche 2 rejoindront le bassin nord du quartier du Plessis ; 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 ; que la station d'épuration, dont la charge entrante correspond à 67 % de sa capacité nominale (4 000 équivalents habitants), est à même de traiter les effluents supplémentaires induits par le projet et, par ailleurs, la station est conforme en équipement et en performance ;

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

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 Alizés » sur la commune des Achards, 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 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 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

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