



**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 « Le Merle Blanc » sur la commune de Luçon (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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-02 du 22 mars 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°2024-7687 relative au projet de lotissement « Le Merle Blanc » sur la commune de Luçon, déposée par monsieur Damien MARTINEAU, Directeur Général de Vendée Logement ESH, et considérée complète le 28 février 2024 ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement d'habitation qui prévoit des travaux de viabilisation des terrains avec l'aménagement d'une voirie destinée à être classée dans le domaine public communal et qui desservira 64 logements minimums, à réaliser selon une densité de 21,5 logements/ ha ;

Considérant que la surface totale du projet de 2,94 ha s'inscrit en zone 1AUB3 du PLU de la commune de Luçon, couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur 12 hectares ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le prolongement de lotissements existants et, peut être mené de manière indépendante au plan fonctionnel avec le reste des espaces à aménager de la zone concernée par l'OAP sectorielle ;

Considérant que le territoire de Luçon est situé au sein du parc naturel inter régional du Marais Poitevin ;

Considérant que le projet n'est concerné par aucun 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 les limites du site Natura 2000 du Marais Poitevin se trouvent à 200 m du projet ;

Considérant que le parcellaire, constitué de terrains exploités pour un usage de cultures agricoles, 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 premiers éléments du dossier relatifs à la gestion des eaux pluviales indiquent que des tests de perméabilité du sol permettent une conception de projet selon une infiltration intégrale des eaux de ruissellement sans rejet superficiel ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le dossier indique que le projet générera une charge supplémentaire d'effluents de l'ordre de 150 équivalent/habitant (EH) ; que la station d'épuration actuelle à laquelle le projet sera raccordé dispose d'une capacité nominale de 14 333 EH, et qu'il est à noter que la capacité de cet ouvrage sera portée à 20 000 EH à l'horizon 2026 dans le cadre de travaux de remplacement de l'actuel équipement (cf décision n°2023-6816 de dispense d'étude d'impact sur le projet de station d'épuration de Luçon rendue le 13-06-2023) ;

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, procédures de nature à encadrer les enjeux urbanistiques, paysagers et liés à la gestion des eaux ;

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 « Le Merle Blanc » sur la commune de Luçon, 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 Damien MARTINEAU Directeur Général de Vendée Logement ESH 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 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](http://www.telerecours.fr)