



**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**

**Aménagement d'un quartier d'habitat sur l'ancienne friche industrielle du Chaintreau  
sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre (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°2024-7728 relative au projet d'aménagement d'un quartier d'habitat sur l'ancienne friche industrielle du Chaintreau sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, déposée par monsieur Olivier PALIN représentant la SAS VILLADIM Aménagement et Promotion, et considérée complète le 19 mars 2024 ;

- Considérant que le projet consiste à requalifier une ancienne friche industrielle en recréant un quartier à vocation d'habitat ; que cette opération d'aménagement, menée en deux tranches, porte sur un terrain d'assiette global de 8,2 hectares ;
- Considérant que la tranche 1, de 4,4 hectares, concerne trois secteurs qui feront l'objet de permis d'aménager distincts, portés par la SAS Villadim, en vue de créer 90 logements pour une surface de plancher de 9 960 m<sup>2</sup> auxquels seront associés 29 places de stationnement ouvertes au public ainsi que l'aménagement, par la commune, d'un espace public et de voirie sur 1,54 ha ;
- Considérant que la tranche 2 de 3,8 hectares, dont l'aménageur n'est pas connu à ce jour, portera sur la création de 86 logements pour une surface de plancher estimée aujourd'hui à 13 070 m<sup>2</sup> auxquels seront associés 34 places de stationnement ouvertes au public, ainsi que l'aménagement, par la commune, d'espace public et de voirie sur 0,74 ha ;
- Considérant que l'opération d'aménagement de cette ancienne friche industrielle est localisée en entrée nord de Mortagne-sur-Sèvre et figure en zone AUH du PLUi du Pays de Mortagne approuvé le 3 juillet 2019 ; que cette opération est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Rue de l'industrie » ;
- Considérant que le projet n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;
- Considérant qu'aucun site Natura 2000 ne se situe à moins de 35 km du projet ;
- Considérant le projet est situé au sein du périmètre de protection éloigné du captage d'eau des trois rivières, constitué par la retenue du barrage de Longeron sur la Sèvre nantaise ;
- Considérant que le périmètre de projet est à l'écart des zones d'aléas et des secteurs réglementés du plan de prévention du risque inondation de la Sèvre nantaise ;
- Considérant que pour la gestion de l'assainissement des eaux usées, le dossier indique que le projet (tranches 1 et 2) générera une charge supplémentaire d'effluents de l'ordre de 450 équivalent/habitant (EH) ; que la station d'épuration à laquelle le projet sera raccordé, conforme en équipements et en performances, dispose d'une capacité nominale de 7 200 EH et une capacité résiduelle de 2 796 EH à même de traiter les effluents du projet ;
- Considérant que pour la gestion des eaux pluviales, le principe de les intégrer à la parcelle est retenu et les aménagements s'accompagneront de la mise en place de noues et de bassins destinés à réguler et infiltrer les eaux de voiries et des espaces publics ;
- Considérant que les éléments de diagnostic produits au dossier permettent de conclure à l'absence de zone humide répondant aux critères réglementaires ; qu'en ce qui concerne la faune et la flore les principaux enjeux de ce site, largement anthropisé, se situent au niveau d'une première haie multi-strates au nord, qui sera conservée dans le cadre du projet, et d'une seconde hors périmètre de projet ; qu'un arbre du site hébergeant des larves de Grand Capricorne (insecte saproxylophage) sera également préservé ;
- Considérant que le projet intègre des aménagements paysagers (plantations d'arbres, arbustes, bosquets) ayant vocation à créer des connexions écologiques avec les espaces bocagers et le Parc du Chaintreau en périphérie ;

Considérant que les actions de déconstruction de locaux à vocation industrielle et de dépollutions des sols ont été menées préalablement par l'établissement public foncier de Vendée afin de rendre compatible l'usage des sols avec une vocation d'habitat ;

Considérant que les infrastructures actuelles réalisées antérieurement lors de l'aménagement de la zone industrielle sont à même de satisfaire aux exigences du projet en termes de desserte routière et de connexion avec les zones d'habitations, de commerces et services situées à proximité ;

Considérant que le projet fera l'objet de divers permis d'aménager ainsi que d'un porter à connaissance 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 d'aménagement d'un quartier d'habitat sur l'ancienne friche industrielle du Chaintreau sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, 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 Olivier PALIN, représentant la SAS VILLADIM Aménagement et Promotion, 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)