



**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

Construction d'une opération immobilière
sur la commune de Fontenay-Le-Comte (85)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier 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°2025/SGAR/DREAL/1 du 8 janvier 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-01 du 14 janvier 2025 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°2024-8302 relative au projet de construction d'une opération immobilière sur la commune de Fontenay-Le-Comte, déposée par monsieur Loïc DUBERNET représentant NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE, et considérée complète le 20 décembre 2024.

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des rubriques n°6a) « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » et n°41 « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;
- qui consiste à créer, sur un terrain d'assiette de 9 615 m², une opération immobilière constituée de 9 maisons individuelles et 48 logements collectifs nécessitant l'aménagement d'une voie de desserte de 165 m, de 84 places de stationnement, d'un mail piéton et d'espaces paysagers ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- au 51 rue de la Colinerie à Fontenay-Le-Comte ;
- en zone UBp du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville, zone urbaine à vocation résidentielle, qui permet l'accueil du projet ;
- qui 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 ;
- hors zone humide ayant fait l'objet d'une identification au plan local d'urbanisme ;
- sur un terrain jusqu'alors cultivé, situé entre deux espaces bâtis, seules des haies présentes en bordure du site constituent le principal élément de patrimoine naturel d'intérêt ;
- au sein de la zone de répartition des eaux (ZRE) du marais Poitevin ;
- en dehors des zones réglementées d'aléas du plan de prévention des risques inondation de la rivière Vendée.

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les travaux se dérouleront en deux phases, au quatrième trimestre 2025 pour les travaux de terrassements d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), de réseaux divers (électricité, gaz, téléphonie, ...) et de constitution d'une chaussée avec un revêtement provisoire monocouche, et au quatrième trimestre 2027 pour les travaux de finition : bordures et couche de revêtement définitives de la chaussée, signalisation horizontale et verticale, pose des candélabres et création des espaces verts ;
- Après réalisation du projet, la surface imperméabilisée sera d'environ 3 770 m², la surface semi-perméable sera de 667 m² et la surface perméable constituée notamment des aménagements paysagers sera de 5 200 m² ;
- la gestion des eaux pluviales est assurée par une conception du projet favorisant l'infiltration des eaux ;
- concernant les enjeux sur la biodiversité, au regard de la situation du projet au contact des zones urbanisées et sur un espace d'emprise réduit, sans élément de patrimoine naturel particulier autre que les haies qui seront préservées voire renforcées, notamment, pour la haie la plus conséquente à l'ouest pouvant

constituer un habitat pour la faune, les incidences sont limitées à la phase chantier ;

- les travaux s'effectueront en dehors de la période du 15 mars au 15 août propice pour la nidification de l'avifaune potentiellement présente au niveau des haies limitrophes ;
- les aménagements paysagers intégrés au projet ont vocation à introduire des éléments de végétation (arbres, arbustes et plantes) support de biodiversité ;
- concernant la gestion des eaux usées, les effluents générés par le projet seront renvoyés vers le réseau communal, à ce jour la consultation du portail ministériel de l'assainissement collectif indique une station d'épuration conforme en équipement et en performance pour une capacité nominale de 28 333 équivalents habitants et dont la charge hydraulique était de 62 % et la charge organique de 52 % en 2022 ;
- l'engagement du maître d'ouvrage au travers d'une charte de « chantier éco-responsable » annexée au dossier ;
- le projet est soumis à permis de construire, procédure de nature à encadrer les enjeux urbanistiques, architecturaux et paysagers. Dans le cadre de cette procédure, il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejet en adéquation avec la qualité du milieu récepteur, soient mises en œuvre ;
- le projet devant faire l'objet d'un dossier de déclaration loi sur l'eau ayant vocation à préciser dans le détail les mesures destinées à assurer la bonne gestion quantitative et qualitatives des eaux pluviales du site.

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 construction d'une opération immobilière sur la commune de Fontenay-Le-Comte, 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 Loïc DUBERNET représentant NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire à l'adresse postale suivante :

*DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5 rue Françoise Giroud
-CS 16326-
44263 Nantes Cedex 2*

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

*Tribunal administratif de Nantes
6 allée de l'Île Gloriette
- CS 24 111 -
44041 NANTES cedex 1*

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.