



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement**

Lotissement « Le Prieuré » sur la commune de Vouillé-les-Marais (85-Vendée)

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.122-3-1 ;
- 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/78 du 27 mai 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-05 du 9 septembre 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°006497/KKP relative au projet de lotissement « Le Prieuré » sur la commune de Vouillé-les-Marais, déposée par monsieur Jacky MOTHAIIS maire de la commune et considérée complète le 01/10/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°6a de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » ;

- qui consiste à créer sur un terrain d'assiette de 1,65 ha :
 - un lotissement à vocation d'habitat destiné à la construction de logements individuels répartis en 27 lots d'une superficie totale de 13 198 m² ;
 - une voirie de desserte avec places de stationnement et cheminements piétons pour une surface de 1 462 m² et des espaces verts pour 1 925 m² ;
 - des réseaux divers associés à la viabilisation des terrains .

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue du Prieuré, parcelles cadastrales : section ZB, n°200, 201 et 202, à Vouillé-les-Marais , commune appartenant au parc naturel inter-régional du Marais Poitevin ;
- sur un terrain situé au cœur du bourg de la commune ;
- en zone UB du plan local d'urbanisme (PLU), zone qui permet l'accueil du projet ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel, la zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique de type 1 la plus proche se situe à 310 m du projet, il en est de même en ce qui concerne les limites du site Natura 2000 du Marais Poitevin ;
- le terrain du projet est concerné par le périmètre de protection relatif à l'église de Vouillé-les-Marais, bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

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 :

- le projet vise à mobiliser un espace disponible en « dent creuse au sein du bourg », à urbaniser de manière privilégiée par rapport à une extension urbaine ;
- le document intitulé « diagnostic environnemental » annexé à la demande confirme l'absence de zones humides au droit du projet, ainsi que le faible niveau d'enjeu écologique du terrain au regard de sa configuration enclavée en zone urbaine et de son usage jusqu'à ce jour dédié à la culture et dénué d'élément de patrimoine naturel présentant un intérêt particulier de préservation ;
- de par sa situation, le terrain est à proximité immédiate des différents réseaux auxquels il est nécessaire d'être raccordé ;
- afin de gérer les eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation des espaces publics, des noues végétalisées destinées à la rétention et à l'infiltration des eaux sont prévues en complément des espaces de stationnement perméables en dalles alvéolées ; la gestion des eaux des espaces privatifs sera quant à elle assurée au sein de chaque lot constructible ;
- En l'absence de système d'assainissement collectif sur la commune, la gestion des eaux usées sera assurée au travers d'installations autonomes à mettre en place pour chaque logement ; la conception et la conformité de ces installations sont soumises à l'agrément et au contrôle du service public en charge de l'assainissement non collectif (SPANC) ;
- la prise en compte des éventuelles prescriptions urbanistiques et architecturales, s'effectuera nécessairement dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager du projet et des permis de construire pour la construction des futurs logements ; étant rappelé qu'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 soient mises en œuvre pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur ;

- les aspects relatifs à la gestion des eaux pluviales du projet donnent lieu à l'établissement d'un dossier de déclaration des incidences au titre de la loi sur l'eau et des milieux naturels, destiné à traiter dans le détail des modalités de conception, de réalisation et d'entretien des ouvrages.

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 Prieuré » sur la commune de Vouillé-Marais, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 Jacky MOTHAIIS maire de Vouillé-Marais et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 31 octobre 2025

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)

Signé

Annaïg LE MEUR

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 devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

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.