



**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 Les Granges
sur la commune de Maillezais (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-06 du 17 novembre 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°008360/KKP relative au projet du lotissement Les Granges sur la commune de Maillezais, déposée par Madame Annie RINEAU, maire de la commune, et considérée complète le 05/11/2025 ;

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 1,79 ha :
 - un lotissement à vocation d'habitat destiné à la construction de 24 lots de 127 à 676 m², dont 21 lots de propriété individuelle à rez-de-chaussée simple ou R+1 et 3 lots de logements sociaux ;
 - une voirie de desserte d'un linéaire de 430 m, avec 8 places de stationnement collectif et des espaces verts associés ;
 - des réseaux divers associés à la viabilisation des terrains ;
 - une cuve enterrée de 30 000 L pour une réserve incendie entre les lots 4 et 5 ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue de l'Église, parcelles cadastrales section ZI n°0092, 0160, 0158 et section AC n°0013, 0014, 0668, à Maillezais ;
- sur un terrain de prairie situé à l'est du centre-bourg, en extension du tissu bâti existant, des habitats ou bâtis communaux étant présents sur la majorité du pourtour du projet, sauf sur la partie est où se trouvent des parcelles agricoles ;
- en zone constructible (ZC) sur la carte communale de Maillezais, zone qui permet l'accueil du projet ;
- au sein du Parc Naturel Régional du Marais Poitevin ;
- au sein de la zone de répartition des eaux des bassins du Lay et de la Sèvre niortaise ;
- à 325 m du site Natura 2000 du Marais Poitevin et de la ZNIEFF 2 associée, et à 265 m du site classé « Le marais mouillé poitevin » ;
- au sein de 2 périmètres de protection des monuments historiques, à 160 m de l'église romane Saint-Nicolas et à 270 m de la Croix hosannière du cimetière ;

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 accueillir de nouveaux ménages au sein de la commune, qui connaît un déclin démographique et un manque de terrains à bâtir ou de logements à rénover ; la vocation urbaine du site est planifiée depuis plusieurs années dans le document d'urbanisme, et le projet est à proximité de différentes commodités ;
- dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau déposé en 2022 lors d'un projet initial, un inventaire des zones humides avait été effectué, concluant à l'absence de zone humide sur le site ;
- le document intitulé « aperçu des enjeux naturalistes » annexé à la demande indique l'absence d'habitat à enjeu, ainsi qu'un faible niveau d'enjeu faunistique ; les travaux seront engagés en dehors de la période printanière et estivale, et l'éclairage du site sera ponctuel et dirigé vers le sol ;

- la gestion des eaux pluviales est prévue par un système de régulation combinant une chaussée réservoir et deux espaces de rétention végétalisés (calculs selon une pluie décennale) ; les eaux régulées seront dirigées vers le réseau pluvial de la rue des Grandes Bourriches (au nord du projet) ; la voirie sera réalisée en enrobé poreux et les stationnements en revêtement semi-perméable ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune, avec une évacuation vers la station d'épuration « Maillezais – Route de Saint Pierre le vieux » ; les éléments de 2023 du portail ministériel relatif à l'assainissement collectif indiquent un système d'assainissement considéré conforme en équipement mais non conforme en performance, cependant il s'agit d'un système de traitement par lagunage avec de ponctuels dépassements en matières en suspension (MES) ne remettant pas en cause les capacités épuratoires de la station ; la station possède une capacité nominale de 1 300 équivalents habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 498 EH, la charge de 96 EH supplémentaire générée par le projet apparaît pouvoir être traitée ;
- des fouilles archéologiques menées en 2023 par le service Patrimoine et Archéologie du Conseil départemental de la Vendée ont mis en évidence la présence de vestiges d'un habitat médiéval sur toute une partie sud de la parcelle AC 0668 ; l'ensemble de cette zone sera évité par le projet ;
- concernant l'intégration urbaine du lotissement, notamment au regard des prescriptions urbanistiques et architecturales émises par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) en 2022, le projet prévoit : une densité respectant les attentes de l'Établissement Public Foncier de Vendée (16 logements / ha) ; un aménagement laissant une possibilité d'extension vers l'ouest (réserve foncière), favorisant une économie des voiries ; des maisons exposées vers le Sud et en RDC ou R+1 dans la continuité des volumes existants à proximité ; un traitement des clôtures pour les limites voiries/espace public, ainsi qu'une couleur des façades dans les tons de la pierre locale ;
- considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager, que dans le cadre de cette procédure l'avis de l'ABF sera requis, l'attention du pétitionnaire est d'ores et déjà attirée sur le fait qu'une vigilance particulière sera accordée à l'intégration paysagère du projet, notamment en raison de sa forte visibilité depuis l'extérieur du village et depuis le site classé du marais mouillé poitevin ;
- en lien avec la déclaration Loi sur l'Eau de 2022 pour le rejet d'eaux pluviales, le projet fera l'objet d'un porter à connaissance des modifications à la DDTM ; un dossier d'incidences Natura 2000 sera également constitué ;

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 du lotissement Les Granges sur la commune de Maillezais, 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 Madame Annie RINEAU maire de la commune 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 5 décembre 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.