



**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 du lotissement à usage d'habitation « Les Marchaisières »
sur la commune de Coëx (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 ;
- 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°000986/KK P relative au projet d'aménagement du lotissement à usage d'habitation « Les Marchaisières » sur la commune de Coëx, déposée son maire, monsieur Thierry FAVREAU et considérée complète le 03/02/2025 .

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- ☐ qui relève de la rubrique 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 4,24 hectares un quartier d'habitation comprenant :
 - 85 logements répartis en 67 lots libres et 18 logements intermédiaires pour une surface cessible totale de 31 858 m² ;
 - des voies de desserte interne ;
 - des trottoirs, 36 places de stationnement et des espaces verts publics ;
 - deux bassins de gestion des eaux pluviales.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- en extension sud-est du bourg de Coëx ;
- sur un terrain constitué d'une prairie et de cultures, au sein duquel et à sa périphérie sont présentes des haies arborées de hauts-jets plus ou moins denses ;
- au sein d'un secteur 1AU, de 7,6 hectares, au plan local d'urbanisme de la commune. Secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui permet l'accueil du projet ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager.

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 s'inscrit dans le prolongement d'une première tranche d'aménagement de 1,7 hectare ayant fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau et en cohérence avec les dispositions de l'OAP du secteur des Marchaisières ;
- les inventaires naturalistes réalisés en amont témoignent d'une certaine richesse au plan de la biodiversité ;
- la mise en œuvre de la démarche éviter réduire compenser telle que présentée, met en évidence la préservation de 1,1 ha d'une prairie humide, au centre de laquelle se situe une mare à amphibiens et constitue également un habitat d'intérêt pour les reptiles et le cortège d'oiseaux du secteur ;
- une bande de retrait de 10 m par rapport au centre de la haie sera conservée ;
- la programmation des travaux relatifs au dégagement des emprises, et à la suppression de quelques éléments de végétation arbustive et buissonnante s'effectuera entre mi-septembre et mi-février afin de limiter les incidences pour la faune et notamment en évitant la période de reproduction de l'avifaune ;
- un balisage des zones d'habitat sensibles à préserver sera maintenu tout au long du chantier ;
- l'espace central de la prairie humide préservée aura vocation, par les aménagements (mare restaurée, 2 fourrés arbustifs, hibernaculums, crapauducs, étrépages et réalisations de cunettes), à améliorer les fonctionnalités écologiques et à constituer une zone de compensation dont l'entretien sera assuré par fauchage avec export de la matière pour maintenir et favoriser l'expression de la biodiversité et constituer ainsi un gain fonctionnel de la zone humide ;
- une haie arbustive multi-strates d'essences locales de 163 m sera plantée dans le cadre de l'aménagement des espaces public, au titre des mesures d'accompagnement du projet afin de créer un espace tampon vis-à-vis des secteurs à construire ;
- sur un site distant, 1,9 hectare est prévu à des fins de compensation des impacts sur les 5 300 m² de zones humides qui n'auront pu être évitées et sur les

éléments de végétation et d'habitats naturels détruits. Ce site vise à restaurer 8 337 m² de zones humides sur la parcelle ZN 72. Une mare et des cunettes destinées à constituer un habitat favorable aux amphibiens y seront également créées ainsi que des hibernaculums pour les reptiles et 69 m de haies buissonnantes ;

- la gestion des eaux pluviales, du fait de l'imperméabilisation induite par le projet, sera assurée par le biais de deux bassins de rétention végétalisés d'une emprise totale de 2 800 m² ;
- la gestion des eaux usées des 85 logements sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune. Le dossier indique une capacité nominale de la station d'épuration de 4 350 équivalents habitants (EH) pour une charge maximale entrante de 2 337 EH attestant ainsi de la capacité résiduelle suffisante pour traiter les effluents du projet. Les informations du portail internet ministériel relatif à l'assainissement communal indiquant quant à elles une station conforme en équipement mais pas en performance, ce qui doit constituer un point de vigilance pour la collectivité ;
- le porteur de projet indique l'établissement d'un nouveau dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, ayant notamment vocation à préciser dans le détail les mesures en matière de gestion des eaux pluviales, de prise en compte des zones humides et de leur compensation et du suivi dont les principes sont annoncés à ce stade ;
- le projet étant par ailleurs soumis à permis d'aménager il est de la responsabilité de la commune de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur, soient mises en œuvre ;
- 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 ;

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 du lotissement à usage d'habitation « Les Marchaisières » sur la commune de Coëx, 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 Thierry FAVREAU

maire de la commune de Coëx 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 07/03/2025

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 réalisés 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.