



**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
Aménagement du lotissement à usage d'habitation « La Monerie 3 »
sur la commune de Nieul-le-Dolent (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° 2026/SGAR/DREAL/145 du 20 juillet 2026 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° 2026/DREAL/N°SDR-26-AG-06 du 16 septembre 2026 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°021782/KKP relative au projet d'aménagement du lotissement à usage d'habitation « La Monerie 3 » sur la commune de Nieul-le-Dolent, déposée par monsieur Michel COUMAILLEAU, maire de la commune, et considérée complète le 02/09/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie 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... » 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 3,99 ha, un lotissement à vocation exclusive d'habitation comprenant :
 - 48 lots libres pour de la construction individuelle et un îlot de 10 logements sociaux soit une surface cessible totale de 21 670 m² ;
 - une voirie de 570 m de long pour une chaussée partagée de 5 à 6 m de large avec noues d'assainissement des eaux pluviales de 2,50 m de large (4 135 m²) ;
 - des espaces verts, des liaisons douces et 38 stationnements perméables (8 046 m²) ;

dont les caractéristiques détaillées figurent au formulaire de demande et aux pièces et plans annexés au dossier.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue Émile Gabory, parcelles cadastrales : section ZW, n°74 et 75, au nord-ouest du bourg de Nieul-le-Dolent ;
- dans le prolongement d'un secteur résidentiel d'urbanisation récent au sud et en présence d'une maison d'habitation isolée au nord ; le terrain est bordé à l'est par un terrain en friche dont la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière et à l'ouest par des terres en culture ;
- sur un terrain jusqu'alors cultivé dans l'attente de son urbanisation, bordé au sud d'une haie arbustive composée majoritairement de charmes et noisetiers et à l'ouest d'une haie comportant un alignement de chênes le long de la rue de la Monerie ;
- en zone 1AUb (33 850 m²) et A (6 025 m²) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays des Achards ; zone 1AUb couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Entrée Nord » ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager mais, toutefois, en limite immédiate du périmètre de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Bocage à chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon » .

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

- par sa situation proche des secteurs urbanisés, le terrain est à proximité des différents réseaux auxquels il est nécessaire d'être raccordé depuis la rue Émile Gabory ;
- en l'absence d'expression d'un cortège végétal représentatif de zone humide (parcelle labourée et semée pour la monoculture), des sondages à la tarière, répartis uniformément sur le terrain d'assiette, ont été réalisés et n'ont pas conduit à l'identification de sols hydromorphes caractéristiques de zone humide ;

- les principaux enjeux en matière d'habitats naturels se situent ainsi au niveau des haies évoquées précédemment qui seront intégralement conservées en cohérence avec les dispositions de l'OAP du secteur et ainsi sans incidences notamment vis-a-vis de la ZNIEFF pré-citée ;
- le dossier indique notamment que les travaux d'une durée prévisionnelle de 8 mois, seront engagés en janvier hors période sensible pour la plupart des espèces ; il est rappelé que les articles L. 411-1 et 411-2 du Code de l'environnement proscrivent toutes atteintes aux espèces protégées et à leurs habitats. Ainsi, il appartient au porteur de projet d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces et de leurs habitats ;
- le dossier présente les principes de gestion et de rejet des eaux pluviales du fait de l'imperméabilisation des sols induite par le projet ; ceux-ci reposent sur une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle privative (stockage/infiltration) ; les eaux de surverse des lots et de ruissellement des espaces publics seront collectées par un réseau de canalisations sous voirie et dirigées vers des noues d'infiltration et de décantation, puis, dans un bassin situé au nord dans l'espace figurant en zone A au PLU ;
- le projet relève du régime de la déclaration au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques ; il donnera lieu au dépôt d'un dossier d'incidences auprès du service en charge de la police de l'eau afin que soient appréhendés dans le détail le dimensionnement et les caractéristiques de ces ouvrages, leur fonctionnement et le dispositif d'entretien et de surveillance, en adéquation avec le milieu récepteur ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune ; la consultation du portail de l'assainissement collectif indique en 2024 une conformité réglementaire en équipement et en performance ;
- 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 logement.

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 « La Monerie 3 » sur la commune de Nieul-le-Dolent, 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, à l'appui de l'ensemble des pièces publiées sur le site internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>.

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 Michel COUMAILLEAU maire de la commune de Nieul-le-Dolent 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 octobre 2026

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

Sophie LAVIGNE

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'Ile 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.