



**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**  
**Lotissement « Le clos du bateau »**  
**sur la commune de Sain-Jean-de-Monts(85)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier 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°2023/SGAR/DREAL/123 du 30 janvier 2023 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°2023/DREAL/N°SDR-23AG-02 du 1<sup>er</sup> février 2023 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°2022-6588 relative au projet d'aménagement du lotissement « Le clos du bateau » sur la commune de Sain-Jean-de-Monts, déposée par la société LotiPromo et considérée complète le 18 janvier 2023 ;

Considérant que le projet, d'une surface de 0,67 hectare, consiste en l'aménagement de 9 lots à destination de logements et de leurs équipements connexes (voirie et places de stationnement) ;

Considérant que le projet est situé dans la partie sud du secteur d'Orouet, à environ 140 mètres du site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » et de la zone humide d'importance majeure du marais breton, inventoriée en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II ; que le projet est situé en dehors des zones soumises à l'aléa d'inondation marine cartographiées dans le plan de prévention des risques littoraux approuvé en 2016 ;

Considérant que l'entité foncière concernée est zonée UC3 (secteur pavillonnaire périphérique de faible densité) et encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU en vigueur ; qu'elle est située au voisinage d'habitations individuelles, d'une entreprise longeant la route RD38 et d'autres parcelles urbanisables ; qu'il s'agit d'une ancienne carrière, remblayée avec des matériaux inertes à la fin des années 70, en l'état des informations connues du vendeur, et pour partie utilisée par la suite en tant que pâture, potager et lieu de stockage de matériaux divers ;

Considérant que l'entité foncière accueille différentes strates de végétation marquées par les anciens usages du site, mêlant principalement des espèces locales (chênes verts et espèces accompagnatrices, pins maritimes, végétation herbacée) ; que le projet prévoit l'abattage d'arbres et le remodelage d'une partie du terrain sur les secteurs aménageables ;

Considérant que les futurs logements seront reliés à l'assainissement collectif, que l'emprise au sol sera limitée à 30 % de surfaces cessibles et que les eaux pluviales seront gérées par infiltration ou tranchée drainante ;

Considérant que l'unique journée d'inventaire sur l'emprise du projet en date du 18 novembre 2022 ne garantit pas un repérage exhaustif de la faune et de la flore, mais laisse présager un potentiel limité ; elle a conduit à détecter aucun habitat remarquable ni espèce protégée ;

Considérant que les fonds de lots densément boisés, représentant 35 % de la surface cessible, seront inconstructibles et demeureront boisés ; que la mare attenante et sa ceinture boisée ont été exclus du projet et que la conservation de ces dernières fait l'objet d'un engagement sous forme d'« obligation de faire » du vendeur ; que sur les parties aménageables, le porteur de projet s'engage à réaliser les abattages d'arbres en dehors de la période d'avril à juin afin d'éviter la période la plus critique pour l'avifaune et la faune reptilienne, et à compenser ces abattages par la plantation sur place d'essences locales en nombre équivalent ;

Considérant que le projet est soumis à autorisation de défrichement, que le devenir des dépôts présents sur le site sera traité dans ce cadre et que le changement d'affectation du sol sur 0.67ha servira de base pour la détermination à venir de la compensation, indépendamment du règlement du PLU ;

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 « Le clos du bateau » sur la commune de Sain-Jean-de-Monts, 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 et d'une vérification préalable de la nature des remblais pré-existants sur le site.

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 la société LotiPromo et publié sur le site Internet de la DREAL Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, 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.

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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 étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.

Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

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

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire  
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes  
Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)