



**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 « Les Rivières » 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/165 du 2 mai 2023 portant délégation de signature à madame 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-23-AG-04 du 2 mai 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°2023-6652 relative au projet de lotissement « Les Rivières » sur la commune de Sain-Jean-de-Monts, déposée par la société LOTIPROMO et considérée complète le 26 mai 2023 ;

Considérant que le projet consiste à diviser la parcelle cadastrée CY001 de 11 353 m² située chemin du Champ de bataille, en vue de l'aménagement d'un lotissement de 9 924 m² composé de 8 lots d'habitation d'une surface moyenne de 805 m² et de leurs équipements connexes (voirie en impasse et places de stationnement) ; il est également prévu de vendre à une personne privée une bande d'environ 1 420 m² située au nord-ouest de la parcelle ;

Considérant que le projet est situé dans la partie sud du secteur d'Orouet, à environ 200 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 ; 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 en espace boisé à préserver dans le PLU approuvé en 2011 ; elle est située au voisinage d'habitations individuelles, d'un camping et de parcelles non bâties, dans un quartier éloigné des centres urbains de Saint-Jean-de-Monts et de Saint-Hilaire-de-Riez ;

Considérant que l'entité foncière concernée fait partie d'un massif forestier, affecté et morcelé au coup par coup par l'urbanisation rendue possible par le zonage du PLU en vigueur ; le projet prévoit le maintien de secteurs arborés sur la future parcelle de 1 420 m², sur les espaces verts et en fond de lots ; il prévoit également l'abattage de 114 arbres, situés sur l'emprise des voies et des lots ainsi que la suppression des strates arbustives et buissonnantes ; il implique de remodeler une partie du terrain sur les secteurs aménageables ; des abattages supplémentaires pourront être effectués par les acquéreurs de lots, qui devront se conformer aux exigences du PLU en matière de compensation ;

Considérant que les premiers éléments de diagnostic écologique, issus des inventaires en date des 1^{er} décembre 2022 et 19 avril 2023, ont mis en évidence la présence d'espèces faunistiques protégées ainsi que la couverture du site par un habitat d'intérêt communautaire (forêt de pins maritimes et de chênes verts) et conduit à définir des mesures d'évitement et de réduction des effets dommageables du projet sur les milieux naturels ; un diagnostic approfondi conduit sur un cycle biologique adapté apparaît nécessaire pour garantir un repérage exhaustif de la faune et de la flore sur le site d'implantation et dans la zone d'effets du projet, caractériser les impacts résiduels de ce dernier sur l'environnement et prendre toutes dispositions pertinentes en vue notamment du respect de la réglementation relative aux espèces protégées telle que définie aux articles L.411-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant la qualité paysagère de l'entité foncière et sa contribution à la séquestration de carbone ;

Considérant que les bénéfices écologiques et paysagers escomptés, d'une part, de la plantation de 114 arbres au sein de l'entité foncière en compensation des premiers abattages d'arbres dénombrables à ce stade et, d'autre part, de la mise en place d'une obligation réelle environnementale (ORE) en application de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, d'une durée d'au moins 30 ans, nécessitent également une démonstration plus approfondie ;

Considérant que le projet est soumis à autorisation de défrichement et que le changement d'affectation du sol doit servir de base pour la détermination à venir de la compensation, indépendamment du règlement du PLU ;

Considérant que les futurs logements seront reliés à l'assainissement collectif, que l'imperméabilisation sera limitée à 30 % des surfaces cessibles ; les eaux pluviales des lots constructibles seront gérées à la parcelle et les espaces publics seront raccordés au réseau d'eaux pluviales communal ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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 « Les Rivières » sur la commune de Sain-Jean-de-Monts, est soumis à 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.

L'étude d'impact aura vocation à présenter un état initial consolidé permettant d'apprécier notamment les enjeux faunistiques du site et de la zone d'effets du projet, à justifier les choix opérés, à présenter l'impact global du projet de lotissement sur l'environnement, notamment, sur les enjeux écologiques et climatiques, à conduire la démarche visant une recherche de l'évitement des impacts puis la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) et à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux. L'étude d'impact devra se prononcer sur l'entier respect des interdictions posées par la réglementation relative aux espèces protégées et à leurs habitats, ainsi que sur l'éligibilité ou non du projet à une demande de dérogation au titre de cette législation. Conformément à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme, elle devra présenter une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ainsi qu'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. L'étude d'impact ayant vocation à intégrer les conclusions de ces études ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte.

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,
La cheffe du Service Connaissance des Territoires
et Évaluation (SCTE)

Délais et voies de recours

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