



**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 « Les Hauts du Lac » sur la commune de Sainte-Foy (85)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2021/SGAR/DREAL/30 du 1<sup>er</sup> mars 2021 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2021-5314 relative à l'aménagement du lotissement « Les Hauts du Lac » sur la commune de Sainte-Foy, déposée par VENDEE HABITAT OPH et considérée complète le 15 juin 2021 ;

Considérant que le projet consiste en la création des deuxième et troisième tranches du lotissement d'habitation « Les Hauts du Lac », avec la création de 35 lots à bâtir pour maisons individuelles et logements sociaux intermédiaires, sur la commune de Sainte-Foy ; que la superficie plancher des tranches 2 et 3 est de 6 050 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet de lotissement comprend au total 83 logements (pour un total de 65 lots) ; que deux ouvrages de rétention des eaux pluviales ont été créés pour l'ensemble du lotissement et que sur les tranches 2 et 3 il est prévu la réalisation de noues d'infiltration dans les espaces verts à proximité des voiries ;

Considérant que la première tranche (30 lots) a fait l'objet d'un permis d'aménager le 29 septembre 2017, ainsi que d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que l'emprise du projet est concernée par la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Bocage à chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon » ; que le site du projet est dépourvu de zones humides ;

Considérant que le projet prévoit de conserver les haies situées au sud et à l'ouest de la tranche 3 et au nord des tranches 1 et 2 ; qu'il prévoit la plantation de haies sur le pourtour de l'opération, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du document

d'urbanisme ; que le projet n'entre pas en contradiction avec les intérêts de la ZNIEFF précitée ;

Considérant que les voies de circulation ont été réalisées en concordance avec les OAP du PLU ; que la rue Alphonse Lamartine traverse le lotissement entre les tranches 1 et 3, et relie les rue de la Boule et du Petit Bois ; que des cheminements piétons permettront la liaison entre les trois tranches, le lotissement des Rives du Lac et le plan d'eau (base de loisirs) ;

Considérant que le niveau de trafic supplémentaire attendu, soit environ 120 véhicules, n'impactera pas les lotissements situés au nord du projet, qui n'y sont pas reliés ; qu'il pourra toutefois impacter le lotissement des Rives du Lac, situé entre la tranche 3 et le plan d'eau de loisirs ;

Considérant que les parcelles situées à l'est de la tranche 3 sont à proximité d'une zone agricole ; qu'il conviendra dès lors de tenir compte de l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, notamment le titre IV (dispositions particulières relatives aux distances de sécurité au voisinage des zones d'habitations et des zones accueillant des groupes de personnes vulnérables), par la mise en place de zones de recul vis-à-vis des zones résidentielles ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager ainsi que d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau de nature à prendre en compte les enjeux relatifs à l'insertion paysagère et à la gestion de l'eau ;

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, l'aménagement du lotissement « Les Hauts du Lac » sur la commune de Sainte-Foy, 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 VENDEE HABITAT OPH et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation 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,

### **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](http://www.telerecours.fr)