



**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 à usage d'habitation La Croix**  
**sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire (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°2022/SGAR/DREAL/2 du 12 janvier 2022 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 la demande d'examen au cas par cas n°2021-5529 relative au projet de lotissement à usage d'habitation « La Croix » sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire, déposée par la société SIPO Philam le 23 juillet 2021 et complétée le 1er juin 2022 ;

Considérant que le projet, d'une emprise totale d'un peu plus de 7 ha, prévoit la création de 105 logements ainsi que l'aménagement de voiries, d'espaces verts et de bassins de gestion des eaux pluviales ; il constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'un secteur pavillonnaire, localisé entre la voie de contournement du bourg et Port Bourgenay ;

Considérant que l'emprise du projet figure en zone d'urbanisation future 1AUbb à « vocation majoritaire d'habitat de densité moyenne » dans le PLU de la commune approuvé en 2012 ; cette zone 1AUbb est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation qui souligne la distance relativement importante des lieux de vie (consommation, services...) ; le devenir de la parcelle cadastrée 66, mentionnée comme étant évitée par le projet, n'est pas précisé ;

Considérant que le projet est situé en dehors des zones submersibles et en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, en bordure d'un secteur bâti du site inscrit « Marais et villages du Veillon » ; il est à environ 500 mètres de la zone spéciale de conservation - ZSC du site Natura 2000 « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer » et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique - ZNIEFF les plus proches (ZNIEFF de type 1 « Bois et dune du Veillon, marais de la Guittière et zones voisines » et ZNIEFF de type 2 « Zone de Talmont – Pointe du Payré ») ;

Considérant que l'emprise du projet est majoritairement occupée par des prairies et des secteurs de friche ligneuse, ainsi que par des haies bocagères, des bosquets et un petit boisement ; elle est inventoriée en zone humide sur plus d'un hectare et sa partie ouest fait l'objet dans le PLU d'un classement comme « espace boisé », qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ; une journée d'inventaire faunistique a été réalisée en janvier 2017, période non propice à la détection de certains groupes d'espèces ; elle a toutefois mis en évidence la présence d'une avifaune protégée ;

Considérant que la mise en œuvre du projet engendrera la destruction de 5119 m<sup>2</sup> de zones humides cartographiés, ainsi que d'une surface humide non délimitée dans la demande d'examen au cas par cas, située sur la parcelle cadastrée 68 ;

Considérant que la réalisation du projet – incluant également la destruction de 151 ml de haies et de surfaces de friche ligneuse - est de nature à impacter des habitats d'espèces protégées et/ou patrimoniales et potentiellement des individus de ces espèces ; que le porteur de projet envisage des mesures de réduction des impacts, notamment en adaptant la période des travaux d'arrachage et de terrassement au cycle de reproduction de l'avifaune ; que sont également envisagées des mesures compensatoires, non précisément définies à ce stade, notamment dans l'emprise de l'espace boisé classé à préserver ou à créer ; que le plan de composition du projet y prévoit l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales, en dépit de la protection établie dans le PLU ;

Considérant que la station d'épuration communale de Beauregard présente à ce jour des dépassements de charge et des non-conformités ; elle fera prochainement l'objet d'une reconstruction incluant une extension de capacité et une mise aux normes du futur ouvrage ; la construction des logements projetés dans l'emprise du lotissement ne débutera pas avant la réalisation des travaux programmés sur la station d'épuration ;

Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager ainsi que d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques concernant la gestion des eaux pluviales et la destruction de zones humides ; que le porteur du projet n'envisage pas de solliciter une dérogation au titre de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats ;

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 à usage d'habitation « La Croix » sur la commune de Talmont-Saint-Hilaire, 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.

Au-delà des objectifs découlant des considérants ci-avant, l'étude d'impact aura vocation, d'une part à présenter la justification des choix en retraçant les étapes de définition du projet au regard notamment des solutions de substitution alternatives, à renseigner précisément les enjeux environnementaux présents sur les espaces concernés et à évaluer les impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine des aménagements projetés, afin de conduire la démarche visant à rechercher l'évitement maximal des impacts négatifs, la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation (démarche ERC), en présentant le calendrier de réalisation de ces dernières et les outils mis en place pour garantir leur effectivité ; d'autre part, à définir le dispositif d'évaluation et de suivi ainsi que les mesures à mettre en œuvre en cas d'impacts non prévus. L'évaluation environnementale du projet impliquant la concertation avec le public, l'étude d'impact devra permettre d'exposer de manière pédagogique les enjeux et les choix opérés.

**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 SIPO Philam 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)