



**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 chemin des Fontenelles**  
**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°2023-6801 relative à un projet de lotissement situé chemin des Fontenelles sur la commune de Sain-Jean-de-Monts, déposée par la société LOTIPROMO et considérée complète le 7 juin 2023 ;

Considérant que le projet, d'une surface de 9424 m<sup>2</sup>, consiste en l'aménagement de 9 lots d'habitation et de leurs équipements connexes (voirie en impasse et places de stationnement) ; le futur lotissement sera grevé de deux servitudes de passage au profit des entités foncières attenantes ;

- Considérant que l'emprise du projet est située à proximité immédiate de la forêt domaniale du pays de Monts et de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II "Forêts, dunes et littoral des Pays de Monts", à 15 mètres (côté rue) du site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts », 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 mais potentiellement exposé à un risque de feu de forêt ;
- Considérant que l'entité foncière concernée est zonée UC2 (secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible) et intégralement couverte par une trame « espace boisé à protéger » dans le PLU en vigueur ; qu'elle est située au voisinage d'habitations individuelles, d'un camping, de deux parcelles en zone d'urbanisation future 1AUL à vocation de loisir et d'espaces remarquables au titre de la loi littoral ;
- Considérant que l'emprise du projet est couverte par un boisement de pins maritimes et de chênes verts, faiblement impacté par les usages anthropiques passés (stockage localisé de bois et de matériaux, cabanes, chemin d'exploitation) ; que le projet prévoit d'abattre une trentaine d'arbres situés sur les futurs espaces communs, compensés par des plantations d'essences locales en nombre équivalent au sein des futurs espaces verts communs et des 2 402 m<sup>2</sup> de zones non-aedificandi couvrant les fonds des lots à bâtir, sur lesquels les arbres existants seront conservés ; qu'une obligation réelle environnementale (ORE) d'une durée minimale de 30 ans sera instituée ; qu'une partie du terrain sera remodelée sur les secteurs aménageables ; que des abattages supplémentaires pourront être effectués par les acquéreurs sur le reste des lots, sous réserve du respect des exigences du PLU en matière de compensation ;
- Considérant que le porteur de projet s'engage à réaliser les travaux de terrassement et les abattages d'arbres en dehors des périodes de reproduction et de nidification, et à préserver des conditions favorables aux espèces animales recensées ;
- Considérant que les futurs logements seront reliés à l'assainissement collectif, que l'emprise au sol sera limitée à 40 % des surfaces cessibles et que les eaux pluviales seront gérées par infiltration ou tranchée drainante ;
- Considérant que le diagnostic écologique réalisé le 19 avril 2023 a 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 ; que le diagnostic mentionne la présence d'habitats de report jugés suffisants pour l'accomplissement du cycle biologique des espèces protégées à proximité du site du projet, indique que le projet n'est pas susceptible de remettre en cause les populations locales de ces espèces et conclut à un impact résiduel non significatif ; que le dossier ne prévoit pas de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats, sans toutefois se prononcer clairement sur l'entier respect des interdictions prévues par le code de l'environnement, notamment de tout déplacement, toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats ;
- Considérant que le projet est soumis à autorisation de défrichement et que le changement d'affectation du sol servira de base pour la détermination à venir de la compensation, indépendamment du règlement du PLU ; que la DDTM de la Vendée, service instructeur de cette procédure, a vocation à évaluer l'utilité d'un diagnostic approfondi conduit sur un cycle biologique adapté 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 plus finement 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 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 de lotissement situé chemin des Fontenelles 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.

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,  
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](http://www.telerecours.fr)