



**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 domaine des Fontenelles**  
**sur la commune de Saint-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-05 du 13 juillet 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°2023-7168 relative à un projet de lotissement situé secteur des Fontenelles sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, déposée par la société NC IMMO et considérée complète le 7 août 2023 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement de 5 lots d'habitation et de leurs équipements connexes (voirie en impasse et places de stationnement) sur la parcelle BP 256 d'une surface de 6006 m<sup>2</sup> ; l'accès au lotissement se fera par l'impasse des Loups ; le lot 1 sera grevé d'une servitude d'accès à la parcelle BP 107 ;

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 une quinzaine de mètres (côté rue) du site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » dont elle est séparée par une infrastructure routière existante, le Chemin des Fontenelles ; 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 couverte par une trame « espace boisé à protéger » dans le PLU en vigueur ; qu'elle est bordée sur trois côtés par des habitations individuelles et une résidence de vacances, qu'elle est également située à proximité d'un espace remarquable au titre de la loi littoral ; un permis d'aménager référencé PA 085 234 22 C0008 a été délivré sur cette entité foncière le 25 mai 2022 puis retiré par la commune le 18 octobre 2022 ;

Considérant que les futurs logements seront reliés à l'assainissement collectif, que l'emprise au sol est limitée à 40 % des surfaces cessibles ; que le coefficient d'imperméabilisation est quant à lui limité à 50 % et que des massifs drainants seront mis en place sous chaussée pour tamponner les eaux pluviales de la voirie ;

Considérant que l'emprise du projet est couverte par un boisement de pins maritimes et de chênes verts, ponctué de quelques clairières ; le dossier indique que la parcelle a subi des mouvements de terre antérieurs ; les clichés joints à la demande d'examen au cas par cas portent des traces de passage d'engin motorisé ; le projet prévoit d'abattre trente-huit arbres situés sur les futurs espaces communs et de les compenser par des plantations d'essences locales en nombre équivalent au sein des futurs espaces verts communs et des zones non-aedificandi couvrant les fonds des lots à bâtir, sur lesquels les arbres existants seront conservés ; des abattages d'arbres 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 diagnostic écologique, réalisé à partir d'une prospection de jour en avril 2023 et de nuit en mai 2023, ne garantit pas un repérage exhaustif de la faune et de la flore, mais laisse présager un potentiel limité ; il a mis en évidence la couverture du site par un habitat d'intérêt communautaire (dune boisée) et la présence d'espèces faunistiques protégées ; la terre végétale ou le sable provenant du décapage de la voirie sera étalé sur les parties basses du lotissement (sur une bande de 5 m dans les lots et sur les espaces verts), les excédents éventuels seront évacués ; le porteur de projet s'engage à réaliser les travaux de terrassement et les abattages d'arbres sur les parties communes entre mi-août et mi-octobre, en dehors des périodes de reproduction et de nidification, et à faire suivre la phase de chantier par un écologue ; il conclut que l'aménagement des parties communes aura un impact résiduel nul sur la faune ; le risque résiduel de destruction de nichées d'espèces protégées (oiseaux, écureuil roux) à l'occasion de l'aménagement des futurs lots n'est toutefois pas exclu ;

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 le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats ; qu'il lui

appartient ainsi d'encadrer l'aménagement des futurs lots afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des interdictions prévues par le code de l'environnement dans le cadre de sa demande d'autorisation de défrichement ;

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 « Le domaine des Fontenelles » sur la commune de Saint-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 NC IMMO 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)