



**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**

**Projet de lotissement urbain « îlot de la Bassetière »**  
**sur la commune de Saint-Julien-des-Landes (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/525 du 30 août 2023 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVALL, 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-01 du 15 janvier 2024 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°2023-7499 relative au projet de lotissement urbain « îlot de la Bassetière » sur la commune de Saint-Julien-des-Landes déposée par Monsieur Joël BRET, maire de la commune, et considérée complète le 8 janvier 2024 ;

- Considérant que le projet consiste en une opération d'aménagement d'un périmètre de 8,81 hectares qui porte sur la réalisation d'un lotissement visant la création de 86 logements sur un terrain d'assiette de 4,96 hectares et sur la mise en place de mesures compensatoires pour les zones humides sur 3,85 hectares ;
- Considérant que vis-à-vis du PLUiH du Pays des Acharde, approuvé le 26-02-2000 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le projet pour sa partie aménagée du lotissement se situera en zone AUb et, pour les secteurs destinés à accueillir les mesures compensatoires, en zones AUb, Ap et N ;
- Considérant que le projet respecte les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Aub, notamment en termes de densités minimales de constructions ; qu'il permettra d'assurer le lien entre le tissu urbain du bourg au nord et un secteur d'habitat déconnecté du bourg, au sud;
- Considérant qu'à l'exception de certaines parcelles prévues pour la mise en place de mesures compensatoires et situées au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II «Bocage à chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon », l'emprise du projet n'est concernée par aucun autre périmètre d'inventaire ou protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par les périmètres de protection de l'eau, destinée à la consommation humaine ;
- Considérant que les aménagements du lotissement prendront place sur des parcelles de prairies temporaires et de cultures bordées de haies ;
- Considérant que les éléments produits à l'appui de la demande font état d'un diagnostic écologique, qui a été mené sur un cycle biologique complet et qui permet de disposer d'un état initial de l'environnement représentatif afin d'apprécier les enjeux, notamment, sur la faune, la flore et les zones humides présentes ; que le dossier permet d'apprécier la prise en compte de ces enjeux par la mise en oeuvre d'une démarche visant à éviter-réduire et compenser les impacts du projet ;
- Considérant que par rapport aux 3,75 ha de zones humides concernés directement par les aménagements du lotissement, il est prévu la mise en place de mesures compensatoires visant à créer et à restaurer des fonctionnalités de zones humides sur 3,85 hectares, ce qui devrait permettre une plus-value par rapport aux fonctionnalités détruites ;
- Considérant que des mesures sont prévues en phase chantier : programmation des travaux hors période sensible pour les espèces animales du secteur, mise en place de dispositifs de balisages destinés à éviter des interventions sur des zones sensibles à préserver ; que le suivi du respect de ces mesures sera effectué par un écologue sur une période minimale de 10 ans et pourrait être prolongé au-delà des 10 ans si les objectifs ne sont pas atteints;
- Considérant qu'à l'exception des quelques percées nécessaires aux aménagements de voiries et de cheminements doux, l'ensemble du réseau de haies sera maintenu et s'accompagnera de la préservation de bandes enherbées à leurs abords ;
- Considérant que les premiers éléments du dossier indiquent une gestion des eaux pluviales qui s'effectuera par l'intermédiaire de noues et d'un bassin de rétention/infiltration végétalisé ; que ces dispositifs seront intégrés aux aménagements paysagers qui prévoient également des plantations supplémentaires au sein du lotissement et des secteurs de compensation de zones humides ;

Considérant qu'en complément des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, des mesures d'accompagnement (480 m de haies, 4 mares, 10 hibernaculum, 7 poses de gîtes à chiroptères) permettent d'offrir des milieux favorables pour la biodiversité en lien avec les continuités écologiques présentes dans le secteur ;

Considérant qu'au regard des enjeux écologiques et des mesures annoncées, le dossier estime qu'au vu de la réglementation relative à la protection des espèces protégées, le projet ne nécessite pas le dépôt d'une demande de dérogations d'espèces protégées ;

Considérant que le projet sera raccordé à la station de traitement des eaux usées de la commune, conforme en équipement et en fonctionnement, et qui dispose à ce jour d'une capacité résiduelle suffisante pour gérer les nouveaux effluents induits par l'occupation de ce nouveau quartier ;

Considérant qu'il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer, préalablement à toute urbanisation, de la mise en œuvre des mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées afin de garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur ;

Considérant qu'au regard de la surface des zones humides impactées, le projet sera soumis à une procédure d'autorisation environnementale, nécessitant la constitution d'un dossier d'analyse des incidences, destinée à encadrer la réalisation du projet par des prescriptions relatives, notamment, à la gestion des eaux sur le site et aux mesures en faveur des zones humides, des milieux naturels et des espèces associées ;

Considérant que le dossier indique un futur classement en zone N (naturel), de l'ensemble des secteurs de mesures compensatoires du projet, dans le cadre d'une prochaine modification du PLUiH ;

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 urbain « îlot de la Bassetière » sur la commune de Saint-Julien-des Landes, **est dispensé d'étude d'impact sous réserve que la fin du suivi environnemental par un écologue soit validée par le service en charge de l'autorisation environnementale.**

### **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 Monsieur Joël BRET maire de Saint-Julien-des-Landes 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,  
La cheffe du Service Connaissance des  
Territoires et Évaluation (SCTE)

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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)