



**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
Défrichement en vue de la division d'une entité foncière en deux lots à bâtir
sur la commune de Saint-Jean-de-Monts (85)

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier 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°2025/SGAR/DREAL/1 du 8 janvier 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-01 du 14 janvier 2025 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° 2024-8248 relative à un projet de défrichement en vue de la division d'une entité foncière en deux lots à bâtir sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, déposée par monsieur Philippe Burgaud et considérée complète le 19 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°47a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare » ;
- qui consiste à diviser une grande parcelle, de 13 010 m², pour l'aménagement de deux lots à bâtir. La maison en préfabriqué et les dalles en béton actuellement présentes seront démolies. Le lot A, de 2 817 m², sera accessible par l'avenue de la Baisse et le lot B, de 10 193 m², par l'accès existant situé route de la Caillauderie. Pour les besoins d'accès par l'avenue de la Baisse, 98 m² de la parcelle voisine, sont inclus dans le projet ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- parcelles cadastrées AW81 et CR 48p ;
- l'entité foncière est zonée UC2 (secteur pavillonnaire périphérique de densité assez faible) et partiellement couverte par une trame « espace boisé à protéger » dans le PLU en vigueur. Elle est située à proximité d'habitations, pour certaines sous un couvert forestier, et d'hébergements touristiques ;
- à proximité immédiate de la forêt domaniale du pays de Monts, à 120 mètres environ de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type II "Forêts, dunes et littoral des Pays de Monts" et du site Natura 2000 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » . 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 ;
- l'emprise du projet est majoritairement occupée par un boisement de pins maritimes et de chênes verts, ponctuée de petites zones de végétation rase. La présence d'espèces exotiques envahissantes est relevée. Le diagnostic écologique, réalisé à partir d'une prospection diurne et nocturne en juillet 2024, ne garantit pas un repérage exhaustif de la faune et de la flore, mais il recense néanmoins les milieux existants et a mis en évidence la présence d'habitats d'intérêt communautaire (dune grise et dune boisée) ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- le plan de division parcellaire matérialise les enjeux écologiques et les vocations des différents secteurs, en identifiant les parties qui seront aménageables et celles dont le maintien visera à préserver la population de Bugle petit-pin et à limiter l'impact de l'aménagement de l'entité foncière, sur l'habitat de dune grise et sur l'espace boisé à préserver identifié dans le PLU. Le porteur de projet s'engage à réaliser les travaux de terrassement et les abattages d'arbres entre mi-août et mi-octobre, en dehors des périodes de reproduction et de nidification, à mettre en œuvre des mesures de gestion des espèces exotiques envahissantes durant la phase de chantier et à veiller au respect des interdictions d'atteinte aux espèces

protégées et à leurs habitats. Il lui appartiendra d'informer d'éventuels acquéreurs des enjeux en présence. Tout abattage d'arbre devra respecter les exigences du PLU, indépendamment du fait que le « plan de bornage et de reconnaissance de limites et de la topographie du site », annexé à la demande d'examen au cas par cas, matérialise uniquement les arbres dont le tronc est supérieur à 10 cm de diamètre ;

- les futurs logements seront reliés à l'assainissement collectif des eaux usées. Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront gérées par infiltration à la parcelle ;
- la division parcellaire est soumise à déclaration préalable et à autorisation de défrichement. Le changement d'affectation du sol servira de base pour la détermination à venir de la compensation exigée au titre de cette procédure. Les aménagements ultérieurs donneront lieu à permis de construire ;
- conformément au VI. de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, « *Lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas décide qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié cette décision* ». La commune de Saint-Jean-de-Monts et la DDTM de la Vendée ont vocation à édicter toutes prescriptions utiles, pour garantir la mise en œuvre effective des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des effets du projet en matière de biodiversité.

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 division en deux lots à bâtir de l'entité foncière objet de la présente demande, située 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 monsieur Philippe Burgaud et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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 pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire à l'adresse postale suivante :

*DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5 rue Françoise Giroud
-CS 16326-
44263 Nantes Cedex 2*

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

*Tribunal administratif de Nantes
6 allée de l'Île Gloriette
- CS 24 111 -
44041 NANTES cedex 1*

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours ou Télérecours citoyens accessibles à partir du site www.telerecours.fr.