



**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 d'extension du lotissement « Le Clos des Chênes »
sur la commune de Sallertaine (85-Vendée)

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/78 du 27 mai 2025 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 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-04 du 1^{er} juillet 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°004799/KKP relative au projet d'extension du lotissement « Le Clos des Chênes » sur la commune de Sallertaine, déposée par monsieur Jean-Luc Menuet, maire de la commune, et considérée complète le 01/08/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève, au titre de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, de la catégorie 6^a « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » et de la catégorie 39b « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m²;
- qui consiste à créer sur un terrain d'assiette de 6,65 hectares :
 - une extension de lotissement à vocation d'habitat (en deux tranches Le clos des Chênes 5 sur 2,79 ha au sud et Le clos des Chênes 6 sur 3,06 ha au nord), comprenant 97 lots représentant un total de 107 logements pour une surface de plancher maximale de 24 855 m² ;
 - la réalisation d'une voirie de desserte interne de 1 010 m, et de 22 places de stationnement associées sur le domaine public ;
- des réseaux divers associés à la viabilisation des terrains parmi lesquels un bassin de gestion des eaux pluviales .

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Allée des Chênes, en extension urbaine au nord-ouest du bourg de Sallertaine ;
- au sein d'un secteur 1AU du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Challans Gois Communauté, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle qui permet l'accueil du projet ;
- hors secteur du marais de Sallertaine à 110 m au sud, lequel est concerné par plusieurs inventaires ZNIEFF et compris au sein du site Natura 2000 zone de protection spéciale (ZPS-FR5212009) et zone spéciale de conservation (ZSC - FR5200653) « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » ;
- en dehors de tout autre périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel et paysager.

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 terrain en extension immédiate de l'urbanisation de la commune est constitué de parcelles agricoles jusqu'à présent cultivées sans autre élément de patrimoine végétal d'intérêt que les quelques haies présentes à la périphérie du périmètre de projet et qu'un petit boisement à l'angle sud-ouest du site ;
- une première analyse naturaliste a été menée sur la base de recherches bibliographiques et d'observations de terrain sur deux journées de mai et juin 2024 ; les éléments du dossier concluent à des enjeux forts au niveau de la haie multi-strates en bordure ouest du site qui constitue des habitats pour l'avifaune nicheuse, le petit boisement au sud-ouest et les haies relictuelles à l'est et au nord-est présentent quant à eux un niveau d'enjeu modéré pour l'avifaune nicheuse et pour les chauves-souris qui les empruntent comme axe de transit ;

- l'ensemble des haies sera préservé ainsi que le petit boisement à l'angle sud-ouest, les travaux à leurs abords s'opéreront nécessairement hors période sensible de nidification des oiseaux ;
- le projet intègre par ailleurs la plantation d'un linéaire de plus de 1 350 m de haies au sein des espaces verts du projet, de nature à recréer des habitats naturels et des continuités en relation avec les milieux périphériques ;
- l'inventaire de terrain a permis de mettre en évidence deux zones humides d'une surface totale de 5 485 m² en partie sud du site, identifiées uniquement à partir du critère pédologique dans la mesure où les terrains étaient soumis à des pratiques agricoles intensives ;
- une annexe au dossier présente les principes de l'application de la démarche éviter-réduire-compenser (E-R-C), au final 1 915 m² seront finalement impactés de manière permanente, pour lesquels il est proposé une compensation par amélioration des fonctionnalités de 3 100 m² de zones humides existantes dégradées ;
- afin de gérer les eaux de ruissellement du fait de l'imperméabilisation induite par le projet, des dispositions sont prévues dans le cadre des aménagements hydrauliques (réseaux enterrés, noues végétalisées et bassin de rétention avec rejet à débit régulé dans le fossé en extrémité sud-ouest en direction du Grand Etier de Sallertaine) qui donneront lieu à l'établissement d'un dossier d'incidences (déclaration) au titre de la loi sur l'eau, destiné à valider les principes de dimensionnement et de réalisation des ouvrages ainsi que la démarche E-R-C relative à la zone humide et au site de compensation pour ce qui concerne les modalités de mise en œuvre, d'entretien et de gestion ; le dossier devant intégrer également une évaluation précise des incidences du projet vis-à-vis du site Natura 2000 pré-cité ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune, les éléments de 2023 du portail ministériel relatif à l'assainissement collectif indiquent un système d'assainissement considéré conforme en équipement et en performance ; la station d'épuration communale « Pont Habert » dispose d'une capacité nominale de 1 350 équivalents habitants (EH) pour une charge maximale en entrée de 607 EH, la charge supplémentaire générée par le projet, estimée à 321 EH, apparaît pouvoir être traitée ;
- le projet a vocation à s'inscrire en cohérence avec les dispositions de l'OAP sectorielle qui couvre l'ensemble du secteur 1AU notamment du point de vue des principes de desserte, de haies à préserver et de densité de logements ;
- la prise en compte des éventuelles prescriptions urbanistiques et architecturales, s'effectuera nécessairement dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager du projet et des permis de construire pour la construction des futurs logements ; étant rappelé qu'il est de la responsabilité de la collectivité de s'assurer préalablement à toute urbanisation que les mesures destinées à assurer le traitement des eaux usées pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur, sont mises en œuvre.

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 d'extension du lotissement « Le Clos des Chênes » sur la commune de Sallertaine , 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. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 Jean-Luc Menuet, maire de Sallertaine, et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 29 août 2025

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)

Signé

Annaïg LE MEUR

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 devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

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.