



**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**

**Construction d'un ensemble de 27 maisons individuelles groupées
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/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° 2025-1177 relative au projet de construction d'un ensemble de 27 maisons individuelles groupées sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, déposée par la SCCV Les Villas Côme et considérée complète le 31 août 2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 6 a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Construction de routes classées dans le domaine public routier (...) des communes » ;
- qui consiste à créer, sur des lots d'une surface totale de 5 980 m² répartis sur un périmètre opérationnel de 10 955 m² : 27 maisons groupées à vocation sociale, 66 places de stationnement privées avec pour chaque maison un garage intégré et une place de stationnement devant, ainsi que 12 places visiteurs en aérien. La desserte viaire s'effectuera pour les véhicules motorisés par deux accès, un au nord via le chemin de la Charraud Basse (entrée/sortie) et un au sud sur la rue de Notre-Dame (sortie uniquement). Une voie secondaire, perpendiculaire à la première et située vers le sud de l'opération, permettra le retournement. Un cheminement piéton sera créé du nord au sud, à l'ouest du site. La voirie fera l'objet d'une rétrocession à la commune ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- sur les parcelles cadastrées AC 070 et AC 071 situées en zone Uc1, à vocation de secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne, dans le PLU de Saint-Jean-de-Monts approuvé le 27/12/2011, en continuité de quartiers composés de maisons de type RDC ou R+1 formant un tissu peu dense à l'écart du centre-ville, à proximité de la RD38 ;
- en dehors des zones réglementées par le plan de prévention des risques littoraux du Pays de Monts ;
- en bordure de la ZNIEFF de type 2 "Marais Breton et baie de Bourgneuf" et des sites Natura 2000 ZSC et ZPS "Marais Breton, baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts") ; le diagnostic réglementaire des zones humides réalisé sur la base de sondages pédologiques et floristiques en mai 2024 conclut que le site du projet ne comporte pas de zone humide ;
- l'entité foncière est majoritairement occupée par une prairie de fauche entourée de haies et de fossés ou étiers; ces entités peuvent constituer des habitats et zones d'alimentation pour la faune ; les prospections naturalistes réalisées concluent à une absence d'enjeu floristique, à des enjeux faunistiques globalement faibles et au fait que la trame verte en périphérie du projet constitue le principal support de biodiversité du site, avec présence de quelques espèces à enjeux de conservation ;

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 :

- les lots seront raccordés aux différents réseaux (eau potable / assainissement) ; en matière de gestion des eaux pluviales, le résultat des tests de perméabilité étant défavorable, le débit sera régulé à 3 l/s/ha, avec pour exutoire les étiers au nord de la parcelle dans le marais breton ;

- la demande expose les mesures destinées à maîtriser les impacts dommageables du projet sur les espèces et milieux naturels à enjeux de conservation recensés (adaptation du plan de composition, maintien de la majeure partie des haies et fossés bordant le site, adaptation des périodes de travaux au cycle biologique de la faune ; le projet impactera environ 7 710 m² de prairie de fauche, ainsi que 58 m de fossés/étiers et 75 m de haies ; des arbres de haute tige (saule blanc, peuplier blanc, aulne glutineux), arbustes et massifs (cornouiller sanguin, éléagnus, prunellier, viornes) ainsi que des haies mixtes seront plantés ; les espaces verts seront gérés de façon extensive par la mairie ; le dossier conclut à une absence de risque d'impact résiduel notable, y compris sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ; les mesures projetées contribueront également au traitement paysager des espaces non construits ;
- le dossier conclut, sans se prononcer sur l'entier respect des interdictions prévues par le code de l'environnement. Il est affirmé que le projet n'est pas susceptible de remettre en cause les populations locales des espèces patrimoniales et/ou protégées présentes sur les sites et qu'en l'absence de risque d'impact résiduel notable sur les espèces protégées, une demande de dérogation au titre de cette législation n'est pas nécessaire. L'entier respect de cette dernière doit cependant être mieux démontré, en particulier si le porteur de projet estime entrer dans le champ de l'article L.411-2-1 du code de l'environnement (ce qui n'est pas précisé dans le dossier), qui implique la mise en œuvre de mesures de suivi permettant d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction et, le cas échéant, de prendre toute mesure supplémentaire nécessaire pour garantir l'absence d'incidence négative importante sur le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées ;
- le projet est soumis à permis de construire au titre du Code de l'urbanisme (le permis délivré le 27/12/2024 fera l'objet d'un modificatif), ainsi qu'à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la gestion des eaux pluviales ; les procédures ci-dessus mentionnées ont vocation à s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux ;

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 construction d'un ensemble de 27 maisons individuelles groupées sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, est dispensé d'étude d'impact, ***sous réserve d'une clarification du cadre réglementaire applicable en matière d'espèces protégées, qui pourra conduire la DDTM de la Vendée à solliciter l'ajout d'un dispositif de suivi de l'efficacité des mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet, dont la méthodologie, la programmation et les comptes rendus devront lui être transmis ainsi qu'à la commune dans le cadre des procédures susvisées.***

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 la SCCV Les Villas Côte 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 3 septembre 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'Ile 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.