



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement**

**Réalisation d'un lotissement - Route de La Rochelle
sur la commune de L'Île-d'Elle (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.122-3-1 ;
- 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° 2026/SGAR/DREAL/145 du 20 juillet 2026 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° 2026/DREAL/N°SDR-26-AG-05 du 21 juillet 2026 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°018036/KKP relative au projet de réalisation d'un lotissement - Route de La Rochelle - sur la commune de L'Île-d'Elle, déposée par monsieur Joël BLUTEAU maire de la commune et considérée complète le 24/06/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°6a « Constructions de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale... » de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;
- qui consiste à créer sur un terrain d'assiette de 1,47 ha, un lotissement à vocation mixte d'habitations et d'activités comprenant :
 - 23 lots libres pour la construction d'habitations individuelles et de trois îlots (îlot 1 pour des logements sociaux et îlots C1 et C2 à vocation d'activité tertiaire), représentant une surface de lots cessible d'environ 0,99 ha ;
 - une voirie de desserte interne de 1 048 m² ;
 - des cheminements piétons de 580 m² ;
 - des places de stationnement public 362 m² ;
 - des espaces verts engazonnés et plantés 2 793 m² ;
 - des réseaux divers associés à la viabilisation des terrains.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Route de La Rochelle, parcelles cadastrales : section AD, n°226 n°250 n°251 et n°293, à L'Île-d'Elle ;
- sur un terrain antérieurement occupé par une activité de transport aujourd'hui démantelée dont les constructions ont été démolies » ;
- hors zone d'aléa du projet de plan de prévention des risques inondations (PPRi) Rivière Vendée en cours d'élaboration (prescrit le 3/02/2025) ;
- en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, secteur urbain dédié à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- au sein d'une commune appartenant au parc naturel régional du Marais Poitevin ;
- au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II 520016277 « complexe écologique de marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants » ;
- à 90 m des limites du site Natura 2000 du Marais poitevin situé au sud-est (zone spéciale de conservation FR5200659 et zones de protection spéciale FR5410100) ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du paysage .

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

- par sa situation en zone urbanisée, le terrain est à proximité immédiate des différents réseaux auxquels il est nécessaire d'être raccordé notamment depuis la Route de La Rochelle ;
- les travaux de viabilisation d'une durée d'environ six mois se dérouleront entre septembre et février soit hors période la plus sensible pour la faune ;

- le éléments du diagnostic mené n'indiquent aucun enjeu en ce qui concerne la flore et très limité pour la faune, sans lien avec des éléments d'intérêt de la ZNIEFF et du site Natura 200 précités, du fait du caractère enclavé du site et largement anthropisé, en raison de son ancien usage ;
- aucun secteur présentant des caractéristiques de zone humide n'a été mis en évidence ;
- du fait de la nature des activités ayant occupé le site, le dossier indique qu'un plan de gestion a été établi afin de prendre en compte les éventuelles présences de pollutions du sol afin de rendre le site compatible avec sa vocation future notamment pour l'habitat ;
- les principales incidences potentielles qui concernent la gestion des déchets, les risques et nuisances du chantier apparaissent appréhendés et seront d'une durée limitée ;
- la gestion des eaux pluviales du site est assurée au travers de la mise en place de réseaux et d'un ouvrage de rétention ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune ; la station d'épuration Route de Marans dispose d'une capacité nominale de 1 200 équivalents habitants (EH) atteinte à 57 % ; ceci atteste une capacité résiduelle suffisante pour traiter la charge supplémentaire générée par le projet ;
- le risque de remontée de nappe identifié donnera lieu à des prescriptions éventuelles en fonction de la nature des constructions destinées à prendre place au sein du lotissement ;

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 réalisation d'un lotissement - Route de La Rochelle - sur la commune de L'Île-d'Elle, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 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 Joël BLUTEAU maire de la commune de L'Île-d'Elle 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 22 juillet 2026

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

Sophie LAVIGNE

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 réalisés 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.