



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ 167

**portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**Aménagement du nouveau quartier d'habitat Le Marais Doux - partie sud
sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez (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.122-3-1 ;
- 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 la demande d'examen au cas par cas n° 2026-13576 relative au projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, déposée par la société SIPO PHILAM, représentée par M. Philippe ROUSSEAU, ayant donné lieu à la décision de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 20 mars 2026 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;
- Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par la société SIPO PHILAM, représentée par M. Philippe ROUSSEAU auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 20 juin 2026.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :

- au titre de la nature du projet :

- qui relève des rubriques n° 6 a) et 39 b) 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 » et « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares 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 code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés » ;
- le projet prend place sur les secteurs B et C du périmètre global (d'environ 8 ha) de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite Marais Doux du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, qui prévoit trois phases d'aménagement sans ordre de réalisation imposé. L'aménagement du secteur A porté par un autre maître d'ouvrage a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact par décision n°2025-4592 du 29 août 2025, après avoir démontré l'indépendance fonctionnelle du quartier d'habitations qu'il projetait sur ce secteur A de 3 ha, vis-à-vis du périmètre du reste de l'OAP ;
- le nouveau quartier d'habitat dénommé Le Marais Doux - partie sud, comprendra :
 - en phase B, 17 lots cessibles libres de constructeur dédiés à la maison individuelle en R+1 maximum sur un périmètre d'environ 1,87 ha,
 - en phase C, 176 logements répartis en 2 tranches de travaux, comprenant 73 logements collectifs dont 26 logements sociaux et 11 logements locatifs intermédiaires (périmètre d'environ 1,28 ha) sous forme de bâtiments de type R+2 à R+3+attique, puis 103 logements sur un périmètre d'environ 1,55 ha comprenant 9 maisons individuelles et 94 logements collectifs répartis en 4 bâtiments allant de R+1 à R+2+Attique, parmi lesquels 48 logements sociaux ;
 - des voies de dessertes pour véhicules motorisés, cycles et piétons avec aires de retournement permettant l'accès aux parkings ; 288 places de stationnement ; des locaux à vélo intégrés aux résidences, une voie verte qui assurera la connexion entre les différents quartiers de l'OAP et permettra de relier les commerces et la zone d'activité au centre-bourg ;
 - la préservation et le renforcement de la trame végétale en place autant que possible et la plantation de nouveaux sujets (haies multistrates) ;
 - la création de bassins de rétention paysagers, fossés et noues de collecte des eaux pluviales.

- au titre de la localisation :

- dans une vaste dent creuse située au sud-est du cœur de bourg, entre la rue des Paludiers, le chemin de la Petite croix et la rue du Marais doux, en zone d'urbanisation future à court terme 1AUo dans le PLU de la commune. L'indice "o" correspond à des secteurs de projet dits "sans règlement", sur lesquels les prescriptions d'urbanisation sont fixées par des OAP. L'OAP du Marais doux précise que la programmation urbaine proposée est modulable au regard des milieux sensibles à protéger ou à mettre en valeur, ou encore pour une meilleure compensation sur site des impacts potentiels de l'opération ;

- non loin d'écoles, d'équipements de santé et du centre-bourg, de la zone d'activités du Gâtineau (à vocation commerciale, de petit artisanat et de services) et de lignes de transports en commun, à environ 400 m de la gare et du futur pôle d'échanges multimodal que la commune souhaite développer en lien avec la communauté d'agglomération ;
 - à une centaine de mètres du marais et des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et paysager les plus proches sur la commune (notamment, des sites Natura 2000 ZSC et ZPS "Marais Breton, baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêt de Monts") et en dehors des zones réglementées par le plan de prévention des risques littoraux du pays de Monts ;
 - un peu plus du tiers du périmètre du projet objet de cette demande d'examen au cas par cas, est couvert par des zones humides, au sens de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié. Elles ont été identifiées principalement sur le critère sol et s'étendent sur une emprise cumulée de près de 1,9 ha ;
 - le site est occupé par différents types d'habitats : terres cultivées, jardins, prairies de fauche, haies horticoles, haies arbustives, haies multistrates, fourrés de prunelliers et ronces (stade jeune), espèces invasives. Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été identifiée sur la zone projet au cours des inventaires. Trois espèces d'oiseaux à enjeux de conservation fréquentent le périmètre de l'OAP et peuvent s'y reproduire ; quatre espèces de chiroptères ont également été enregistrées à proximité des haies mais il n'a pas été identifié de gîte au sein de la zone d'étude ; des reptiles protégés (Orvets fragiles et Lézards des murailles) ont été recensés sur le site ;
- la décision du 20 mars 2026 était fondée sur les éléments suivants au regard des informations produites par le porteur de projet :***
- le projet est situé à l'ouest de la RD 38, dont il est séparé par la zone d'activité et par quelques habitations ; du fait de la présence de milieux sensibles (zones humides notamment), il n'y aura pas de connexion viaire (et donc pas de transit) vers la partie nord de l'OAP. Le trafic susceptible d'être généré par cette partie sud sera limité aux besoins des résidents ;
 - les eaux pluviales du projet seront gérées à la source, par emploi de matériaux semi-perméables sur les aires de stationnements, écoulement de surface, noues, fossés et bassins paysagers dimensionnés selon les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, en limitant au maximum l'usage de canalisations étanches ; les conditions d'alimentation en eau des 15 125 m² de zones humides conservées seront maintenues selon le dossier sans néanmoins avoir présenté préalablement leurs espaces périphériques ; 4 185 m² des zones humides initiales seront supprimées sans que le porteur de projet ne justifie de l'impossibilité d'un évitement plus important ;
 - le projet sera raccordé au réseau d'eaux usées ; la nouvelle station d'épuration intercommunale est en capacité de recevoir les apports générés par le projet ;
 - la demande expose les mesures destinées à éviter, réduire et (au vu de l'existence d'impacts résiduels) compenser les impacts dommageables du projet sur les espèces et milieux naturels à enjeux de conservation recensés dans le cadre des diagnostics effectués à l'échelle de la zone d'étude : évitement des principaux corridors

écologiques, adaptation du planning des travaux aux enjeux faune ; balisage des biotopes sensibles ; réduction du dérangement sur la Cisticole des joncs ; revalorisation de 7 940 m² de zones humides ; création de 4 290 m² de prairies favorables à la Cisticole des joncs et de 1 850 m² de fourrés favorables à la Bouscarle de Cetti ; renforcement de la trame verte existante conservée ; élaboration d'un plan de gestion des espaces verts ; suivi écologique en phase chantier et suivi des mesures compensatoires sur 10 ans ;

- le projet est soumis à permis de construire au titre du code de l'urbanisme, ainsi qu'à déclaration au titre de la loi sur l'eau (intégrant un volet d'incidences Natura 2000) pour la gestion des eaux pluviales et la destruction de zones humides ;
- le porteur de projet évoque également la nécessité éventuelle d'une demande de dérogation en application de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats, en renvoyant à plus tard la vérification de ce point auprès de la DDTM, ce qui ne permet pas de considérer que les procédures d'autorisation évoquées dans le CERFA sont clairement établies ;
- il n'est pas fait état d'objectifs particuliers – définis dans l'OAP ou par le porteur de projet – en matière de production d'énergies renouvelables et d'autonomie énergétique à l'échelle du projet ; celui-ci se limite à indiquer qu'à ce stade du projet, ces aspects n'ont pas encore été étudiés et que la RE2020 seuil 2025 (c'est-à-dire, le minimum réglementaire) en vigueur au moment du permis de construire sera visée, ainsi qu'une certification HQE pour les logements en accession ;

Considérant les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux et notamment :

- le dossier de recours gracieux clarifie, après échanges avec la DDTM de la Vendée, le cadre réglementaire applicable en matière d'espèces et habitats protégés, à savoir l'article L. 411-2-1 du Code de l'environnement, suivant lequel *« La dérogation mentionnée au 4° du I de l'article L. 411-2 n'est pas requise lorsqu'un projet comporte des mesures d'évitement et de réduction présentant des garanties d'effectivité telles qu'elles permettent de diminuer le risque de destruction ou de perturbation des espèces mentionnées à l'article L. 411-1 au point que ce risque apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé et lorsque ce projet intègre un dispositif de suivi permettant d'évaluer l'efficacité de ces mesures 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 recours gracieux explique les raisons pour lesquelles un évitement plus important des zones humides n'a pas été jugé possible (secteur stratégique du PLU en matière de programmation urbaine de l'habitat, fonctionnalités limitées des zones humides impactées, conservation de 78 % des surfaces humides) et justifie de la prise en compte des espaces périphériques des zones humides conservées ;
- à défaut d'établir des objectifs chiffrés en matière de production d'énergies renouvelables et d'autonomie énergétique à l'échelle du projet, le maître d'ouvrage présente les études réalisées et les options envisageables à affiner au stade opérationnel. Il prend, dans son recours gracieux, des engagements complémentaires en matière de conception bioclimatique (afin d'assurer un confort thermique optimal en hiver comme en été pour l'ensemble des logements), de réemploi de matériaux (intégration d'une part de réemploi équivalente à 1 % du coût

travaux HT) et d'utilisation de matériaux biosourcés (recours à des solutions constructives intégrant le bois et la terre crue, favorisant la réduction de l'empreinte carbone du projet).

Considérant qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, 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'aménagement du nouveau quartier d'habitat Le Marais Doux - partie sud sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, 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 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la société SIPO PHILAM, représentée par M. Philippe ROUSSEAU, et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes,

23 JUIL. 2020



Délais et voies de recours

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.