



**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 de lotissement route de la Pointe d'Arcay
sur la commune de L'AIGUILLON-LA-PRESQU'ÎLE (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 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-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°000509-KK-P relative à un projet de lotissement à l'Aiguillon-la-Presqu'île, déposée par la SAS Lamotte Aménageur Lotisseur et considérée complète le 31 janvier 2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- ☐ qui relève de la rubrique n°47 a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Premiers boisements et déboisements en vue de

la reconversion de sols - 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 créer, sur une emprise totale de 2,4 ha, un lotissement à usage, notamment, de résidences principales et secondaires, comprenant 30 terrains à bâtir et deux bâtiments collectifs de type R+2 de 20 logements chacun, en lieu et place d'une habitation individuelle actuellement existante et qui sera démolie dans le cadre du projet ;
- le futur lotissement sera desservi par une voie interne, accessible par la route de la Pointe d'Arcay à l'est. Il comporte une sortie piétonne, côté ouest, également carrossable en cas de submersion ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- sur une entité foncière constituée de quelques zones bâties à vocation d'hôtellerie et d'habitation mais surtout à dominante naturelle, majoritairement constituée d'un cordon dunaire boisé situé entre l'océan et l'estuaire du Lay, la forêt domaniale et un terrain de golf ;
- en zone d'urbanisation future 1AUb et urbaine Ub du plan local d'urbanisme de la commune déléguée de La Faute-sur-Mer, sur un secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Sud des Sables d'Or" (et non l'OAP « Sud des Alizés » dont le plan est joint en annexe 12) ;
- la partie est du projet, exposée au risque de submersion et d'inondation, figure en zones rouge RU et bleues (BO et B1) du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de La Faute-sur-Mer, dont les prescriptions sont prises en compte par le projet ;
- le projet est localisé dans une zone à enjeux environnementaux élevés, au contact de zonages d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel et paysager (espace remarquable au titre de la loi littoral, ZNIEFF de type 1 et 2, site Natura 2000 du Marais Poitevin), dans le parc naturel régional (PNR) du même nom ;
- outre une zone humide de 140 m², située à l'est, dans le point bas de l'opération et de l'habitat d'intérêt communautaire d'une dune boisée, le dossier indique identifier, sur l'emprise du projet, au cours de huit journées d'inventaires de terrain réalisées d'avril à octobre 2024 : des stations d'Orchis homme-pendu et d'Asperge prostrée (toutes deux sur liste rouge nationale, la première faisant l'objet d'une protection régionale), la présence de plusieurs espèces faunistiques protégées, notamment Couleuvre d'Esculape, Léopard des murailles, nombreux oiseaux parmi lesquels le Serin cini et le Roitelet huppé, Ecureuil roux, chiroptères (chasse et déplacement), Crapaud épineux (en déplacement), ainsi que Pélobate cultripède au niveau du golf voisin ;

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 projet impacte une surface d'environ 16 000 m² de boisement arrière dunaire et prévoit, sur les 778 arbres recensés, l'abattage certain de 221 arbres et éventuel de 92 autres. L'annexe 7 indique en complément que la quantité d'arbres impactés pourra varier lors des opérations d'abattage, en fonction de la réalité du terrain et selon le dossier « *dans la limite du raisonnable et sans dépasser le seuil de 50 % auquel cas cela remettrait en cause les niveaux d'impact* ». Le porteur de projet ne prévoit pas de boiser une autre entité foncière en compensation du défrichement projeté ;
- les secteurs aménageables du projet prennent place autour de milieux et espèces jugés à enjeux de conservation notables par le porteur de projet (zone

humide, stations floristiques, zone à couleuvres), qui se concentrent de fait dans la zone réglemée par le PPRL. Le projet comprend des mesures de réduction et d'accompagnement, notamment une bande de 6 mètres minimum de large faisant office de corridor écologique entre le golf et la forêt pour le Pélobate cultripède. Ce point mériterait d'être précisé car un accès piéton, autorisé au vu du plan, semble en contradiction avec l'annexe 7 qui indique qu'il ne constitue pas un accès piéton et que les usagers ne doivent pas être incités à l'emprunter. La création d'une mare, ainsi que d'un crapauduc sous la route de la pointe d'Arçay, la création d'hibernaculum pour les reptiles ainsi que de gîtes à écureuils et chiroptères ;

- le projet, dont la topographie varie de 2,8 à 8 m NGF, implique des terrassements de « modelés dunaires » pour la réalisation de la voirie, le passage des réseaux et l'aménagement des lots, ainsi qu'une évolution notable du mode d'occupation de l'entité foncière concernée ;
- l'annexe 11 « détails des boisements » a pour vocation de distinguer les arbres à conserver de façon certaine, « *si possible* » ou à supprimer. Elle ne matérialise que ceux à conserver de façon certaine, chiffrés à 466 unités. Le règlement du futur lotissement n'est pas joint au dossier ce qui ne permet pas de connaître les dispositions applicables aux futurs acquéreurs en matière de conservation des arbres ;
- le porteur de projet ne juge pas nécessaire de solliciter une autorisation préalable au titre de la législation relative aux espèces protégées et à leurs habitats. Or, les annexes 6 et 7 précisent qu'au gré de l'avancement du chantier, un écologue capturera et déplacera, pour ceux qui le peuvent, les spécimens d'espèces protégées risquant d'être impactés. De plus, la méthode de croisement de la sensibilité des espèces et des impacts retenue dans l'annexe 7 conduit à ne pas envisager de compensation de certains impacts résiduels, en matière de dérangement et de perte d'habitats d'espèces protégées.

Conformément aux articles L411-1 et L411-2 du Code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation d'atteinte aux espèces ;

- le projet ne comporte aucune exigence particulière en matière énergétique, tant en ce qui concerne les sources d'énergie utilisées que les niveaux de sobriété (simple respect de la RE2020 ou fixation d'un niveau performance plus élevée) et de production d'énergie(s) renouvelable(s) attendus ;
- la perte de capacité de séquestration de carbone et les émissions de gaz à effet de serre liées à la réalisation du projet (tant en phase de chantier que d'habitation du lotissement) n'ont pas fait l'objet d'une estimation globale et d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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 lotissement situé route de la Pointe d'Arçay sur la commune de l'Aiguillon-la-Presqu'île, est soumis à 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.

L'étude d'impact aura vocation à examiner les solutions alternatives envisageables, à justifier les choix opérés, à présenter l'impact global du projet sur l'environnement dans le respect de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, à conduire la démarche visant une recherche de l'évitement des impacts puis la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC) et à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux.

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 SAS Lamotte Aménageur Lotisseur 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 07/03/2025

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 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.