



**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

Aménagement d'un lotissement d'habitations
sur la commune de Saint-Denis-la-Chevasse (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-06 du 16 septembre 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°022450/KKP relative au projet d'aménagement d'un lotissement d'habitations sur la commune de Saint-Denis-la-Chevasse, déposée par monsieur Régis TESSON représentant la société CHOISYA et considérée complète le 16/09/2026 ;

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 8 482 m², un lotissement à vocation exclusive d'habitation comprenant :
 - 15 lots libres pour de la construction individuelle, pour une emprise au sol totale de construction de 2 400 m² et une surface de plancher maximum de 4 800 m² avec deux places de stationnement par logement ;
 - des espaces communs (1 708 m²) ayant vocation à être rétrocédés dans le domaine public de la commune, comprenant une voirie d'une largeur de chaussée maximale de 5 m, 6 places de stationnement, des espaces verts accueillant notamment les noues d'assainissement ;
 - la démolition d'un abri de jardin et du cours de tennis ;

l'ensemble des caractéristiques détaillées du projet figurent au formulaire de demande et aux pièces et plans annexés au dossier.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 13 Rue René Bazin, parcelles cadastrales : section AD, n°72p, 76, 77, 78, 79p, 80p, et 193p, au sud du centre bourg de Saint-Denis-la-Chevasse ;
- en zone Ub du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Vie et Boulogne, correspondant à une zone urbaine à dominante pavillonnaire ;
- au sein d'une dent creuse d'un quartier résidentiel, couvert en partie (4 870 m²) par l'orientation d'aménagement et de programmation « site de la salle omnisport », secteur identifié comme zone à densifier ;
- sur un terrain de type prairie bordé de haies avec un abri de jardin et occupé, en partie, par un terrain de tennis au sud ;
- hors zone humide identifiée et reportée au PLUi ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

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 proche des secteurs urbanisés, le terrain est à proximité des différents réseaux auxquels il est nécessaire d'être raccordé depuis la rue Émile Gabory ;
- en l'absence de zone humide identifiée et reportée au PLUi et hors zone effective ou de probabilité de zone humide identifiée par le réseau partenarial des données sur les zones humides ;

- les principaux enjeux en matière d'habitats naturels se situent ainsi au niveau des haies et de certains arbres isolés qui seront conservés ; certaines haies sont par ailleurs également identifiées au PLUi comme éléments protégés ;
- seule une percée au niveau d'un alignement d'arbres, entre les parties nord et sud du secteur à aménager, est prévue pour le passage de la voirie dont la largeur a été rétrécie pour en réduire l'incidence des travaux ;
- une haie de conifères en haut de talus nécessitera toutefois d'être abattue pour la réalisation de l'accès à la rue principale, prévoyant ainsi la destruction d'une haie mentionnée à l'article L.412-21 du code de l'environnement ; à ce titre, le projet fera l'objet d'une déclaration unique préalable qui déterminera si le projet relève du régime de non-opposition (article L.412-22) ou du régime de l'autorisation (article L.412-23) ;
- le dossier précise que le cabanon de jardin appelé à être démoli n'est pas propice à l'accueil de gîtes de chiroptères ;
- le dossier indique notamment que les travaux préalables de terrassement et de coupes seront engagés en janvier-février hors période sensible pour la plupart des espèces ; il est rappelé que les articles L. 411-1 et 411-2 du Code de l'environnement proscrivent toutes atteintes aux espèces protégées et à leurs habitats. Ainsi, il appartient au porteur de projet 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 à la protection des espèces et de leurs habitats ;
- une notice annexée au dossier présente les principes de gestion et de rejet des eaux pluviales du fait de l'imperméabilisation des sols, estimée à 3 571 m², induite par le projet ; ces principes reposent sur une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle privative (stockage/infiltration) ; il est prévu de favoriser des revêtements perméables sur les espaces communs et des noues d'assainissement en bord de voirie, couplées à des massifs drainants dont la capacité de stockage et d'infiltration est établie pour une pluie décennale ; la sur-verse pour une pluie d'occurrence supérieure s'effectuera dans le réseau pluvial existant de la commune auquel le projet sera raccordé ;
- la gestion des eaux usées sera assurée par le raccordement du projet au réseau d'assainissement collectif de la commune d'une charge maximale en entrée de la station d'épuration de 1 280 équivalents habitants (EH) pour une capacité nominale de 1 900 EH ; un courrier de la commune est joint en annexe au dossier par lequel elle s'engage à réaliser les travaux destinés à lever les points à l'origine des non-conformités de son système d'assainissement en réponse à l'arrêté de mise en demeure qui lui a été notifié par le service en charge de la police de l'eau ; 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 sont mises en œuvre pour garantir des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur ;
- 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.

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'aménagement d'un lotissement d'habitations sur la commune de Saint-Denis-la-Chevasse, 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., à l'appui de l'ensemble des pièces publiées sur le site internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>.

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 Régis TESSON représentant la société CHOISYA 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 7 octobre 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.