



**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 d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs
sur la commune d'Apremont (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 ;
- 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°004052/KKP relative au projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs sur la commune d'Apremont, déposée par monsieur Luis DO SOUTO représentant la société NATURE ET RESIDENCE GROUPE et considérée complète le 02/07/2025 ;
- Vu la décision du 26 décembre 2022 de soumission à étude d'impact du dossier 2022-6569, porté par la société PROMEO, auquel le présent projet entend se substituer.

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°42a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Terrains de camping et de caravanage permettant l'accueil de 7 à 200 emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs » ;
- qui consiste à aménager un parc résidentiel de loisir (PRL) sur un terrain de 8,45 hectares comprenant :
 - 89 habitations légères de loisir (HLL) pour une surface de plancher maximale de 8 000 m² ;
 - un logement de type HLL pour les gardiens du PRL ;
 - un espace commun ludique (piscine, spa, salle de réunion) ;
 - des voiries, parkings et cheminements doux nécessaires à la desserte interne du PRL ;
 - des espaces verts et aménagements paysagers ;
 - une station d'épuration des eaux usées d'assainissement non collectif, dédiée au PRL.

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- sur la commune d'Aprémont à l'ouest du bourg, en bordure sud de la voie Saint Philibert menant d'Aprémont vers Commequeirs ;
- en zone Ntz (sous-secteur de zone naturelle liée à une activité touristique couvert par un site patrimonial remarquable) dans le PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne approuvé le 22/02/202, zone qui permet l'accueil du projet ;
- sur des terrains essentiellement constitués de prairies comportant des zones humides et bordées d'arbres et de haies bocagères ;
- en bordure de La Vie qui longe le projet par le sud ;
- au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique ou floristique (ZNIEFF) de type 1 « Vallée de la Vie et affluents en aval d'Aprémont » et de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Vie du lac de barrage à Dolbeau » ;
- hors zones d'aléa inondation telles qu'identifiées à l'atlas des zones inondables « AZI Jaunay et Vie » ;
- dans le périmètre de protection du monument historique « Château et croix hosannière dans le cimetière » ;
- dans une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

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 de 89 HLL s'inscrit en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « PRL du Moulin Gorgeau » prévue pour 120 HLL maximum et les principes de préservation des haies bocagères protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

- les éléments annexés au dossier apportent les précisions en ce qui concerne les principes de conception et de dimensionnement de la filière d'assainissement pour l'épuration des eaux usées générées par la fréquentation du PRL, ainsi que les modalités de réalisation de ces travaux et d'entretien des ouvrages pour en garantir le bon fonctionnement et des niveaux de rejets en adéquation avec la qualité du milieu récepteur de la rivière La Vie ;
- au regard de l'identification et de la délimitation des zones humides effectuées sur la base des critères floristiques et pédologiques, des mesures d'évitement et de réduction sont intégrées au projet visant à en assurer l'intégrité et la pérennité des fonctionnalités ;
- sur la base des inventaires naturalistes effectués sur des périodes représentatives pour les différents groupes d'espèces, des mesures d'évitement et de réduction ont été prévues dans la conception du projet, afin que le chantier et l'exploitation du PRL ne soient pas de nature à présenter des impacts résiduels significatifs pour la flore et la faune et de porter atteinte à des éléments caractéristiques des ZNIEFF au sein desquelles il s'inscrit ;
- étant rappelé qu'au regard de la diversité et de la richesse des espèces inventoriées dont certaines disposent d'un statut de protection, conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 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 à la protection des espèces ;
- les éléments annexés au dossier en termes d'intégration paysagère témoignent d'une conception de projet qui s'appuie sur la topographie des lieux, les éléments de la trame verte (arbres, haies, ripisylve) et bleue (zone humide et réseau hydrographique) selon une surface et une hauteur limitées ainsi qu'une faible densité de construction ; les bâtiments et aménagements dont les matériaux et teintes seront en lien avec les éléments naturels du site pour une insertion aussi discrète que possible ;
- le projet de PRL fera l'objet d'un permis d'aménager, les différentes HLL de déclarations préalables et les constructions des bâtiments communs de permis de construire, procédures de nature à encadrer les aménagements et constructions du point de vue des enjeux architecturaux et paysagers ;
- le projet sera également soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, procédure de nature à encadrer la réalisation des travaux et l'exploitation PRL du point de vue de la préservation des zones humides, de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

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 parc résidentiel de loisirs sur la commune d'Apremont, est dispensé d'étude d'impact. Le présent arrêté se substitue à la décision 2022-6569 du 26 décembre 2022 rendue au profit de la société PROMEO.

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 monsieur Luis DO SOUTO représentant la société NATURE ET RESIDENCE GROUPE et publié sur le site Internet suivant : [https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays%20de%20la%20Loire)

Fait à Nantes, le 31 juillet 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,
le directeur régional adjoint,

Signé

Benoît LOMONT

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'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.