



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 28-07-2025 /

Dossier complet le : 28-07-2025 /

N° d'enregistrement : 004592/KK P

1 Intitulé du projet

Amenagement d'un nouveau quartier d'habitat - Le Marais Doux (Partie Nord de l'OAP)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

LOTIPROMO

Raison sociale

Marchand de biens immobiliers

N° SIRET

48361647000058

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

PAJOT

Prénom(s)

Philippe

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
6. Infrastructures routières infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique)., 6A, 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39B	(les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet porte sur l'aménagement d'un quartier d'habitations sur la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, dans une dent creuse d'urbanisation située au Sud-Est du cœur de bourg, entre la rue des Paludiers et la rue du Marais Doux. Il s'inscrit dans le périmètre d'un secteur couvert par une Orientation d'Amenagement et de Programmation (OAP du "Marais Doux" ; se reporter au chapitre 4.6. et à l'Annexe 7). Cette OAP est constituée de trois phases d'aménagements (sans ordre de réalisation imposé). Le projet objet de cette demande d'examen au cas par cas couvre la phase Nord de l'OAP et une petite partie de terrains constructibles hors OAP (au Nord-Ouest et Nord-Est). Il s'agit du secteur le plus proche du centre bourg. La composition du projet a été établie en respect des orientations fixées par l'OAP tout en tenant compte des sensibilités environnementales du site mises en avant suite aux diagnostics naturalistes et zones humides effectués à l'échelle de la zone d'étude. Sur ce point, l'OAP précise d'ailleurs 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 potentiels impacts de l'opération. Les projets des deux autres phases de l'OAP n'étant pas

4.2 Objectifs du projet

Le projet va permettre la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'hébergements identifiés par la commune dans son Plan Local d'Urbanisme. En respect de l'OAP, la programmation envisagée présente une typologie de construction mixte : lots cessibles à bâtir à usage individuel, logements intermédiaires, collectifs. La densité attendue dans cette partie Nord de l'OAP est de 40 logements / ha (+/- 84 logements). Le projet d'aménagement de cette phase Nord prévoit la création de 88 logements et 20 lots à bâtir, soit un total de 108 logements. À l'échelle de l'OAP, ce sont +/- 294 logements qui sont attendus.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux d'aménagement reposent sur : - la déconstruction du bâti existant et les défrichements préalables, - les terrassements et la mise en forme du terrain - la mise en place de différents réseaux et raccordements (assainissement, électricité, éclairage...) - les travaux de création de voirie et stationnements - la viabilisation des lots cessibles - la construction des bâtiments A, B, C et C' et D et de leurs dépendances - la mise en forme des espaces verts (création des ouvrages de gestion des eaux pluviales, engazonnement et plantations) Ces travaux pourront être réalisés en 2 phases, le foncier portant sur la seconde tranche la plus au Sud n'étant pas complètement maîtrisée à ce jour (voir phasage travaux en page 3 de l'Annexe 2). La première tranche au Nord comprend les 3 collectifs (bâtiments A, B, C et C') et les 12 lots de maisons individuelles. La seconde tranche consiste en la création des 8 lots de maisons individuelles restants et du collectif le plus au Sud (bâtiment D). Les parcelles cessibles seront aménagées par les acquéreurs des lots. Les travaux de construction comprendront, entre autres : - la construction des logements - l'aménagement de la zone de stationnement privatif - la mise en forme des pelouses et jardins Un planning prévisionnel a été établi : - Depot du permis d'aménager : Septembre 2025 - Depot du permis de construire : Octobre 2025 - Délai d'instruction (3 mois) : Octobre à décembre 2025 - Délai de recours administratif et recours des tiers (2 mois) : Janvier à février 2026 - Commercialisation : Février 2026 - Démarrage des travaux : 2ème semestre 2026 - Livraison des lots libres : 2ème semestre 2026 - Livraison des logements collectifs : 2ème semestre 2028

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le quartier projeté est exclusivement dédié à l'habitat. L'accès routier se fera par la rue des Paludiers. Le trafic susceptible d'être généré par cette partie Nord de l'OAP sera limité aux résidents et leurs potentiels invités. En effet, il n'y a pas de connexion viaire vers la rue du Marais Doux ou vers les parties Sud de l'OAP du fait de la présence de milieux sensibles (zones humides notamment). La composition du projet a été réalisée pour favoriser les mobilités douces et une circulation apaisée des véhicules au sein de ce nouveau quartier. Les voiries du projet seront doublées d'un cheminement piéton et la vitesse de circulation y sera très réduite. Des continuités piétonnes seront également aménagées au sein du projet et une voie verte sera dessinée en son centre pour favoriser l'usage des continuités douces interquartier et permettre à chacun de bénéficier du poumon vert préservé et valorisé au sein de cette OAP. Ce nouveau quartier est situé à proximité de nombreuses commodités : à une centaine de mètres des écoles les plus proches, d'équipements de santé et du centre-bourg, à proximité de la zone d'activités du Gatineau présente dans le bas de la zone (vocation commerciale, petit artisanat et services) à environ 400 m de la gare et de son potentiel futur Pôle d'Echanges Multimodal (projet que la commune souhaite développer en lien avec la communauté d'agglomération).

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Au titre du Code de l'urbanisme : Permis d'aménager et permis de construire. Au titre du Code de l'Environnement : Déclaration Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0. - rejet eaux pluviales).

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette du projet Emprise de l'OAP ayant justifiée la soumission a examen au cas par cas vis-a-vis de la rubrique 39 (notion de projet) Surface plancher maximale creee Emprise au sol (pour les logements collectifs, emprise batiments et terrasses ; pour les lots cessibles, hypothese de 150 m² par lot) Nombre de	(3,0, ha) (7,9, ha) (environ 0,9, ha) (environ 0,6, ha) (129, Places) (600, m)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : " Lat. : "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : " Lat. : "

Point de d'arrivée : Long. : " Lat. : "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification date du 12 mai 2025. Le périmètre du projet est classé pour l'essentiel en 1AUo par ce PLU. Le zonage

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Les ZNIEFF les plus proches sont : ZNIEFF 1 : "Estuaire de la Vie" et ZNIEFF 2 : "Marais Breton - Baie de Bourgneuf" situées toutes les deux à un peu plus de 150 m de l'extrémité Est du périmètre projet (voir Annexe 8 page 12). Ces ZNIEFF portent ici sur les marais salés de La Vie, présents de l'autre côté de la route départementale et de la zone d'activités du Gâtineau.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Saint-Hilaire-de-Riez
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement en Vendée (PPBE) concerne les routes nationales supportant un trafic annuel de plus de 3 millions de véhicules. Les cartes de bruit des routes départementales et voies communales de la Vendée ont été approuvées le 28 mars 2023. Les routes concernées par le PPBE de Vendée ne traversent pas la commune de Saint-Hilaire-de-Riez. Il n'y a
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Les monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables les plus proches se situent à 1,6 km du site d'étude (Annexe 9).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Un inventaire a été réalisé dans le cadre de ce projet en suivant la méthodologie définie par la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié). Pres du tiers de la zone d'étude environnementale élargie aux parcelles Nord est couverte par des zones humides, principalement identifiées sur le critère sol (2,59 ha sur les 8,25 ha prospectés - voir Annexe 8 à chapitre IV + Annexe
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	D'après les informations recueillies sur le site Georisques (voir extrait en Annexe 10), la commune de St-Hilaire-de-Riez est soumise aux risques inondation terrestre, remontée de nappe, submersion marine, érosion,
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Pays de Monts a été approuvé le 30 mars 2016.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le document d'information extrait de Georisques stipule que la parcelle est concernée par le risque de pollution des sols (Annexe 10). Les sites potentiellement pollués concernés sont cependant distants de près de 250 m du projet Nord et 40 m du périmètre de l'OAP.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le projet n'est pas place dans un perimetre Natura 2000. Le site le plus proche se trouve a 130 m a l'Est du projet : ZSC et ZPS - "Marais Breton, baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et foret de Monts" (Annexe 6).
D'un site classé ?	☒	☐	Le projet n'est pas place dans le perimetre d'un site classe. Le plus proche se trouve a 3 km du projet : "Terrains constituant la corniche vendeenne".

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le projet sera raccorde au reseau d'adduction d'eau potable de la commune. Les besoins en eau seront principalement lies a l'alimentation et a l'usage sanitaire des 108 logements (et des 186 autres a venir a court terme sur le reste de l'OAP).
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Les eaux pluviales du projet seront gerees a la source, en surface, par ecoulement de surface, noues et fosses, bassins paysagers, en limitant au maximum l'usage de canalisations etanches. Cette gestion permet de favoriser la restitution de l'eau au sol, la recharge de la nappe, de maintenir les conditions d'alimentation en eau des zones humides preservees et ainsi de respecter le
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	L'amenagement et la viabilisation des terrains entraineront un excedent probable de materiaux. Une partie pourra etre reutilisee in situ (hors zones humides) et le reste sera evacue (vers un site ou ces materiaux pourraient etre necessaires ou bien vers une Installation de Stockage de Dechets Inertes). L'equilibre deb lai / remblai reste bien entendu la priorite recherchee.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	La viabilisation des terrains, la constuction des batiments et l'amenagement des voiries et stationnements necessiteront des apports de materiaux specifiques (beton bois sable empierrements)
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Les materiaux utilises proviennent du sol et sous-sol (avec plus ou moins de transformation).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Les eaux usées de ce secteur de St Hilaire-de-Riez sont évacuées vers la nouvelle station d'épuration de St Gilles-Croix-de-Vie, mise en service en mai 2023 et qui présente une capacité nominale de traitement de 102 000 EH (équivalent habitant). D'après le bilan annuel consulté sur le site du ministère, la charge maximale mesurée en entrée de station en 2023 était de 59 985 EH, soit 60% de
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Actuellement, le site étudié est enclavé en zone urbaine : habitations et cœur de bourg à l'Ouest et au Nord, zone d'activités du Gatineau à l'Est. Une petite connexion écologique subsiste au Sud du projet vers le Marais doux. La majorité du site est constituée de terrains agricoles en déprise. Des prospections naturalistes ont été réalisées sur ce site de mars 2023 à janvier 2024 (voir Annexe 8a),
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le projet n'est pas implanté dans un site Natura 2000 (pas d'incidence directe). Le site protège le plus proche se trouve à 130 m à l'Est du projet, au niveau des marais sales de la Vie (Annexe 6). Au regard de l'urbanisation existante entre le projet et ce site protège (lotissement d'habitations, zone d'activités et route départementale), de la nature de l'aménagement et des modalités de gestion des eaux projetées, ce projet n'est pas susceptible de
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le site du projet est identifié en zone constructible au PLU. La vocation agricole de cet espace s'est progressivement perdue au fur et à mesure du développement urbain sur cette partie du territoire Hilaireois. Il n'y a plus aujourd'hui une seule parcelle de l'OAP Nord inscrite au RPG. Le projet engendre donc une consommation d'un espace agricole en déprise dont la
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La commune de Saint-Hilaire-de-Riez est soumise aux risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses (Annexe 10). Le site d'étude n'est cependant pas concerné par ce risque. Le document d'information extrait de Georisques stipule que ce secteur est concerné par un possible risque de pollution des sols du fait de la présence d'un ancien site industriel dans un rayon de
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site d'étude est en dehors du zonage du PPRL du Pays de Monts. Cependant, il est concerné par des risques naturels liés aux remontées de nappe (zone potentiellement sujette aux inondations de crue, fiabilité moyenne), à la météorologie, aux séismes (modéré), au retrait gonflement des argiles (faible) et au radon (faible). Ces risques ont été pris en compte dans la conception du
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet n'engendre pas de risques sanitaires. Les effluents domestiques générés par les habitations du projet seront évacués vers la nouvelle station d'épuration de Saint-Gilles-Croix-de-Vie
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Ce nouveau quartier de 108 logements pourrait accueillir a terme une population de l'ordre 270 personnes si l'on considere une moyenne de l'ordre de 2,5 personnes par foyer (d'apres recensement INSEE 2022 1,91 personnes par residence a St Hilaire mais on peu estimer que ce nombre sera un peu plus important sur de la construction neuve). Il va donc engendrer une hausse du trafic routier sur la rue des Beluadiers et celles qui y sont connectées.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Des emergences sonores sont susceptibles d'etre engendrees dans un premier temps par les travaux. Il s'agira toutefois de perturbations ponctuelles et de jour (hors week-end). Puis la frequentation du site sera
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	La zone d'activites a une vocation essentiellement commerciale, de petit artisanat (garage, electricien, peintre,...) et de services. Ces activites ne sont pas susceptibles de generer d'emergences sonores elevees.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Le projet en lui-meme n'engendre pas d'odeurs. Les voitures des usagers peuvent generer des odeurs via les gaz d'echappement (de moins en moins avec le developpement de l'electrique).
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Le site est actuellement place a proximite d'un garage automobile, d'un atelier de reparation de bateaux et d'un peintre, et pourrait donc etre concerne par des odeurs ponctuelles generees par ces activites. Ces perturbations
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Les travaux de terrassements du terrain et constructions sont susceptibles d'engendrer des vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	L'eclairage public de la voirie sera regule. Des emissions lumineuses peuvent egalement emerger des logements et des eclairages extérieurs chez les particuliers. Les eclairages seront diriges vers le sol et ne seront pas
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En fonction des modes de chauffage retenus, les habitations peuvent generer des rejets dans l'air (sorties cheminees et poeles). Comme precise egalement au niveau du chapitre relatif aux odeurs, les vehicules a combustion vont egalement generer des emissions gazeuses.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Les excedents hydriques qui n'auront pas ete interceptes par les sols ou la vegetation sont orientes vers des bassins de retention. Ces derniers sont dimensionnes sur la base des prescriptions du zonage d'assainissement.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les effluents domestiques (eaux usées) générés par les habitations du projet seront évacués par le réseau d'assainissement créé vers les réseaux d'assainissements existants et la nouvelle station d'épuration.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase travaux, les déchets issus du BTP seront autant que possibles recyclés ou valorisés. En phase exploitation, les déchets susceptibles d'être produits sont des déchets domestiques : ordures ménagères (bac gris), emballages (bac jaune),... Un point d'apport volontaire (journaux et cartons, verre, emballages ménagers recyclables, ordures ménagères) est présent à 130 m à l'ouest du projet. Un autre point d'apport volontaire est
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le site du projet est enclavé en zone urbaine, dans un secteur à vocation principale d'habitat. Le plan de composition a été travaillé pour permettre l'insertion des nouvelles constructions dans son environnement existant, préserver la quiétude des riverains tout en relevant le défi de la densification urbaine des dents creuses et la préservation des espaces sensibles. Cela passe notamment par la préservation et le renforcement des
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Les parcelles ne sont plus exploitées pour l'agriculture et le site du projet est identifié en zone constructible sur le zonage du PLU. La consommation de cet espace actuellement en déprise agricole a été planifiée par ce document d'urbanisme.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Il n'y a pas d'autres projets existants ou approuvés dans le secteur proche du projet sur lesquels des incidences peuvent se cumuler (projets existants ou approuvés au titre du R. 122-5 du Code de l'Environnement et R. 181-14 = projets ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un dossier d'autorisation Loi sur l'Eau).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

/

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

De nombreuses dispositions ont été prises dans la constitution du projet pour limiter au maximum les effets négatifs du projet sur l'environnement. Ces dernières ont été décrites dans les chapitres dédiés précédemment. En synthèse sur les principales thématiques concernées :

1 / Biodiversité - Evitement des zones humides et de la mare ; - Evitement de la zone d'enjeu fort, site de nidification potentiel de la Tourterelle des bois ; - Evitement des éléments composant la trame verte : haie ou la présence d'orvets fragiles a été relevée et autres haies, arbres d'intérêt écologique et paysager (cormier, frêne, cyprès), petits boisements d'enjeu fort, etc. ; - Plantations de nombreux arbres, arbustes et fourrés pour assurer la connexion des différents habitats et les continuités écologiques aux abords du projet et pour compenser l'impact sur les zones humides ; - Gestion intégrée des eaux pluviales dans des noues et espaces verts en creux végétalisés permettant de compléter la trame verte et bleue sur le site ; - Réduction des émissions lumineuses (éclairage ponctuel et directionnel vers le sol, pas d'éclairage en direction des haies) ; - Adaptation des périodes de travaux (lancement des travaux hors de la période printanière et estivale) ; - Balisage des biotopes sensibles en phase travaux : zones humides, mare et trame verte préservée.

2 / Eaux - Réduction des surfaces imperméabilisées par utilisation de revêtements extérieurs perméables pour les aires de stationnements ; - Gestion intégrée des eaux pluviales en surface et en limitant au maximum le recours à l'utilisation de tuyaux ; - Evacuation des eaux usées domestiques vers le réseau d'assainissement existant à destination de la nouvelle station d'épuration de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

3 / Paysage - Composition du projet et implantation des bâtiments en fonction des caractéristiques du site et

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Ce projet de développement urbain a vocation d'habitat va permettre de répondre aux besoins de logements identifiés dans le PLU. Il constitue la première phase d'aménagement d'un site de l'ordre de 8 ha couvert par une OAP. Il vient s'implanter sur une dent creuse d'urbanisation située à proximité immédiate du centre-bourg et des différentes commodités. Il s'inscrit sur un site présentant des sensibilités environnementales intrinsèques limitées (mais avec des sols caractéristiques de zones humides assez étendus) et dont les espaces à enjeux sont évités. Les masses végétales d'enjeu fort et les zones humides sont dans l'ensemble préservées afin de valoriser la trame verte et bleue. La gestion des eaux pluviales est maîtrisée. Ces éléments de gestion des eaux et de préservation des zones humides seront détaillés dans le dossier Loi sur

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☐
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☐
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☐
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☐

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom PAJOT

Prénom

Qualité du signataire Directeur SAS LOTIPROMO

À CHALLANS

Fait le 24-07-2025 /

Signature du (des) demandeur(s)