MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 14734 * 04

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 : __ __/__ __/__ __ __ __

Dossier complet le : __ __/__ __/__ __ __ __

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Amenagement du quartier de la gare de Sainte-Pazanne

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination: COMMUNE DE SAINTE-PAZANNE

Raison sociale: administration publique generale

N° SIRET: 21440186100031

Type de société (SA, SCI...): Collectivites territoriales

Représentant de la personne morale : ☑ Madame ☐ Monsieur

Nom: Guitteny

Prénom(s): Aurelie

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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.)
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., tousDispositifsDontLePrelevementEstSuperieurOuEgalA30M3ParHeureDeauDeMer	

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 consiste en une operation d'amenagement pour la creation d'un nouveau quartier a vocation d'habitat et de services entre la gare et le centre-bourg. Le projet s'etend sur plusieurs parcelles foncieres correspondant au perimetre de l'OAP du quartier de la gare : - La plus grande parcelle, totalisant 2,15 hectares, et propriete actuelle de l'Etablissement Public Foncier, comprenait des anciennes halles liees a l'activite d'une scierie. Les batiments existants ont ete deposes en avril 2025. Le site est aujourd'hui nu. - Une deuxieme parcelle d'environ 1 ha accueille une jardinerie - Terrena - Les autres parcelles du perimetre de l'OAP accueillent des maisons, des petites constructions et des jardins. L'entierete du site totalise environ 4.30 ha. Le foncier de l'ancienne scierie est aujourd'hui rapidement amenageable et constructible puisqu'il est porte par l'EPF pour le compte de la commune. Les autres parcelles incluses dans le perimetre sont des fonciers prives - les echeances pour l'acquisition de ces fonciers par un amenageur sont encore incertaines. Il est envisage une eventuelle mutalisation du stationnement des futurs logements avec ceux de la gare. La faisabilite de cette mutalisation sera exploree dans les mois a venir.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de l'ecoquartier de la gare qui correspond au perimetre de l'OAP, perimetre soumis a l'etude au cas par cas, permettra la creation d'un nouveau quartier en coeur de bourg avec : - de nouveaux logements - environ 220, donc 40% de logements sociaux - de nouvelles surfaces tertiaires - environ 600 m2 - de nouvelles liaisons pietonnes et velos vers la gare et desservant le nouveau quartier - la conservation d'une zone humide en zone naturel et espace de loisirs - de nouvelles liaisons permettant de desservir le quartier et la gare Le quartier permettra de renforcer l'habitat en coeur de bourg, a proximite directe de la gare, et de creer de nouvelles liaisons douces permettant, a plus grande echelle de consolider le maillage communal des cheminements pietons et velos. La zone humide conservee permettra egalement de renforcer la continuite de la trame verte et bleue sur la commune.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le site a vu disparaitre les anciens batiments d'exploitation de la scierie en avril 2025. Des travaux de viabilisation, de renaturation et de remise a niveau du sol sont envisages. Les travaux de demolition sur les autres parcelles ne sont pas encore possibles, les fonciers n'etant pas encore propriete de la commune ou de l'EPF. le calendrier previsionnel du projet est le suivant : - 2026 : etude pre-operationnelle urbaine, architecturale et environnementale du projet du quartier de la gare et montage du dossier de ZAC. Appel a candidature aupres des amenageurs et promoteurs pour la realisation operationnelle du projet. -2027 : choix de l'amenageur et rachat du foncier avant juillet 2027 (condition du fonds vert recycalge urbain). -2027-2028 : etudes techniques et preparation du foncier - 2029 : mise en vente des premiers logements en VEFA.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le quartier sera principalement un quartier d'habitat avec une variete de typologies envisagees. Quelques cellules commerciales et des bureaux sont programmes en bordure du site cote gare. Le foncier de l'entreprise actuelle TERRENA, dans le perimetre de l'OAP, fera le lien (nouvelle voirie et acces a la gare) avec l'avenue du general de Gaulle et accueillera egalement logements, activites et commerces.

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

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

Le projet sera soumis a declaration Loi sur l'eau du fait de l'impact sur l'ecoulement des eaux pluviales. Il fera egalement l'objet d'une creation de ZAC.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie globale du projet Nombre de logements Estimation des surfaces baties Nombre de place de parking Le perimetre de l'etude faisant l'objet de la demande de cas par cas correspond au perimetre de l'OAP gare. Les chiffres donnes correspondent a ce perimetre. L'entierete du perimetre de l'OAP se situe en zone UA du PLU en	(4.30 , environ 220, 16 000 , 200, ha, logements, m2, places de parking) (0, 0)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 20 Voie : Rue du Verdelet

Lieu-dit :

Localité : 20 Rue du Verdelet 44680 Sainte-Pazanne

Code postal : 44680 BP : Cedex :

Coordonées géographiques[1]

Long. : 1°48'48"O Lat. : 47°6'11"N

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 :

PLU Sainte-Pazanne - OAP Quartier de la gare - parcelles : 17, 18, 19, 40, 39, 35, 47, 48, 41, 55, 56, 66, 314, 316, 409 -section AH

ⓘ 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

ⓘ 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) ?	☐	☑	
En zone de montagne ?	☐	☑	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☑	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☑	
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 ?	☐	☑	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☑	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☑	Des sondages pedologiques realises le 20/09/2021 ont permis de delimiter une zone humide degradee presente a l'ouest du foncier de l'ancienne scierie d'environ 1900 m2. Cette zone humide n'est pas repertoriee a l'inventaire zone humide et cours d'eau du PLU. Cette zone humide sera conservee et restauree dans le cadre du projet.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☑	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☑	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☑	☐	Pollution presente et traitee sur le site de l'ancienne scierie. Les autres fonciers concernes par le projet devront etre analyses.
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 ?	☐	☑	
D'un site classé ?	☐	☑	

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 ?	☐	☑	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☑	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☑	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☑	☐	Un travail de renaturation sera necessaire dans le cadre du nouveau quartier d'habitat - de nouvelles plantations pour l'essentielle. La zone humide degradee sera restauree
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☑	

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 ?	☐	☑	Le reseau d'assainissement et d'acheminement de l'eau pour les nouvelles constructions devra etre complete. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (implantations, volumes,...) seront etudies dans la phase operatonnelle du projet, prevue a partir de la selection d'un amenageur soit a partir de la deuxieme moitie de l'annee 2027 et sur l'annee 2028.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☑	Le site permettra au contraire de valoriser un site qui etait presque entierement mineralise aujourd'hui. La biodiversite existante sera renforcee, notamment par la valorisation de la zone humide.
	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 ?	☐	☑	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☑	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☑	
	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 ?	☑	☐	Les residents et salaries des quelques entreprises du site vont engendrer de nouveaux deplacements, en partie motorisee, sur le site. En revanche, la conception du nouveau quartier devra favoriser les modes actifs.
	Est-il source de bruit ?	☑	☐	Les logements et les activites pourront engendrer du bruit, ainsi que les deplacements motorises sur le site.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☑	☐	Le passage des trains de la ligne Nantes-Pornic et de la ligne Nantes - Saint Gilles Croix de Vie a proximite du site engendre du bruit, du meme que la circulation motorisee sur les rues adjacentes
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☑	☐	Des vibrations liees au passage du train a proximite sont possibles.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☑	☐	L'eclairage public du nouveau quartier pourra engendrer des emissions lumineuses.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☑	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☑	☐	Les deplacements motorises des habitants, actifs et visiteurs vont emettre des rejets de CO2.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☑	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☑	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☑	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☑	☐	L'eglise de la commune, classe monument historique, est a proximite du site. Ce monument est emblematique de la commune et devra rester un repere protege dans l'espace urbain de la commune, y compris sur et a proximite du nouveau quartier.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☑	☐	L'usage du sol va etre totalement revu en passant d'un usage industriel a un usage urbain (logements et services) avec un volet renaturation du sol important.

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 :

La commune de Sainte-Pazanne comptent plusieurs projets importants : - La nouvelle ZAC des Ecaries (300 logements) au nord - est de la voie ferree et a proximite relative du site. - Un nouveau pole d'echange multimodal a la gare, a proximite immediate du site, et en cours d'etude. On peut donc s'attendre a une multiplication des deplacements sur le secteur, motorises et non motorises. La possibilite de recuperer de la terre agricole du site de la ZAC des Ecaries et de la transferer sur le foncier du quartier de la gare, sur le site de la friche en particulier, est a considerer. La mutalisation du parking de la gare avec celui des futurs habitations du site est egalement a l'etude.

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

Un diagnostic naturaliste a ete realise sur le site de la friche : aucun habitat ou espece vegetale protege et/ou patrimoniale n'a ete observe mais de nombreuses especes invasives ont ete identifiees. Plusieurs especes faunistiques protegees et/ou patrimoniales, pour la plupart infeodes aux milieux urbains, ont ete inventoriees sur le site du projet. Celles-ci presentent des enjeux de conservation dont il faudra tenir compte dans le futur projet d'amenagement. Des mesures d'evitement permettront de realiser des amenagements sur le site sans remettre en cause l'etat de conservation des populations locales de ces especes.

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).

1. Etat du sol - la majorite du site est constituee de sols remanies, remblayes ou decaisses issus de l'activite historique du site, impactant sa capacite d'infiltration et son role de support de la biodiversite. Quelques anomalies en hydrocarbures au niveau des anciens batiments a l'ouest et a l'est du site. Preconisations : preciser la capacite d'infiltration des eaux pluviales dans le plan d'amenagement, etudier la capacite agronomique des sols ; integrer les risques de retrait gonflement d'argile. 2. Un cours d'eau nord-sud est visible au niveau de l'ouvrage de la ligne SNCF et disparait ensuite le long des maisons. Une zone humide est localisee au niveau de la parcelle ouest autour des deux fosses presents. Preconisations : preciser la nature des sols ; integrer dans le projet la possibilite de restaurer l'emprise de la zone humide ; preciser le cours exact du cours d'eau ; etudier la capacite a gerer les eaux pluviales, sur le site et en aval, et la possibilite d'une ouverture partielle de ce cours d'eau. 3. Continuites ecologiques : le site s'inscrit dans une trame verte et bleue urbaine a conserver et a renforcer du fait de sa fragmentation par la voie ferree, les routes et zones urbanisees. Preconisations : conserver les principaux elements arbores du site et si possible renforcer cette trame par de nouvelles plantations ; garder les limites du site permeables. 4. Des habitats diversifies mais limites et concentres sur les marges du site - habitats ordinaires et relativement anthropises, abritant des especes ornementales voire invasives. Quelques especes d'oiseaux, chiropteres et mammiferes sur les contours. Preconisations : surveiller le foyers d'especes exotiques envahissantes ; proteger les habitats arbores ; renforcer les haies et tenir compte des especes dans les futurs amenagements

7 Auto-évaluation (facultatif)

ⓘ 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.

Le projet devrait plutot ameliorer l'etat du site, aujourd'hui en grande partie degrade (friche industriel, jardinnerie, parking de la gare) avec des mesures de depollution, de renaturation et de restauration de la zone humide sur le foncier de la friche. L'etat general du sol devrait est ameliore. Le projet s'inscrit dans le cadre du programme ecoquartier et les elus souhaitent poursuivre le projet avec les principes de developpement durable necessaires a l'obtention du label. Une demarche vertueuse est donc en cours sur ce site. Une etude urbaine, architecturale et paysagere avec une dimension environnementale importante debutera en janvier 2026 et apportera des elements concrets de conception pour le futur quartier. Le site est sensible mais la demarche prevue est vertueuse et devrait compenser l'urbanisation du site.

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 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.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou petitionaire

ⓘ 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 Mariot

Prénom Patrick

Qualité du signataire DGS

À Sainte-Pazanne

Fait le 15-10-2025

Signature du (des) demandeur(s)