



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 : 15-10-2025 /

Dossier complet le : 26-11-2025 /

N° d'enregistrement : 007232/KK P

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) pétitionnaire(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

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., tous Dispositifs Dont Le Prelevement Est Supérieur Ou Égal A 30 M3 Par Heure Deau De Mer	

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 amenable 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 ameneur 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 disparaître les anciens bâtiments d'exploitation de la scierie en avril 2025. Des travaux de viabilisation, de renaturation et de remise à niveau du sol sont envisagés. Les travaux de démolition sur les autres parcelles ne sont pas encore possibles, les fonciers n'étant pas encore propriétaires de la commune ou de l'EPF. Le calendrier prévisionnel du projet est le suivant : - 2026 : étude pré-opérationnelle urbaine, architecturale et environnementale du projet du quartier de la gare et montage du dossier de ZAC. Appel à candidature auprès des aménageurs et promoteurs pour la réalisation opérationnelle du projet. - 2027 : choix de l'aménageur et rachat du foncier avant juillet 2027 (condition du fonds vert recycalge urbain). - 2027-2028 : études techniques et préparation 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 variété de typologies envisagées. Quelques cellules commerciales et des bureaux sont programmés en bordure du site côté gare. Le foncier de l'entreprise actuelle TERRENA, dans le périmètre de l'OAP, fera le lien (nouvelle voirie et accès à la gare) avec l'avenue du général de Gaulle et accueillera également logements, activités et commerces.

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).

Le projet sera soumis à déclaration Loi sur l'eau du fait de l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales. Il fera également l'objet d'une création 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 bâties Nombre de place de parking Le périmètre de l'étude faisant l'objet de la demande de cas par cas correspond au périmètre de l'OAP gare. Les chiffres donnés correspondent à ce périmètre. L'entiereté du périmètre 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 :

Coordonnées 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

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) ?	☐	☒	
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 pédologiques réalisés le 20/09/2021 ont permis de délimiter une zone humide dégradée présente à l'ouest du foncier de l'ancienne scierie d'environ 1900 m ² . Cette zone humide n'est pas répertoriée à l'inventaire zone humide et cours d'eau du PLU. Cette zone humide sera conservée et restaurée 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 présente et traitée sur le site de l'ancienne scierie. Les autres fonciers concernés par le projet devront être analysés.
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 nécessaire dans le cadre du nouveau quartier d'habitat - de nouvelles plantations pour l'essentielle. La zone humide dégradée sera restaurée
	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 amenegeur soit a partir de la deuxieme moitie de l'annee 2027 et sur l'annee 2028.
	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.
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 ?	☐	☒	
	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 déplacements, 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 déplacements 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 déplacements 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'église de la commune, classe monument historique, est à proximité du site. Ce monument est emblématique de la commune et devra rester un repère protégé dans l'espace urbain de la commune, y compris sur et à proximité 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 être totalement revu en passant d'un usage industriel à 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 compte plusieurs projets importants : - La nouvelle ZAC des Ecaries (300 logements) au nord - est de la voie ferrée et à proximité relative du site. - Un nouveau pôle d'échange multimodal à la gare, à proximité immédiate du site, et en cours d'étude. On peut donc s'attendre à une multiplication des déplacements sur le secteur, motorisés et non motorisés. La possibilité de récupérer de la terre agricole du site de la ZAC des Ecaries et de la transférer sur le foncier du quartier de la gare, sur le site de la friche en particulier, est à considérer. La mutualisation du parking de la gare avec celui des futures habitations du site est également à l'étude.

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 été réalisé sur le site de la friche : aucun habitat ou espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'a été observé mais de nombreuses espèces invasives ont été identifiées. Plusieurs espèces faunistiques protégées et/ou patrimoniales, pour la plupart inféodées aux milieux urbains, ont été inventoriées sur le site du projet. Celles-ci présentent des enjeux de conservation dont il faudra tenir compte dans le futur projet d'aménagement. Des mesures d'évitement permettront de réaliser des aménagements sur le site sans remettre en cause l'état de conservation des populations locales de ces espèces.

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 majorité du site est constituée de sols remaniés, remblays ou décaissements issus de l'activité historique du site, impactant sa capacité d'infiltration et son rôle de support de la biodiversité. Quelques anomalies en hydrocarbures au niveau des anciens bâtiments à l'ouest et à l'est du site. Préconisations : préciser la capacité d'infiltration des eaux pluviales dans le plan d'aménagement, étudier la capacité agronomique des sols ; intégrer 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 disparaît ensuite le long des maisons. Une zone humide est localisée au niveau de la parcelle ouest autour des deux fosses présents. Préconisations : préciser la nature des sols ; intégrer dans le projet la possibilité de restaurer l'emprise de la zone humide ; préciser le cours exact du cours d'eau ; étudier la capacité à gérer les eaux pluviales, sur le site et en aval, et la possibilité d'une ouverture partielle de ce cours d'eau. 3. Continuités écologiques : le site s'inscrit dans une trame verte et bleue urbaine à conserver et à renforcer du fait de sa fragmentation par la voie ferrée, les routes et zones urbanisées. Préconisations : conserver les principaux éléments arbores du site et si possible renforcer cette trame par de nouvelles plantations ; garder les limites du site perméables. 4. Des habitats diversifiés mais limités et concentrés sur les marges du site - habitats ordinaires et relativement anthropisés, abritant des espèces ornementales voire invasives. Quelques espèces d'oiseaux, chiroptères et mammifères sur les contours. Préconisations : surveiller les foyers d'espèces exotiques envahissantes ; protéger les habitats arbores ; renforcer les haies et tenir compte des espèces dans les futurs aménagements.

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.

Le projet devrait plutôt améliorer l'état du site, aujourd'hui en grande partie dégradé (friche industrielle, jardinerie, parking de la gare) avec des mesures de dépollution, de renaturation et de restauration de la zone humide sur le foncier de la friche. L'état général du sol devrait être amélioré. Le projet s'inscrit dans le cadre du programme écoquartier et les élus souhaitent poursuivre le projet avec les principes de développement durable nécessaires à l'obtention du label. Une démarche vertueuse est donc en cours sur ce site. Une étude urbaine, architecturale et paysagère avec une dimension environnementale importante débutera en janvier 2026 et apportera des éléments concrets de conception pour le futur quartier. Le site est sensible mais la démarche prévue 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 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.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d’ouvrage ou petitionnaire

ⓘ 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

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)