



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 : 07-11-2025 /

Dossier complet le : 07-11-2025 /

N° d'enregistrement : 008524/KK P

1 Intitulé du projet

Projet d'aménagement CLOS DES VIGNES. Le projet a pour objectif l'aménagement de lotissements sur une surface de 3 ha sur la commune de Montussan (33).

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

NEXITY IR PROGRAMMES AQUITAINE

Raison sociale

NEXITY

N° SIRET

82438128900019

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☒ Madame

☐ Monsieur

Nom

WOJAK

Prénom(s)

Axelle

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., 39B	

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 concerne l'aménagement d'un lotissements (environ 150 lots) sur une superficie totale d'environ 3 hectares, situés sur le territoire de la commune de Montussan (33). Le site sera desservi par une nouvelle voie créée au sud du projet, permettant l'accès à l'ensemble des lots. L'opération prévoit également la création d'espaces verts sur une emprise totale de 12 796 m², représentant environ 44,22 % de la surface du projet. Aucune démolition n'est prévue dans le cadre de cette opération.

4.2 Objectifs du projet

La mise en œuvre de l'OAP vise à répondre à la demande locale en logements, tout en assurant un développement cohérent et maîtrisé du secteur. Cet aménagement se situe en continuité de la matrice urbaine existante.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux seront exécutés de la façon suivante, ce que l'Entrepreneur s'engage à accepter :

Première phase : - L'ensemble des travaux de nettoyage et de terrassement et mise à niveau, - Les travaux d'assainissement, canalisations et ouvrages enterrés, - La pose éventuelle des fourreaux pour passage des fluides (A.E.P. - B.T. - Telecom), - Les fondations des chaussées, avec calage nécessaire, - Calcaire 0/31,5 épaisseur 0,10 m pour voie de chantier.

Deuxième phase : - L'enlèvement de 10 cm environ de calcaire impropre, voie de chantier, - Raccordements des bâtiments EU et EP, - La pose des bordures et caniveaux, - La mise en place de la couche de base si les fourreaux sont posés, - Le passage des fluides (A.E.P.- B.T. - Eclairage Public - Telecom), - Le revêtement définitif des chaussées, - La confection des passages et accès divers.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

NC

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).

- Examen au cas par cas; - Dossier Loi sur l'Eau (Déclaration) ; - Permis d'aménager.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface cadastrale projet/lots;Surface plancher;Emprise batie ;Emprise pleine terre;Emprise espaces verts	(environ 3 ha/150; environ 10 000 m ² ;7 583 m ² (26,20 %);16 050 m ² (55,46 %); 12 796 m ² (44,22 %), ha ; m ²)

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 :

 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) ?	☐	☒	Le projet ne se trouve inscrit dans le perimetre d'aucune ZNIEFF. Aucune ZNIEFF n'est presente dans un rayon de 3 km autour du projet.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerne par un arrete 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 ?	☒	☐	La commune de Montussan est couverte par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) publié en 2015 par Synacoustique. Le projet se situe dans un secteur où le niveau sonore moyen dépasse 50 dB(A), d'après les données issues des cartes de bruit stratégiques.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection des monuments, ni dans un périmètre de protection archéologique.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet ne se situe au sein d'aucune ZHIM ou zone humide à l'échelle du SDAGE Adour-Garonne ou du SAGE Vallée de la Garonne d'après les documents de référence consultés. Le diagnostic zones humides réalisé en août 2025 n'a mis en évidence aucune zone humide selon les critères floristique et pédologique.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☒	La commune n'est pas couverte par un PPRI ni par un PPRT.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé sur un site ou des sols pollués d'après les données disponibles sur les bases BASOL et CASIAS.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune de Montussan est localisée au sein d'une zone de répartition des eaux, la ZRE3302 mise en place par arrêté préfectoral n°E2005/14 du 28/02/2005.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Le projet n'intercepte aucun périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau (source : AtlaSanté, Nouvelle-Aquitaine). Le périmètre de protection le plus proche est situé à 1,5 km au sud du projet.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé 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 situe dans un site Natura 2000. Aucun site Natura 2000 n'est present dans un rayon de 3 km autour du projet.
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet n'est pas situe dans un site classe. Aucun site classe n'est present dans un rayon de 3 km autour du projet.

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 ?	☐	☒	Aucun prelevement d'eau n'est prevu dans le cadre du projet d'aménagement.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Les travaux pour la pose des reseaux enterres s'effectueront preferentiellement dans la periode des basses eaux (entre aout et decembre) permettant d'eviter un eventuel rabattement de nappe. Il est a noter que lors de l'expertise realisee sur le terrain par la societe ENVOLIS, en aout 2025, l'absence de nappe a 9 m de profondeur a pu etre constatee.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Lors de phase de terrassement du chantier, les terres provenant des decapages seront stockees sur l'emprise de l'operation pour une reprise par le lot espaces verts. Elles seront stockees en merlon facilement cubable d'une hauteur de 2 a 2.5 m de hauteur max. Le lot espaces verts indiquera la quantite a conserver, les excedents seront evacues.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	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 projet d'aménagement est en adéquation avec les équipements des divers réseaux. En effet, un raccordement au réseau existant est prévu pour les eaux usées et l'eau potable.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	L'opération d'aménagement entraînera l'altération/destruction des habitats naturels situés au droit des surfaces imperméabilisées (voiries, futures habitations, etc.). Des mesures d'évitement et de réduction seront appliquées par le porteur de projet (cf. note d'incidence environnementale en Annexe 4). De plus, la présence d'espaces verts au sein du projet permet de
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 ?	☒	☐	La mise en œuvre du projet entraînera la consommation d'espaces agricoles à savoir des vignes. Néanmoins, la parcelle est située au sein d'une zone économique, classée en zonage 1AU au titre du PLU communal. Le projet prévoit en outre l'aménagement d'espaces verts sur une superficie de 12 796 m ² (44,22 %).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le projet est concerné par le risque naturel Retrait/gonflement des argiles : projet situé dans une zone fortement exposée (zonage réglementaire approuvé par arrêté préfectoral n°47-2018-01-22-025 du 22 janvier 2018) (Source : Georisques). Le projet est également concerné par le risque naturel Risque de feu de forêt : zones d'obligation légale de débroussaillage.
	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 ?	☒	☐	La circulation des engins de chantier lors de la phase travaux. La conversion des sols en habitations engendre une augmentation locale minime du trafic.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase travaux (terrassement, raccordement aux divers reseaux), la circulation et l'usage d'engins et vehicules motorises provoqueront des nuisances sonores temporaires et diurnes.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Ces travaux s'opereront cependant en respect de la legislation en vigueur relative aux emissions sonores.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Des vibrations legeres seront produites par les engins de chantier en phase travaux. Ces vibrations ne sont pas de nature a impacter l'environnement du projet.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les emissions lumineuses nocturnes seront produites par les futures habitations et au niveau de la voirie commune. Celles-ci viendront s'ajouter a celle des habitations d'alentour.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Neanmoins, le rayonnement sera oriente vers le sol. De la meme maniere, les futures habitations seront concernees par les emissions lumineuses produites par les habitations attenantes.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase chantier, les engins utilises provoqueront l'emission de gaz d'echappement et de poussieres lors de leur deplacement et de leur usage. Cependant, cette nuisance sera strictement limitee a la duree du chantier (incidence temporaire). En phase d'exploitation, la circulation des vehicules engendrera egalement le rejet de gaz d'echappement. Neanmoins, ces incidences ne sont pas de nature a degrader la qualite de l'air au niveau
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Aucun rabattement de nappe sera necessaire pour l'enfouissement des reseaux. Les eaux pluviales sont gerees via des massifs de stockage en diorite, un ouvrage de regulation situe en aval de ces massifs.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Les eaux pluviales sont gerees via des massifs de stockage en diorite, un ouvrage de regulation situe en aval de ces massifs permet de rejeter un debit de fuite au reseau existant sous la Route de la Raffette.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le rejet des eaux usées sera géré de manière gravitaire avec un rejet au réseau situé sous la route de la Raffette.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les déchets qui pourraient être générés lors de la phase chantier seront stockés de manière contrôlée puis pris en charge au sein des filières de traitement adaptées. En phase exploitation, la collecte des déchets ménagers sera réalisée dans un local à l'entrée du projet.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	La conversion du terrain en lotissement et bâtiments collectifs modifiera la vision paysagère du site étant donné son état actuel (friche). Le projet s'insère néanmoins dans un contexte déjà urbanisé.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	La mise en place de cet aménagement amène à reconsidérer le terrain du projet vers une zone à usage d'habitations avec possibilité de mixage avec une profession libérale, services ou bureaux et ce, conformément au règlement du PLU. Pour rappel, le périmètre du projet est à vocation d'habitations (zone AU du PLU).

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 :

Une analyse des projets existants ou approuvés a été effectuée dans un rayon de 1km autour du projet (cf. Annexe volontaire 3).

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).

L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction liées à l'élaboration du projet sont consultables au sein de la note d'incidence environnementale en Annexe volontaire 4 (cf. partie 2. Analyse des incidences du projet sur l'environnement, pp. 25).

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.

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

i 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 ROSENOW

Prénom Aline

Qualité du signataire Cheffe de projet hydrogeologue

À Gujan-Mestras

Fait le 07-11-2025 / / / /



Signature du (des) demandeur(s)