

Département de la Vendée
COMMUNE D'ESSARTS-EN-BOCAGE
Rue de l'Aveneau

Aménagement d'un lotissement à usage d'habitation

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

Code de l'Environnement
(Article R. 122-3-1)

GEOUEST

46 rue B. Franklin
85000 LA ROCHE SUR YON

MAIRIE

51 rue Georges Clémenceau
85140 ESSARTS-EN-BOCAGE

Mémoire réponse à la demande de compléments

Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement

Référence 010109/KK P

Le projet porté par la Commune d'Essarts-en-Bocage concerne l'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation localisé au Sud du bourg de Boulogne, rue de l'Aveneau.

Le service SCTE – Division évaluation environnementale de la DREAL des Pays de la Loire dans son courrier adressé le 23 décembre 2025 a formulé un incomplet et demande des informations complémentaires dans le cadre de l'instruction de la demande d'examen au cas-par-cas transmis le 08 décembre 2025, puis complétée le 10 février 2026.

Par le présent mémoire en réponse, la Commune d'Essarts-en-Bocage apporte les réponses et les informations demandées.

Les extraits à suivre, auxquels il est fait réponse en-dessous, proviennent du courrier émis par la DREAL en date du 23 décembre 2025, annexé au présent document, et ayant fait l'objet d'une demande complémentaire le 27 février 2026.

L'ensemble de ces réponses a été retranscrit directement dans les Cerfa, dossier d'annexes et à nouveau déposé sur le site (Numéro de référence de la demande : 010109/KK P).

Rubrique 4.3.1

Indiquer la durée et le calendrier des travaux tenant compte le cas échéant des enjeux à prendre en considération par ailleurs.

Le calendrier prévisible des procédures et des travaux est le suivant, **en cas d'obtention du Permis d'Aménager à la mi-Avril 2026** :

- Travaux de **Juin à Décembre 2026** permettant :
 - La viabilisation du lotissement, la pose et les raccordements aux réseaux existants, la création de la voirie phase 1,...
 - La mise en œuvre des mesures de compensation Zones Humides
- Une commercialisation des lots à partir de la **fin d'année 2026**
- Le dépôt des 1^{ers} Permis de Construire des lots à partir du début du 2nd trimestre 2027
- Le début des 1^{ères} constructions des habitations à partir de la **fin du 1^{er} semestre l'année 2027**

pour de 1^{ères} occupations envisageables pour **le début du 2nd trimestre 2028**.

Rubrique 4.5

Indépendamment du périmètre relatif à la procédure de permis d'aménager, le périmètre de projet est à définir en incluant notamment les espaces à proximité nécessaires à la mise en œuvre des mesures compensatoires et les caractéristiques du projet sont à préciser en tenant compte de ce qui précède.

Le périmètre du Permis d'Aménager couvre 15 224 m².

Le projet soumis à demande d'examen au cas par cas, *qui comprend la superficie du Permis d'Aménager*, couvre 21 934 m² soit 6 710 m² plus grand.

Les contours du périmètre du Permis d'aménager font suite au choix d'exclure la majeure partie des zones humides identifiées dans ce secteur : le périmètre a été ajusté pour limiter les impacts sur ces milieux humides et ainsi appliquer la séquence ERC par la mise en œuvre tout d'abord d'un évitement.

L'évitement a aussi été mis en place dès les esquisses du projet à aménager. Etant donné que ce secteur fait l'objet d'une OAP et doit répondre aux attentes du PLUi-H du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts (dernière approbation 25 septembre 2025), avec un Programme Local de l'Habitat, la préservation de la zone humide et la densité de logements demandée (19 logements à l'hectare) n'étaient pas compatibles.

Les caractéristiques du projet resteront donc inchangées et ce, dans le but de maintenir la "densité de logements" calculée pour ce PA.

Cependant, pour une meilleure compréhension des deux périmètres, l'aire d'étude comprenant la parcelle des mesures va être ajoutée aux figures dans le cahier "annexes", en sus du périmètre couvert par le Permis d'aménager.

Un plan de levés topographiques avec ces périmètres est joint (PA3).

Rubrique 4.6

Le projet est au sein de zones en U et 1AU couverte par une OAP sectorielle. La présence d'une zone humide a conduit à restreindre le secteur à aménager et à renoncer à une desserte prévue notamment par le sud dans cette OAP. Une procédure d'évolution particulière du PLUi est-elle prévue pour tenir compte des changements d'orientations aménagements du point de vue des principes de liaison douce et d'accès par une voie structurante au sud ?

Pour répondre à cette interrogation du "déclenchement d'une procédure d'évolution particulière par modification de l'OAP", la Communauté de Communes indique que "la présence d'une zone humide n'était pas connue au moment de l'élaboration du document graphique du PLUiH et a été révélée lors des études pour l'aménagement de cette zone. La Commune ainsi que le bureau d'études ont modifié les principes de liaisons douces et d'accès afin de préserver cette zone humide."

De plus, une Orientation d'Aménagement Particulière peut être précise, mais n'est pas impérative : les liaisons douces et d'accès dans l'OAP étaient renseignés en tant que "principes" généraux dans ce PLUiH ; le projet peut donc être compatible sans être obligatoirement conforme en exactitude au schéma de l'Orientation d'Aménagement Particulier.

De ce fait, l'OAP est suivie dans son ensemble, en ayant toutefois pris en compte la préservation des espaces signalés comme zone d'évitement (zone humide) mais également, par rapport au schéma d'une liaison piétonne qui devait traverser la haie au Sud (haie bocagère à préserver).

Aussi, la CC du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts ajoute qu'une "procédure d'évolution de notre PLUiH ne semble pas nécessaire et n'est donc pas prévue à court terme."

Rubrique 5

Il est indiqué qu'une zone humide de 4 300 m² est délimitée dans l'espace étudié initialement. La délimitation de la zone humide de 3 600 m² au sud, dont la limite nord est très rectiligne, n'apparaît pas très cohérente avec les sondages n°2, n°6 et n°9 caractéristiques de sols humides. Aussi, la délimitation doit nécessairement reposer sur une démarche rigoureuse visant justement à prendre en considération par la suite les surfaces susceptibles d'être affectées par les aménagements y compris les espaces périphériques nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités. Inversement un secteur de 230 m² à l'angle nord-ouest du projet est identifié comme humide sans que les éléments d'analyse floristiques ni le sondage n°12, le plus proche, ne permettent véritablement de comprendre cette identification.

Rubrique 6.1

Zone humide

Au regard de ce qui a été relevé précédemment, il est attendu une analyse tenant compte de la délimitation des zones humides reposant notamment sur la prise en compte des sondages caractéristiques de ces milieux. (La définition des zones non constructibles et non aménageables correspondant à 80 m² de zone humide apparaît sous-estimée).

La délimitation de la zone humide s'est appuyée sur les données issues du diagnostic 2024 et celles d'un précédent diagnostic fait en 2020, croisées avec les photos historiques du site. Ces dernières montrent l'occupation des sols marquée par un maillage de haies bocagères.

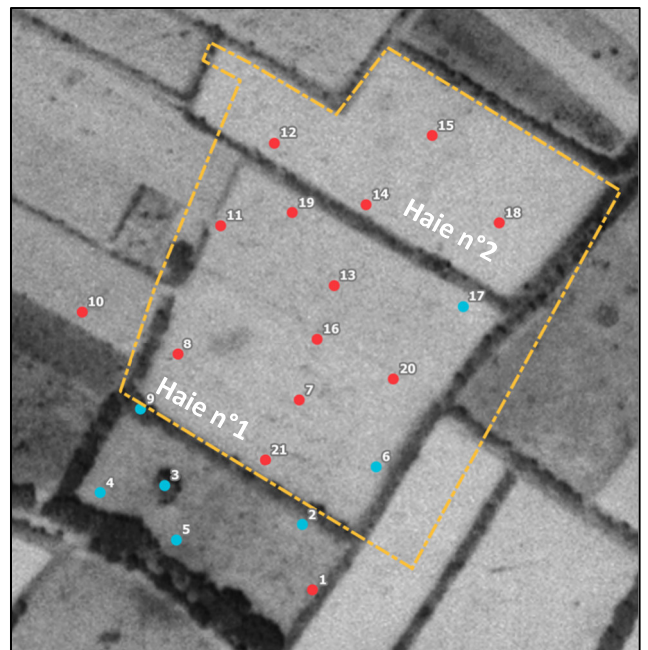
La limite de la zone humide apparaît comme rectiligne car elle correspond à l'implantation d'une haie aujourd'hui arrachée : les sondages 2 et 9 ont été faits dans l'alignement de cette dernière.

Ceci est le cas également pour le sondage 17.

L'arrachage des haies a entraîné un abaissement du niveau du terrain, bien visible pour la haie n°1 sur tout son linéaire (ci-dessous son emplacement) ; c'est moins le cas pour la haie n°2. Ces dépressions ou micro-dépressions sont favorables à la stagnation des eaux. Etant donné la nature argileuse du sol, le moindre micro-relief formant un creux retient l'eau.



Anciennes haies présentes jusqu'en début des années 1990 (geoportail.fr)



Vestiges dans le sol laissés par l'arrachage des haies début des années 2000 (geoportail.fr)

Le cortège floristique au Sud de la haie n°1 comporte un recouvrement d'espèces hygrophiles ou caractéristiques de zone humide selon la réglementation avec un taux supérieur à 50 % alors qu'au Nord de cette même haie, le cortège contient de façon très disséminée et ponctuelle des Joncs ne permettant pas d'en qualifier un cortège humide.

Ajoutons également à cela la présence d'une zone de transition (très probable) entre 2 formations géologiques présentes sur la partie Sud du parcellaire, avec la notation d'une "cassure" géologique – cf. carte géologique ci-dessous – pouvant être à l'origine d'une résurgence d'eau : la parcelle au Sud de la haie (aujourd'hui en zone humide) a, sur toutes les photos historiques, été maintenue en prairie.



Carte géologique sur le secteur étudié

sondage 9



Végétation hygrophile bien délimitée dans l'axe de l'ancienne haie (Novembre 2024)



Végétation hygrophile bien délimitée dans l'axe de l'ancienne haie (avril 2020)

Le sondage 6 possède des caractéristiques hydromorphe, celui-ci est également situé près du tracé d'une ancienne haie. Toutefois, l'arrachage d'une haie ne conduit pas systématiquement à l'apparition d'un milieu hydromorphe sur une partie ou la totalité de son linéaire puisque cela dépend de la manière où la remise en état du terrain a ensuite été faite. Cela dépend également de l'orientation de la haie par rapport à la pente (écoulements interceptés ou le long de la haie). Les traces d'hydromorphie n'ont pas été observées dans d'autres sondages non répertoriés et faits tout autour ; tout comme l'illustre le sondage 1. Seul, le sondage 6 (non accompagné d'une végétation caractéristique à cet endroit-là) n'est pas considéré pour une zone humide dans ce quadrat.

Rubrique 6.1

Biodiversité existante

Il est indiqué en 6.4 « *le terrain ne présente ni habitat déterminant ni flore caractéristique de la ZNIEFF...* ». Dans la mesure où une expertise a visiblement été mobilisée pour évaluer les sensibilités écologiques, il convient de la joindre à l'appui de cette affirmation. Qu'en est-il par ailleurs en ce qui concerne la faune ?

L'inventaire "faune" n'a pas été réalisé sur ce site en dehors des observations faites in situ lors des passages pour les prospections "zones humides" et de l'étude des habitats écologiques présents.

La ZNIEFF de type 2 s'étend sur 18 465,23 ha sur une quinzaine de Communes. Il s'agit d'une grande zone de bocage, bois, étangs, vallées qui a conservé un intérêt écologique non négligeable. Son réseau hydrographique assez dense constitue un ensemble de corridors naturels dont la Loutre est sans doute l'une des espèces phares. Ses critères d'intérêt sont :

- patrimoniaux : écologique, poissons, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères, insectes, ptéridophytes, phanérogames,
- fonctionnels : corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges,
- complémentaires : paysager.

"Ce secteur de bocage, bois, étangs, vallées, malgré une dégradation importante due au remembrement et à l'urbanisation, a conservé un intérêt écologique non négligeable. Le réseau hydrographique assez dense constitue un ensemble de corridors naturels, dont la Loutre est sans doute l'une des espèces phares. De nombreuses espèces ont toutefois disparu ou sont en forte régression (Bouvreuil pivoine, Gros-bec casse noyau, Pie-Grièche écorcheur)."

Analyse effectuée pour le présent projet :

- "bois, bocage, étang, vallée" : le site étudié et le parcellaire inclus dans le périmètre du projet ne contient aucun de ces ensembles. Le paysage de bocage marqué par la haie est préservé par l'éloignement des limites des lots par rapport à la haie au Sud.
- "réseau hydrographique" : le parcellaire et tous les terrains alentours (bâtis) ne contiennent pas de cours d'eau, ou de petites affluents pouvant participer à la trame bleue générale.
- "corridor naturel dont la Loutre est sans doute l'une des espèces phares" : Etant donné la nature des terrains, en dehors de tout espace comportant des milieux aquatiques ; également en dehors de toutes continuités "verte" et "bleue" par lesquelles la Loutre (*ou toute autre espèce mammalogique semi-aquatique*), le projet ne peut porter pas atteinte à celle-ci.
- "Bouvreuil pivoine" : cette espèce niche dans les secteurs buissonnants des boisements de feuillus et de résineux, ce que le site d'études ne comporte pas. C'est une espèce typique des jeunes forêts (parcelles en régénération, jeunes taillis ou plantations d'épicéa, ces dernières ressemblant à son milieu originel des zones montagneuses).
- "Gros-bec casse noyau" : Oiseau discret et farouche des bois mixtes et feuillus, grands jardins et parcs. Espèce des bois, ils ne sont pas présents dans l'aire d'études.

"Pie-grièche écorcheur" : c'est une espèce typique des milieux semi-ouverts, et se retrouve dans des paysages variés dont l'altitude varie depuis le niveau de la mer jusqu'à 2400 m lorsque les conditions climatiques le permettent. L'habitat de reproduction de la Pie-grièche écorcheur présente toujours deux caractéristiques indispensables. Il doit être

pourvu d'arbustes ou de buissons touffus favorables à la nidification (épineux comme les prunelliers, aubépines et églantiers, ou alors jeunes conifères). D'autre part, l'environnement doit être assez ouvert, avec un accès au sol facile, pour la chasse. Le site étudié est pourvu d'un espace ouvert, "refermé" principalement par les zone surbanisées, entretenues ; donc spécifiquement peu favorables à cette espèce.

Rubrique 6.1

Eaux usées

Apporter des précisions en ce qui concerne la station d'épuration à laquelle le projet va se raccorder. La consultation du portail ministériel relatif à l'assainissement collectif indique pour 2023 un système non conforme en performance. Il en résulte par conséquent la nécessité d'un argumentaire complémentaire du point de vue de la capacité de l'ouvrage à recevoir de nouveaux effluents tout en garantissant une qualité de rejet des effluents traités compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Le Service Assainissement de la Communauté de Commune de Saint-Fulgent-les-Essarts a été consulté dans le cadre de ce projet.

La réponse en date du 24/12/2025 apporte les éléments suivants :

- La non-conformité a été levée en 2024 : elle relevait d'un point d'autosurveillance non équipé, ce qui a été fait en 2024.
- Le Portail ministériel ne comporte pas les données et les informations relevées en 2024 de la station d'épuration "Boulogne-la Maicaillère", après les travaux et les installations réalisées.

Le Service Eau du Département note les informations suivantes :

- "une station d'épuration en surcharge hydraulique due probablement à l'infiltration d'eau parasites ;
- Le taux de charge organique mesuré lors du contrôle était de 26 kg DBO5 soit 86 % de la capacité nominale ;
- La qualité moyenne du rejet : les paramètres ammonium et phosphore sont élevés ;
- L'oxygénation des bassins est correcte ;
- L'entretien général de la STEP est correct tout le long de l'année."

Le bilan indique "une qualité satisfaisante et les normes respectées sauf pour le paramètre M.E.S." (Matières En Suspension), tout en signalant que ce paramètre "reste facultatif".

Même s'il reste facultatif, ce paramètre a été pris en compte par le Service Assainissement de la Communauté de Communes : une bathymétrie réalisée en été 2019 avait montré une accumulation de boues de sédimentation. Le curage avait été préconisé. Pour information apportées par ce Service Assainissement, le curage du 1^{er} bassin est prévu pour 2026.

Le curage sera bénéfique pour répondre aux problèmes évoqués pour garantir la qualité d'épuration des eaux usées collectées.

A ce jour, et selon tous les éléments apportés ci-avant, étant donné le nombre d'EH apportés par ce projet et une 1^{ère} occupation au mieux pour la fin du 1^{er} semestre 2027 après le curage du 1^{er} bassin de la station de lagunage, il s'avère que le système de la station sera en capacité de recevoir les effluents usés du projet.

Les objectifs de qualité du milieu récepteur (ruisseau de Mortemer – code Masse d'eau FRGR0552).

- Objectif écologique : Bon état
- Délai écologique : 2027
- Objectif chimique : Bon état
- Délai chimique : ND

Eaux pluviales :

Le dossier présente les principes de gestion des eaux pluviales. Merci d'indiquer si la commune est dotée d'un zonage et d'un schéma directeurs d'assainissement pluvial et préciser la pluie de référence prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages. Préciser le fonctionnement de ces ouvrages pour un épisode supérieur à cette pluie de référence et leurs incidences notamment au regard du contexte enclavé du bassin de rétention.

Zone humide

Par ailleurs, à la rubrique 6.5, il est indiqué que les clôtures des lots 19 à 25 devront permettre le libre écoulement des eaux pour alimenter la zone humide identifiée au sud. Cependant les plans, annexes page 59 et la notice de présentation PA 2 (pages 14-15) indiquent que les eaux de toiture de ces lots seront collectées et dirigées vers le réseau en bordure nord de ces lots pour alimenter la zone de compensation à l'ouest.

Il en résulte par conséquent des interrogations quant à la pérennité de cette zone humide dont les conditions d'alimentation sont tributaires de la libre circulation des eaux mais avant tout de l'absence de modification des pentes de ces terrains qui seront aménagés dans le cadre des permis de construire de chaque lot. Il en résulte par conséquent des garanties complémentaires à démontrer du point de vue de l'encadrement des aménagements et constructions ainsi que du caractère pérenne des mesures destinées à maintenir cette alimentation (instauration de servitude ou autre?). La cunette indiquée en annexe à réaliser en fonds de jardins ne figure pas sur les plans de travaux.

Le territoire sur lequel s'implante ce projet appartient depuis la fusion des communes à la Commune d'Essarts-en-Bocage. Cependant, le foncier à aménager se place dans le bourg de Boulogne (ex-commune). Il n'existe pas de Schéma Directeur d'Assainissement pluvial sur ce territoire.

Les principes de gestion des Eaux Pluviales retenues seront écrits dans le dossier Loi sur l'eau. Pour chaque futur acquéreur, il lui sera remis le règlement du lotissement dans lequel apparaîtra :

- limiter l'imperméabilisation des parcelles : éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures, etc.
- mettre en place un système de rétention-infiltration des Eaux Pluviales issues de leurs surfaces imperméabilisées, dans leur unité foncière, avant rejet dans le réseau collecteur via le regard tabouret mis en place par la Commune. Les dispositifs de rétention (toiture stockante, cuve enterrée, tranchée d'infiltration, jardin de pluie...)

doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimum de :

- 3 m³ par lot cessible
- 1m³ par logement pour l'îlot A.

La pluie de référence pris pour le dimensionnement des ouvrages individuels est de 2 ans. Cela permet de répondre aux besoins récurrents *tels qu'observés dans d'autres projets*.

Chaque ouvrage individuel pourra être raccordé par l'acquéreur du lot sur l'antenne EP qui sera posée devant sa propriété via un regard tabouret prévu à cet effet. Cela permettra de sécuriser et limiter tout risque de débordements problématiques et notamment les écoulements vers le voisinage.

Les eaux de ruissellement de la voirie y compris les surverses de l'îlot A et des lots n°1 à n°18 seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø 300 mm.

Elles seront dirigées gravitairement vers le bassin de rétention enherbé au Nord, dimensionné pour une pluie de retour 10 ans avec un débit de restitution de 4,6 l/s. Le rejet de l'ouvrage régulateur rejettera les écoulements des effluents épurés vers une zone humide à créer et dont l'alimentation hydraulique se fera via ces rejets (mesures compensatoires placées à l'Ouest).

Les surverses des toitures des lots n°19 à n°25 seront collectées par des canalisations sous voirie et dirigées vers la zone humide de compensation.

En revanche, le restant des surfaces des lots (jardins entre autres) ne seront pas collectés : les écoulements se feront gravitairement vers le reste de la prairie maintenue au Sud et à l'Ouest, secteur de la zone humide existante. Aucun muret ne sera autorisé dans les fonds de jardins ainsi qu'entre chaque lot ; seules les clôtures permettant les ruissellements de surface seront autorisées.

Ce système de collecte sera également réalisé au Nord des lots 5 à 8 qui collectera les jardins de ces lots.

Le bassin de rétention dimensionné pour une pluie décennale sera réalisé selon les altimétries indiquées sur le plan PA8.2. Pour s'assurer une sécurité, une surverse a été cotée à une altimétrie permettant d'avoir 27 cm (minimum) de hauteur de revanche au niveau de l'ouvrage de régulation équipé de tampon-grille.

Notons que le descriptif de ces dispositifs et l'ouvrage de gestion des eaux pluviales de ce projet feront l'objet de la déclaration Loi du l'eau conformément au Code de l'Environnement.

Rubrique 6.5

Indiquer les modalités de mise en œuvre et de suivi de la mesure compensatoire prévue à ce stade ainsi que les mesures destinées à garantir la préservation de l'espace sud actuellement en zone humide (évitée) au sein d'une zone 1AU mais qui ne sera pas aménagé (modalités d'entretien, vocation future ...).

Dans le cadre de cette demande d'examen, les modalités de mise en œuvre et de suivi de la mesure compensatoire prévue à ce stade ainsi que les mesures destinées à garantir la préservation de l'espace sud actuellement en zone humide (évitée) au sein d'une zone 1AU mais qui ne sera pas aménagé (modalités d'entretien, vocation future ...) n'avaient pas été présentées.

Elles vont être ajoutées dans les annexes comme suit, sachant qu'un Plan de Gestion Ecologique d'Entretien sera rédigé, fourni à la DDTM SEN de la Vendée :

- Habitats EUNIS D5.2 et D5.3 :

La gestion doit favoriser le développement **de cortèges hygrophiles denses** au sein de ce fossé sinueux. **La gestion à mettre en place sera donc peu intensive.**

La fauche sera **tardive**, faite en **septembre**, avec **exportation du produit de fauche**. **La 1^{ère} fauche sera réalisée en année N+2 (N étant l'année des travaux) puis tous les 2 ans (2028, 2030, etc.),** afin de laisser le temps au cortège de se développer.

La hauteur de coupe sera **de 15 à 20 cm** pour préserver la faune qui vit au pied des plantes ainsi que les rosettes de certaines plantes autres que les plus résistantes.

Le passage sera effectué avec un **engin léger**, en dehors des périodes pluvieuses pour ne pas creuser la zone humide et la détériorer.

- Habitats EUNIS E3.4 :

Un cortège de prairie humide est attendu sur le reste du parcellaire accueillant les mesures compensatoires.

La gestion à mettre en place est **une fauche tardive (septembre), annuelle**, avec **exportation du produit de fauche**. La 1^{ère} fauche sera réalisée en année N+1 puis tous les ans (2026, 2027, 2028, etc.), afin de laisser le temps au cortège de se développer tout en permettant de limiter le développement d'espèces ligneuses qui participeraient à l'enfrichement du site.

La hauteur de coupe sera idéalement de 15 cm pour préserver la faune qui vit au pied des plantes ainsi que les rosettes de certaines plantes autres que les plus résistantes.

Le passage sera effectué avec un engin léger, en dehors des périodes pluvieuses pour ne pas creuser la zone humide et la détériorer.

Un suivi de l'évolution des mesures de compensation sera effectué pour s'assurer du bon développement de la zone humide valorisée.

La cohérence et l'efficacité des mesures seront **évaluées** au cours des années de suivi à compter de l'année N (travaux) jusqu'à l'année N+8 (voir N+10 ; cela va rester à déterminer suivant le PGEE et les 1ers suivis), avec une fréquence d'**un passage tous les ans**.

Calendrier des suivis écologiques et comportements hydrauliques

Années	Suivis à mener
N	Réalisation des travaux à l'automne
N+2	1 suivi écologique au printemps
N+4	1 suivi écologique au printemps et 1 suivi hivernal
N+6	1 suivi écologique au printemps
N+8	1 suivi écologique au printemps et 1 suivi hivernal
N+10	1 suivi écologique au printemps

Rubrique 8 – Annexes

Le périmètre du projet figurant aux plans et annexes est à adapter en intégration le secteur de mesures compensatoires nécessaires à la réalisation du projet.

Le périmètre a été adapté au projet étudié c'est-à-dire celui de permis d'aménager et des espaces des mesure ERC, y compris la zone de compensation.

Société GEOUEST, pour la Commune d'Essarts-en-Bocage représentée
par Mme le Maire d'Essarts-en-Bocage, Bénéficiaire de la
Demande.

La Roche-sur-Yon
Le 11 mars 2026