

Réalisation d'un quartier d'habitation « La Prairie » Commune de La Jaudonnière (85)



Site d'étude – Source : Maîtres Cubes le 27/05/25

Demande d'examen au cas par cas
Article L.122-3 et tableau annexe à l'article R.122-2 du CDE

ANNEXE FACULTATIVE 8.2.1 **Notice environnementale explicative**

**Juin
2026**

SAS Maîtres Cubes

18-20, rue de la Somme – 17000 La Rochelle
Tél. 05.46.68.31.96 – Courriel : contact@maitrescubes.fr
Web : www.maitrescubes.fr
SIRET : 89300588400026 – APE : 7112B – TVA intra : FR 78893005884

Rapport 25-05-005

23/06/2026

Traçabilité du rapport d'étude

TRAÇABILITE DU RAPPORT D'ETUDE				
Nom du fichier		25-05-005_Notice_Environnementale		
Nombre de pages		25		
Révision				
Indice	Libellé	Etabli par	Vérifié par	Date
A	Première diffusion	MB	CG	23/06/2026

TABLE DES MATIERES

I. Localisation du projet	5
I.1. Emplacement	5
II. Positionnement réglementaire du projet	5
III. Caractéristiques générales du projet	8
III.1. Avant-propos	8
III.2. Objectif du projet	8
IV. Programme des constructions	10
IV.1. Economie d'énergie	10
IV.2. Qualité architecturale et urbaine	10
IV.3. Qualité paysagère environnementale	10
IV.4. Gestion de l'eau	10
IV.5. Desserte de voirie, liaisons douces et paysagères	11
IV.6. Principes d'accès au quartier d'habitation	11
V. Gestion des eaux pluviales	13
V.1. La GIEP	13
V.2. La gestion des débordements	13
VI. Contexte environnemental	14
VI.1. Milieu physique	14
VI.2. Expertise zones humides	14
VI.2.1.1. Critère « végétation »	14
VI.2.1.2. Critère « pédologique »	14
VI.3. Expertise naturaliste	17
VI.4. Synthèse : la zone d'étude du projet et ses abords	22
VII. Mesures proposées, incidences et accompagnement du projet d'aménagement	23
VII.1. Milieu naturel	23
VII.1.1. Inventaire naturaliste	23
VII.1.2. Expertise de zones humides	23
VII.2. Gestion des eaux pluviales	23
VII.3. Terrassements	24
VII.4. Enjeux humains	24
VII.4.1. Sécurité	24
VII.4.2. Nuisances sonores	24
VII.4.3. Pollutions	24
VIII. Synthèse auto évaluation	26

Liste des illustrations :

Illustration 1 : Article L.122-2 du Code de l'environnement	5
Illustration 2 : Situation du projet sur fond IGN	6
Illustration 3 : Localisation du projet sur image aérienne	7
Illustration 4 : Plan de zonage du PLUi – Source : Communauté de Communes Sud Vendée Littoral	9
Illustration 5 : Principes d'aménagement – Source : Communauté de Communes Sud Vendée Littoral	11
Illustration 6 : Plan de composition du projet d'aménagement – Source : A2i Infra, Maîtres Cubes.....	12
Illustration 7 : Photographies de la végétation du site d'étude – Source : Maîtres Cubes le 27 mai 2025	15
Illustration 8 : Plan de localisation des sondages pédologiques.....	16
Illustration 9 : Synthèse des groupes visés par la campagne naturaliste – Source : Les Snats	18
Illustration 10 : Carte des habitats – Source : Les Snats.....	19
Illustration 11 : Carte des espèces patrimoniales – Source : Les Snats.....	20
Illustration 12 : Carte des écoutes des chiroptères – Source : Les Snats	21

I. LOCALISATION DU PROJET

I.1. Emplacement

Département :

Vendée (85)

Commune :

La Jaudonnière (85110)

Occupation actuelle des sols :

Cultures céréalières

Références cadastrales :

Section et numéro : ZM95

Emprise de la zone d'intervention :

13 723 m²

Aux pages suivantes sont présentées des cartes de situation et localisation du projet.

II. POSITIONNEMENT REGLEMENTAIRE DU PROJET

Le projet d'aménagement est concerné par les catégories N°6 a et N°39 a-a de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement. Une procédure de demande d'examen au « cas par cas » est nécessaire.

Catégories	INTITULE	CARACTERISTIQUES DU PROJET
6 a)	<i>Infrastructures routières</i>	a) Création de voirie (desserte interne au lotissement) d'une longueur d'environ 300 mètres.
39 a)-a)	<i>Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².</i>	a) Emprise au sol du quartier de 13 723 m ² .

Illustration 1 : Article L.122-2 du Code de l'environnement

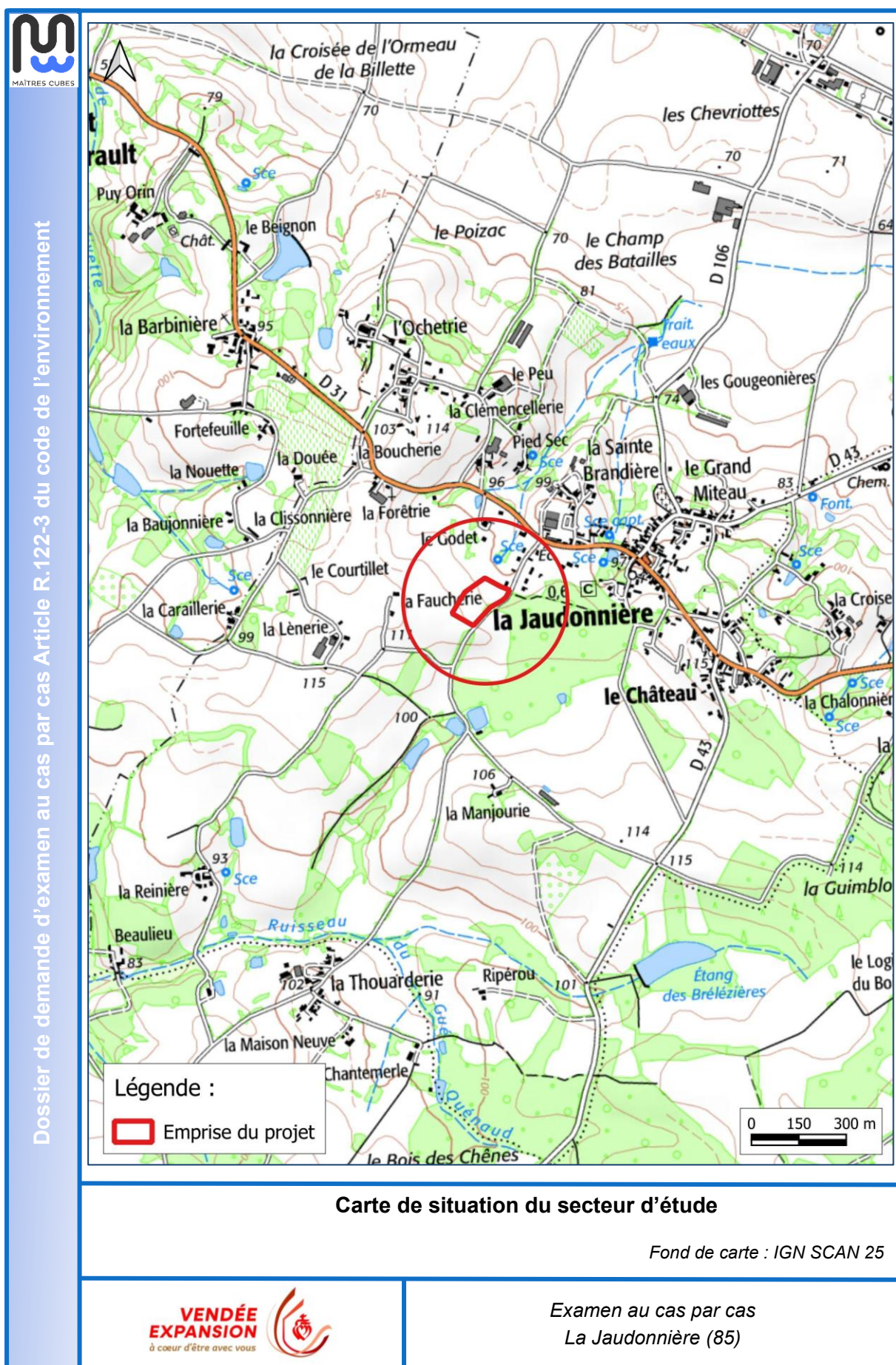


Illustration 2 : Situation du projet sur fond IGN

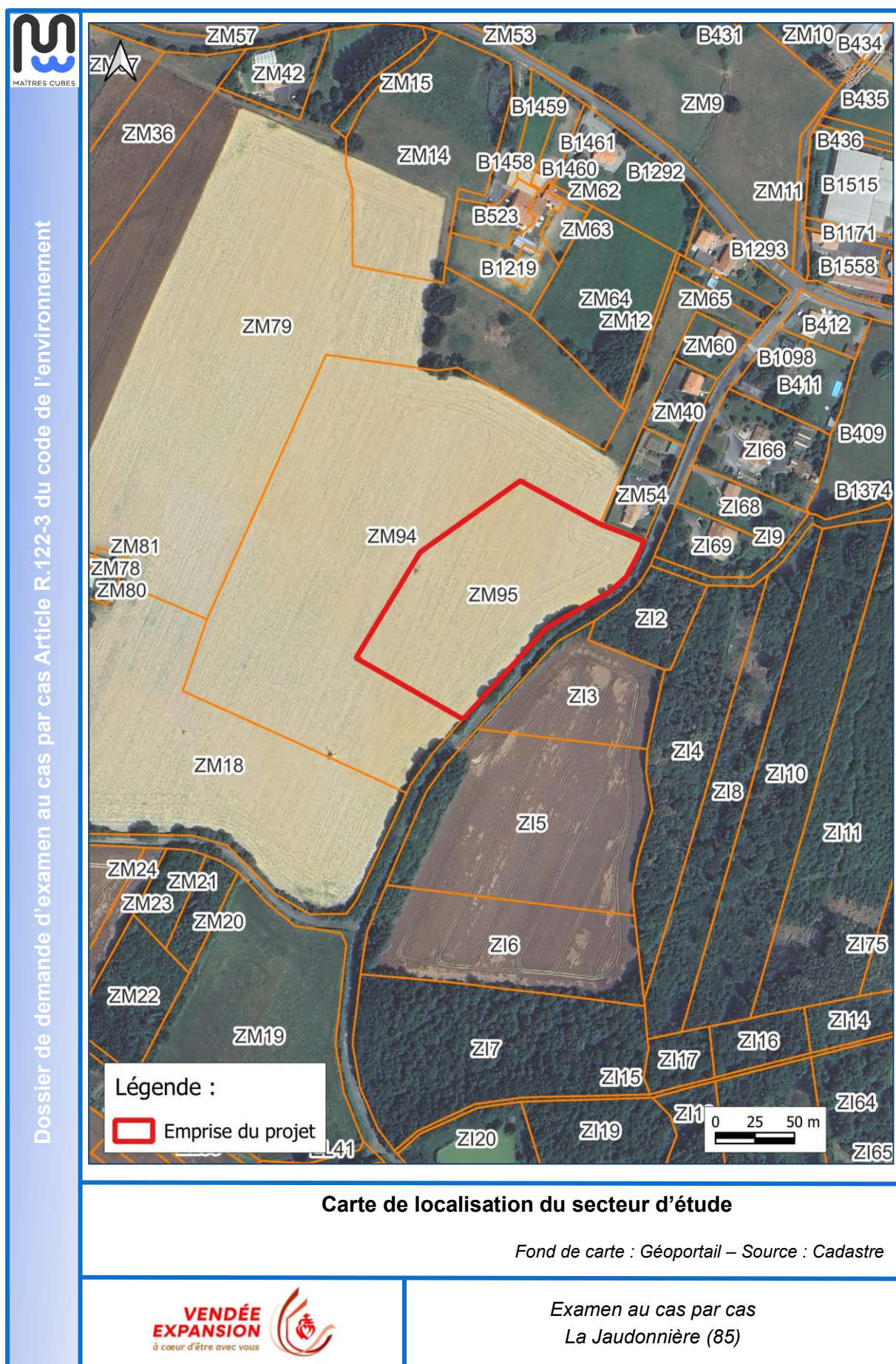


Illustration 3 : Localisation du projet sur image aérienne

III. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

III.1. Avant-propos

Le programme prévoit la réalisation d'un quartier d'habitation "La Prairie", sur la commune de La Jaudonnière (85). La collectivité a confié à Vendée Expansion - SPL la mission de l'assister pour la réalisation des études préalables et l'obtention des procédures administratives, et le suivi des travaux d'aménagement. Le projet de lotissement, sur une parcelle d'une surface de 13 723 m², se situe au Sud-Est du bourg de la commune, et accessible depuis la rue du Pré de la Cure.

Le terrain d'assiette du lotissement s'insère dans un maillage bocager très ouvert, bordé à l'Est par une haie qui sera préservée. L'emprise du projet est un terrain agricole en exploitation.

La parcelle, ZM95, est classée en zone 1AU du PLUi de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral approuvé le 16 décembre 2021.

Des investigations naturalistes ont été réalisés sur la parcelle. Deux enjeux forts ont été identifiés : la présence de chiroptères utilisant la haie comme axe de chasse et de transit (pas gîte), ainsi qu'un chêne occupé par le Grand Capricorne. Ces deux éléments ne seront pas impactés et totalement préservés lors des travaux.

Une expertise de zones humides a été réalisée dans l'emprise du site. L'étude des profils pédologiques, confrontée aux critères définis par l'arrêté de juin 2008 et octobre 2009 relatifs à la délimitation des zones humides, montre que les sols rencontrés satisfont aux critères pédologiques des zones humides. Cette mission a permis d'identifier environ 1 460 m² au Nord de la parcelle ZM95.

III.2. Objectif du projet

La commune souhaite compléter son offre de terrains à bâtir à vocation d'habitat, en ouvrant à l'urbanisation un secteur proche du centre-ville. L'objectif prioritaire du Maître d'ouvrage est de favoriser la construction et notamment l'implantation de jeunes ménages en proposant des terrains à des prix raisonnables.

Le terrain du projet a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre de l'approbation du PLUi, pour une opération d'ensemble avec une densité brute de 15 logements par hectare, soit 20 logements. Le projet devra intégrer un espace pour la construction de 10 % de logements sociaux.

Les objectifs du projet sont :

- Préserver les haies bocagères existantes en bordure Est du site ou les relocaliser en cas d'arasement.
- Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux pluviales.
- Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers.
- Privilégier l'aménagement d'un seul accès au site et sécuriser le carrefour.
- Adapter la voirie à l'usage résidentiel.
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins.
- Aménager une liaison douce en direction de l'école.



IV. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Le projet est mené dans une démarche de développement durable, intégrant des objectifs clairs en matière d'économie d'énergie, de qualité architecturale et d'insertion urbaine.

IV.1. Economie d'énergie

Le projet favorise les économies d'énergie et l'usage des énergies renouvelables, tant pour les équipements publics que pour les futures habitations. L'implantation du bâti est optimisée en fonction des apports solaires, afin de tirer pleinement parti de l'ensoleillement naturel.

IV.2. Qualité architecturale et urbaine

Une attention particulière est portée à l'intégration du futur quartier dans le tissu urbain existant. L'organisation urbaine tient compte de la topographie, de l'orientation solaire et des vents dominants.

Des liaisons douces sont prévues afin de renforcer les connexions entre les quartiers existants et le nouveau secteur, favorisant ainsi la continuité urbaine et les mobilités actives.

Le projet s'inspire des formes urbaines et architecturales locales afin d'assurer une transition harmonieuse et respectueuse du contexte. Il prévoit également la création d'espaces publics de convivialité (places, placettes) propices aux rencontres et à la vie collective.

L'intimité des futurs habitants est préservée par un travail soigné sur les vues et les orientations. Un soin particulier est apporté au traitement des limites entre espaces publics et privés, afin de garantir des transitions douces et qualitatives.

IV.3. Qualité paysagère environnementale

Le projet veille à préserver les secteurs d'intérêt écologique, notamment les haies existantes, et à renforcer les continuités écologiques à travers la mise en place de corridors verts. Il s'inscrit dans une logique de cohérence avec le paysage environnant en valorisant les vues et en créant des filtres paysagers tels qu'une trame bocagère continue ou des corridors écologiques.

La conception intègre pleinement les éléments végétaux existants, en veillant à leur pérennité, notamment en les maintenant autant que possible sur du foncier public pour en faciliter l'entretien et la gestion. Les espaces publics et espaces verts sont pensés pour minimiser les besoins d'entretien, grâce à des aménagements adaptés dès la phase de conception.

Les essences choisies sont rustiques, adaptées aux conditions locales et aux unités paysagères du site.

IV.4. Gestion de l'eau

La gestion de l'eau repose sur la limitation de l'imperméabilisation des sols grâce à des choix de revêtements adaptés. Le projet privilégie des techniques alternatives douces telles que des noues végétalisées, des espaces verts en creux intégrant des végétaux filtrants ou encore des revêtements perméables.

Des systèmes hydro-économes sont recommandés, et les plantations sont composées de végétaux locaux, peu consommateurs d'eau, associés à des paillages biodégradables (copeaux de bois) pour limiter l'évaporation et l'entretien.

IV.5. Desserte de voirie, liaisons douces et paysagères

Le projet intègre le schéma de desserte prescrit par les OAP pour ce secteur. La voie de desserte est conçue de manière à favoriser la mixité des usages, tout en limitant les emprises et en privilégiant la qualité environnementale.

Un aménagement de sécurité est prévu pour l'accès depuis la rue du Pré de la Cure.

Les haies existantes sont conservées pour préserver la qualité paysagère et le cadre de vie, tout en permettant des ouvertures ponctuelles pour les différents tracés (voie principale, desserte, cheminements doux...).

Des espaces de stationnement public sont également prévus afin de répondre aux besoins des visiteurs.

IV.6. Principes d'accès au quartier d'habitation

L'accès au lotissement, voie d'accès et liaison douce, se fera uniquement par le Nord-Est, conformément aux recommandations de l'OAP (cf. plan des principes ci-dessous).

L'interface avec les espaces agricoles situés au Sud et à l'Ouest a également été prise en compte comme un élément essentiel pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement.

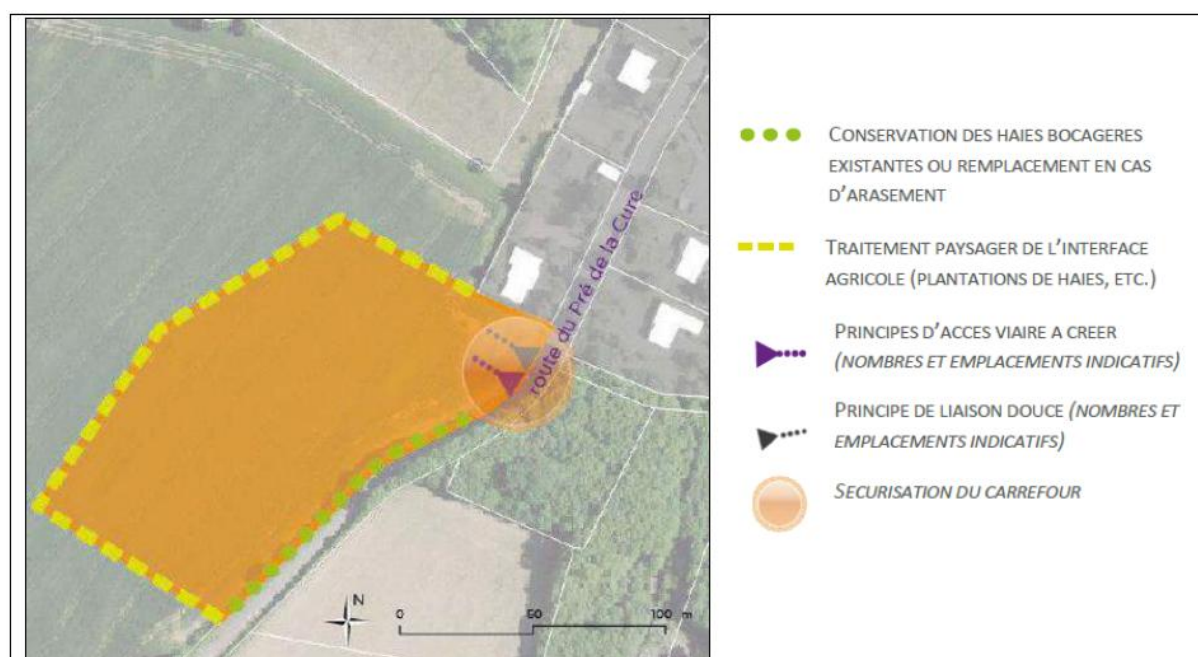


Illustration 5 : Principes d'aménagement – Source : Communauté de Communes Sud Vendée Littoral

Le plan de composition, au stade de l'esquisse et validé par les élus, est présenté en page suivante.

Quartier d'habitation «La Prairie»

Plan de composition mis à jours

Décomposition de la parcelle

- Parcelle : 13 730 m²
- Surface zone humide : ~ 1 467 m² (Non constructible)
- Surface rétrocédée : ~ 3 549 m² (29 % surface constructible)
- Surface cessible : ~ 8 716 m² (20 lots 67 % surface constructible)



MOA



AMO



MOE



- Diagnostic Esquisse - Quartier d'habitation «La Prairie» -

Illustration 6 : Plan de composition du projet d'aménagement – Source : A2i Infra,

V. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La configuration du projet et la typologie des revêtements prévus, permet d'identifier très clairement les secteurs favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

V.1. La GIEP

L'approche générale retenue dans ce projet est la recherche systématique d'une **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)**, sans rejet au réseau public existant.

Les eaux des parcelles découpées seront, dans le cadre du respect du PLUi, gérer également les eaux pluviales dans l'emprise de la parcelle, avec le principe de 0 rejet, 0 surverse vers le domaine public.

Pour les espaces publics, le mode de gestion des eaux pluviales sera donc le suivant :

- Garantir un profil en travers de la chaussée et des trottoirs-cheminements afin de minimiser l'écoulement des eaux sur les emprises revêtues et ainsi les gérer dans les noues ou les espaces verts en creux les plus proches (la pente générale du terrain naturel, permet l'application de ce principe).
- Collecte des eaux de la chaussée par noues / espaces verts en creux.
- Création de stationnements avec un revêtement perméable.

Le projet étant actuellement en phase d'esquisse, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera réalisé ultérieurement, au stade des études AVP.

V.2. La gestion des débordements

En cas de précipitations dépassant les intensités habituellement observées, le projet intègre, dès le calage altimétrique, une gestion maîtrisée des débordements. Des cheminements préférentiels de moindre dommage sont prévus afin de permettre un écoulement contrôlé des eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux exceptionnels, au-delà des occurrences de référence.

Les écoulements seront dirigés vers le Nord, en direction de la zone humide identifiée en limite du périmètre du projet (voir plan en page précédente).

VI. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

VI.1. Milieu physique

L'emprise du projet aménagé présente un dénivelé moyen de 4% orienté vers le Nord-Est : 111 m NGF (extrémité Sud-Ouest) à 102,40 m NGF (extrémité Nord-Ouest). Un fossé périphérique et une haie sont observés en marge Sud.

A ce stade du projet, aucune étude géotechnique n'a été réalisée.

Les risques naturels identifiés sur le terrain d'étude sont limités, comprenant un risque sismique modéré, un risque modéré de retrait-gonflement des argiles, ainsi que des risques de mouvements de terrain.

L'assiette du projet n'est pas concernée par :

- Le réseau Natura 2000,
- Les ZNIEFF de type I,
- Des périmètres de protection de captage d'eau potable,
- Des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

L'assiette du projet est concernée par :

- Une zone humide, identifiée lors d'une expertise pédologique au Nord.
- ZNIEFF de type II « Bocage et bois entre la forêt de Vouvant et le Sud de Chantonay » (540003320) située en limite Sud (hors projet).
- Des zones potentielles sujettes aux inondations de cave.

VI.2. Expertise zones humides

Les investigations visant à identifier d'éventuelles zones humides ont concerné l'ensemble de l'emprise dédiée à la construction du quartier d'habitation, soit une superficie d'environ 13 723 m². Elles ont été engagées le 27 mai 2025.

VI.2.1.1. Critère « végétation »

Le secteur étudié présente une végétation peu diversifiée, en lien avec son utilisation pour la culture céréalière (blé au moment de l'intervention). La parcelle est bordée par des haies à l'Est, tandis qu'une habitation occupe une partie de la limite Nord. Une parcelle en libre évolution, identifiée comme zone humide, est également située au Nord. Les photographies présentées à la page suivante permettent d'appréhender la végétation du site.

VI.2.1.2. Critère « pédologique »

Sur le site du projet, **20 sondages ont été réalisés** à l'aide d'une tarière à main Edelman de 7 cm de diamètre et de 1,20 m de longueur.

De façon générale, les sondages ont révélé une faible diversité des types de sols, majoritairement composés de terre végétale compacte, peu aérée et relativement humide. Des horizons rédoxiques apparaissent à mesure que la profondeur augmente, notamment dès les premiers centimètres dans les zones basses situées au Nord de l'aire d'étude. À mesure que l'altitude s'élève, ces horizons rédoxiques se situent plus en profondeur, dépassant les 0,50 m.

Le diagnostic permet d'identifier la présence d'environ 1 460 m² de zones humides sur la partie Nord du périmètre d'aménagement (voir plan en page suivante).



Illustration 7 : Photographies de la végétation du site d'étude – Source : Maîtres Cubes le 27 mai 2025

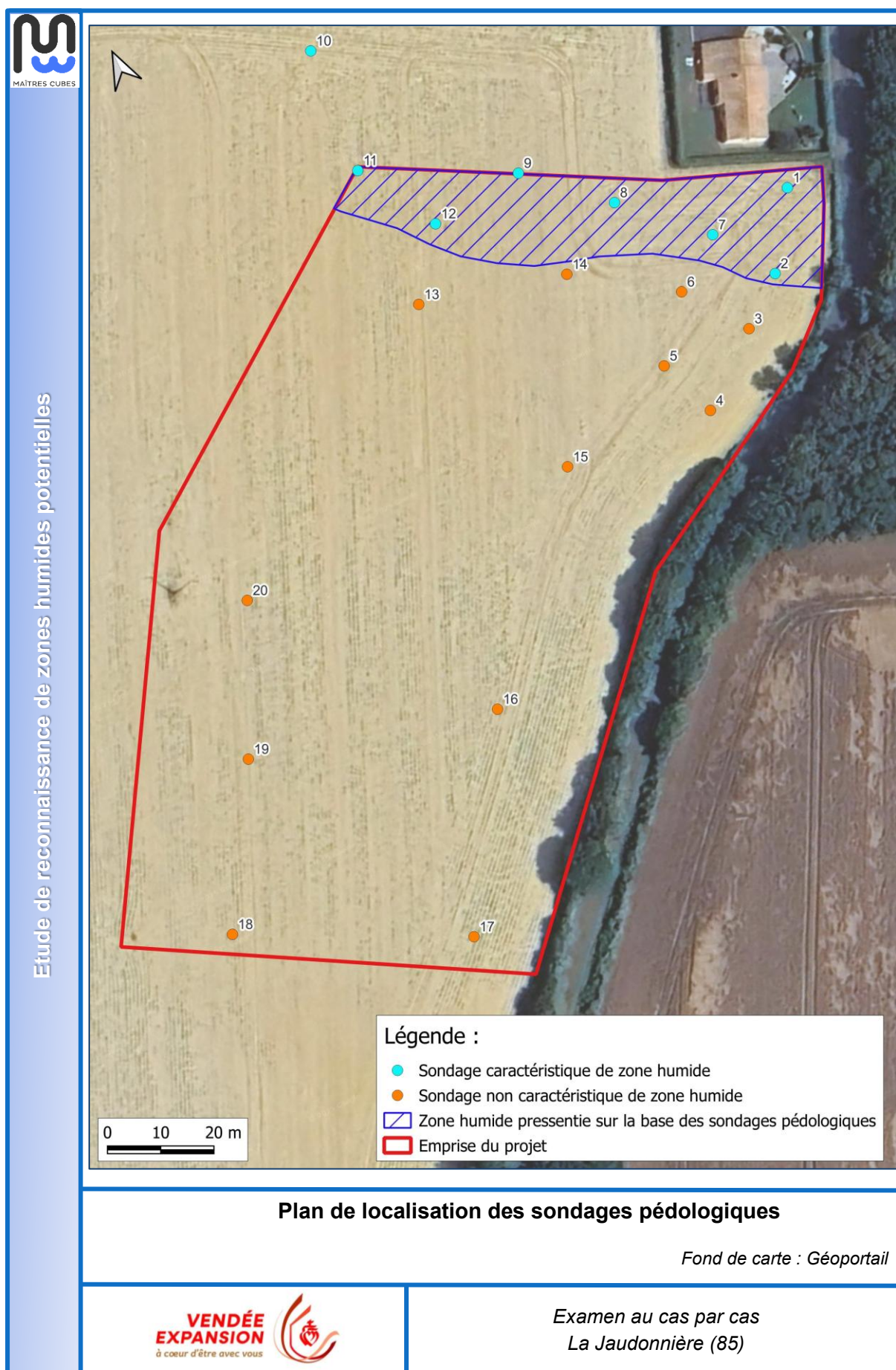


Illustration 8 : Plan de localisation des sondages pédologiques

VI.3. Expertise naturaliste

Des investigations de terrain ont été menées par le bureau d'études faune - flore Les Snats le 02 et 03 juin 2025. La campagne naturaliste multigroupes comprend des prospections diurnes et nocturnes (après-midi, soirée et matinée du lendemain), identifications, déplacements et les analyses des enregistrements (chiroptères). Les conditions des passages sont les suivantes :

- 02/06/2025 : après-midi et soirée, beau temps, nuages 3/8 à 0/8, vent F1 du Nord, 20°C à 13°C.
- 03/06/2025 : matinée, beau temps, ciel voilé, nuage 3/8, vent F1 du Nord, 19°.

Un tableau synthétique des groupes visés figure à la page suivante.

Deux enjeux écologiques majeurs ont été identifiés : la présence de **chiroptères utilisant la haie en bordure du site comme axe de chasse et de transit**, bien qu'aucun gîte n'ait été détecté sur le site, ainsi que la présence d'un **chêne en lisière Sud-Est, occupé par le Grand Capricorne**.

Ces éléments justifient la préservation de la haie en limite de parcelle. Le projet a été conçu de manière à ne pas perturber les habitats ni les zones de repos des espèces identifiées. Seule une modification ponctuelle de leur territoire de chasse est à noter, sans impact direct sur les zones de reproduction ou de repos.

Ci-après figurent l'analyse qualitative des potentialités du site ainsi que les recommandations et mesures de préservation proposées par le bureau d'études, Les SNATS.

« Site présentant une faible diversité et de faibles enjeux conservatoires. Le contexte agricole intensif limite fortement les potentialités, qui sont concentrées au niveau de la haie en bordure orientale du site, qui concentre l'essentiel des observations faunistiques et floristiques. Aucune zone humide n'a été identifiée sur les critères flore/habitats.

Conserver la haie en bordure orientale du site. Éviter la période de nidification (du 01/03 au 31/07) pour le démarrage des travaux et conserver le chêne à Grand Capricorne »

Des cartes des investigations naturalistes présentes sur le site sont disponibles aux pages suivantes : habitats, espèces patrimoniales et écoutes des chiroptères.

Soucieuses de préserver la biodiversité locale, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ont pris en compte la présence de ces espèces à fort enjeu. Une attention particulière leur a été portée durant les phases d'étude et de conception, de sorte que les zones où elles sont présentes seront évitées et préservées de tous travaux d'aménagement (haie et chêne).

Groupe	Nombre d'espèces (habitats)	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Niveau d'exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative / potentialités	Recommandations / mesures
Habitats et zones humides	2	0	0	0	Bon	Site composé d'une grande culture céréalière lors des inventaires, bordée par une haie pluristratée et une route. Les habitats ne présentent pas d'enjeu particulier. Un relevé floristique pour l'étude des zones humides a été effectué sur la bordure orientale du site, où la végétation le permettait. Ce relevé n'indique pas la présence de zone humide.	Pas de mesure particulière
Flore	116	0	0	1	Assez bon	Diversité faible, avec l'essentiel des espèces notées en bordure de site, au niveau de la haie. Les enjeux sont très limités, comme les potentialités (grande culture dominante).	Pas de mesure particulière
Mammifères	17	3	3	2	Assez bon	Diversité moyenne, avec une activité importante des chiroptères au niveau de la haie (axe de chasse et de transit). Absence de potentialités de gîte sur le site. Concernant les autres mammifères, la zone d'étude constitue surtout un axe de passage.	Conserver la haie en bordure orientale du site
Oiseaux	17	0	0	2	Assez bon	Diversité faible, en lien avec la faible surface du site et les potentialités limitées. Elles se concentrent au niveau de la haie, où quelques passereaux communs (mais protégés) nichent.	Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07) ; Conserver la haie en bordure orientale du site
Amphibiens	1	0	0	1	Assez bon	Quelques chanteurs lointains de Grenouille rieuse ont été notés bien en dehors du périmètre d'étude. Les potentialités du site sont négligeables pour ce groupe en raison de l'absence de masse d'eau.	Pas de mesure particulière
Reptiles	0	0	0	0	Assez bon	Aucune espèce recensée lors des inventaires. Les potentialités du site sont très faibles (contexte agricole, bord de route et de lotissement), et se limitent à une possible dispersion occasionnelle d'individu.	Pas de mesure particulière
Odonates	2	0	0	0	Moyen	Seulement deux espèces recensées. Si les dates d'inventaires restent assez précoces pour ce groupe (phénologie plus tardive), les potentialités restent très faibles sur le site, et sont limitées à une simple dispersion occasionnelle (absence de masse d'eau).	Pas de mesure particulière
Rhopalocères	4	0	0	0	Assez bon	Diversité très faible. Les potentialités sont très peu significatives pour ce groupe (contexte agricole). Pas d'enjeu apparent.	Pas de mesure particulière
Orthoptères	6	0	0	1	Moyen	Diversité faible, à mettre en relation avec les dates d'inventaires (groupe à phénologie plus tardive). Néanmoins, les potentialités restent très limitées, et se concentrent sur la haie pour les espèces frondicoles (Méconème scutigère).	Conserver la haie en bordure orientale du site
Autres	4	1	0	0	Non significatif	Un chêne est occupé par le Grand Capricorne en bordure externe du site (coin sud-est). Des trous de sortie ont été notés. Aucun autre arbre remarquable n'a été observé.	Conserver le chêne à Grand Capricorne
Total:	169	4	3	7	Assez bon à moyen pour les groupes à phénologie plus tardive	Site présentant une faible diversité et de faibles enjeux conservatoires. Le contexte agricole intensif limite fortement les potentialités, qui sont concentrées au niveau de la haie en bordure orientale du site, qui concentre l'essentiel des observations faunistiques et floristiques. Aucune zone humide n'a été identifiée sur les critères flore/habitats.	Conserver la haie en bordure orientale du site ; Eviter la période de nidification pour le démarrage des travaux (01/03 - 31/07) ; Conserver le chêne à Grand Capricorne

Illustration 9 : Synthèse des groupes visés par la campagne naturaliste – Source : Les Snats

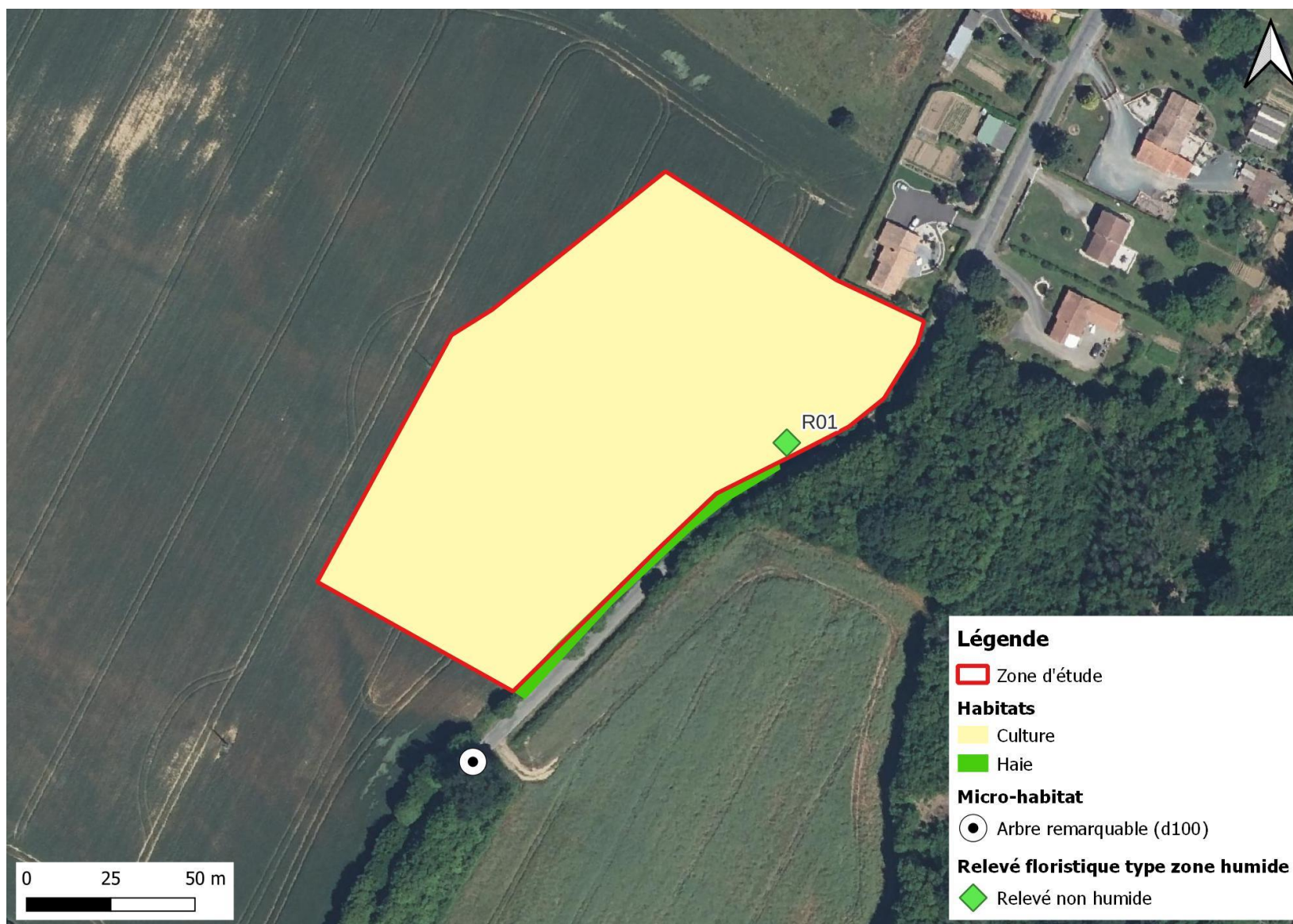


Illustration 10 : Carte des habitats – Source : Les Snats

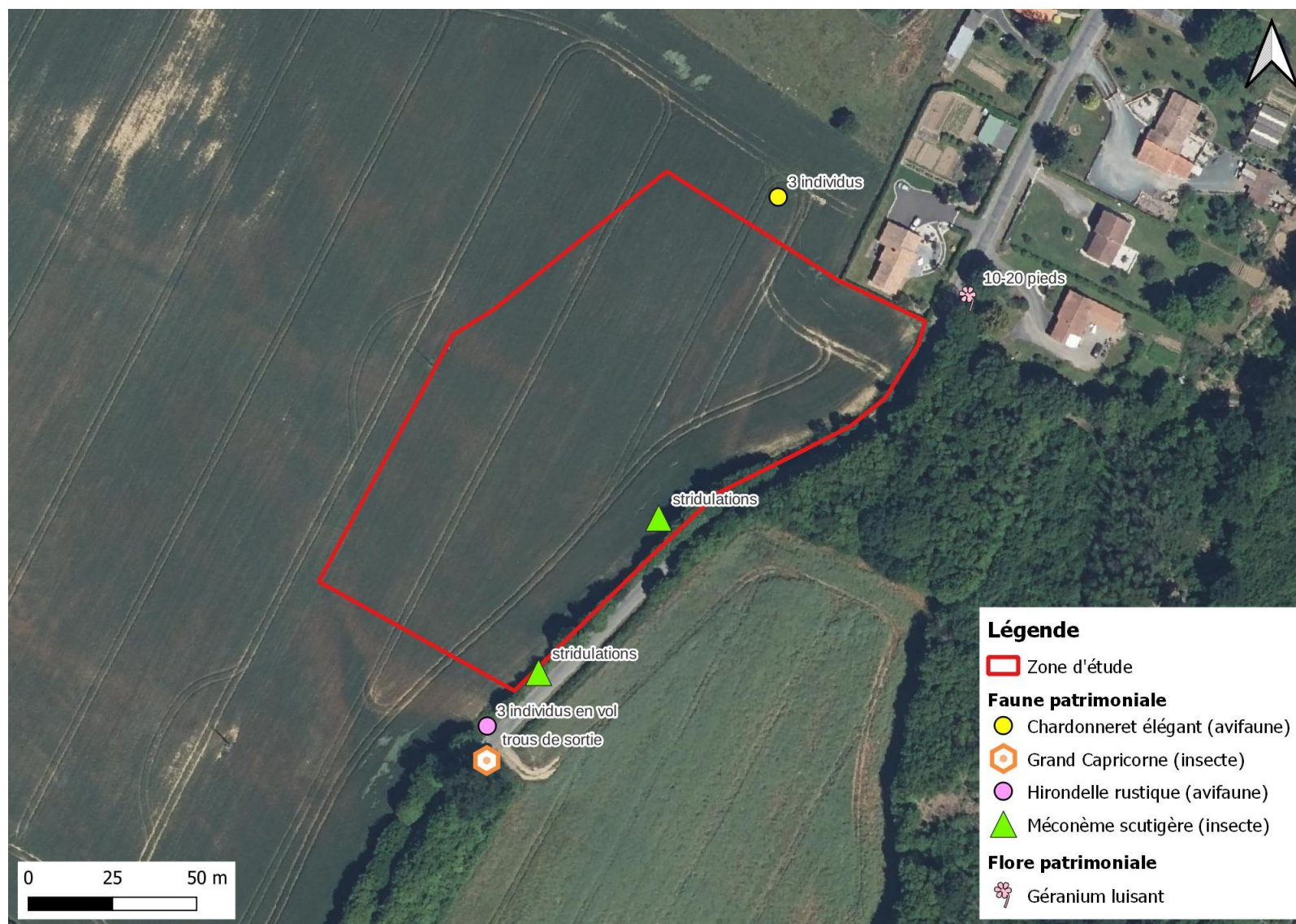


Illustration 11 : Carte des espèces patrimoniales – Source : Les Snats



Illustration 12 : Carte des écoutes des chiroptères – Source : Les Snats

VI.4. Synthèse : la zone d'étude du projet et ses abords

Le présent dossier porte sur la réalisation d'un quartier d'habitation à La Jaudonnière. La zone étudiée est un terrain agricole en exploitation.

Le terrain d'assiette du lotissement s'insère dans un maillage bocager très ouvert, bordé à l'Est par une haie.

Les enjeux multithématiques du site sont les suivants :

- Milieu physique
 - Projet en dehors de tout périmètre d'inondation,
 - Projet situé en zone de sismicité de niveau 2 (modéré),
 - Projet situé en dehors des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Absence de risque de pollution,
 - Un risque modéré concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles,
- Patrimoine culturel
 - Aucun.
- Milieu humain
 - Emprise de projet inséré en continuité du tissu urbain.
- Milieu naturel
 - Une zone naturelle d'inventaire et de protection en limite Sud (ZNIEFF type II),
 - Une zone humide identifiée (expertise pédologique)
 - Pas de réservoir de biodiversité ou de corridor écologique recensé à proximité immédiate,
 - Deux enjeux écologiques ont été identifiés au sein de l'assiette du projet : la présence de chiroptères, qui utilisent le site en chasse et en transit sans y nicher, ainsi que la présence d'un chêne occupé par le Grand Capricorne.

VII. MESURES PROPOSEES, INCIDENCES ET ACCOMPAGNEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT

VII.1. Milieu naturel

L'aménagement n'aura aucun impact sur les eaux souterraines. Il ne sera pas prévu d'opérations de rabattement de nappe.

VII.1.1. Inventaire naturaliste

Au regard des inventaires réalisés, aucune sensibilité écologique n'a été relevée au sein de l'emprise du projet. Par ailleurs, aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique n'est inventorié au sein de l'aire d'étude ou à sa périphérie.

L'inventaire écologique a révélé deux éléments nécessitant une attention particulière : une zone de chasse fréquentée par des chiroptères et un chêne abritant le Grand Capricorne. En conséquence, la haie en bordure est ainsi que l'arbre concerné seront conservés.

De plus, des enjeux faibles sont recensés pour les oiseaux, les travaux seront programmés en dehors de la période de nidification (pas de travaux du 01/03 au 31/07).

VII.1.2. Expertise de zones humides

L'analyse de la végétation, exploitation agricole, ne permet pas de révéler la présence de zones humides. Cependant, les particularités locales – telles que la topographie et la proximité de zones humides avérées – témoignent d'une influence notable de l'eau sur le secteur, laissant supposer des conditions favorables à l'émergence de caractéristiques propres aux milieux humides.

L'étude des profils pédologiques, confrontée aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 et précisés par celui du 1er octobre 2009 relatifs à la délimitation des zones humides, montre que les sols rencontrés satisfont aux critères pédologiques définissant les sols typiques des zones humides.

L'expertise des zones humides réalisée en amont de la conception du projet a permis de les intégrer dans le dimensionnement des parcelles privées et des emprises de voirie. Cette anticipation a permis d'éviter toute atteinte à ces surfaces et de préserver pleinement leurs fonctionnalités écologiques.

La partie Nord de la parcelle ZM95, soit environ 1 460 m², est une zone humide au sens réglementaire du terme.

VII.2. Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des revêtements circulés seront gérées *in situ* dans le cadre d'une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Celle-ci sera mise en place via des noues et/ou des espaces verts en creux.

Les eaux des parcelles privées devront, dans le cadre du respect du PLUi, gérer également les eaux pluviales dans l'emprise de la parcelle, avec le principe de 0 rejet, 0 surverse vers le domaine public.

Le cheminement de moindre dommage des eaux pluviales sera maîtrisé de façon qu'en cas de saturation des systèmes de gestion des EP, les eaux de débordement n'affectent pas les biens et les personnes à l'aval. Les eaux seront gravitairement orientées vers la zone humide identifiée au point bas.

VII.3. Terrassements

Le projet d'aménagement nécessite des mouvements de terres, terrassements en déblais / remblais, au regard de différences altimétriques entre les cotes projetées et le terrain naturel. Comme mentionné précédemment, la maîtrise d'œuvre a choisi de respecter la topographie naturelle du site, néanmoins, à ce stade du projet (ESQ), cette information reste inconnue. L'objectif est la recherche de l'équilibre déblai/remblai. Des apports de matériaux externes au site pourront être nécessaires, notamment pour la réalisation des structures de chaussée.

En cas de solde positive, les excédents seront évacués et traités par un site agréé réglementairement (ISDI). De la terre végétale pourra être apportée aux niveaux des espaces verts créés dans le cadre du projet.

VII.4. Enjeux humains

VII.4.1. Sécurité

Le chantier d'aménagement sera entièrement fermé au public. Des barrières de chantier seront disposées sur les pourtours des différentes phases de travaux (bâtiments, voiries, stationnements). La zone de vie du chantier sera située dans l'enceinte du site et sera sécurisée par une mise en défens rigoureuse. Cette localisation permet de limiter les déplacements sur le chantier, réduisant ainsi les risques d'accidents, tout en garantissant la protection de la zone et un accès restreint aux seules personnes autorisées.

VII.4.2. Nuisances sonores

Le site du projet est dans la continuité du bourg et des habitations. En phase travaux, diurne, le bruit des engins (pelle mécanique / trancheuse) ne sera pas exceptionnel par rapport à d'autres travaux de construction, dans un secteur déjà très exposé au bruit. Les entreprises en charge des travaux veilleront toutefois à organiser leur chantier de manière à respecter la législation en vigueur et réduire les nuisances au maximum. Les travaux seront exclusivement diurnes et en semaine.

Les « bonnes pratiques » seront déployées pour permettre d'éviter et de réduire les nuisances sonores liées au chantier. Elles concernent l'installation de chantier, la communication et la planification, à savoir :

- Définir le sens de circulation sur le chantier pour limiter l'usage des avertisseurs de recul,
- Faire respecter les limitations de vitesse sur le chantier,
- Aménager les horaires des tâches bruyantes,
- Définir les circuits et horaires de livraison en tenant compte des perturbations du trafic communal,
- Informer la commune lorsqu'une phase particulièrement bruyante va débuter et leur expliquer ce qui est mis en œuvre pour diminuer la gêne.

VII.4.3. Pollutions

Des mesures de prévention et réduction seront mises en œuvre. Elles s'appuient notamment sur les axes suivants :

- La formation des intervenants à la conduite à tenir en cas d'urgence,
- Mise à disposition des intervenants du chantier des moyens de lutte ou de prévention facilement localisables et accessibles en cas d'urgence (kit d'intervention en cas de fuite d'hydrocarbure, feuilles absorbantes, etc.),
- Réduction des poussières avec potentiellement la mise en place de tonne à eau et/ou brumisateurs pour humidifier les sédiments volatiles (phases de déblais et remblais),
- Mise en place de laveurs et décrotteurs de roues pour les camions et engins de chantier.

VIII. SYNTHÈSE AUTO ÉVALUATION

Le projet à l'étude porte sur la réalisation d'un quartier d'habitation à La Jaudonnière, répondant à la volonté de la mairie, qui souhaite compléter son offre de terrains à bâtir à vocation d'habitat, en ouvrant à l'urbanisation un secteur proche du centre-ville.

Une maîtrise d'œuvre a été mandatée, avec l'intervention d'un paysagiste concepteur, afin d'assurer une intégration optimale du projet dans le paysage et la topographie locale.

Le projet a fait l'objet de plusieurs études techniques et environnementales qui ont permis d'intégrer les enjeux du site dans la conception du projet et dans une démarche d'évitement :

- Diagnostic écologique réalisé au cours de l'été 2023 (septembre et octobre) ;
- Expertise de zones humides (mai 2025).

Compte-tenu :

- Des études techniques et environnementales déjà réalisées ;
- De la mise en exergue des enjeux environnementaux et de leur connaissance ;
- Des efforts faits dans la conception du projet pour préserver et intégrer les enjeux environnementaux (évitement de la zone humide identifiée) ;
- Des avantages multiples que représentent le projet de réalisation d'un lotissement ;
- De la connaissance, de la maîtrise des impacts négatifs et de l'application des mesures.

Une étude d'impact ne nous semble pas nécessaire car les enjeux ont été bien appréhendés avec des réponses adaptées et proportionnées, lesquelles ont été conçues en collaboration étroite avec les différents acteurs du projet (Mairie, Vendée Expansion, CDC Sud Vendée Littoral).

