



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 : 31-07-2026 /

Dossier complet le : 31-07-2026 /

N° d'enregistrement : 021819/KK P

1 Intitulé du projet

Reamenagement de l'espace Debussy a destination de logements, d'une maison de quartier et de cellules tertiaires / commerciales, a Vitre

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

NEOTOA

Raison sociale

NEOTOA

N° SIRET

34749837000027

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

LANDRY

Prénom(s)

Johann

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., 39A	

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 opération de renouvellement urbain visant la restructuration et la modernisation d'un ensemble résidentiel existant. Il prévoit la démolition partielle de certains bâtiments, la réhabilitation d'une partie du patrimoine bâti conserve ainsi que la construction de nouveaux logements. L'opération comprend également la création d'espaces publics et paysagers, l'amélioration des circulations internes, le développement des mobilités douces et la réalisation d'équipements de proximité. L'aménagement sera réalisé en trois tranches opérationnelles : Tranche 1 - secteur Sud : démolition des bâtiments existants et reconstruction de logements neufs ; Tranche 2 - secteur Est : démolition partielle des bâtiments existants, conservation et réhabilitation de la majorité du bâti ; Tranche 3 - secteur Nord : démolition de bâtiments, construction de logements neufs et réhabilitation partielle du patrimoine conserve. Le présent dossier évalue les incidences de l'ensemble du programme afin d'appréhender ses effets à l'échelle globale du site. Toutefois, les tranches 2 et 3 feront l'objet d'études complémentaires lors de leur mise en œuvre. En cas d'évolution substantielle du projet, le maître d'ouvrage réinterrogera la procédure réglementaire applicable.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de renouveler l'offre de logements du site afin de répondre aux besoins actuels des habitants et aux exigences réglementaires en vigueur. Il vise à améliorer durablement la qualité du cadre de vie par la création d'un habitat plus performant, plus confortable et mieux adapté aux usages contemporains. L'opération poursuit également plusieurs objectifs complémentaires : - Améliorer l'offre de logements sociaux, résidence services travailleurs, accession, logements de jeunes de moins de 30 ans / foyer jeunes travailleurs - valoriser le patrimoine bâti existant par des opérations de réhabilitation ; - préserver et renforcer le patrimoine végétal existant, participant à l'identité paysagère du site ; - améliorer l'intégration urbaine et paysagère de la résidence au sein de son environnement ; - favoriser les déplacements piétons et cyclables grâce au développement de cheminements doux et d'aménagements adaptés et des locaux vélos ; - proposer des services de proximité (une épicerie, des petites cantines et une boucherie ou boulangerie en tranche1) et favoriser le lien social grâce à une maison de quartier, un espace sportif de type city stade polyvalent ou encore des jeux pour enfants - proposer une gestion durable des eaux pluviales et conforme aux

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux seront réalisés selon un phasage en trois tranches correspondant aux différents secteurs du site. La tranche 1 (secteur Sud) comprend la déconstruction des bâtiments existants, les travaux de viabilisation et la construction des premiers logements ainsi que cellules tertiaire de proximité. La tranche 2 (secteur Est) prévoit la déconstruction partielle de certains bâtiments, la conservation de la majeure partie du patrimoine bâti existant et sa réhabilitation, accompagnées d'aménagements extérieurs. La tranche 3 (secteur Nord) comprend la déconstruction de bâtiments existants, la réalisation de nouveaux logements et la réhabilitation d'une partie du bâti conserve. Les travaux comprendront également : - la création des voiries et réseaux divers nécessaires au fonctionnement de l'opération ; - l'aménagement des espaces publics et paysagers ; - la réalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales par récupération, infiltration et/ou autres solutions retenues dans le cadre des études de conception ; - la mise en place d'aménagements favorisant les mobilités douces (voies piéton/cycle et stationnement vélo); - la création des stationnements, repartis entre des espaces en sous-sol et des emplacements aériens. - la création d'un city stade et de jeux pour enfants (en tranche 1). - la prise en compte de la biodiversité en comblant des cavités accueillant des espèces protégées et/ou en adaptant le planning des travaux (ces éléments seront cadrés par une dérogation espèces protégées). - Des mesures de gestion de chantier (Dispositifs chantiers faibles nuisances) seront mises en œuvre afin de limiter les nuisances temporaires (bruit, poussières, circulation des engins, gestion des déchets de chantier) et

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

A terme, le projet accueillera environ 445 logements, repartis comme suit : Tranche 1 : environ 230 logements ; Tranche 2 : environ 95 logements ; Tranche 3 : environ 120 logements. Le programme comprendra également des commerces de proximité ainsi qu'une maison de quartier, prévue dès la première tranche. Le terrain de sport de type city stade polyvalent sera accessible librement afin de favoriser la pratique du sport et les liens sociaux. Une nouvelle voirie douce interne desservira les nouveaux bâtiments de la tranche 1. Le projet intégrera des aménagements favorisant les déplacements actifs, notamment des cheminements piétons, des liaisons cyclables ou voiries apaisées, ainsi que des locaux destinés au stationnement des vélos. Le stationnement des véhicules sera assuré par des places situées en sous-sol et en surface. Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif reposant sur la conservation d'une partie du patrimoine arboré existant et la plantation de nouveaux arbres et végétaux. Les eaux pluviales seront gérées selon les principes définis par les études techniques et conformément aux prescriptions de Vitre Communauté. En phase d'exploitation, le projet contribuera à l'amélioration du cadre de vie des habitants grâce à une offre de logements renouvelée, une mixité sociale à travers la mixité des produits et de la population projetées, à une meilleure qualité paysagère, à la présence cellules tertiaires (commerces) de proximité et à la promotion de modes de déplacement plus durables. Aucun démantèlement de l'opération n'est envisagé à ce stade. Les constructions ont vocation à être pérennes et feront l'objet des opérations d'entretiens et de maintenances habituelles tout au long de leur durée de vie

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 porteur de projet déposera 3 permis de construire. Le projet est également soumis à un dossier loi sur l'eau déclaratif et à une demande de dérogation espèces protégées (espèces protégées liées au bâti : Martinet noir et moineau domestique).

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Tranche 1 : nombre de logements deconstruits (environ) Tranche 1 : nombre de logements reconstruits (environ) Tranche 1 : Surface de plancher (environ) Nombres de cellules commerciales (environ) Nombre de maison de quartier (retrocedee a la commune) Tranche 2 : Nombre de logements rehabilites (environ) Tranche 2 : Nombre	(83, logements) (230, logements) (12500, m²) (3, cellules commerciales) (1, maison de quartier) (57, logements) (16,

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 24 Voie : Espace Debussy

Lieu-dit :

Localité : 24 Espace Debussy 35500 Vitre

Code postal : 35500 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 1°11'39"O Lat. : 48°6'56"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 Vitre. le projet se situe en zonage UEa : operations de logements collectifs ou des immeubles du service public sur un parcellaire tres ouvert ou l'on rencontre de vastes espaces libres

 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 ».

La zone d'etude a ete construite entre 1979 et 1983. Elle comprend des habitats collectifs et intermediaires. Le projet de reamenagement a toujours pour objectif de proposer une diversification des logements, des typologie, de la population et des produits : locatifs sociaux, residence sociale foyers jeunes travailleurs, accession sociale PSLA et abordable, logements de jeunes de moins de 30 ans et des cellules tertiaire locatives. La realisation d'une maison de quartier a retroceder a la ville et de cellules locatives tertiaires sont prevues.

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) ?	☐	☒	Aucun zonage patrimonial n'est present a moins de 4 km. Deux ZNIEFF liees aux milieux aquatiques sont presentes dans un rayon de 10km : etang de la Cantache et de Paintourteau. Les liens avec les milieux environnants sont peu probables.
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 ?	☐	☒	Le site ne se situe dans un territoire couvert par un plan de prévention du bruit. En revanche, une faible partie sud du site, en bordure de la voirie public, est cible comme affecte par le bruit d'apres les annexes du PLU.
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 ?	☒	☐	Le SAGE Vilaine ne recense aucune zone humide sur le site. Selon l'Agrocampus Ouest, un ancien bras humide traversait la zone urbaine de Vitre d'est en ouest. Ce milieu potentiellement humide longe le sud du site. Des sondages de verification ont donc ete realises. On note la presence de zone humide dans les espaces verts au nord-ouest du site. Une zone humide pouvant evoluer, elle
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	Commune de Vitre est concernee par le PPRi Vilaine amont mais la zone d'etude n'est pas concernee par le zonage. Il n'existe pas d'autre PPRn sur la commune.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	approuve
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Aucune ancienne activite, ou actuelle, n'est referencee au titre d'une potentielle pollution recensee sur le site, ni a proximite.
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 ?	☐	☒	Aucune site Natura 2000 n'est recense dans un rayon de 20 km autour du projet. Le site Natura 2000 le plus proche est a 25 km, il s'agit du site Complexe forestier Rennes-Liffre-Chevre, Etang et lande d'Ouee, foret de Haute Seve (Directives habitats) [FR5300025]
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 ?	☒	☐	Le reamenagement du site, avec une augmentation du nombre de logements par rapport a l'existant, va engendrer une augmentation d'utilisation d'eau potable. Il n'y aura pas de prelevement direct d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	La zone d'etudes se situe en dehors des zones identifiées comme sujette a des remontées de nappes. Deux piezometres ont ete installes sur le site en juillet 2026. Les releves permettront d'adapter la conception du sous-sol le cas echeant.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les possibilites de reutilisation sur site des terres excavees etant limitees, la majorite des deblais feront l'objet d'une evacuation hors site via les filieres appropriees. Par ailleurs, la demolition des batiments generera des materiaux de demolition qui seront evacues et geres dans les filieres de recyclage appropriees.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet implique l'utilisation classique de matieres premieres pour : les zones de remblais eventuels (avec priorite a la reutilisation des deblais du site), materiaux pour les voiries, les reseaux, le bati. ...
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Seuls des materiaux de construction seront necessaires a la realisation du projet

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 ?	☒	☐	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Des especes protegees liees au bati ont ete identifiees au cours des inventaires naturalistes. La demolition de la tranche 1 engendre la destruction de sept nids d'especes protegees (6 nids de martinets noir et 1 nid de moineau domestique). Le porteur de projet s'engage a demolir entre mi-aout et mi-mars si possible et a minima; fermer les combles, installer des nichoirs provisoires en phase chantier et des nichoirs definitifs (compensation 2 pour 1).
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 ?	☐	☒	Le projet ne se situe pas a proximite d'un site Natura 2000. Le projet n'impactera aucun site Natura2000.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	La parcelle est actuellement deja urbanisee, accueillant des batiments destines au logement. Le reamenagement de ce site n'engendrera donc pas la consommation d'ENAF et contribue a limiter l'etalemt urbain grace a ce renouvellement urbain.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La seule canalisation de matiere dangereuse referencee est une canalisation de gaz naturel a plus d'1 km. Aucun risque technique a proximite n'a ete recense.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La commune est concernee par un potentiel Radon de categorie 3.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet prevoit des batiments de logements collectifs. Il n'est pas susceptible d'engendrer des risques sanitaires specifiques.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Certains batiments contenant de l'amiante, la demolition peut provoquer un risque pour les professionnels. Toutes les mesures de securite seront prises pour limiter ce risque.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	En phase chantier, le projet generera un trafic lie aux allees et venues des vehicules approvisionnant le chantier. En phase d'exploitation, le projet accueillera des logements avec places de parkings associes. Un arret de bus est present a proximite directe de la zone d'etude. Des pistes cyclables sont egalement accessibles en frange du site.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet sera source de bruit lors de la phase de travaux. En phase d'exploitation, la principale source de bruit sera le passage des vehicules lies au lotissement.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	L'avenue d'Helmstedt, au sud, est classée en catégorie 4 par la DDTM. Une frange sud de la zone d'etude est classée comme affectée. Aucun logement n'est positionné sur cette frange
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	La phase de chantier pourrait être source de vibrations (passages de camions, terrassement ...).
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les émissions lumineuses seront celles liées à l'usage des logements. Une réflexion sur l'éclairage nocturne est en cours avec la collectivité afin de limiter les impacts sur la biodiversité.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet sera concerné par des émissions lumineuses provenant de l'éclairage public.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Le trafic engendré par les travaux peut provoquer des soulevements de poussières liés aux passages des engins et aux opérations de déblais et remblais. Par ailleurs, le projet sera à l'origine d'émissions gazeuses caractéristiques d'activités de type logements. Ces émissions restent à nuancer du fait que le projet s'inscrit déjà dans un contexte urbanisé.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Les rejets liquides ne concernent que les eaux pluviales et les eaux usées vers les réseaux de la ville.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Les eaux usées seront redirigées vers la STEU de Vitre dont l'exutoire final est la Vilaine. La station est conforme réglementairement d'après le portail d'assainissement collectif (2024)

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	La zone d'études accueille a ce jour 248 logements. Le projet prévoit a termes environs 445 logements soit 200 logements supplémentaires. Avec un nombre moyen de 2.04 habitants par residence a Vitre (insee), on peut considerer que le projet generera environ 400 EH. La STEU de Vitre a une capacite nominale de 49 900 EH et presente (en 2024) une charge maximale en entree de 22222EH Elle est donc en capacite d'accueillir les
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase de travaux : evacuation des dechets de demolition. La presence d'amiante a ete detectee, les dechets seront traites via les filieres appropriees. En phase exploitation : uniquement des dechets non dangereux (dechets menagers).
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le projet s'inscrit dans un site deja urbanise. Aucune modification sur les activites humaine n'est prevue.

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 :

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

Les principales incidences potentielles du projet sur l'environnement ont été identifiées grâce aux diagnostics menés: BIODIVERSITE : espèces protégées, notamment liées au bati ZONE HUMIDE : zone humide pré-localisée en tranche 3 dont l'alimentation doit être maintenue EAUX PLUVIALES : zone fortement imperméabilisée. Le projet doit répondre aux enjeux quantitatifs et qualitatifs en termes de gestion pluviale. Une déconnexion des bâtiments existants et réhabilités sera menée. RESSOURCE EN EAU : la consommation en eau du secteur va augmenter avec l'arrivée de nouveaux habitants ILOT CHALEUR URBAIN : projet ne doit pas aggraver voire peut améliorer la situation grâce à une végétalisation On peut également noter que la zone d'étude est concernée par les risques et nuisances suivants :

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).

BIODIVERSITE : Des espèces protégées liées au bati ont été identifiées au cours des inventaires naturalistes. La déconstruction de la tranche 1 engendre la destruction de sept nids d'espèces protégées (6 nids de martinets noirs et 1 nid de moineau domestique). Le porteur de projet s'engage à fermer les combles, déconstruction entre mi-août et mi-mars, installer des nichoirs provisoires en phase chantier et des nichoirs définitifs (compensation 3 pour 1). Une demande de dérogation espèces protégées sera déposée à la DDTM. Ces mesures seront adaptées en collaboration avec la DDTM le cas échéant. ZONE HUMIDE : Aucun aménagement n'est prévu sur la zone humide. Elle est positionnée sur la tranche 3, un diagnostic complémentaire sera réalisé ultérieurement si nécessaire (tranche 3 prévue entre 2034 et 2037) EAUX PLUVIALES : le porteur de projet prévoit une infiltration des eaux pluviales au plus proche de leur point de chute ainsi que des écoulements gravitaires et des trop-pleins en surface. L'objectif est de ne pas prévoir de réseaux EP. Par ailleurs, les ouvrages sont conçus pour permettre une multiplicité d'usages (paysager notamment). Un objectif de minimisation des surfaces imperméables est également pris. RESSOURCE EN EAU : Le porteur de projet a une volonté d'installer des cuves de récupération d'eau pluviale. Une réflexion est en cours afin d'étudier techniquement les faisabilités et les usages de l'eau à termes. ILOT DE CHALEUR URBAIN : La surface perméable du projet est augmentée par rapport à l'existant (80% au lieu de 70% actuellement). 25 arbres seront supprimés mais un grand nombre d'arbres seront replantés, augmentant ainsi à termes la proportion d'ombrage sur la tranche 1 dans un premier temps. ACOUSTIQUE : l'avenue d'Helmetstadt est classée en

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 consiste en une opération de renouvellement urbain visant le reamenagement et la modernisation d'un ensemble résidentiel existant. Il prévoit une valorisation de l'existant (rehabilitation de bâtiments). Une densité maîtrisée est recherchée grâce à la reconstruction de bâtiments plus optimisés. Une meilleure performance énergétique est également recherchée. Ce projet permet donc de créer de nouveaux logements sans extension urbaine et de refaire la ville sur la ville. Le porteur de projet met en place des mesures pour limiter l'impact environnemental du projet : des mesures d'évitement (marge de recul par rapport à l'avenue, période de travaux adaptée à la biodiversité, préservation d'arbres et de zone humide...), de réduction (desimpermeabilisation, gestion intégrée des eaux pluviales, ...) et de compensation

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.	☐

① 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 TROUPLIN

Prénom **Clotilde**

Qualité du signataire	Environnementaliste chez iao senn
-----------------------	-----------------------------------

À Vern-sur-Seiche

Fait le 31-07-2026

Signature du (des) demandeur(s)