SOMMAIRE DES ANNEXES

1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE 2
2. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME 3
3. PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ETAT ACTUEL 6
4. EXTRAIT CADASTRAL 6
5. OCCUPATION DES SOLS 7
6. PHOTOS DE L'ETAT EXISTANT 8
7. PRESENTATION DU PROJET 9
8. CONTEXTE PHYSIQUE DU SITE 14
9. MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES 19
10. CONTEXTES "ZONES HUMIDES" ET ECOLOGIQUE 24
11. PREVENTION DU BRUIT 44
12. EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE 44
13. RISQUES MAJEURS 46
14. SITES ET MONUMENTS PROTEGES 50
15. AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR 51

1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

La Commune de Nieul-le-Dolent souhaite poursuivre l'aménagement du quartier d'habitation situé au Nord-ouest du bourg.

Le lotissement dénommé "La Monerie 3" sera accessible depuis la rue Emile Gabory et la voie communale de la Monerie.

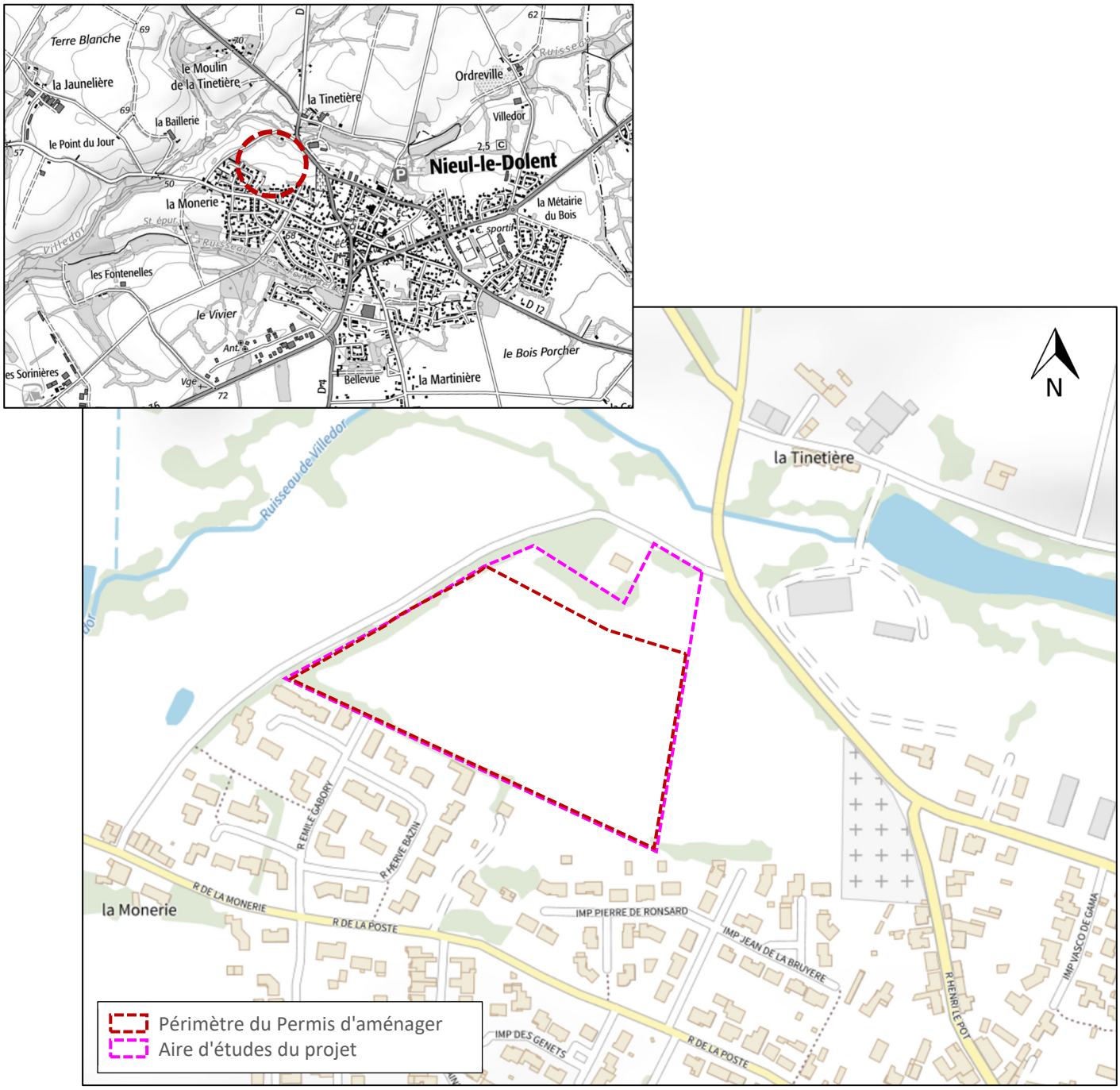


Figure 1 : Extrait du plan IGN (geoportail.fr)

2. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

2.1. Règles d'urbanisme

La Commune de Nieul-le-Dolent fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Achards où l'urbanisme est régi par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont la dernière procédure a été approuvée le 11 mars 2026.

Le parcellaire concerné par la présente demande est classé en **zones AUb et A.**

La zone AUb est un secteur destiné à conforter à court terme les communes, correspondant "zones de développement des centres-bourgs pour répondre à une croissance démographique soutenue. Ces secteurs doivent s'intégrer à la trame urbaine existante, en travaillant notamment sur la continuité des formes urbaines et architecturales, l'utilisation et la valorisation des milieux naturels existants mais aussi sur les cheminements doux vers le cœur de bourg".

Des haies bocagères à préserver sont identifiées en limites Sud et Ouest du projet.

Ces haies remarquables existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

Les coupes et abattages d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable en mairie.

Leur éventuelle suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisé de préférence au sein des secteurs classés en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A) constitutifs des continuités écologiques.

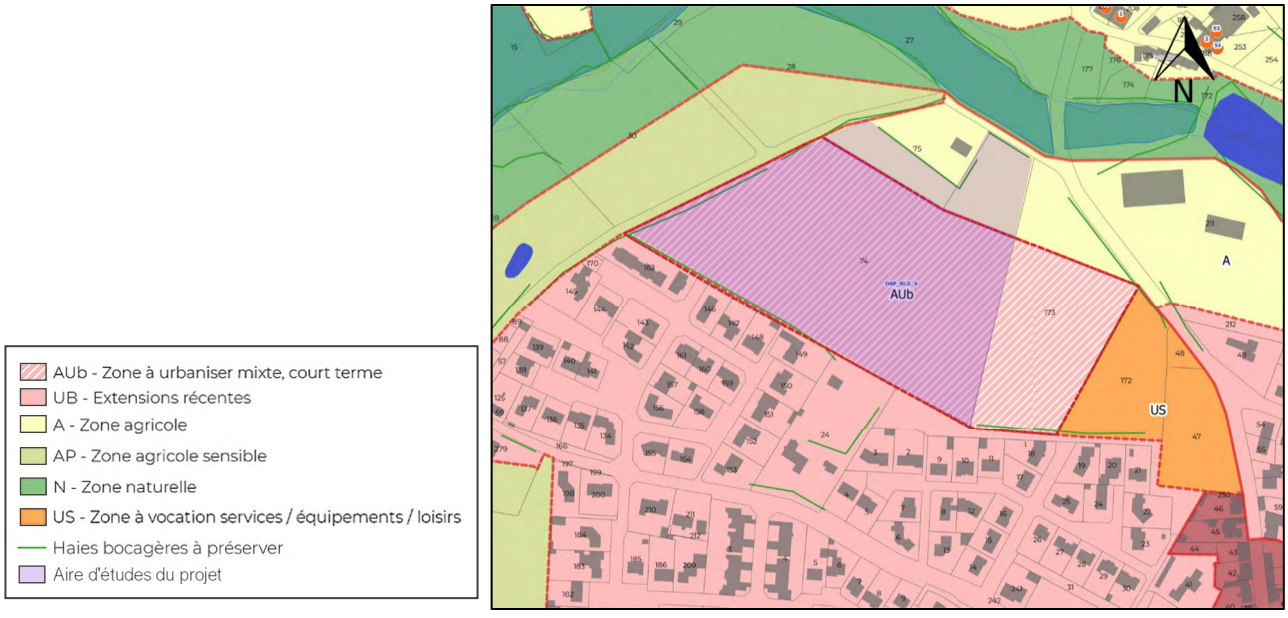


Figure 2 : Extrait du PLUi du Pays des Achards en vigueur (geoportail-urbanisme.fr)

Le projet est placé sur des parcelles concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation "Secteur NLD_4 – Entrée Nord" qui fixent les conditions d'aménagement du secteur.

NIEUL-LE-DOLENT
ENTRÉE NORD

NLD_4

Superficie OAP : 4,6 ha
Zone AU dans l'OAP : 4,6 ha





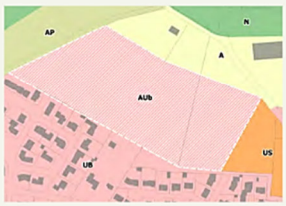


CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent. Il est aujourd'hui à vocation agricole.

Il est bordé au sud par une extension pavillonnaire, à proximité du centre-bourg et, à l'Est par le projet d'extension du cimetière.

Le terrain est limité au Nord-Ouest par une voirie étroite et par une rupture de pente au Nord-Est.



ENJEUX

- Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

» Développer des formes urbaines innovantes à proximité du coeur du bourg
» Conforter la centralité de Nieul-le-Dolent
» Anticiper les contraintes liées au relief

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,6 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 78 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 13 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de l'OAP pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)

Orientations paysagères ou environnementales :

2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
4 - Accès à créer pour voirie secondaire

LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Voie mixte
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP

Figure 3 : Extrait du PLUi du Pays des Achards, Modification approuvée le 11 mars 2026 (geoportail-urbanisme.fr)

Cette OAP couvre un terrain d'assiette plus grand que le parcellaire retenu pour le projet de lotissement.

L122-1 du code de l'environnement). «1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ; […]
Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. [...]»

L'OAP couvre des terrains appartenant à la Commune de Nieul-le-Dolent, où se porte le projet d'aménagement, ainsi qu'une partie d'une parcelle à l'Est. Cette dernière est une parcelle privée, non maitrisée par la Commune et dont la visibilité en termes d'acquisition reste nulle au jour du dépôt de la présente demande.

Les négociations relatives à l'acquisition par la Commune du foncier couvrant l'ensemble de l'OAP ont pourtant débuté dès l'approbation du PLUiH. Les propriétaires de la parcelle cadastrée ZW173 à l'Est ont proposé une vente inacceptable financièrement pour la Collectivité (3 à 4 fois le prix de vente au m² du terrain où le projet est porté). Après des années d'échanges, de nombreuses négociations, aidée par le service foncier de VENDEE EXPANSION, la Commune ne peut accepter les offres des propriétaires.

La Commune portait bien le fait de mutualiser nombre de coûts de cet aménagement (effacement ligne moyenne tension, gestion EU et EP, voiries, déploiement du parc locatif social) et ainsi avoir une stratégie d'ensemble, mais ceci n'est pas possible à ce jour.

De fait, l'accès à cette parcelle durant les études préalables n'a pas pu se faire : les périmètres et références aux surfaces étudiées se délimitent donc sur les parcelles appartenant à la Commune.



Figure 4 : Périmètre d'études et de la demande d'examen au cas par cas (GEOUEST, août 2026)

3. PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ETAT ACTUEL

Plan topographique joint au dossier d'"annexe et plans"

4. EXTRAIT CADASTRAL

Le projet est situé sur la parcelle **n°74 et 75** de la **section ZW, pour une contenance de 3,99 ha.**

L'aménagement du lotissement retient une surface de **33 851 m²** au Permis d'Aménager.

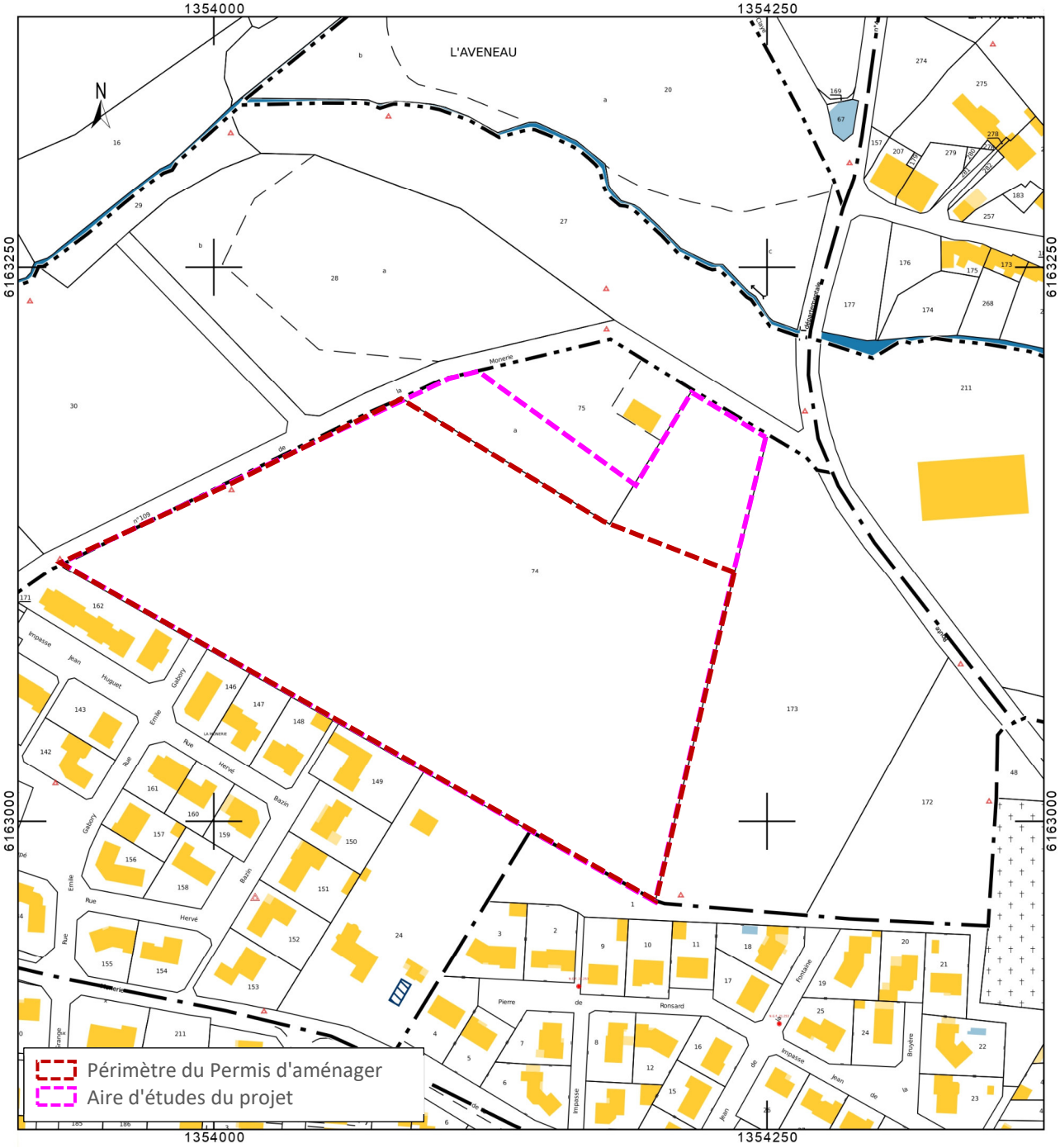


Figure 5 : Extrait du plan cadastral (Avril 2026) sur le secteur étudié, sans échelle (cadastre.gouv.fr)

5. OCCUPATION DES SOLS

Le parcellaire est un champ de cultures agricoles (qui se prolonge vers le Nord hors périmètre projet).

Le futur lotissement est localisé au Nord-ouest du bourg de Nieul-le-Dolent. Les abords du parcellaire présentent :

- des maisons d'habitation au Sud
- la voie communale de la Monerie puis des terrains agricoles cultivées ou servant de dépôts, à l'Ouest
- une habitation isolée au Nord
- la continuité de la parcelle cultivée puis le cimetière communal à l'Est.

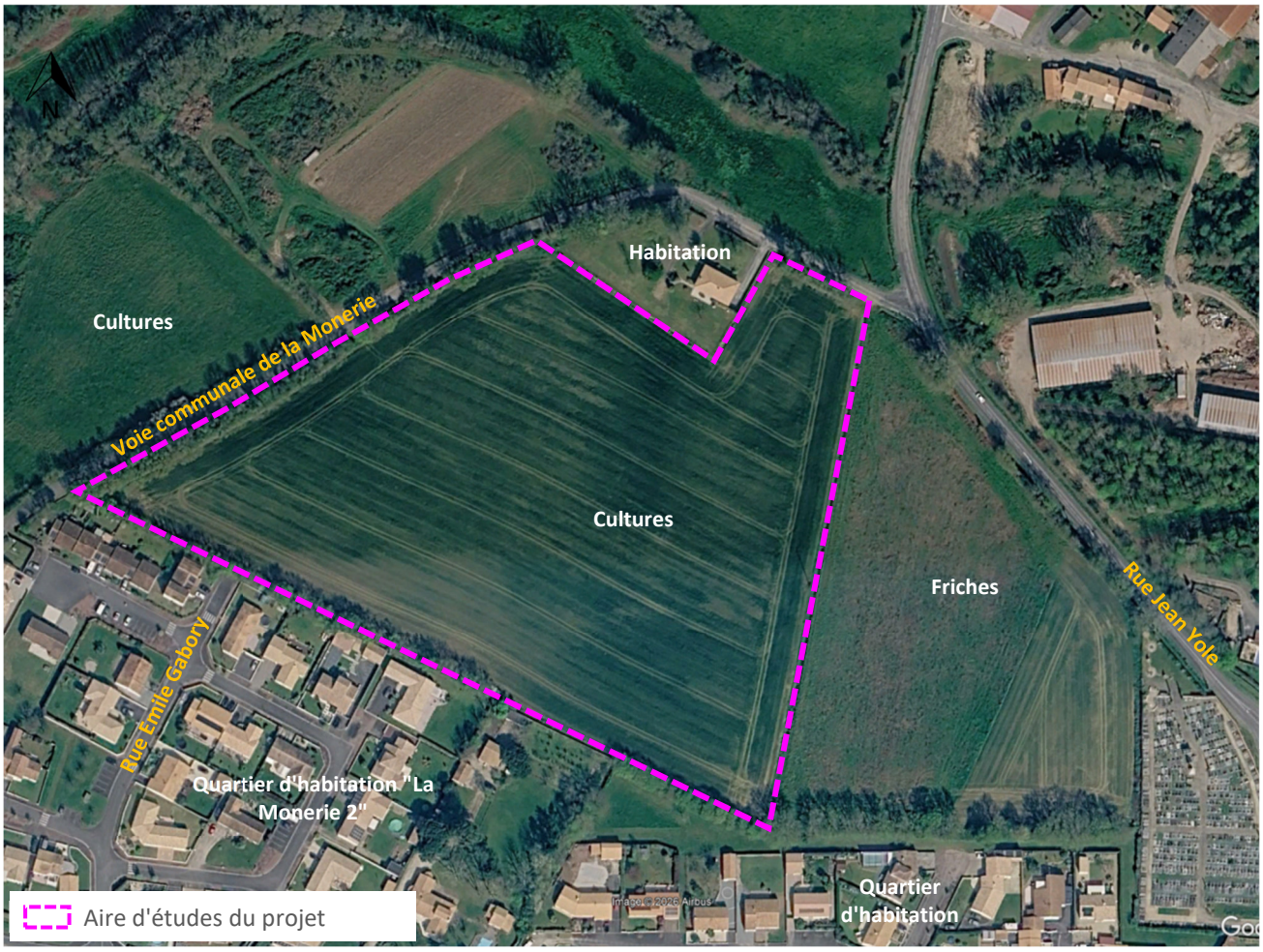


Figure 6 : Extrait de la photographie aérienne (google earth, mars 2026)

6. PHOTOS DE L'ETAT EXISTANT

Le parcellaire étudié est occupé par des cultures.



Figure 7 : Localisation des photos prises sur le site (GEOUEST, février 2026)

Photos prises en dates du 17 février 2026 (©GEOUEST).



Photo 1 depuis le Nord-Ouest vers l'Est du parcellaire



Photo 2 depuis l'Ouest vers le Sud-Est du parcellaire



Photo 3 depuis le Sud-est vers le Nord du parcellaire



Photo 4 depuis le centre vers le Sud-ouest du parcellaire

7. PRESENTATION DU PROJET

7.1. Périmètre du projet

Le futur lotissement s'insère en extension du quartier "La Monerie 2" déjà aménagé et bâti depuis plus d'une dizaine d'années.

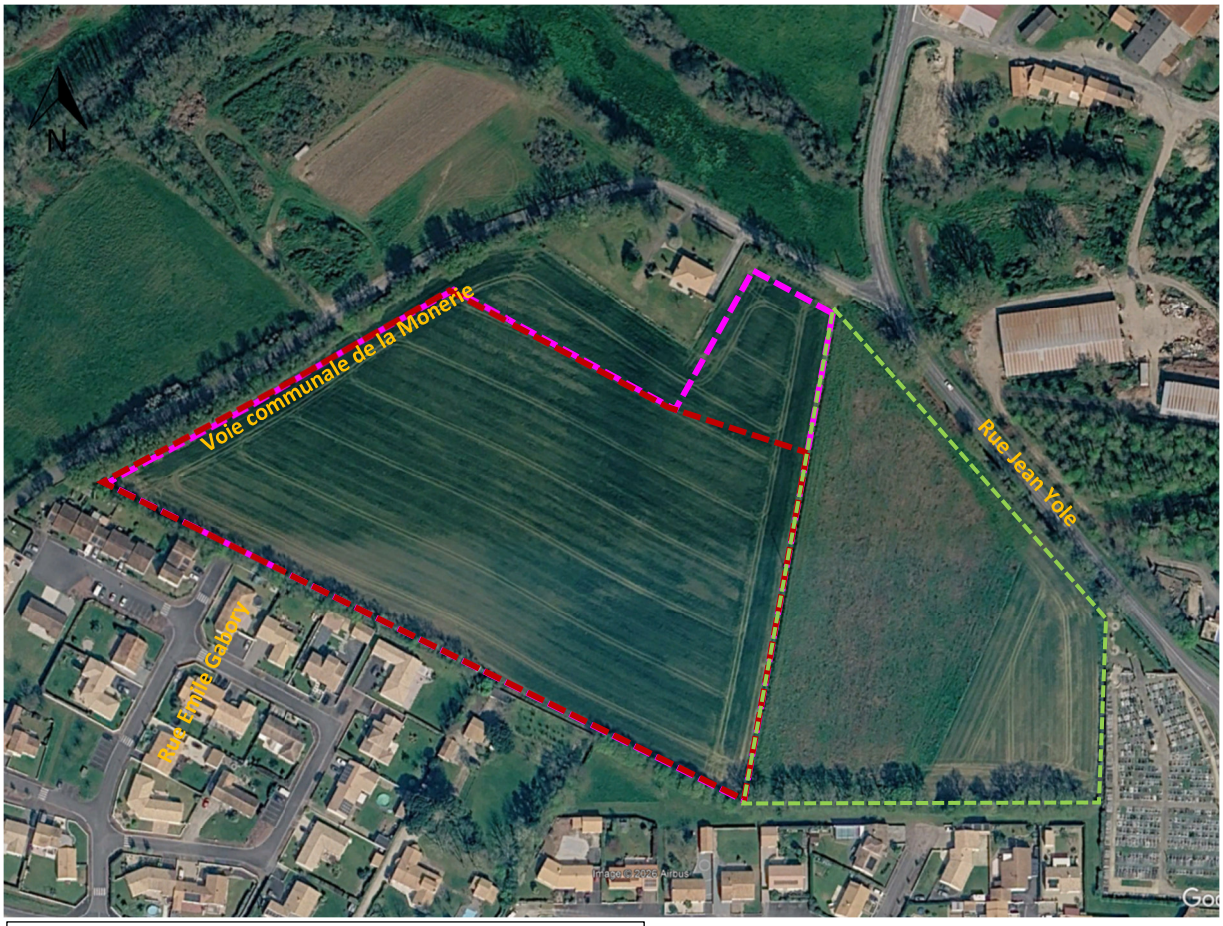


Figure 8 : Insertion du projet de lotissement dans le quartier environnant (geoportail.fr)

7.2. Planning des travaux du lotissement "La Monerie 3"

Le démarrage des travaux prévisible serait à la mi-janvier 2027 (après obtention du Permis d'Aménager, Déclaration Loi sur l'eau et consultation des entreprises) pour une durée de 8 mois.

7.3. Plan de composition du lotissement "La Monerie 3"

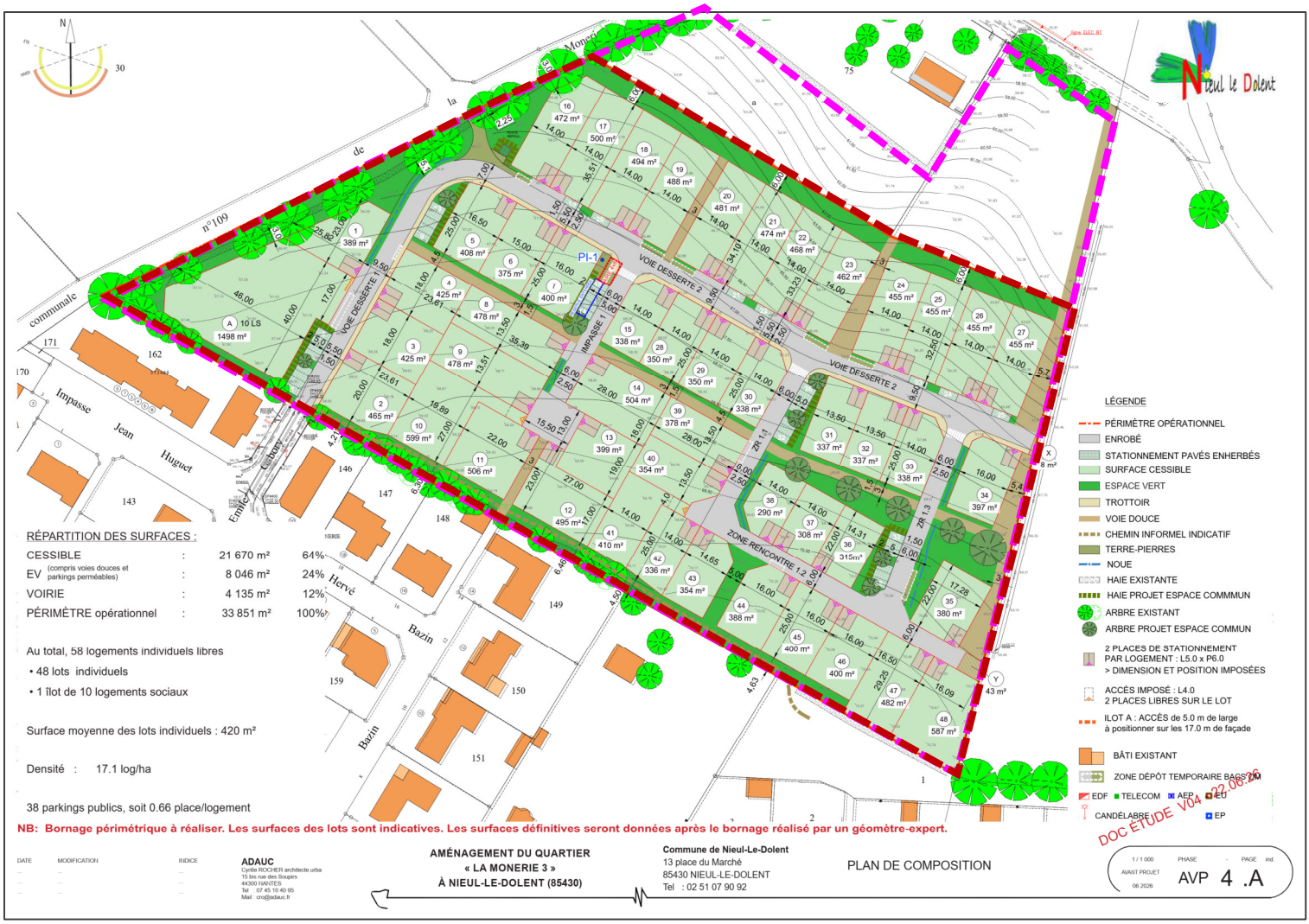
Ce lotissement a pour vocation d'offrir :

- 48 lots individuels libres
- un ilot A destiné à accueillir 10 logements sociaux
- 38 places de stationnement public perméables.

Les lots sont desservis par une voie principale de circulation, en bouclage, et une impasse.

Le permis d'aménager couvre **une surface globale de 33 851 m²**.

Le périmètre total de l'opération comprenant les zones de rétention au Nord couvre une surface d'environ **39 875 m².**



Périmètre du Permis d'aménager
Aire d'études du projet

Figure 9 : Plan de composition du lotissement "La Monerie 3" (document sans échelle – Cabinet d'architecte ADAUC, Juillet 2026)

7.4. Dessertes

La desserte des lots et de l'ilot A sera assurée par une voie principale (voie V1) et des voies secondaires (voie V2), dont une en impasse (voie V3), d'une emprise de 6,00 m à 9,50 m y compris le trottoir.

La voie principale débutera depuis la rue Emile Gabory au Sud. Le quartier sera uniquement accessible depuis le quartier de "La Monerie 2".

Des cheminements piétons seront créés pour permettre des liaisons douces entre le projet et les extérieurs : axés Nord-Sud, vers l'Ouest et la route de la Monerie, ainsi qu'en axe central Ouest-Est.

38 places de stationnement perméables seront aménagées.

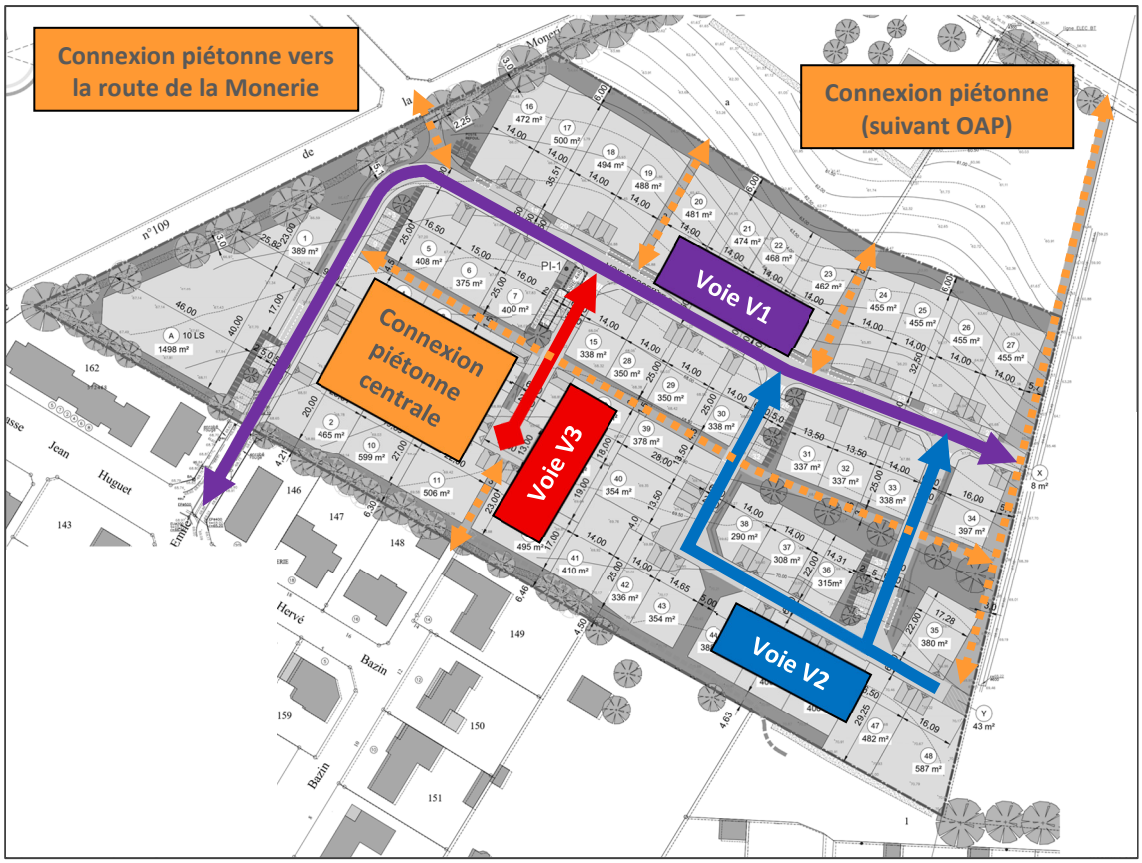


Figure 10 : Liaisons viaires et douces du lotissement "La Monerie 3" (sans échelle - Cabinet d'architecte ADAUC, Juillet 2026)

Présentation générale

a. L'aménageur du projet est la commune de Nieul-le-Dolent (siret 218 501 617 00011). Le demandeur est domicilié au 13 place du Marché, à Nieul-le-Dolent (85430).

b. Le présent projet concerne la réalisation du quartier d'habitation « la Monerie 3 », accessible depuis la rue Émile Gabory, sur la commune de Nieul-le-Dolent (85430).

c. Le projet comprend des travaux de viabilisation (EU/EP et réseaux souples) et finitions des voiries et des espaces paysagers.

d. Le projet ne comprend pas de construction.

e. Le projet est associé à un dossier loi sur l'eau (déclaration) suivant les articles R214-1 à R214-5 du code l'environnement. le bassin versant concerné est inférieur à 20 ha, sans impact sur des zones humides (absente sur le périmètre).

f. Sans objet : pas de travaux soumis à autorisation environnementale suivant l'article L181-1 du code l'environnement.

g. Sans objet : pas de dérogation au titre du 4° de l'article L411-2 du code l'environnement.

h. Sans objet : pas de travaux soumis à l'article L632-2-1 du code du patrimoine.

i. Sans objet : pas de demande d'autorisation ou de déclaration suivant le code l'urbanisme.

j. Sans objet : pas de réseaux de chaleur à proximité.

k. Sans objet : pas de stationnements relevant de l'article L171-4 du code de la construction.

Présentation du projet

1. Le terrain est libre de toute construction. Cependant, une ligne électrique est à «effacer» dans le cadre du proajet. Le terrain présente une pente faibledu Sud-Est vers le Nord-Ouest (point bas), de 1.7 à 4.8%.
Le Sud du périmètre du projet est bordé par une haie et des tranches précédentes « la Monerie 1 et 2 ». A l'Est et au Nord, les terrains sont exploités de manière agricole. La rue de la Monerie doublée d'une haie, longe l'Ouest du périmètre.

2. Pour assurer l'insertion du projet, les dispositions suivantes seront prises :

a. Conformément à l'OAP Entrée Nord, la composition du projet intégre un retrait pour assurer la préservation des haies situées au Sud et à l'Est du périmètre. Les arbres existants situés le long de la rue de la Monerie seront également intégrés aux espaces communs pour conserver un écran entre la voie et le projet de manière pérenne. Conformément à l'OAP, les liaisons douces sont assurées par les voies de desserte du projet qui sont traitées soit en voirie avec trottoir attenant (voie de desserte), soit en zone de rencontre, où les piétons sont prioritaires (vitesse limitée à 20km/h). Ces cheminenents sont raccordés aux voies et espaces périphériques : rue Émile Gabory (accès du projet, au Sud-Ouest), rue de la Monerie (à l'Ouest) et l'espace vert commun situé sur les tranches précédentes (au Sud-Est, parcelle AB1).

b. Les aménagements comprennent les éléments suivants :

- Des voies de desserte et zones de rencontres seront créées pour assurer l'accessibilité à tous les lots, offrant deux caractéristiques différentes : la voie de desserte principale présentera une largeur de chaussée de 5.50 m avec un trottoir attenant de 1.50 m, tandis que les voiries secondaires, d'une largeur de 6.00 m seront traitées en zone de rencontre : piétons prioritaires, vitesse automobile limitée à 20 km/h. A l'Est, un boucle est créée permettant d'assurer le demi-tour des véhicules des pompiers et de la gestion des ordures ménagères.

  Une gestion intégrée des eaux pluviales est imposée à tous les lots. L'ensemble des eaux pluviales de ruissellement des espaces communs sera géré par tamponnement au point bas du projet, au Nord : cf. notice des travaux.
- La voirie, ainsi que les réseaux et les accès, sont à réaliser dans le cadre du projet.
- Les espaces collectifs seront formés principalement par la voirie, les liaisons douces internes au projet et des espaces verts bordant les voies de desserte et la «coulée» située au centre du projet.
- Il est prévu de réaliser 38 stationnements publics perméables, traités en pavés à joints enherbés.

c. L'accès au projet de «la Monerie 3» via la rue Émile Gabory reprend partiellement le profil de celle-ci : en effet, la rue Émile Gabory est constituée d'une voie flanquée de deux trottoirs (logique automobile), la nouvelle voie de desserte présentera un trottoir de 1.50 m de large d'un seul coté, une chaussée d'une largeur de 5.50 m et bande paysagère traitée soit en noue, soit en stationnements perméables, soit en aire de dépôt temporaire traité en terre-pierre. La transition entre la rue existante et la nouvelle voie de desserte sera marquée par un dos d'âne, pour instituer «une chute» de vitesse, d'autant plus que l'accès au projet est en continuité directe avec la rue Émile Gabory. Les voiries secondaires seront traitées dans leur ensemble en zone de rencontre d'une largeur de 6.00 m (piétons prioritaires et vitesse limitée à 20km/h). Au coeur du projet, les voies seront accompagnées de noues pour assurer la gestion des eaux pluviales des espaces communs. Le projet comporte également un réseau de liaisons douces pour apporter un choix dans les parcours du quartier. Les nouvelles clôtures qui mettent en avant le principe de frontage (participation des plantations privées à la qualité des espaces communs) sont définies au PA10.3. Hors projet, l'espace situé au Nord sera traité en espace paysager au titre de compensation de suppression de zone humide sur un autre secteur de la commune.

d. Au Sud et à l'Ouest du périmètre, le retrait par rapport aux haies existantes assurera leur préservation et leur entretien.

e. Les équipements à usage collectif sont les voiries du projet, les stationnements, les réseaux d'assainissement (EU) et les réseaux souples. Des aires de dépôt temporaires des bacs seront situées le long des voies afin d'assurer une marche avant sur l'ensemble de l'opération avec l'emploi d'un bras automatique situé à droite du camion : cf. PA2.3.

DOC ÉTUDE V04 - 22.06.26

DATE	MODIFICATION	INDICE
...	...	...
...	...	...
...	...	...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA MONERIE 3 »
À NIEUL-LE-DOLENT (85430)

Commune de Nieul-Le-Dolent
13 place du Marché
85430 NIEUL-LE-DOLENT
Tel : 02 51 07 90 92

NOTICE DE PRÉSENTATION

-	PHASE	-	PAGE	ind.
AVANT PROJET 06 2026	AVP	2	.1	

Le périmètre comprend également le secteur au Nord des limites couvertes par le Permis d'Aménager avec le projet d'aménager deux zones de compensation (rétention) pour la gestion des eaux pluviales.

7.5. Gestion des eaux pluviales

Extrait du programme des travaux (PA8a – SAET)

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées par des canalisations de diamètre ∅300 mm à ∅400 mm en béton série 135 A ou en PVC CR8 selon les caractéristiques techniques exigées et dirigées vers des tranchées d'épuration pour une remédiation physico-chimique des eaux avant rejet dans deux bassins de compensation à créer au Nord du projet.

Chaque lot possédera son propre ouvrage de gestion des eaux pluviales avec rejet par débordement sur la chaussée. La réalisation de ces ouvrages sera à la charge de chaque acquéreur et devra être détaillé lors du dépôt des demandes de permis de construire.

Les ouvrages "publics" de gestion des eaux pluviales seront conformes au document d'incidence au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau). Chaque bassin sera muni d'un ouvrage de régulation avec dispositif siphoïde et système d'obturation (clapet à chainette) pour confiner une éventuelle pollution accidentelle avec trop-plein (ou déversoir) en cas de crue**. L'exutoire du bassin Ouest sera dirigé vers le bassin Est, l'exutoire final sera le fossé existant en limite Est du projet.** Voir plan travaux pour plus d'information.

Les regards de visite seront préfabriqués en béton, de diamètre ∅1000mm, avec échelons et tampons en fonte ductile série lourde (D400). Une inspection télévisée des réseaux sera réalisée (collecteurs et regards) à la fin des travaux.

Les bouches à grilles ou avaloirs auront une cheminée de ∅ 500 mm, et seront munis ou non d'un bac de décantation. Leurs grilles seront en fonte et définies suivant le profil des bordures. Leurs branchements seront constitués par des tuyaux en PVC de diamètre ∅ 200 mm ou ∅ 250 mm selon les cas et exécutés par piquage dans regard ou par piquage direct sur canalisation.

Les deux bassins ont été dimensionnés pour une surface au NPHE de 665 m² à l'Ouest et 248 m² à l'Est, et un volume total de 310 m^3. Le volume décennal nécessaire au projet est de 264 m^3. La tranchée d'infiltration vient en sus de ce volume disponible dans les bassins.

Le plan et le programme des travaux sont joints en pièces complémentaires au Cerfa.

8. CONTEXTE PHYSIQUE DU SITE

8.1. Géologie

Selon la carte géologique au 1/50 000e "LA ROCHE SUR YON " (BRGM n°562), le parcellaire repose sur deux formations géologiques :
- de complexe Silurien indifférencié (s1 – 3)
- Silurien à Phtanite (s1ph).

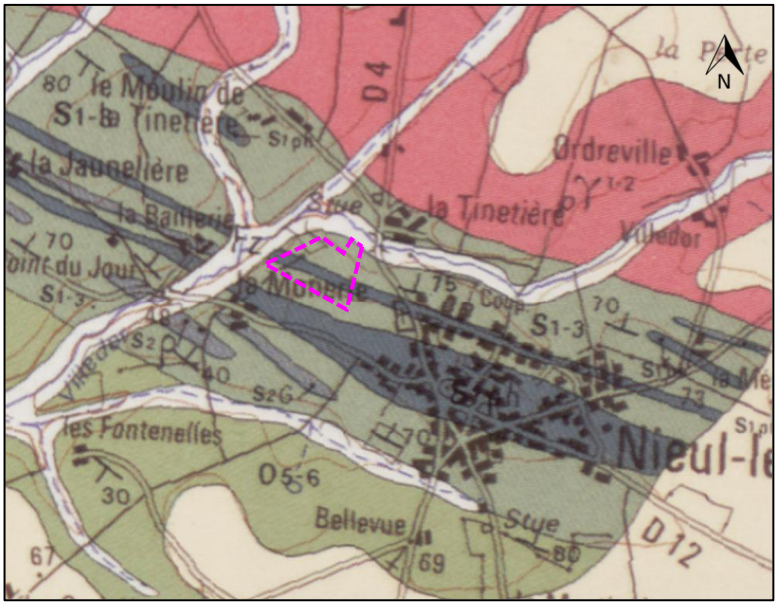


Figure 11 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000e "LES SABLES D'OLONNE - LONGEVILLE " (BRGM n°584)

s1-3. Groupe de Nieul-le-Dolent, micaschistes, micaschistes quartzeux, métaquartzites, paragneiss, localement anatectiques, à biotite, muscovite et parfois grenat, staurotide, sillimanite

Les niveaux gréseux sont peu micacés et les grains de quartz sont émoussés, parfois ovoïdes et assez mal calibrés. Ces grains dépassent rarement 1 mm; les plus gros sont en relief sur la trame satinée de la roche. Le ciment est constitué par de petits grains de quartz, comblant les interstices, et par du quartz fibreux de recristallisation.
De très minces phyllites sont intercalées dans ce quartz. Dans les niveaux les plus micacés, la muscovite s'allonge en lits fins dans le plan de foliation. Ont également été rassemblés sous le terme « Silurien indifférencié », l'ensemble des schistes pélitiques situés au contact du granite d'Aubigny—Sainte-Flaive-des-Loups, trop affectés par le métamorphisme.

s1ph. Silurien : Phtanite de Nieul-le-Dolent à Radiolaires et Graptolites (Llandovérien).

Le massif granitique d'Aubigny et de Sainte-Flaive-des-Loups est bordé au Sud par les phtanites, de La Mothe-Achard à La Boissière-des-Landes. Ils ne forment pas un niveau unique, mais plusieurs bancs intercalés dans les schistes que l'on peut suivre sur une douzaine de kilomètres.
Des niveaux grèseux sont souvent associés aux phtanites (au Nord de la Lière). Souvent très redressés, ces phtanites, épais de 3 à 6 m, reviennent à l'affleurement par plis isoclinaux successifs. Ils reposent sur la série ordovicienne. Jusqu'ici les phtanites n'ont livré que des radiolaires indéterminables et une sicule de graptolite (au Nord de La Brissonnière) qui atteste de leur âge paléozoïque. La série silurienne dont ils font partie est beaucoup plus différenciée (plus complète) sur la côte de Brétignolles.

8.2. Relief sur le site d'étude

Le profil altimétrique indique un pendage général allant du Sud vers le Nord et le Nord-Ouest, en partageant le terrain en deux secteurs avec toutefois un talweg central juste en amont de la propriété bâtie au Nord. Ce dernier est bien visible sur le terrain. De même pour la partie Nord-est en dehors du site dont la pente se dirige vers le fossé.

Ce parcellaire présente une faible pente en partie Sud-est, puis elle s'accentue vers l'Ouest, vers le Nord-ouest et vers l'Est. Cette pente varie d'1 % à près de 5 % en partie Nord du projet ; jusqu'à 8,5 à 9 % au Nord et au Nord-est (en dehors du site à aménager).

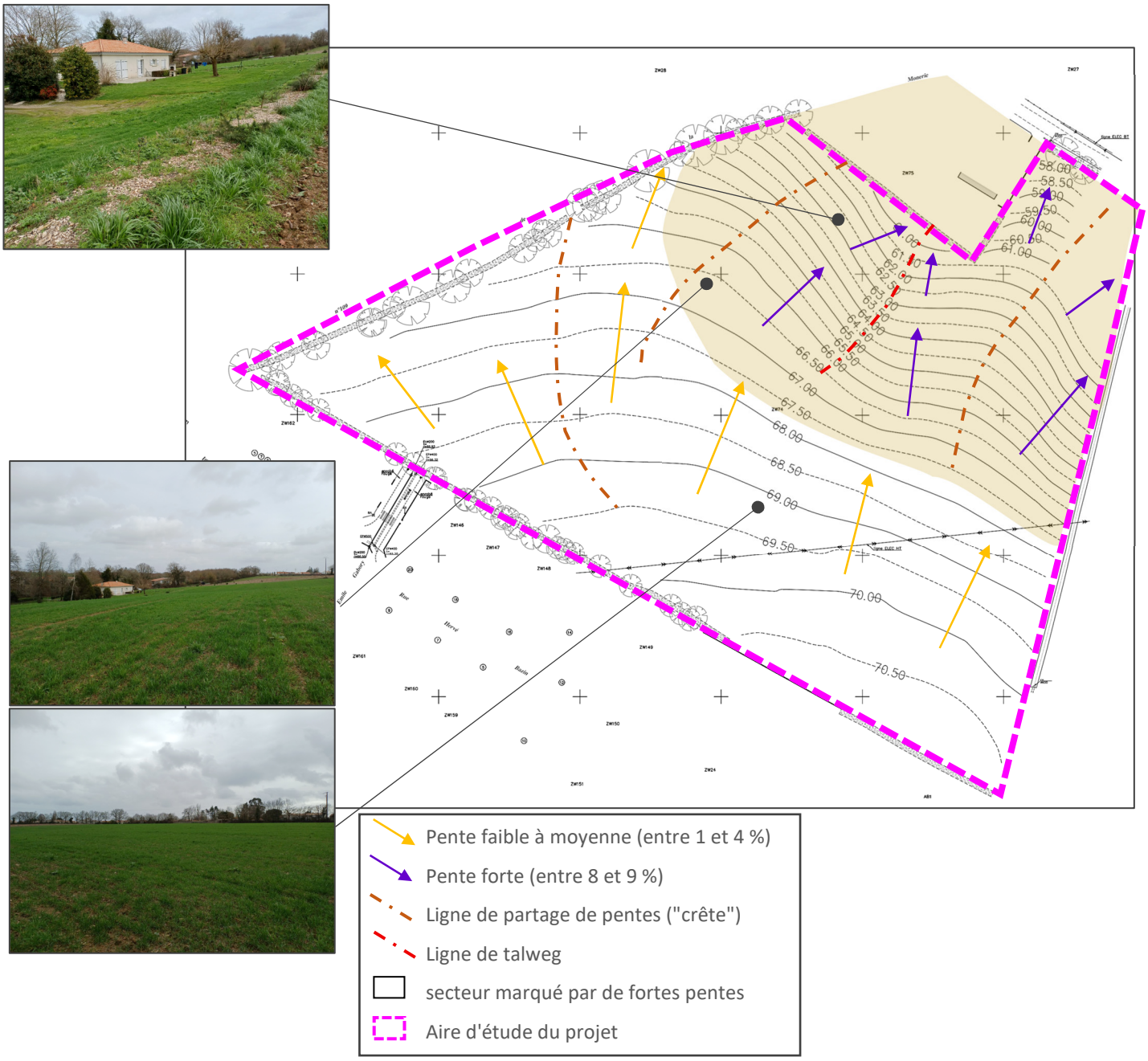


Figure 12 : Extrait du plan topographique du terrain (GEOUEST, février 2026)

8.3. Hydrographie et versant hydraulique

8.3.1. Contexte hydrographique

Aucun cours d'eau n'est présent sur le parcellaire étudié.

Le secteur élargi au bourg est situé entre deux ruisseaux notables pour la Commune de Nieul-le-Dolent : le ruisseau des Fontenelles au Sud et le ruisseau de Villedor au Nord.

Le ruisseau des Fontenelles prend sa source juste au Sud du centre- bourg en plein cœur de la zone urbanisée de Nieul-le-Dolent. Capté dans plusieurs étangs, il afflue avec le ruisseau de Villedor qui prend lui sa source au Nord-est du bourg de Nieul-le-Dolent- près du lieu-dit des Genêts à l'Ouest.



Figure 13 : Hydrographie dans la Commune de Nieul-le-Dolent (geoportail.fr)

Le ruisseau de Villedor se jette dans la rivière La Ciboule, elle-même affluent de la rivière L'Auzance qui poursuit son cours vers la rivière La Vertonne dans les Marais d'Olonne.

La Vertonne se jette dans l'Océan Atlantique via le chenal du Havre de la Gachère entre Les Sables-d'Olonne et Brétignolles-sur-mer.

8.3.2. Versant hydraulique

Le périmètre étudié est situé en cœur de coteau dont le versant couvre une partie du bourg de Nieul-le-Dolent, avec un réseau de collecte des eaux pluviales dont l'exutoire est le ruisseau de Villedor.

Sur ce parcellaire, les ruissellements de surface s'effectuent du Sud et Sud-est vers :

- l'Ouest : dans l'extrême partie Sud-ouest, les eaux stagnent puis s'écoulent tranquillement vers le bord de la haie champêtre le long de la route de la Monerie



Photo 5 : Extrême partie Sud-ouest du parcellaire

- le Nord à l'Ouest : une partie s'écoule vers cette même haie présente le long de la route de la Monerie puis vers l'extrême Nord-ouest du coteau s'arrêtant à la haie au Nord-ouest de la propriété bâtie



Photo 6 : Extrême partie Sud-ouest du parcellaire

- le Nord au centre : l'autre partie des eaux de ruissellement est captée par le "talweg" formé en cœur de parcelle et s'écoulent vers la propriété bâtie au Nord. Cette propriété se place sur le versant hydraulique du champ : elle est équipée d'une grille avaloir près de sa limite Sud, où les eaux sont récupérées pour être rejetées ensuite dans le réseau EP de la route de la Monerie.





- le Nord-est et l'Est : en s'écoulant vers le fossé marquant la limite du projet à l'Est. Ce fossé est canalisé sous la route de la Monerie puis les eaux rejoignent le ruisseau de Villedor au Nord, après avoir diffusées dans la prairie et/ou être captées dans le fossé de bord de la Route Départementale.

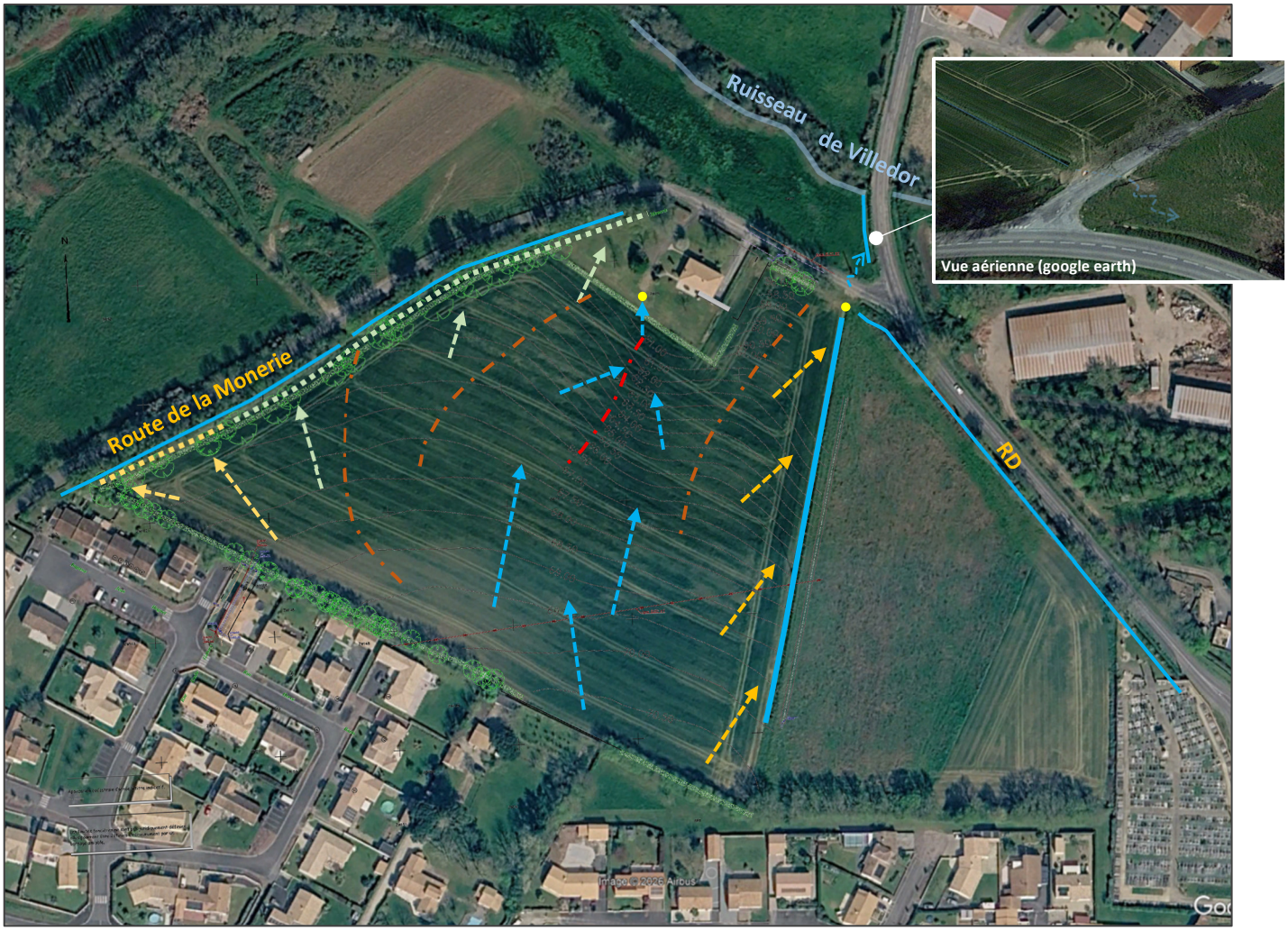


Figure 14 : Schéma Hydraulique pour le secteur d'études et ses abords (GEOUEST, juillet 2026)

Quel que soit le chemin emprunté, les eaux de ruissellement du projet s'évacue vers le Nord et le ruisseau de Villedor, avec toutefois un passage dans la prairie humide en haute berge rive gauche du cours d'eau.

9. MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES

La Commune de Nieul-le-Dolent est concernée par des inventaires et des zones de protection écologiques.

9.1. Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistiques et Floristique

9.1.1. Généralités

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces zones sont classées en deux types :

- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

9.1.2. Éléments sur la portée juridique des ZNIEFF

Une ZNIEFF correspond à l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine faunistique et floristique de notre pays, et le cœur de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu par l'article L. 411-5 du Code de l'Environnement.

9.1.3. Détails des ZNIEFF sur le territoire communal de Nieul-le-Dolent et aux alentours du projet

La Commune de Nieul-le-Dolent est concernée par la présence d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2.

En page suivante : *Tableau récapitulatif des inventaires et zonages écologiques réglementaires sur la Commune de Nieul-le-Dolent*

Périmètre	Intitulé	Situation par rapport au projet
ZNIEFF de type 1	①520016267 "Vallée et coteaux du Garandeau"	À 2 km au Nord-ouest
ZNIEFF de type 2	② 520005733 "Bocage à Chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon"	En limite du projet à l'Ouest

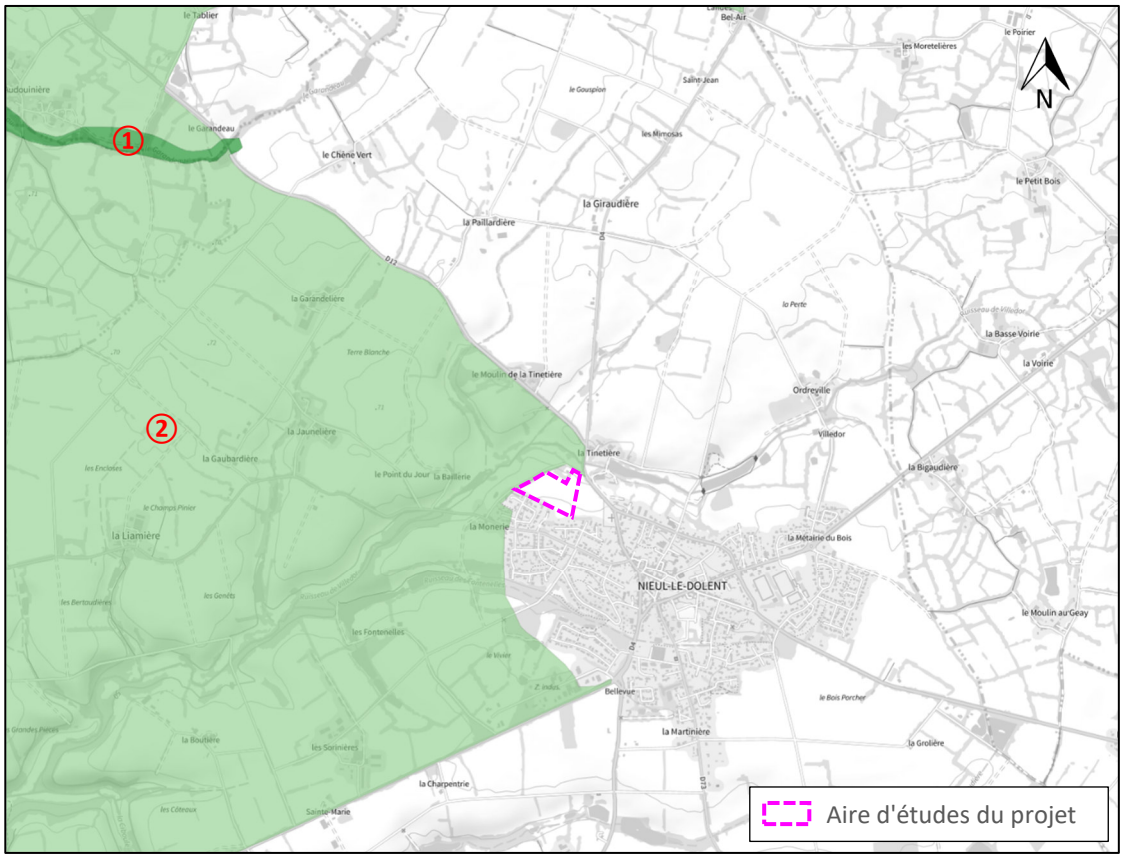


Figure 15 : Cartographie des ZNIEFF aux alentours du projet sur la Commune de Nieul-le-Dolent (geoportail.fr)

Le projet se situe à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type 2 "Bocage à Chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon", en limite du projet à l'Ouest.

Cet ensemble bocager relativement préservé est intéressant par l'abondance des micro habitats mésophiles de talus permettant le développement d'une flore des landes avec notamment la Bruyère ciliée, Potentille brillante et l'Asphodèle.

La présence abondante du chêne Tauzin et du Chêne vert confère à ce secteur un caractère littoral.

Création de plans d'eau, infrastructures routières (La Roche, les Sables), l'intensification de l'agriculture (prairies temporaires) sont les principales menaces qui pèsent sur ce site.

Intérêt ornithologique pour la halte migratoire des Courlis corlieu.

Intérêt mammologique pour la présence de la Loutre d'Europe.

Le projet n'aura aucun impact sur cette ZNIEFF.

9.2. Stratégie de Création d'Aires Protégées

9.2.1. Définition

La Stratégie de Création d'Aires Protégées est une stratégie nationale visant à améliorer la cohérence, la représentativité et l'efficacité du réseau métropolitain des aires protégées terrestres en contribuant au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des écosystèmes et à l'amélioration de la trame écologique (inpn.mnhn.fr).

L'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie constituent une des mesures prioritaires du Grenelle de l'Environnement, définie par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 (art.23) et **réaffirmée très récemment dans le cadre de la conférence environnementale de 2016** : les prochains objectifs de la SCAP (publication d'un bilan de la SCAP et lancement d'un nouveau diagnostic patrimonial) ont ainsi été inscrits au titre de la mesure 11b de la feuille de route pour la transition écologique 2016.

L'objectif est de placer au minimum 2 % du territoire terrestre métropolitain sous protection forte d'ici l'horizon 2019.

L'objectif qualitatif afférent est que le réseau d'aires protégées ainsi créé soit cohérent, connecté et représentatif de la protection du patrimoine naturel (biologique et géologique).

La SCAP repose sur une méthodologie nationale et un **diagnostic national du patrimoine naturel** (faune, flore et habitat) et géologique coordonné par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) à la demande du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une liste nationale d'espèces et d'habitats prioritaires pour la désignation de nouvelles aires protégées a été construite en mobilisant des experts scientifiques du MNHN, de la FCBN, de l'OPIE et de l'ONEMA. Cette liste est déclinée dans le cadre d'une démarche participative régionale pour prendre au mieux en considération les enjeux de conservations.

9.2.2. Sur le territoire de Nieul-le-Dolent

Aucune SCAP n'est identifiée sur le territoire de la Commune de Nieul-le-Dolent.

9.3. Arrêté de Protection de Biotope

9.3.1. Définition

Les arrêtés de protection de biotope (APB ou APHN) sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux.

Les arrêtés de protection de biotope visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées.

9.3.2. Sur le territoire de Nieul-le-Dolent

La Commune de Nieul-le-Dolent ne comporte pas de zone désignée par un Arrêté de Protection de Biotope sur son territoire. **Le plus proche est les "Prairies calcaires du Fief Bodin" localisé à 17,5 km au Sud du projet** (Commune de La Jonchère, 85).

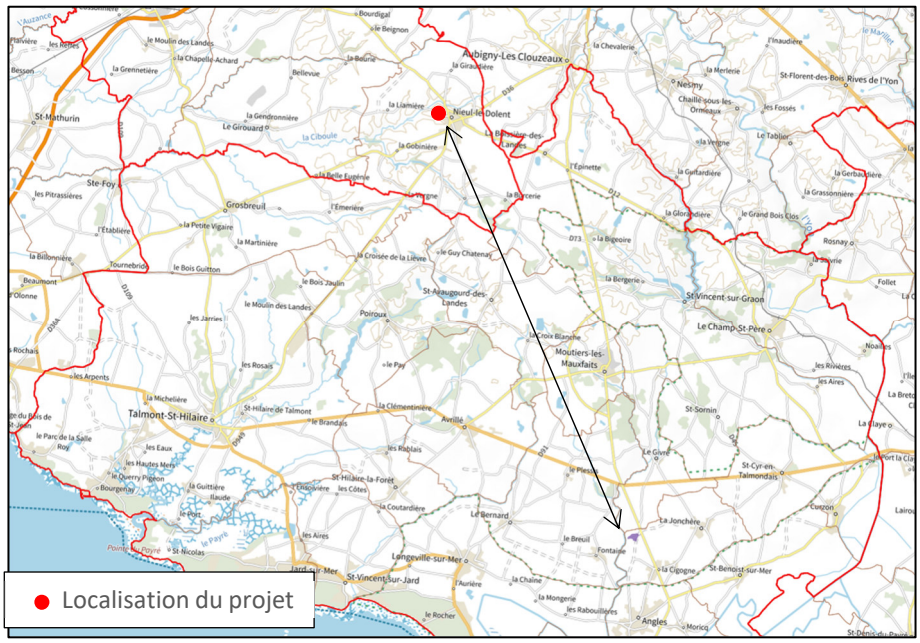


Figure 16 : Localisation du périmètre d'Arrêté de Protection Biotope le plus proche (carto.sigloire.fr)

9.4. Périmètre NATURA 2000

9.4.1. Généralités

Le réseau NATURA 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, et d'assurer la protection de sites naturels européens. Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociale, culturelles ainsi que des particularités locales.

Le volet réglementaire porté par la procédure NATURA 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site.

Sur la base des observations scientifiques, la Directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "NATURA 2000" qui regroupe l'ensemble des espaces désignés en application :

- de la Directive "Oiseaux" (1979) : les Zones de Protection Spéciale (ZPS)
- de la Directive "Habitats-Faune-Flore" (1992) : les Sites d'Intérêt Communautaire devenus ensuite les Zones Spéciales de Conservation (SIC-ZSC).

Ces Directives établissent une liste des espèces d'oiseaux, des habitats naturels et des espèces animales (autres que les oiseaux) et végétales pour lesquels les États membres doivent désigner des sites sur leur territoire afin de les conserver.

9.4.2. Sur le territoire communal et les secteurs alentours

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la Commune de Nieul-le-Dolent. Le plus proche est **localisé à environ 15 km au Sud-est du projet.** Il s'agit du site "Marais Poitevin" (ZSC FR5200659 et ZPS FR5410100).

- Localisation du projet



Figure 17 : Cartographie des périmètres NATURA 2000 – ZPS (geoportail.gouv.fr)

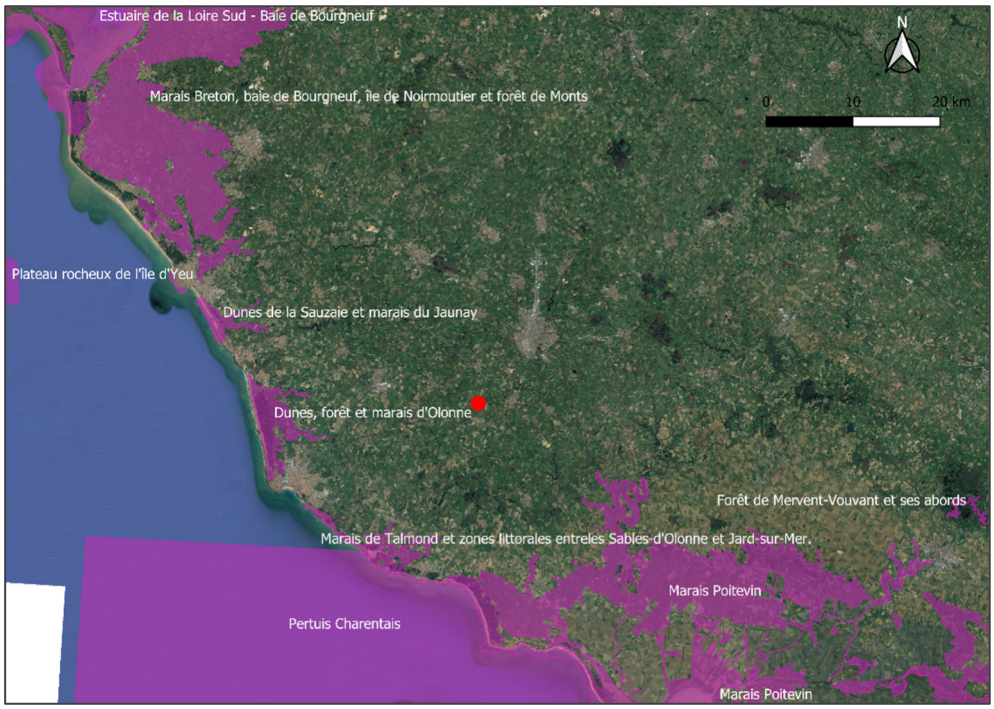


Figure 18 : Cartographie des périmètres NATURA 2000 –ZCS en violet (geoportail.gouv.fr)

Le projet ne peut avoir d'interactions sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000.

9.5. Parc Naturel Régional

Le Parc Naturel du Marais Poitevin est un parc naturel régional français créé en 1979, qui fut déclassé au 31 décembre 1996 en raison de l'échec de sa mission de préservation de l'environnement d'une grande zone humide. Un décret du 21 mai 2014 lui réattribue ce label.

Trois Départements dans 2 Régions sont concernés par la mise en œuvre du PNR du Marais Poitevin (FR8000050). L'organisme de gestion du Parc naturel régional (PNR) du Marais Poitevin est un Syndicat mixte.

La Commune de Nieul-le-Dolent n'est pas située dans le territoire couvert par le PNR, le projet en est éloigné de 5,5 km vers le Nord-ouest.

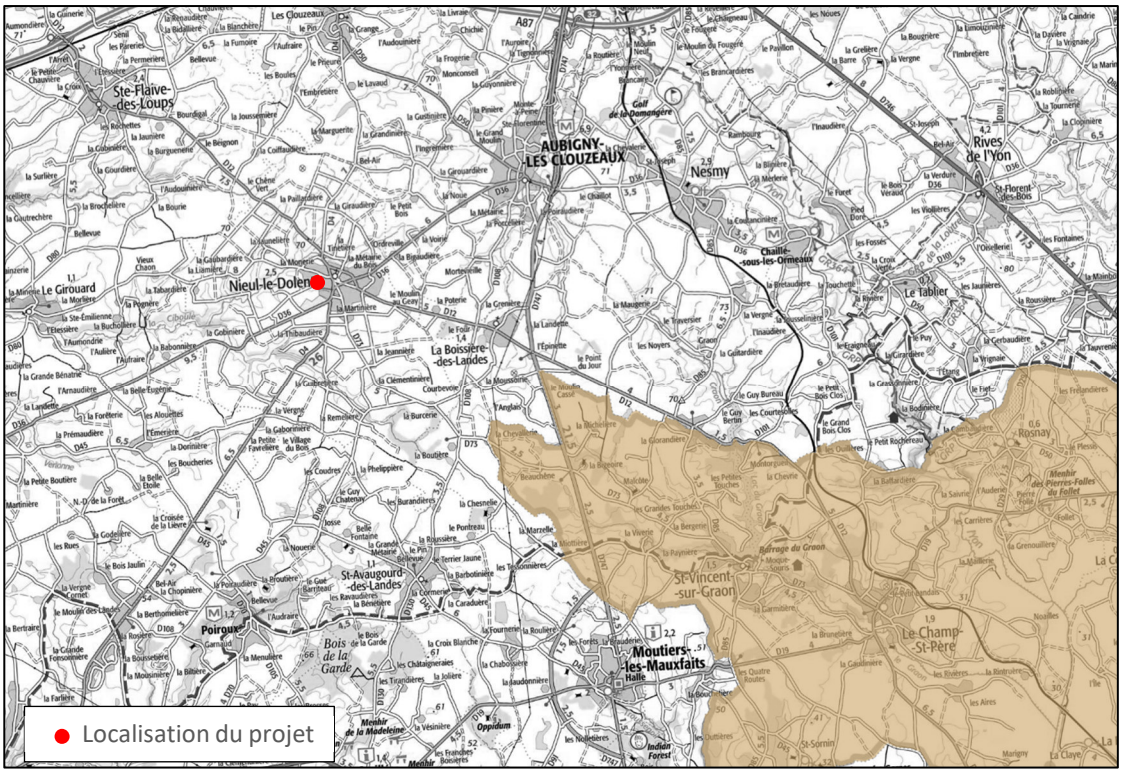


Figure 19 : Extrait de plan IGN avec le Parc Naturel régional du Marais Poitevin (geoportail.gouv.fr)

10. CONTEXTES "ZONES HUMIDES" ET ECOLOGIQUE

Les zones humides sont des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

10.1. Convention internationale sur les zones humides : Convention de RAMSAR

La Convention sur les zones humides ou convention de RAMSAR est un traité intergouvernemental adopté le 2 février 1971 à Ramsar (Iran). Les signataires de cette Convention, que la France a ratifiée en 1986, ont pour objectif d'une part la constitution d'un réseau de sites d'importance internationale, les "sites Ramsar", mais aussi, plus largement, la conservation et l'utilisation rationnelle de l'ensemble des zones humides.

L'inscription d'un site à la convention de Ramsar ne crée pas d'obligations réglementaires ni d'effets juridiques spécifiques. Ramsar est un **label** qui récompense et valorise sur le plan international les territoires de zones humides riches en biodiversité ainsi que les acteurs qui contribuent à leur préservation et gestion durable.

Signataire de la Convention de Ramsar en 1971, la France a ratifié ce traité en 1986. Elle s'est alors engagée sur la scène internationale à préserver les zones humides de son territoire. A ce jour (octobre 2021), 52 sites Ramsar s'étendent sur une superficie de plus de 3,7 millions d'hectares, en métropole et en outre-mer.

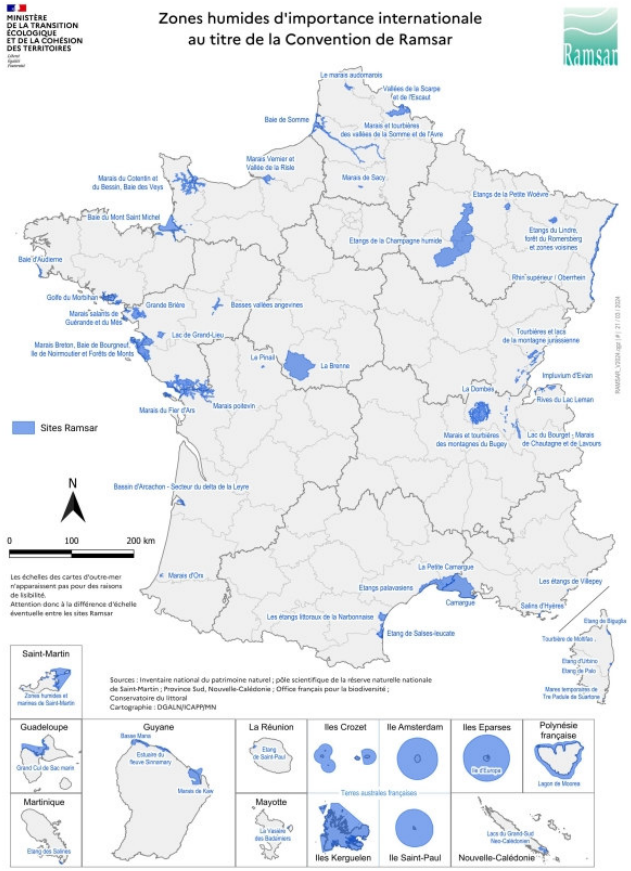


Figure 20 : Cartographie des sites RAMSAR (zones-humides.org)

3 sites RAMSAR sont désignés en partie sur le territoire :

- à environ 32 km à l'Ouest – Nord-ouest du projet. Il s'agit du "Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts".

Numéro du site : 2283
Désignation : 2 février 2017
Superficie : 55 826 ha
Gestionnaires : Syndicat mixte de la Baie de Bourgneuf
Localisation : sur le littoral de la région Pays-de-la-Loire, en limite des départements de la Loire-Atlantique et de la Vendée.

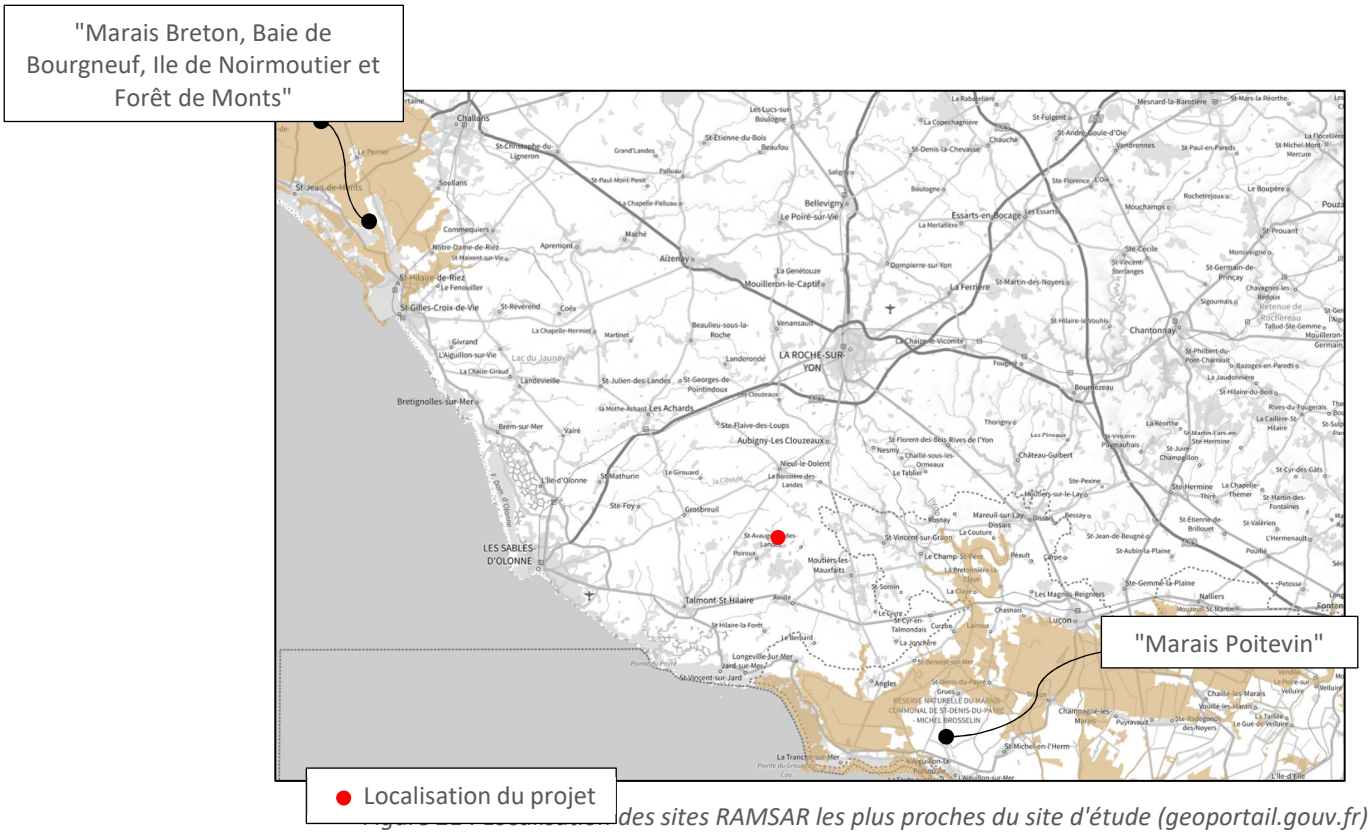
- à environ 15 km au Sud, le site "Marais Poitevin" a été nouvellement inclus (23 nov. 2023) et désigné comme zone humide ou s'applique la Convention de RAMSAR.

Numéro du site : 2531
Désignation : 23 novembre 2023
Superficie : 69 034 ha
Gestionnaire : Parc naturel régional du Marais poitevin
Localisation : sur la façade atlantique, à mi-chemin entre le nord et le sud de la France.

- à environ 38 km au Nord-ouest du projet. Il s'agit du "Lac de Grand-Lieu".

Numéro du site : 714
Désignation : 1er février 1995
Superficie : 6 300 ha
Gestionnaires : Syndicat du bassin versant de Grand-Lieu / Société nationale de protection de la nature / Fédération régionale des chasseurs
Localisation : à 15 km au Sud-Ouest de Nantes, en Loire-Atlantique.

Le site RAMSAR le plus proche est localisé au Sud du projet. Il s'agit du "Marais Poitevin" (n°2 531).



des sites RAMSAR les plus proches du site d'étude (geoportail.gouv.fr)

10.2. Les zones humides d'importance majeure (ZHIM)

Une carte des zones humides sur le territoire français a été élaborée par le SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques) avec l'appui du Muséum national d'histoire naturelle à partir de couches géographiques disponibles au plan national en 2009. Ont été utilisés, l'inventaire des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et II à caractère humide de première génération, l'occupation du sol issue de l'inventaire biogéographique CORINE Land Cover 2006 et la liste des SIC (site d'intérêt communautaire) comprenant des habitats humides.

La Zone Humide d'Importance Majeure la plus proche est située à environ 15 km au Sud-est du projet. Il s'agit de la zone "Marais Poitevin" (FR53100203).

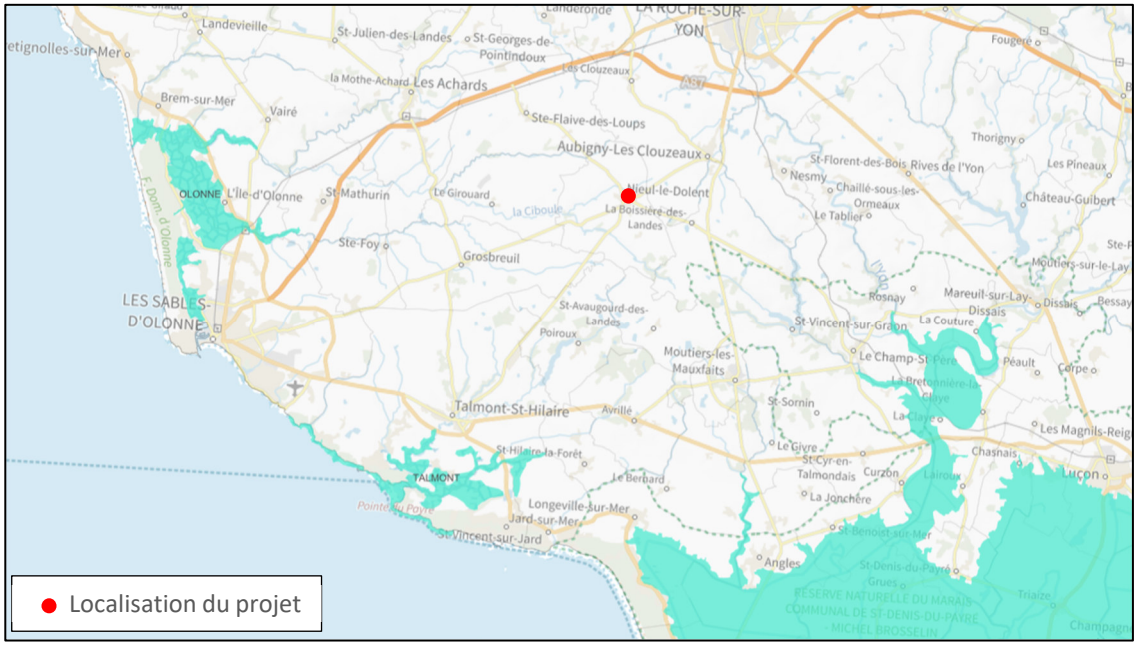


Figure 22 : Carte des sites désignés en "Zone humide d'importance majeure" sur le territoire Sud vendéen (carto.sigloire.fr)

10.3. Les zones humides pré-localisées par la DREAL

Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides est un outil animé par le syndicat mixte du Forum des Marais Atlantiques. Les objectifs fondamentaux poursuivis par le réseau et les partenaires sont :

- l'amélioration de la connaissance à la fois des acteurs et de leurs actions mais également des zones humides ;
- le renforcement du fonctionnement en réseau des acteurs pour la valorisation collective de l'information géographique ;
- la création d'une interface de consultation de données et d'informations géographiques sur les zones humides et les rivières (prise en compte du bassin versant).

Cette dernière dresse la **cartographie des zones humides inventoriées** par les membres et les partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs...). De nombreuses couches d'information sont disponibles, sur des secteurs variés. Pour le territoire de la Vendée, 3 de ces couches sont particulièrement pertinentes :

- **"Zones humides effectives"** : cette donnée géographique multipartenariale présente un **inventaire (non exhaustif) des zones humides** (ou potentiellement humides dans certains cas) sur l'ensemble des bassins hydrographiques Adour-Garonne, Loire-Bretagne, Seine-Normandie, Artois-Picardie et Rhin-Meuse. Les données proviennent de plusieurs sources, et notamment d'inventaires locaux, de numérisation à partir d'orthophotoplans ou des périmètres de syndicats de marais.
- **"Zones humides probables en Vendée"** : cette donnée est le résultat d'une étude régionale de pré-localisation des marais et des zones humides menée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire

en 2007. Ce travail a été établi sur le SIG MAPINFO par **photo-interprétation et croisement des données existantes** (BD Ortho 2001 et 2006, MNT, réseau hydrographique, cartes géologiques, …).

- **"Pré-localisation des zones humides – 2023 (avec seuil)"** : cette donnée est le résultat d'un travail mené par une équipe pluridisciplinaire (LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat (OFB-MNHN) - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat), visant à établir **une cartographie à l'échelle nationale des probabilités de présence de zone humide** en tout point du territoire. La cartographie utilisée ne fait apparaître que les zones humides dont la **probabilité de présence dépasse un seuil significatif.**

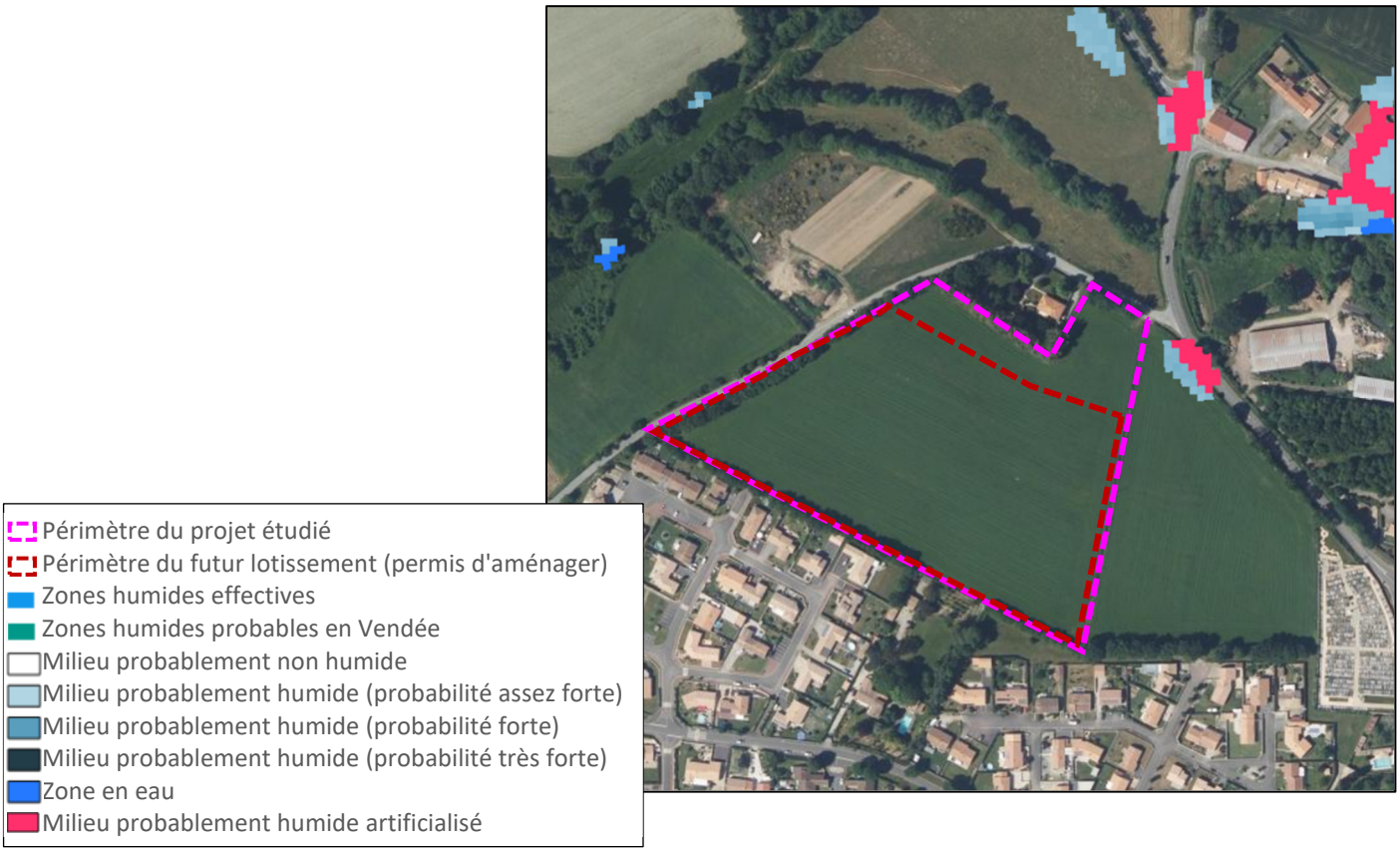


Figure 23 : Superposition des cartographies de pré-localisation des zones humides sur le secteur étudié (SIG Réseau zones humides (reseau-zones-humides.org – janvier 2026))

Selon cette cartographie, **aucune zone humide probable n'est localisée sur le parcellaire.**

10.4. L'inventaire à l'échelle du SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers

La Commune de Nieul-le-Dolent est comprise dans le périmètre du SAGE Auzance et Vertonne, territoire sur lequel des inventaires écologiques ont été menés par le Syndicat Mixte en charge de la gestion du SAGE.

Le Syndicat Mixte Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers (SMAV) a réalisé a réalisé un inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire entre 2008 et 2010.

Les prélocalisations de zones humides potentielles ont été déterminées par un modèle prédictif s'appuyant sur la topographie, la géologie, la pluviométrie et le réseau hydrographique ainsi que des inventaires terrain.

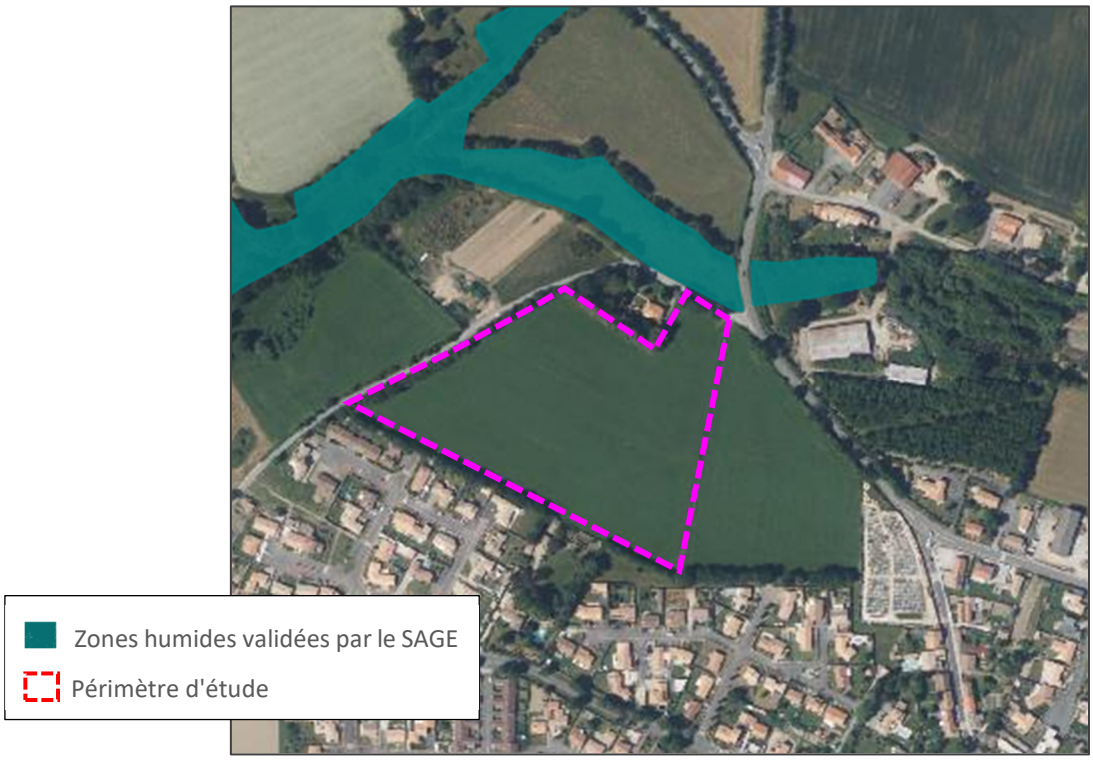


Figure 24 : Cartographie des zones humides identifiées et délimitées par le Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne Cours d'eau côtiers (umap.openstreetmap.fr)

Selon cet inventaire réalisé à l'échelle du bassin versant du SAGE Auzance Vertonne**, aucune zone humide n'est identifiée dans le périmètre étudié.**

10.5. Méthodologie d'inventaire sur le site étudié

10.5.1. Cadre méthodologique

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, dans son article 1er, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'Environnement.

La loi portant création de l'Office français de la biodiversité, parue le 26 juillet 2019 au Journal Officiel, a conforté dans son article 23 la rédaction de l'article L.211-1 du Code de l'environnement afin d'y restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique de la caractérisation des zones humides.

Ainsi, l'identification et la délimitation des zones humides repose donc sur au moins un des critères suivants :

- Les sols, habituellement inondés ou gorgés d'eau, présentant les caractéristiques des zones humides, définies selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés à l'annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008 ;
- La végétation caractérisée, pendant au moins une partie de l'année, par des plantes hygrophiles, en référence aux caractères et méthodes réglementaires mentionnés en annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008.

10.5.2. Méthodologie des sondages pédologiques et critères de détermination

L'identification des zones humides est fondée sur la réalisation de sondages in situ à l'aide d'une tarière à main de type Edelman. Les sondages répondant à l'un des quatre critères suivants, tels qu'ils sont définis par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009, sont considérés comme caractéristiques d'une zone humide :

- Présence d'un horizon histique (tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 cm ;
- Présence de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol ;
- Présence de traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- Présence de traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm.

Ces différents critères traduisent des conditions d'hydromorphie variées[1] :

- Les **traits rédoxiques** résultent **d'engorgements temporaires par l'eau** avec pour conséquence principale des alternances d'oxydation et de réduction du fer. Le fer réduit (soluble) migre sur quelques millimètres ou quelques centimètres puis reprécipite sous formes de taches ou accumulations de rouille, nodules ou films bruns ou noirs ;
- Les **horizons réductiques** résultent d'un **engorgement permanent** ou quasi permanent, qui induit un manque d'oxygène dans le sol et crée un milieu réducteur riche en fer ferreux (ou réduit). Ces horizons sont caractérisés par une coloration uniforme verdâtre/bleuâtre ;
- Les **horizons histiques** sont quant à eux des horizons holorganiques entièrement constitués de matières organiques mal décomposées et formés **dans un milieu saturé** en eau durant des périodes prolongées (plus de six mois dans l'année).

[1] Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie (2013) - Guide d'identification et de délimitation des sols des zones humides

Ces différentes classifications de sols sont reprises dans le tableau GEPPA ci-après.

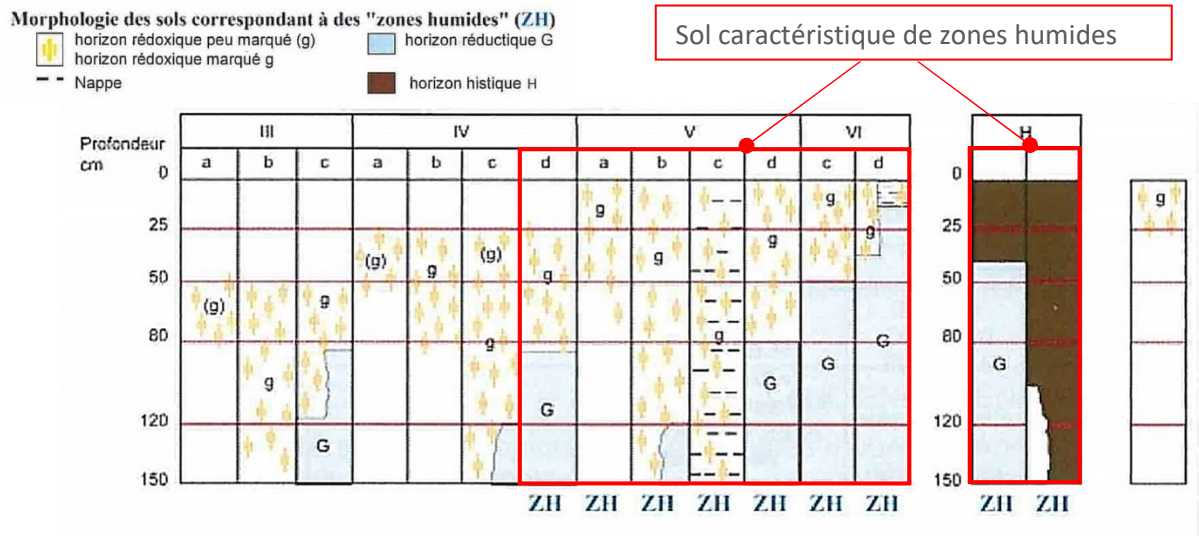


Tableau GEPPA - Classes d'hydromorphie (GEPPA 1981 ; modifié)

10.5.3. Méthodologie des relevés floristiques

Le relevé de terrain a pour objectif d'identifier les zonages cohérents et de définir les entités homogènes. Des relevés de la végétation ont été réalisés sur l'ensemble du parcellaire. Ils ont été faits sur des secteurs homogènes (placettes de 5 m² environ) d'un point de vue de la flore et des conditions du milieu (topographie).

Ces relevés permettent d'inventorier les espèces et/ou les communautés végétales dans le but :

- d'identifier les ensembles homogènes, pour effectuer des relevés par habitat cohérent et déterminer les cortèges floristiques (approche habitats)
- de rechercher les espèces indicatrices de zones humides et de noter leur taux de recouvrement : les espèces dominantes sont identifiées (espèces dont le taux de recouvrement cumulé représente 50 % et celles dont le taux de recouvrement excède 20 %). Si dans cette liste d'espèces dominantes, plus de la moitié sont caractéristiques de zone humide (selon la liste annexée à l'arrêté du 1er octobre 2009), la zone peut être considérée comme zone humide (approche espèces).

Les différents habitats sont identifiés grâce à la **typologie EUNIS** (European Nature Information System). Cette dernière est un **outil de classification** des habitats naturels, semi-naturels et anthropiques des secteurs terrestres et marins d'Europe. Cette typologie est utilisable sur tout le territoire français métropolitain et sur tous types de milieux. Elle permet d'attribuer un code et un nom à un habitat identifié sur le terrain.

10.5.4. Sources des données pour la présente étude

La recherche bibliographique représente ici une mission à part entière qui est une étape clé de la démarche de prise en compte des zones humides. Il s'agit donc d'une expertise approfondie.

- Les sources publiques et officielles sont systématiquement consultées :
  - Données de la DREAL, du Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides

- Données du cadastre (mares, puits déclarés…)
- Carte IGN au 1/25 000e (cours d'eau, étangs, mares, topographie…)
- Carte géologique au 1/50 000e (formations géologiques)
- Inventaire communal des zones humides ou inventaire du SAGE, Plan Local d'Urbanisme.

- Relevés de terrain

Les relevés de terrain et la délimitation des zones humides ont été réalisés Maxime TICHIT, Chargé d'études naturalistes en charge des diagnostics ''zones humides''.
Pour répondre à la réglementation en vigueur, la caractérisation des zones humides a été effectuée par un passage sur le terrain **le 17 février 2026.**

10.5.5. Périmètres d'études

Les études couvrent l'aire d'études du projet, plus grande, élargie à la parcelle cadastrale.

10.5.6. Les investigations effectuées

Les investigations ont été effectuées **le 17 février** 2026 à une période considérée comme favorable pour la réalisation des sondages pédologiques. Le champ étant cultivé, la végétation n'est pas spontanée et donc ne donne pas d'indices quant à la présence de zone humide *in situ*. Malgré cela, un inventaire des haies a été réalisé à une période plus propice à l'évaluation de la végétation en place (16 avril 2026).

Ces investigations ont été effectuées selon les modalités de l'arrêté du 1er octobre 2009.

a. Critère floristique

ANALYSE DE LA VEGETATION

Les prospections sur le terrain ont permis d'identifier 4 habitats EUNIS dans le périmètre d'étude.

Les cortèges identifiés sont les suivants :

- **"Monocultures intensives"** (code EUNIS I1.1).
- **"Haies d'espèces indigènes riches en espèces"** (code EUNIS FA.3)
- **"Haies d'espèces indigènes pauvres en espèces** (Code EUNIS FA.4)
- **"Fourrés tempérés"** (code EUNIS F3.1)



Figure 25 : Cartographie des cortèges observés (GEOUEST, avril 2026)

Cortège I1.1 : Monocultures intensives

Cortège FA.3 : Haies d'espèces indigènes riches en espèces

Cortège FA.4 : Haies d'espèces indigènes pauvres en espèces

Cortège F3.1 : Fourrés tempérés

Périmètre d'étude

CODE EUNIS I1.1 - MONOCULTURES INTENSIVES

Lors du passage sur le site d'étude, le parcellaire était labouré et semé. De jeunes pousses de céréales ont été observées.



Photo 7 : Cortège I1.1 (©GEOUEST février 2026)

Nom vernaculaire	Nom latin	Caractéristique de zone humide
Patience crépue	*Rumex crispus*	Non
Pâturin annuel	*Poa annua*	Non
Renoncule scélérate	***Ranunculus sceleratus***	**Oui**
Séneçon vulgaire	*Senecio vulgaris*	Non
Stellaire intermédiaire	*Stellaria media*	Non
Véronique à feuille de lierre	*Veronica hederifolia*	Non

Bilan :

Dans la culture dominée par le blé d'hiver seule une espèce est caractéristique de zone humide a été observée. Néanmoins, son taux de recouvrement et sa distribution trop diffuse ne permet pas d'identifier de zone humide au sein du site. **Ce cortège n'est pas caractéristique de zones humide.**

CODE EUNIS FA.3 – HAIES D'ESPECES INDIGENES RICHES EN ESPECES

Ce cortège se retrouve en périphérie Ouest du parcellaire étudié. Il est dominé par les Chênes mais regroupent de nombreuses espèces de sous-bois.



Photo 8 : Cortège FA.3 (©GEOUEST février 2026)

Nom vernaculaire	Nom latin	Caractéristique de zone humide
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	Non
Alisier	*Sorbus sp.*	Non
Arum	*Arum sp.*	Non
Aubépine	*Crataegus sp.*	Non
Brome stérile	*Bromus sterilis*	Non
Cerfeuil musqué	*Myrrhis odorata*	Non
Cerisier	*Prunus avium*	Non
Chêne	*Quercus sp.*	Non
Consoude officinale	*Symphytum officinale*	Non

Nom vernaculaire	Nom latin	Caractéristique de zone humide
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	Non
Eglantier	*Rosa canina*	Non
Erable champêtre	*Acer campestre*	Non
Fragon	*Ruscus aculeatus*	Non
Frêne	*Fraxinus sp.*	Non
Gaillet gratteron	*Galium aparine*	Non
Garance voyageuse	*Rubia peregrina*	Non
Géranium herbe-à-Robert	*Geranium robertianum*	Non
Grande oseille	*Rumex acetosa*	Non
Houx	*Ilex aquifolium*	Non
Lamspane commune	*Lapsana communis*	Non
Laurier sauce	*Laurus nobilis*	Non
Lierre grimpant	*Hedera helix*	Non
Mirabelle	*Prunus domestica*	Non
Patience	*Rumex sp.*	Non
Prunellier	*Prunus spinosa*	Non
Ronce	*Rubus sp.*	Non
Silène vulgaire	*Silene vulgaris*	Non
Stellaire holostée	*Stellaria holostea*	Non
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Non
Tamier	*Dioscorea communis*	Non
Troène	*Ligustrum sp.*	Non

Bilan :

Dans cet habitat aucune espèce inventoriée n'est caractéristique de zone humide. **Par conséquent, ce cortège n'est pas caractéristique de zones humide.**

CODE EUNIS FA.4 – HAIES D'ESPECES INDIGENES PAUVRES EN ESPECES

Ce cortège se retrouve en périphérie Sud-Est du parcellaire étudié. Il est dominé par le Charme et le Noisetier.



Photo 9 : Cortège FA.4 (©GEOUEST avril 2026)

Nom vernaculaire	Nom latin	Caractéristique de zone humide
Berce	*Hercaleum sp.*	Non
Cerfeuil des bois	*Anthriscus sylvestris*	Non
Charme d'Orient	*Carpinus orientalis*	Non
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Non
Erable champêtre	*Acer campestre*	Non
Gaillet gratteron	*Galium aparine*	Non
Géranium herbe-à-Robert	*Geranium robertianum*	Non
Laiteron rude	*Sonchus asper*	Non
Laurier tin	*Viburnum tinus*	Non
Lierre grimpant	*Hedera helix*	Non
Noisetier commun	*Corylus avellana*	Non
Ronce	*Rubus sp.*	Non

Bilan :

Dans cet habitat aucune espèce inventoriée n'est caractéristique de zone humide. **Par conséquent, ce cortège n'est pas caractéristique de zones humide.**

CODE EUNIS F3.1 – FOURRES TEMPERES

Ce cortège correspond à une zone déboisée, coupant en deux la haie Sud du site. Le cortège est dominé par les ronces et la fougère aigle.



Photo 4 : Cortège F3.1 (©GEOUEST avril 2026)

Nom vernaculaire	Nom latin	Caractéristique de zone humide
Arum	*Arum sp.*	Non
Brome stérile	*Bromus sterilis*	Non
Cirse des champs	*Cirsium arvense*	Non
Fougère aigle	*Pteridium aquilinum*	Non
Gaillet gratteron	*Galium aparine*	Non
Géranium découpé	*Geranium dissectum*	Non
Géranium herbe-à-Robert	*Geranium robertianum*	Non
Grande oseille	*Rumex acetosa*	Non
Laitue vireuse	*Lactuca virosa*	Non

Nom vernaculaire	Nom latin	Caractéristique de zone humide
Lierre grimpant	*Hedera helix*	Non
Ortie dioïque	*Urtica dioica*	Non
Patience	*Rumex sp.*	Non
Ronce	*Rubus sp.*	Non
Silène vulgaire	*Silene vulgaris*	Non
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Non

Bilan :

Dans cet habitat aucune espèce inventoriée n'est caractéristique de zone humide. **Par conséquent, ce cortège n'est pas caractéristique de zones humide.**

CONCLUSION DE L'ANALYSE DES CORTEGES ET DE LA VEGETATION

Parmi les **4 cortèges** présents sur le site, **aucun n'est caractéristique de zones humides**.

b. Critère pédologique

ANALYSE DES SONDAGES

Les sondages pédologiques ont été positionnés pour être répartis sur l'ensemble du périmètre d'étude. Les sondages ont été menés après une période pluvieuse.

17 sondages ont été réalisés.

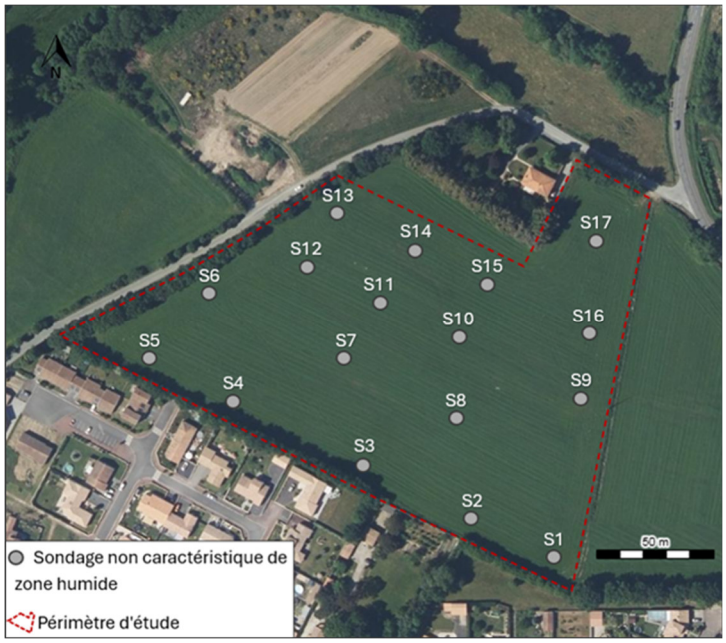


Figure 26 : Extrait de la photo aérienne avec les points de sondage relevés au GPS (GEOUEST, mars 2026)

N° Sondage	Sondage caractéristique d'une zone humide	Classe GEPPA	Horizons	Profondeur (cm)		Texture	Détails complémentaires	Présence de traits rédoxiques / réductiques	Couleur
				Min	Max				
S1	Non	-	*1*	0	30	La		Non	Brun-Beige
			2	30	57	Al		Non	Ocre orangé
			3	57	100	Alt		Non	Gris
S2	Non	-	*1*	0	2	LA-AL		Non	Brun-Beige
			2	2	32	A		Non	Brun-Beige
			3	32	43	A		Non	Brun ocre
			4	43	100	A		Non	Orangé
			5	100	115	Alt		Non	Orange-Gris
S3	Non	-	*1*	0	20	AL		Non	Brun-Beige
			2	20	31	Al - LA		Non	Brun-Ocre
			3	31	56	LA - AL		Non	Brun orangé
			4	56	82	Alt		Non	Orange-Gris
			RT - RM	**82**				-	-
S4	Non	III-a	*1*	0	15	La		Non	Brun-Beige
			2	27	34	A		Non	Brun-Gris
			3	34	46	Alt	Séricites	**Oui** (oxydoréduction)	Brun-Gris
			4	46	53	Roche	Schiste	Non	Gris
			RT - RM	**53**				-	-
S5	Non	-	*1*	0	32	LA - Al		Non	Brun-Beige
			2	32	46	Alt		Non	Gris
			RT - RM	**46**					-
S6	Non	-	*1*	0	17	L		Non	Brun-Beige
			2	17	50	AL		Non	Brun-Marron
			3	50	67	Alt	Eau à 67 cm	Non	Gris
			RT - RM	**67**					-
S7	Non	-	*1*	0	32	LA -AL		Non	Brun-Marron
			2	32	38	A		Non	Brun-Marron
			3	38	53	Alt		Non	Gris
			RT - RM	**53**					-

N° Sondage	Sondage caractéristique d'une zone humide	Classe GEPPA	Horizons	Profondeur (cm)		Texture	Détails complémentaires	Présence de traits rédoxiques / réductiques	Couleur
				Min	Max				
S8	Non	-	*1*	0	34	LA - AL		Non	Brun
			2	34	65	Al - A	Eau à partir de 60 cm	Non	Brun-Ocre
			3	65	79	A		Non	Marbrures Orangées-Grises
			4	79	90	Alt		Non	Gris
S9	Non	-	*1*	0	18	La		Non	Brun
			2	18	22	LA grv		Non	Brun
			RT-RM	**22**				-	-
S10	Non	-	*1*	0	22	Al - LA		Non	Brun-Gris
			2	22	43	Al		Non	Brun-Gris
			3	43	94	A		Non	Noir-Orange-Gris
S11	Non	-	*1*	0	29	LA - Al	Sérícites	Non	Brun-Beige
			2	29	55	Alt		Non	Brun-Ocre
S12	Non	-	*1*	0	12	LA		Non	Brun
			2	12	28	Al		Non	Brun-Beige
			3	28	58	Alt		Non	Gris
S13	Non	-	*1*	0	29	L - La		Non	Brun
			2	28	35	La		Non	Brun
			3	35	66	Al		Non	Brun
			RT - RM	**66**		-		-	-
S14	Non	-	*1*	0	28	La - LA		Non	Brun
			2	28	38	Alt		Non	Gris
			RT	**38**		-		-	-
S15	Non	-	*1*	0	33	AL		Non	Brun
			2	33	44	A		Non	Brun-Ocre
			3	44	58	Alt		Non	Gris
S16	Non	-	*1*	0	30	La		Non	Brun
			2	30	36	Alt		Non	Gris
			RT-RM	**36**				-	-

N° Sondage	Sondage caractéristique d'une zone humide	Classe GEPPA	Horizons	Profondeur (cm)		Texture	Détails complémentaires	Présence de traits rédoxiques / réductiques	Couleur
				Min	Max				
S17	Non	-	*1*	0	28	La		Non	Brun
			2	28	51	Alt		Non	Gris
			RT - RM	**51**				-	-

Légende : A = Argileux // LA = Limono-argileux // Alt = Argile d'altération micaschisteuse // grv = Graviers // RT – RM : refus de tarière probablement « roche-mère » atteinte

Sur les 17 sondages, **aucun sondage** ne présente de traces d'oxydation avant 25cm de profondeur et se poursuivant au-delà.
Les sondages ne sont pas caractéristiques des sols de zones humides au regard des critères édictés dans l'arrêté du 1er octobre 2009.



Sondage 1 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 2 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 3 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 4 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 5 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 6 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 7 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 8 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 9 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 10 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 11 : Caractéristique de zone humide



Sondage 12 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 13 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 14 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 15 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 16 : Non caractéristique de zone humide



Sondage 17 : Non caractéristique de zone humide

CONCLUSION DE L'ANALYSE PEDOLOGIQUE

Sur les 17 sondages réalisés, aucun sondage présente des traces d'hydromorphie permettant de caractériser un sol de zone humide selon la réglementation.

Les sondages ne sont donc pas caractéristiques des sols de zones humides au regard des critères édictés dans l'arrêté du 1er octobre 2009.

c. Bilan du diagnostic des zones humides

L'étude du site en février 2026, par l'analyse des sondages pédologiques, a permis d'identifier **l'absence de zone humide au sein du périmètre d'étude.**

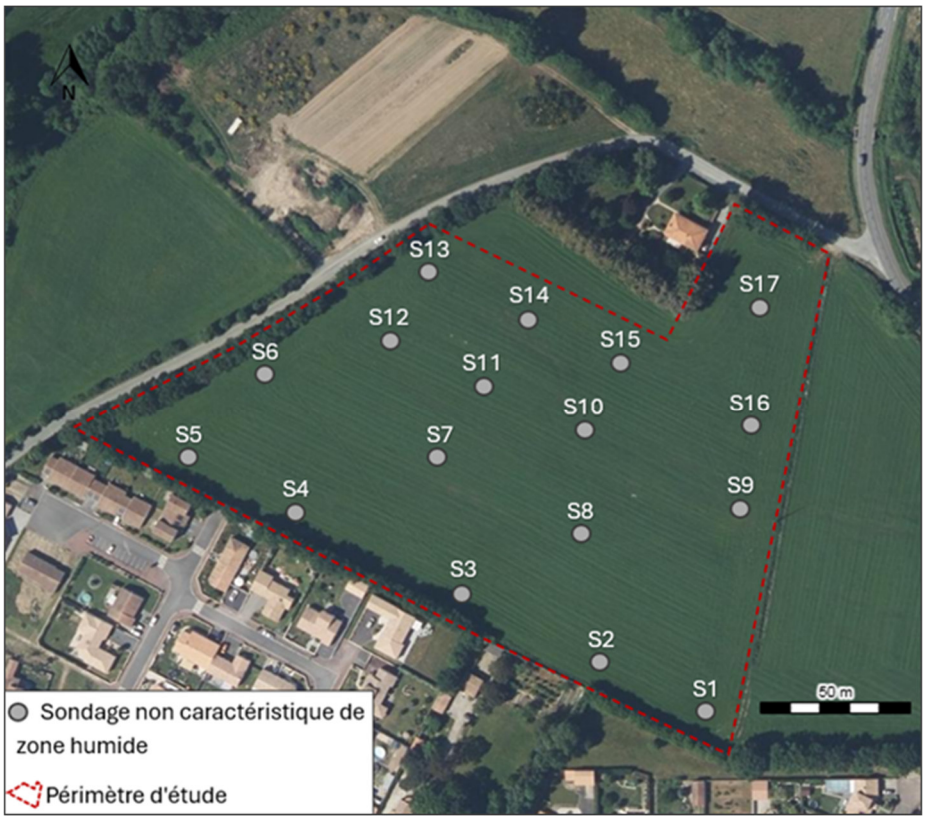


Figure 27: Localisation des sondages non caractéristiques de zone humide (GEOUEST, mars 2026)

Aucune démarche réglementaire relative aux zones humides n'est nécessaire.

11. PREVENTION DU BRUIT

Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières et autoroutières de l'État dans le Département de la Vendée a été piloté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 85 (DDTM), avec l'assistance du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) Ouest.

L'Arrêté Préfectoral n°01/DDE/221 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant : Une voie communale de Montaigu et ***les routes départementales*** à l'exception des sections situées sur le territoire des communes de Challans, Château d'Olonne, Fontenay-le-Comte, Les Herbiers, Olonne sur Mer, La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne.

Ce plan fournit des cartographies du bruit qui permettent d'identifier les infrastructures routières particulièrement concernées par cet enjeu.

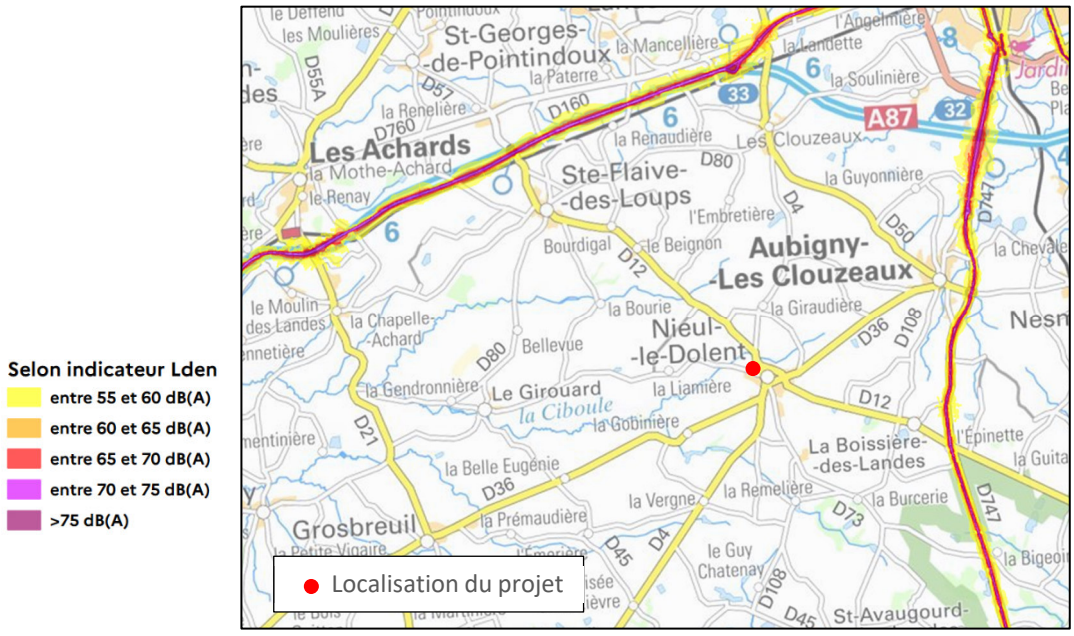


Figure 28 : Carte d'exposition au bruit en Vendée (en Lden, le jour)

La Commune de Nieul-le-Dolent n'est pas concernée par un Plan ou des mesures de prévention du Bruit dans l'environnement.

12. EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE

12.1. Captage d'eau pour l'alimentation en eau potable

Le captage d'eau potable le plus proche du site du projet est situé au niveau de la Carrière des Clouzeaux. Elle est localisée à environ 5,5 km au Nord du projet. Le projet n'est localisé dans aucun des périmètres de protection désigné pour cette retenue.

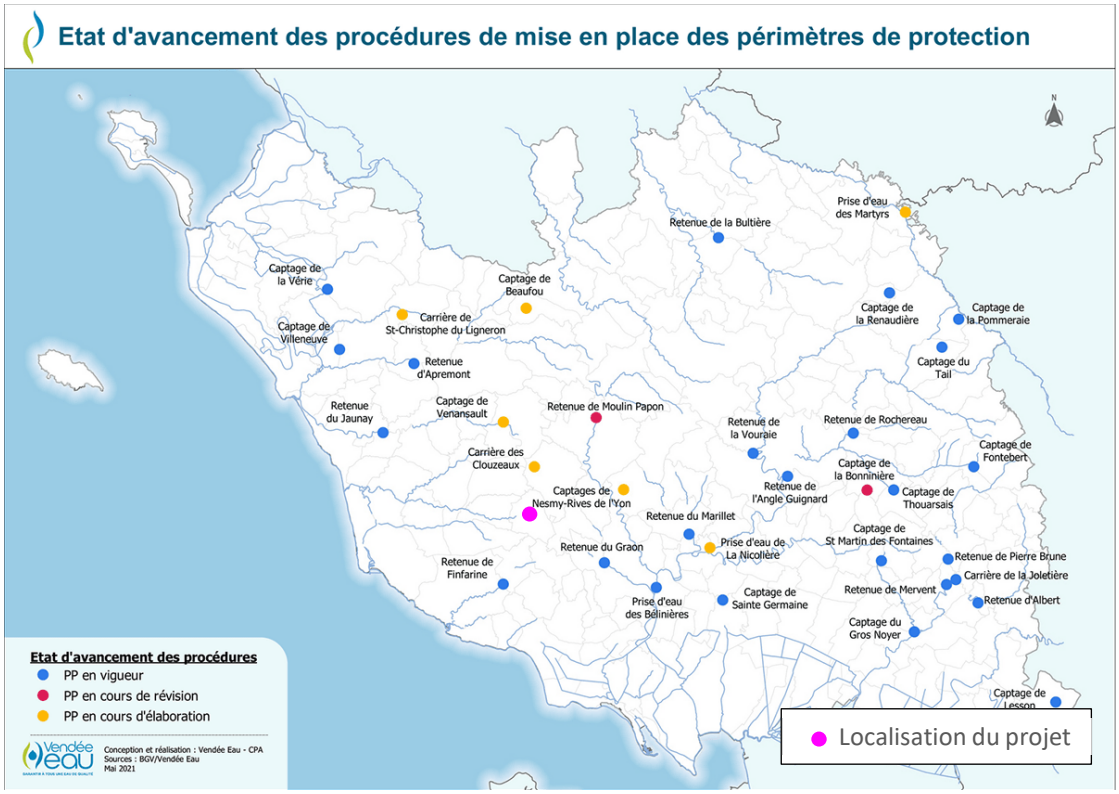


Figure 29 : Carte des captages et retenues d'eau pour l'alimentation en eau potable en Vendée (vendee-eau.fr)

La carrière des Clouzeaux n'est pas située sur le même versant hydrographique que le projet, le ruissellement des eaux de ce dernier n'aura donc aucun impact sur la retenue d'eau.

12.2. Zones de répartition des eaux (ZRE)

"Une "zone de répartition des eaux" est caractérisée par une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue **le moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource**, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

Elle constitue un **signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau**. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre." (pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

Selon la cartographie des zones des répartition des eaux en Pays de la Loire, **une ZRE est identifiée sur Noirmoutier** et **une autre ZRE recouvre tout un territoire** présent sur le **versant du Lay.** Le projet n'est pas situé **dans le périmètre d'une de ces zones**, il n'y aura aucun impact sur ces ZRE.

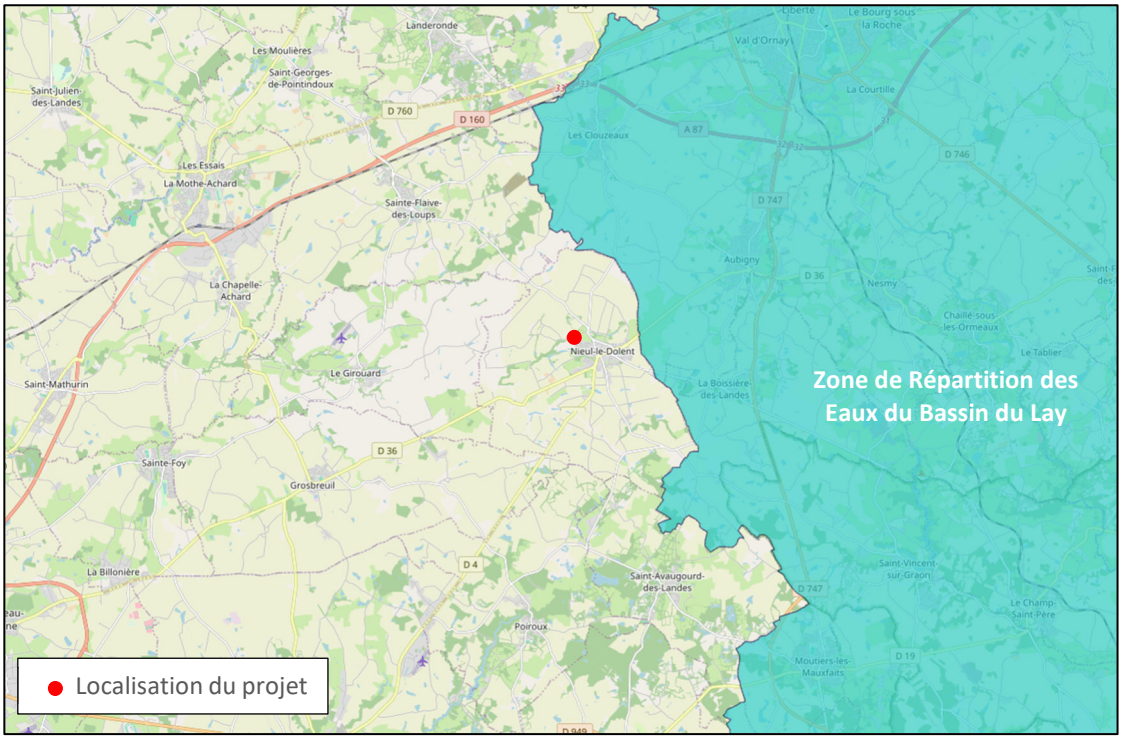


Figure 30 : Zone de répartition des eaux du bassin versant du Lay (en bleu) (geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr)

13. RISQUES MAJEURS

Le risque majeur est la possibilité qu'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionne des dommages importants et dépasse les capacités de réaction de la société.

13.1. Documents d'informations et d'alerte

13.1.1. Dossier Départemental des Risques Majeurs

Face aux catastrophes naturelles ou technologiques, les hommes ont des réactions qui mêlent souvent un sentiment de fatalité à un rejet du risque. Or, le risque existera toujours mais tout doit être mis en œuvre pour en réduire la probabilité et les conséquences éventuelles. Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** est un dossier présentant ces risques, réalisé par département, les moyens de les prévenir, leurs faire face et de les contourner. La dernière version du DDRM de Vendée en date de 2024.

La **Commune de Nieul-le-Dolent** est concernée par les risques présentés ci-dessous dans le tableau.

Code INSEE	Communes	Risques littoraux		Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque transport de matière dangereuse	Risque minier	Risque radiologique
		Submersion marine	Erosion littorale		Cavité/éboulement	Retrait/gonflement des argiles									
85161	Nieul-le-Dolent			■		■	■		■	■			■		

13.2. Risques naturels et technologiques

Risque "Inondation"

L'inondation peut être d'origine terrestre ou marine.

Le terme "inondation" est défini à l'article 221 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 (loi dite "Grenelle 2") qui précise qu'une inondation est "*une submersion temporaire par l'eau de terres émergées, quelle qu'en soit l'origine, à l'exclusion des inondations dues aux réseaux de collecte des eaux usées, y compris les réseaux unitaires*".

Le risque d'inondation est donc la combinaison de la probabilité de survenue d'une inondation et de ses conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, les biens, dont le patrimoine culturel, et l'activité économique.

On distingue quatre types de phénomènes engendrant des inondations :

- la **montée lente des eaux** en région de plaine par débordement d'un cours
- la remontée de la nappe phréatique
- la crue torrentielle consécutive à des averses violentes
- le **ruissellement pluvial** renforcé par l'imperméabilisation des sols et les pratiques culturales limitant l'infiltration des précipitations.

La Commune de Nieul-le-Dolent est concernée par un **Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Auzance, de la Ciboule et de la Vertonne**.

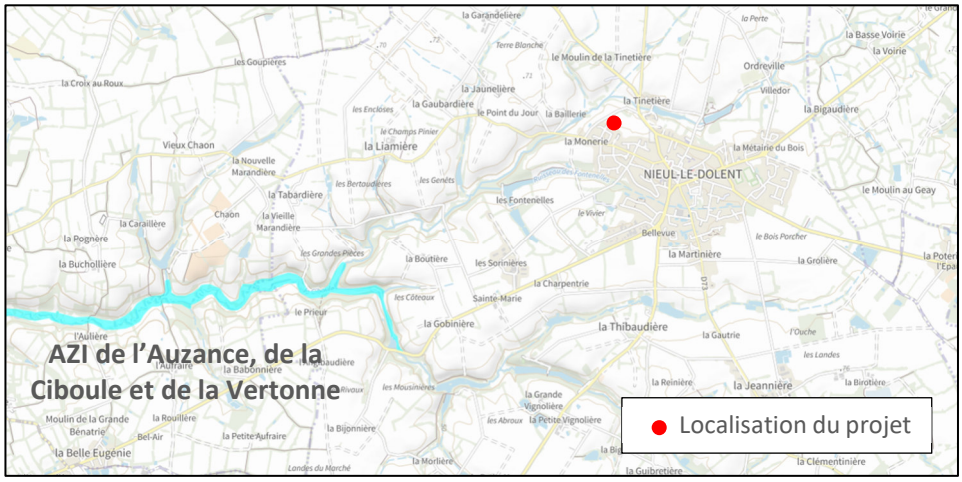
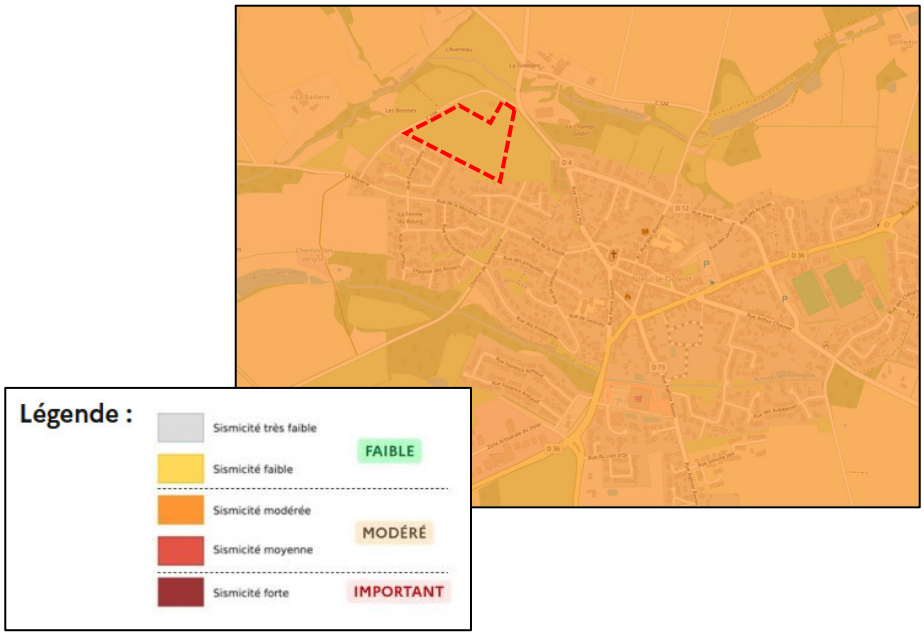


Figure 31 : Atlas des zones inondables en Vendée(geo.data.gouv.fr)

Le projet est situé en dehors des zones inondables identifiées par l'AZI de l'Auzance, de la Ciboule et de la Vertonne.

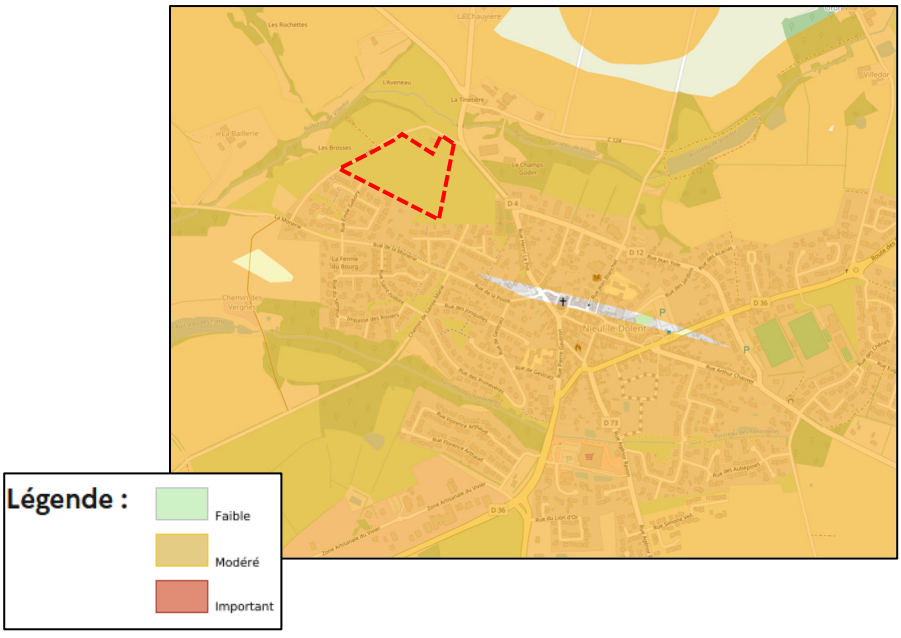
Risque "Séisme"

Comme tout projet en Vendée, le projet peut subir **les risques sismiques** (failles présentes sur l'Est du Département) ainsi que les aléas météorologiques (tempêtes, orages…).



Risque "Retrait gonflements des argiles"

La carte des aléas montre que le projet est situé dans une zone d'exposition modérée au risque.



Risque "Météorologique"

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (soit 48 nœuds, degré 10 de l'échelle de Beaufort).

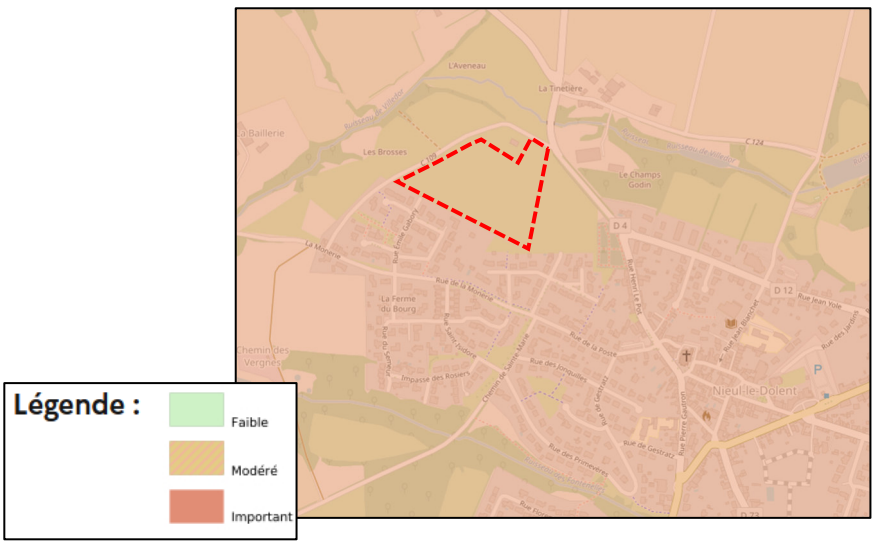
Le projet est autant concerné par ce risque que n'importe quel aménagement sur le secteur.

Risque "Radon"

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

Une exposition régulière, pendant de nombreuses années, à des concentrations excessives de radon accroît le risque de développer un cancer du poumon (le Radon est classé dans le groupe 1 de la classification du Centre International de Recherche sur le Cancer-CIRC). Il est admis que cet accroissement est proportionnel à la concentration de radon dans l'air inhalé et au cumul des expositions.

Le risque "Radon" est important sur le territoire communal.



Risque "Transport de Matières Dangereuses"

Le projet peut être concerné par le risque "Transport de Matières Dangereuses". Cependant, il n'est pas situé proche d'une zone traversée par une canalisation de gaz naturel. Aucune ICPE n'est située à proximité du projet.

14. SITES ET MONUMENTS PROTEGES

14.1. Sites classés et sites inscrits

Le **site classé** est une protection forte qui correspond à la volonté du strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Le classement est prononcé par arrêté du ministre de l'Environnement ou décret en Conseil d'Etat. Il a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant est tenu à la délivrance d'une autorisation pour toute modification de l'aspect d'un site (travaux d'urbanisme, remembrement, abattage d'arbres,...). La décision de délivrance appartient au Préfet pour les "petits travaux" (art. R421-1, art. R422-1 et 2 du Code de l'Urbanisme) ou au ministre de l'Environnement dans les autres cas (permis de construire,...) après avis de la Commission Départementale des Sites.

Le **site inscrit** constitue une garantie minimale de protection en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre de l'Environnement. Elle a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant doit informer l'administration quatre mois à l'avance de leur intention de procéder à des travaux autres que ceux qui correspondent à l'exploitation courante des fonds ruraux et à l'entretien normal des constructions.

La Commune de Nieul-le-Dolent ne comporte aucun Site inscrit sur son territoire. Le plus proche est celui de "Les marais et villages du Veillon" (85 SI 05b) inscrit depuis 1975, localisé à environ 15 km au Sud-ouest (Commune de Talmont-Saint-Hilaire).

La Commune ne comporte aucun Site classé sur son territoire. Le plus proche est celui de "La pointe du Payre, les marais et le bois du Veillon" (85 SC 05c), localisé à environ 17 km au Sud-ouest (Commune de Talmont-Saint-Hilaire).

Le projet n'est pas situé au sein ou à proximité d'un site classé ou inscrit, il n'est pas donc pas concerné par les conséquences de ces protections.

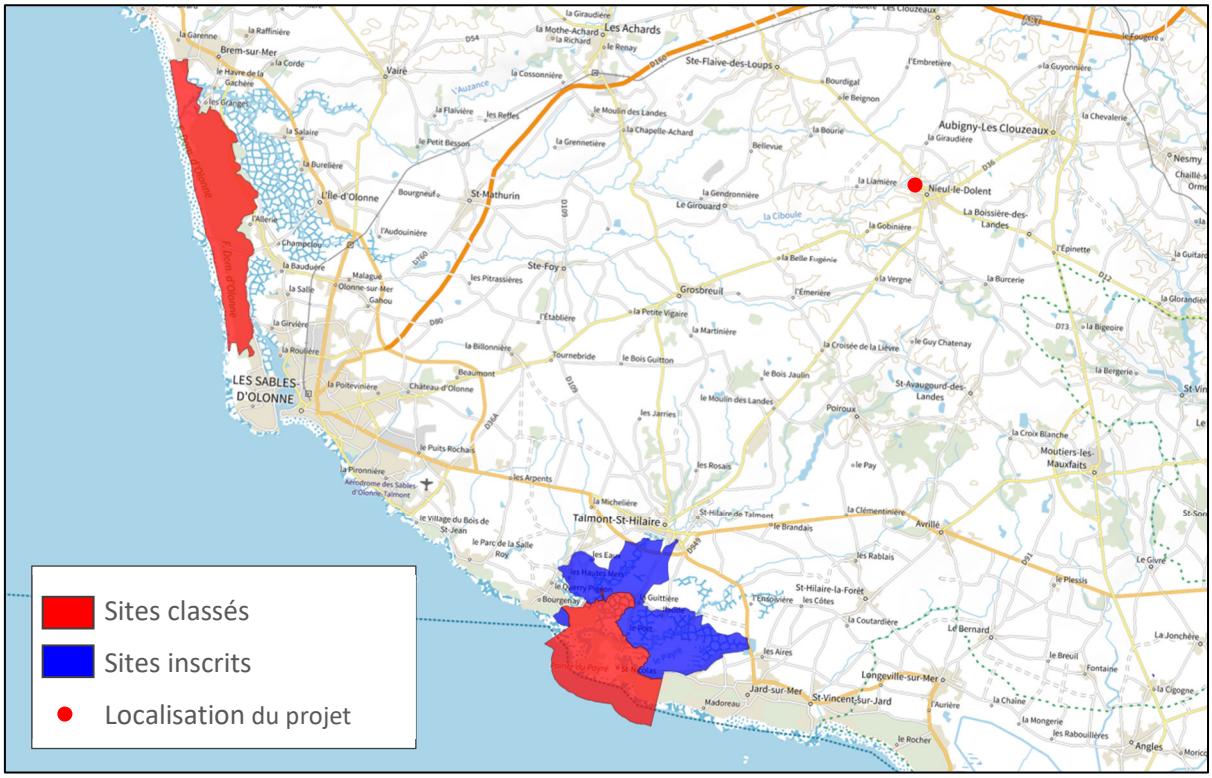


Figure 32 : Carte des sites inscrits et classés aux alentours du projet (carto.sigloire.fr)

14.2. Monuments historiques

Le territoire national contient nombre de monuments historiques, recensés pour la plupart dans la base de données Mérimée (DREAL Pays de la Loire).

Riche d'environ 160 000 notices, la base **Mérimée** recense le **patrimoine monumental français** dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

La commune de Nieul-le-Dolent ne comporte aucun Monument inscrit ou classé sur son territoire.

15. AMENAGEMENTS DANS LE SECTEUR

Projet(s) de lotissement d'habitation :

Le dernier lotissement "Pôle Lhotellier" aménagé sur le secteur de Nieul-le-Dolent est situé dans le bourg de la Commune, en lieu et place d'une friche industrielle. La première phase des travaux (viabilisation) a été réalisée en 2024 et les constructions sont actuellement en cours.

Le lotissement "La Monerie 2" jouxtant la limite Sud du projet a été aménagé en 2008.

D'autres lotissements ont été aménagés sur la Commune de Nieul-le-Dolent :

- Lotissement "Le Champ Pierre" – PA accordé en 2022, construction en cours
- Lotissement "La Martinière" – PA accordé en 2020
- Lotissement "Le Vivier" – PA accordés en 2016
- Lotissement « Bellevue 2 » - PA accordés en 2014.

Projet(s) divers nécessitant une demande de permis :

- pour les projets soumis à demande d'examen au cas-par-cas :
  - en 2022, Création d'un boisement
  - en 2025, boisement de terres agricoles sur une surface de 7,3ha – DAHL Roald
  - en 2026, Extension Super U - PAULDISTRI
- pour les projets soumis à étude d'impact :
  - en 2023, Projet de création d'un parc éolien – SAS Éoliennes.

Conclusions :

Le projet sera desservi par la rue Emile Gabory du lotissement situé Sud, pouvant entrainer une augmentation du trafic dans ce quartier. La voie d'accès depuis ce quartier est qualifiée pour une circulation en double sens, avec la présence d'une chaussée de m de largeur et de trottoir.

L'aménagement du projet pourrait engendrer des nuisances pour le voisinage (circulations des camions sur la rue Emile Gabory le temps des travaux, bruit…) mais le chantier ne sera pas desservi par cette rue : les travaux seront accessibles depuis la route de la Monerie, à l'Ouest où le chemin piétonnier sera ensuite réalisé.

Aucun des autres projets situés sur la Commune de Nieul-le-Dolent n'a d'interface avec le projet d'aménagement du lotissement "La Monerie 3" : ils sont éloignés du projet (au Sud ou au centre du bourg), terminés en travaux et n'ont pas de lien direct spatial ou desserte.