

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

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

30/11/2022

Dossier complet le :

18/01/2023

N° d'enregistrement :

2022-6588

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un lotissement d'habitation dénommé "Le Clos du Bateau" sur la Commune de Saint-Jean-de-Monts (85)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

LotiPromo

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Monsieur Philippe PAJOT, Directeur

RCS / SIRET

4 8 3 6 1 6 4 7 0 0 0 0 4 1

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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.))
47.	Le projet couvre une superficie de 0,67 ha, avec une superficie de déboisement retenue de 0,67 ha.

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

La SAS LotiPromo porte le projet d'aménager un lotissement à usage principal d'habitation au coeur d'un espace boisé sur le secteur d'Orouët classé en zone Uc3. Le boisement est principalement présent en pourtour du terrain à aménager ; il se place en continuité d'un espace boisé s'étirant vers le Nord et l'Est du secteur dans la pointe Sud d'Orouët.

Le projet porte sur l'aménagement de 9 lots cessibles, desservis par une voie unique en impasse.

Dans le cadre des négociations foncières entre Aménageur et Propriétaire-vendeur, une parcelle (correspondant au lot 5 - 620 m²) est sous compromis d'"OBLIGATION DE FAIRE". Une mare et sa ceinture boisée ont été exclus du périmètre du projet de lotissement sur demande du Propriétaire-vendeur qui souhaite une jouissance exclusive de cette partie du terrain.

L'espace actuellement boisé sur une partie de la superficie est déjà impacté par les usages passés ; la partie non boisée était utilisée comme un espace potager et pour des dépôts divers (matériaux et objets divers, "déchets" de récupération).

La programmation prévoit, à ce stade, la conservation de 30 sujets arborés (zone non aedificandi) protégés par une zone non constructible délimitée dans le fond des lots ; les autres sujets pourront être conservés sur chacun des lots, suivant l'emprise et l'emplacement de la future construction. Il est mesuré que le défrichement maximum retenu est de 4 966 m² (en l'état actuel du recouvrement boisé).

4.2 Objectifs du projet

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement d'habitation de 8 lots cessibles et 1 lot sous acte d'"Obligation de faire" desservis par une voie en impasse (surface cessible de 5 045 m²). Il s'insère dans un secteur urbanisé, de manière lâche, et boisé à semi-boisé. Le secteur fait l'objet d'une OAP dont ce terrain en fait partie.

L'objectif est d'offrir à la vente des terrains de surfaces comprises entre 537 et 620 m². Le Lot 5 est réservé par le Vendeur qui a souhaité également conserver sa mare et le boisement autour (lot réservé).

Pour rappel du document d'urbanisme, ces lots ne pourront être aménagés qu'avec une emprise au sol maximale de 30 % (correspondant au coefficient d'imperméabilisation) ce qui permet de maintenir une superficie non bâtie et non imperméabilisée notable de 1 760 m² (surface perméable permettant d'infiltrer les eaux et de conserver également la trame boisée, placée en zone non constructible figée au plan) soit 35% de la surface cessible.

Le plan de composition impose de conserver les sujets arborés présents en ceinture du terrain afin de participer au paysagement et à l'intégration du futur lotissement dans ce secteur de la Commune. Bien que non concerné par cet article du règlement du PLU, il est demandé qu'en cas de coupe, une compensation par replantation sur site d'un nombre d'arbres au moins équivalent à celui des arbres supprimés soit faite (article UC13). Le plan de composition prévoit de nouvelles plantations dans ses espaces verts ; les futurs acquéreurs des lots devront répondre, eux, au règlement du lotissement.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Dans ce projet, les arbres et les modelés seront conservés au maximum : une zone non constructible dans tous les fonds de lots a été retenue dans le plan de composition. Afin de respecter cette zone nad, il sera posé une rubalise pour la signaler aux futurs acquéreurs.

Pour le reste de la partie boisée (4 966 m² mesurés et indiqués comme "surface à défricher sur le plan joint), les terrassements pour le passage de la voie, la construction des maisons et des réseaux nécessiteront probablement le remodelage du terrain et impliqueront l'abattage d'arbres présents sur les zones d'implantation.

Les travaux d'aménagement du lotissement s'effectueront selon les phases suivantes :

- déboisement, coupe et arrachage des souches, sur l'emprise de la voirie
- nettoyage des broussailles, des envahissants (présence de Herbe de la Pampa)
- pose du réseau d'assainissement EU (réseau unitaire) et raccordement au réseau d'assainissement collectif intercommunal
- 1er empiérement (sol porteur)
- pose du réseau d'adduction en eau potable (VENDEEAU), des réseaux Télécom + Fibre + Gaz + Electricité (Sydev)
- empiérement de la voirie, reprofilage (couche de forme)
- phase travaux de construction des maisons sur les lots libres cessibles, avec respect des zones d'implantation des maisons
- réalisation des finitions avec la pose d'un revêtement en enrobé
- phase travaux de reboisement sur site des sujets arborés selon la règle de 1 pour 1 prescrite par le PLU (article UC13).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet aménage un lotissement d'habitations pour y créer de l'habitat principal ou secondaire où la circulation va être limitée (9 lots créés) n'engendrant pas d'incidence notable et particulière pour ce site placé à proximité de terrains bâtis ou occupés par des infrastructures touristiques telles que des campings.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à Demande de Permis d'aménager, avec demande d'autorisation de défrichement (déposée le 30/08/2022, en pièce jointe n°3 du courrier de compléments, et suivante).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie de la parcelle cadastrale	7 894 m ²
Superficie du projet	6 726 m ²
Superficie défrichée	0,67 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Chemin du Champ de Bataille
85160 SAINT-JEAN-DE-MONTS

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1 ° 5 9 ' 0 8 " 314 Lat. 4 6 ° 4 5 ' 1 3 " 153

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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 a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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 CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce secteur communal n'est pas inclus ou à proximité d'une ZNIEFF (cf. paragraphe 7.1 annexé). Le projet se situe néanmoins à environ 130 m de la ZNIEFF la plus proche à l'Ouest (ZNIEFF "Marais Breton et Baie de Bourgneuf" n°520005785).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun arrêté de protection de biotope n'a été pris sur la Commune de Saint-Jean-de-Monts, ou sur les Communes proches. cf paragraphe 7.3 annexé
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Saint-Jean-de-Monts est une Commune littorale vendéenne où s'applique la Loi Littoral. Le projet ne se situe pas dans un secteur L146-6 ou Nd-L146-6 ; l'urbanisation demandée s'intègre en continuité de la zone urbanisée et bâtie du secteur d'Orouët. cf paragraphe 6 annexé
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun parc ou aucune réserve n'est désigné dans ce secteur.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La Commune de Saint-Jean-de-Monts n'est pas concernée par un PPBE.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé à proximité ou sur le site d'un bien inscrit au patrimoine mondial, ou un monument historique, ou un site patrimonial remarquable. La Commune de Saint-Jean-de-Monts ne comporte pas d'édifice inscrit ou classé aux Monuments Historiques. cf paragraphe 10 annexé
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas dans une Zone Humide ayant fait l'objet d'une délimitation. Au plus près, la zone humide d'importance majeure est située à environ 140 m à l'Est de la Zone Humide d'Importance Majeure "Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier". cf paragraphe 7.6 annexé

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La Commune de Saint-Jean-de-Monts est couverte par le PPRL depuis 2016. La situation du projet en arrière-littoral sur un cordon dunaire en retrait de la bande littorale (secteur d'Orouët) fait que l'aménagement n'est pas soumis à l'Aléa Risque littoral aussi bien actuellement qu'à l'horizon 2100 cf paragraphe 9 annexe). L'Arrêté Préfectoral n°16-DDTM85-81 porte approbation du PPRL Pays de Monts.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce projet ne se place pas sur un site signalé comme pollué, ou sur des sols pollués selon Basias (georisque.gouv.fr)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La seule zone de répartition des eaux signalée en Vendée est sur le bassin versant du Lay. cf paragraphe 8.1 annexé
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun périmètre de protection pour un captage d'eau destiné à la consommation humaine n'est présent dans ce secteur. cf paragraphe 8.2 annexé
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un site inscrit, le plus proche se situant au Sud sur la Commune de Saint-Hilaire-de-Riez à environ 6 km au Sud.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe à environ 140 m pour les SIC et ZPS "Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts" (FR5200653 et FR5212009). cf paragraphe 7.4 annexe
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un site classé, le plus proche se situant au Sud sur la Commune de L'Ile d'Yeu à environ 22 km à l'Ouest. cf paragraphe 10.1 annexé

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet de lotissement sera desservi par le réseau d'adduction d'eau potable de la Commune de Saint-Jean-de-Monts. Il n'y aura pas de prélèvement dans la nappe ; si un particulier souhaite réaliser un forage, il réalisera les demandes administratives nécessaire à sa réalisation et son pompage.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon l'état d'avancement du projet, sans étude géotechnique, il n'est pas prévu d'avoir recours à un drainage du sol et de modifier la masse d'eau souterraine (s'il y en a une).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet pourra être excédentaire en matériaux (sable) mais l'essentiel de cet aménagement reposera sur le maintien des modelés dunaires existants, les excavations de sable seront régalez sur les parcelles.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de réaliser un projet de construction et d'aménagement d'un lotissement (avec des stationnements, une chaussée pour la circulation), le projet sera déficitaire en matériaux ; les ressources naturelles du sol ou du sous-sol en place ne seront pas utilisées mais importées (carrières ou autres).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans sa composition, ce projet retient la conservation de la strate arborée présente en pourtour (cf. pièces annexes jointes avec le règlement PA10). 35 % de la surface cessible est figée, le projet respectant aussi une emprise maximale de 30 % à bâtir. Egalement, le projet prévoit de répondre à l'article UC13 du règlement du PLU concernant la replantation des arbres coupés. Il n'existe pas d'habitat remarquable sur le site, l'habitat boisé ne correspond pas à l'habitat boisé du site Natura 2000. Enfin, le site est peu susceptible d'abriter une population animale attachée spécifiquement au site (espace anthropisé). cf. paragraphe 7.6.5.c3
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le site NATURA 2000 le plus proche ; le projet n'est pas en contact direct avec ces sites désignés (présence de lignes bâties, d'une route départementale, absence de continuité trame verte et bleue...). Il n'existe pas d'habitat remarquable sur le site et aucune espèce protégée n'y a été observée, ni suspicion de présence de par l'absence d'habitat spécifique ; les habitats ne sont pas susceptibles d'accueillir les espèces du site Natura 2000. Le site est déjà anthropisé et usité. cf paragraphes 7.4 et 7.5 annexés

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Présent à 130 m de la ZNIEFF la plus proche, le projet n'impacte pas de type d'habitats désignés dans cette ZNIEFF ni les espèces ; les écoulements d'eau ne s'effectueront pas vers cette ZNIEFF. de plus il existe déjà une barrière urbaine entre cette ZNIEFF et le projet de par la présence de la RD38 et de 2 fronts bâtis le long de cette route.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se place en milieu boisé mais ce site est anthropisé depuis de nombreuses années. cf paragraphe 4
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune entreprise à risques ni aucune voie de circulation (voie souterraine ou voie routière) n'est située à proximité du site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au même titre que le reste de la façade atlantique et du Département de la Vendée, le projet est soumis à des risques "Tempête", "Séisme". Il n'est pas soumis au risque submersion marine (cf paragraphe 9)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prévoit le raccordement de l'ensemble des habitations au réseau unitaire de collecte des eaux usées de l'intercommunalité. Le réseau posé sera vérifié avant la mise au raccordement des logements.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, mais de faibles flux : le projet comporte 9 habitations. Le chemin du Champ de Bataille a une vitesse limitée à 30 km, permettant de sécuriser les entrées sorties vers le lotissement. La mise en oeuvre d'une voie à faible largeur assurera une circulation douce et sécurisée dans le projet.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ce projet ne prévoit pas l'installation d'entreprise ou toute autre industrie pouvant être source de bruit particulier. Les bruits générés sur ce site proviendront de l'usage quotidien, des déplacements et de la vie de quartier (9 habitations) tel que cela peut être entendu dans les quartiers voisins. L'Opération se situe un chemin allant à un camping engendrant une circulation plus importante en période estivale.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Ce projet ne prévoit pas l'installation d'entreprise ou toute autre industrie pouvant être source d'odeurs particulières.</p> <p>Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de nuisances olfactives que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Ce projet ne prévoit pas l'installation d'entreprise ou toute autre industrie pouvant être source de vibrations particulières.</p> <p>Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de vibrations que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Ce projet prévoit la création d'une voie avec des stationnements qui seront éclairés pour assurer la sécurité des habitants et usagers, notamment en période hivernale où les jours sont plus courts. Ces éclairages seront étudiés pour ne pas engendrer de nuisances et d'émissions pouvant être invasifs (éclairage orientés, bas, faible luminescence). Ces modalités restent encore à l'étude.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Ce projet ne prévoit pas l'installation d'entreprise ou toute autre industrie pouvant avoir des rejets particuliers dans l'air. Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de rejets que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Ce projet n'engendrera pas de rejets vers l'extérieur non gérés : les eaux usées seront collectées par un réseau EU interne ; les eaux pluviales ne seront pas collectées : il est prévu qu'elles s'infiltreront dans le sol sableux. cf paragraphe 3 annexé</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les effluents usés dus à l'occupation des maisons seront collectés dans le réseau EU posé dans le lotissement.</p> <p>Le projet n'aura pas d'autre rejet d'effluent.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'occupation future engendrera une production de déchets puisque l'Opération concerne l'aménagement d'habitations.</p> <p>La collecte sera effectuée comme sur le reste du territoire communal : tri sélectif, bornes en PAV...</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun monument n'est présent aux abords ou à la vue de ce projet qui ne portera donc pas atteinte au patrimoine architectural. Aucun site archéologique, culturel ou site particulier pour le paysage n'est désigné ou signalé dans ce secteur.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'usage du sol actuel sera modifié mais aucune activité humaine (agriculture, sylviculture) n'est faite sur ce boisement. Le projet n'impactera donc pas l'usage du sol proprement dit.

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 :

Le terrain en projet est soumis à une OAP qui assure la préservation des espaces boisés d'intérêt dans ce secteur et des liaisons viaires sans mise en impasse de nouveaux aménagements. Le projet répond à l'OAP.
Le projet est entouré de parcelles bâties ou classées en zone Uc3 ; des terrains restant à bâtir se placent au Nord de l'autre côté du chemin du Champ de Bataille. De nouvelles constructions pourraient y être faites (4 terrains délimités au cadastre), non vendus à ce jour. Le secteur est donc voué à consolider une urbanisation, toutefois restreinte en terme de densité.
La Commune fait également l'objet de nouvelles demandes de permis d'aménager, dont certaines ont faits l'objet de déclaration Loi sur l'eau (cf. paragraphe 11).
Au demeurant, ces lotissements offrent à la construction, chacun, une dizaine de logements. Avec 8 lots cessibles et 1 lot donné au propriétaire vendeur, ce projet n'aura pas de grandes interactions sur ce territoire très dynamique de Saint-Jean-de-Monts.

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 lesquels :

Au regard du formulaire, il n'est pas estimé nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale : l'aménageur dans la conception de son projet a retenu la préservation d'un maximum de sujets de haut jet (Pin maritime) dans les parcelles cessibles en prévoyant de geler la constructibilité du sol (bande de 8 à 9 m de profondeur non aedicandi) ;

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet prévu une gestion des espaces boisés avec la mise en zone non constructible des fonds de lots à bâtir : il s'agit de protéger la ceinture arborée autour de ce parcellaire, dans les parties actuelles les plus densément boisées. Les zones de construction et aménagement sont aujourd'hui les moins arborées. La plantation par compensation d'abattage d'arbre dans un lot sera imposée sur un principe d'1 pour 1.

Le site aura une gestion des eaux pluviales alternatives, avec une autonomie de chaque lot et une voirie traitée en infiltration (pose de puisards).

Une mesure accompagnatrice dans cet aménagement est l'exclusion de la mare (et de son boisement alentour) du périmètre du projet, qui va être incluse dans le lot 5 (propriétaire vendeur).

7. Auto-évaluation (facultatif)

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.

Au regard du formulaire, étant donné que le projet a fait l'objet d'une demande de défrichement pour lequel des mesures compensatoires sont définies, il n'est pas estimé nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale. De plus, l'intérêt est manifeste que l'aménageur souhaite préserver la qualité du site avec une volonté de geler à la construction les espaces les plus intéressants d'un point de vue paysager et forestier.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	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.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

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. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE page 2
2. PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ETAT ACTUEL page 2
3. LE PROJET page 3
4. OCCUPATION DES SOLS page 3
5. EXTRAIT CADASTRAL page 10
6. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME page 11
7. MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES page 13
8. EAU ET ZONE DE PROTECTION page 27
9. RISQUES MAJEURS ET SITES INDUSTRIELS/POLLUES page 28
10. ATLAS DES PATRIMOINES page 30
11. PROGRAMMES D'AMENAGEMENT EN COURS DANS LE SECTEUR ET/OU SUR LA COMMUNE page 32

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Challans

le, 24/11/2022

Signature

