



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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



N° 14734*03

*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 :

26/04/2021

Dossier complet le :

15/06/2021

N° d'enregistrement :

2021-5314

1. Intitulé du projet

Aménagement du lotissement "Les Hauts du Lac" en 3 tranches

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

VENDEE HABITAT OPH

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

Mme Doteau Françoise - Directeur Général

RCS / SIRET

2	7	8	5	0	0	0	1	2	0	0	1	8	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique EPIC

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.))
39° b)	Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .

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

Création de 65 lots à bâtir (pour maisons individuelles et logements sociaux intermédiaires), pour un total de 83 logements minimum, en trois tranches.

Aménagement de voiries, de cheminement piétons, d'espaces verts, de stationnements et de deux bassins de rétention des eaux pluviales.

4.2 Objectifs du projet

Construction de maisons d'habitation pour répondre à la croissance de la demande de logements sur le rétro-littoral.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le terrain concerné est un ancien foncier agricole, enherbé mais sans arbres importants. Il est pourvu de haies au Sud et à l'Ouest de la tranche 3, et au Nord des tranches 1 et 2, qui seront conservées. De plus, d'autres haies seront plantées sur le pourtour de l'opération conformément à l'OAP.

Deux bassins de rétention ont été créés sur l'ensemble du lotissement. Sur les tranches 2 et 3, des noues compensent également l'imperméabilisation des sols.

Une moyenne de 19% d'espaces verts est créée sur l'ensemble des 3 tranches, pour respecter les 10% réglementaires. Vendée habitat montre un effort de conservation de l'espace naturel.

Les travaux de viabilisation de la tranche 1 ont été réceptionnés en avril 2019. Il a été réalisé la pose des réseaux électricité, téléphone, eau potable, eaux usées et eaux pluviales avec bassin de rétention de 500 m³.

Les travaux de finition de voirie sont prévus à l'hiver 2021/2022.

Tranches 2 et 3 : dépôt des Permis d'Aménager semaine 22 puis travaux de viabilisation prévus à partir de novembre 2021 : réalisation de la voirie provisoire et réseaux électricité, téléphone, eau potable, eaux usées et eaux pluviales avec création d'un bassin de rétention.

Travaux de voirie définitive et aménagement des espaces verts 18 mois plus tard environ : enrobé, cheminements piétons, stationnements en dalles engazonnées, création de haies et massifs.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les voies de circulation ont été réalisées en concordance avec les Orientations d'Aménagement du PLU.

La rue Alphonse de Lamartine traverse le lotissement entre les tranches 1 et 3 et relie les rues de la Boule et du Petit Bois.

Des cheminements piétons permettent la liaison entre les 3 tranches, le lotissement des Rives du Lac, et le plan d'eau / Base de loisirs, conformément aux attentes des Orientations d'Aménagement.

Il est attendu 83 logements pour les 3 tranches ce qui équivaut à environ 120 véhicules si l'on estime que plus de la moitié de foyers en possède deux.

Le niveau de trafic supplémentaire engendré par ce lotissement n'impactera pas les lotissements situés au Nord du projet, qui n'y sont pas reliés. Le lotissement Les Rives du Lac, situé entre la tranche 3 et le plan d'eau de loisirs, pourra être impacté par plus de circulation, au niveau de la rue Victor Hugo et de la rue du Lac, qui permettent d'accéder à la rue du Petit Bois depuis la tranche 3.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera en "porte-à-porte", sauf sur quelques impasses en entrée d'îlot où il y aura des aires de collecte.

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).

Permis d'Aménager pour la tranche 1 : arrêté du 29/09/2017

Permis d'Aménager pour les tranches 2 et 3 : dépôt en date du 4/06/2021

Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau a été déposée pour la tranche 1 (un récépissé de dépôt de juin 2017 est annexé au dossier)

Une nouvelle Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau va être déposée début juin pour les tranches 2 et 3.

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 l'ensemble du lotissement, valeur indicative avant bornage :	49 137 m ²
Tranche 1 - Nombre de lots :	30
Tranche 2 - Nombre de lots :	11
Tranche 3 - Nombre de lots :	24
Tranche 1 - surface de plancher maximale :	8 200 m ²
Tranche 2 - surface de plancher maximale :	2 100 m ²
Tranche 3 - surface de plancher maximale :	3 950 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue Alphonse Lamartine et rue de la
Boule
85150 SAINTE FOY

Coordonnées géographiques¹ Long. 4 6 ° 5 4 ' 1 6 " 09 Lat. - 1 ° 6 7 ' 1 1 " 41

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 :

SAINTE FOY

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF type II n° 520005733 "Bocage à chêne Tauzin entre Les Sables d'Olonne et La Roche-sur-Yon"
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"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
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"/>	
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"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	inventaire des zones humides réactualisé en 2020 => PJ il n'y a pas de ZH.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Destruction minimales de la flore : prairies. Maintien des haies bocagères qui continuent à être entretenues par la commune : maintien d'un poumon vert, trame verte au sein du lotissement. Cela permet à la faune existante de conserver ses lieux d'habitations. Plantation d'arbres sur l'ensemble du projet. création de haies conformément à l'OAP, tout autour du lotissement.
	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"/>	

	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le trafic supplémentaire engendré par ce lotissement n'impactera pas les lotissements situés au Nord du projet, qui n'y sont pas reliés. Le lotissement Les Rives du Lac, situé entre la tranche 3 et le plan d'eau de loisirs, pourra être impacté par plus de circulation, au niveau de la rue Victor Hugo et de la rue du Lac, qui permettent d'accéder à la rue du Petit Bois depuis la tranche 3.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Bruit possible pendant la durée des travaux, soit pour une durée de 9 mois, du lundi au vendredi et en journée. en tant normal, ce lotissement sera un lieu de vie, animé et vivant les soirs et week-ends.

Engendre-t-il des odeurs ?

Est-il concerné par des nuisances olfactives ?

Engendre-t-il des vibrations ?

Est-il concerné par des vibrations ?

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

Emissions lumineuses dues à l'éclairage public qui sera mis en place (LED)

Engendre-t-il des rejets dans l'air ?

Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?

Rejets hydrauliques minimales pendant les travaux pour l'entretien des engins de chantier.
Afin de compenser les surfaces imperméabilisées, rejets des eaux pluviales dans 2 bassins de rétention, et création de noues d'infiltration dans les espaces verts à proximité des voiries.
Le bassin versant permet également de déverser certaines eaux de pluies dans le lac.

Emissions

Engendre-t-il des effluents ?

Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

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"/>
	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"/>

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 :

Lotissement Les Rives du lac, PA approuvé le 19/01/2015 et modificatif approuvé le 12/07/2016

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 :

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 a été pensé comme un éco-quartier : conservation et création de haies afin d'avoir une transition douce avec le secteur agricole, aménagement de nombreux espaces verts et plantations d'arbres sur l'ensemble du projet, et création de nombreux cheminements piétons en stabilisé calcaire. L'objectif étant de limiter au mieux la imperméabilisation des sols.

Le tracé des voies de circulation a été pensé de façon à limiter la vitesse des véhicules : tracé non longiligne, entrecoupé par le cheminement piéton, matérialisé par des placettes en béton balayé.

Les stationnements seront réalisés en dalles engazonnées.

Les réseaux seront implantés sous les chemins piétons, afin d'avoir un tracé longiligne, et d'éviter la dégradation de la voirie en cas d'intervention future pour entretien ou réparation.

La gestion des eaux pluviales a été pensée comme support d'usage et de paysage : noues, bassins...

cf. annexe PA2 - Notice Explicative

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.

Le projet ne semble pas nécessiter d'étude d'impact:

- il s'agit d'une opération d'ensemble permise par le règlement de la zone (1AUh du PLU), située en extension du bourg;
- l'objectif est de permettre aux populations de résider sur la commune, répond à la forte demande sur le rétro-littoral;
- l'aménagement présente une taille importante pour une commune telle que Sainte Foy. cependant, l'opération sera phasée en 3 tranches afin de réguler l'afflux de nouveaux habitants et limiter les nuisances;
- le projet, dans sa conception, prend en compte la topographie du site et de la végétation existante;
- une étude approfondie a été réalisée par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer le mode de gestion des eaux pluviales en fonction des bassins existants (dossier loi sur l'eau).

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 type="checkbox"/>

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

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Arrêté de Permis d'Aménager Tranche 1 Les Hauts du Lac - Arrêté de Permis d'Aménager Les Rives du Lac - Extrait du P.L.U - PA 2 - Notices de présentation pour les tranches 1, 2 et 3 - PA4 - Plans de composition pour les tranches 1, 2 et 3 - PA3 - tranche 1 les Hauts du Lac - PA6 et 7 : photos proches et lointaines datées de juillet 2020 - plan cadastral avant découpage (2016) - plan cadastral actuel (2021) - Dossier Loi sur l'Eau tranche 1 Les Hauts du Lac - Diagnostic zones humides

9. Engagement et signature

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



Fait à

La Roche ls Yon

le, *14.06.2021*

Signature

Le Directeur Général par délégation,

La Responsable du Service
Aménagement, Prospective
et Accession
Julie DAGUISÉ

