



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 13 / 11 / 2024

Dossier complet le : 20 / 12 / 2024

N° d'enregistrement : 2024-8203

1 Intitulé du projet

Construction d'une opération immobilière composé de 9 maisons et 48 logements collectifs sur une OAP de la commune de Fontenay Le Comte.

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

NEXITY IR PROGRAMMES ATLANTIQUE

Raison sociale

N° SIRET

8 2 4 3 8 1 3 0 5 0 0 0 1 3

Type de société (SA, SCI...)

SAS, société par actions simplifiée

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

DUBERNET

Prénom(s)

LOIC

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.))
6a-a	Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'état, des départements, des communes et des EPCI. Linéaire de voirie (L: 165m et l: 5m)
41a)	Terrain d'assiette de la voirie partagée, du maillage piétonnier et des stationnements rétrocédés à la commune de Fontenay-Le-Comte: 906m² Aire de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus. (84 dont 5 visiteurs).

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet, situé au sein d'une OAP, prévoit la réalisation de:

- 57 logements (12 Libres et 45 Locatifs sociaux);
- Des ouvrages de gestion eaux pluviales;
- Des réseaux divers et voirie, stationnement et maillage piétonnier;
- Des aménagements paysagers.

Sur une surface de 9615m², le projet prévoit une imperméabilisation totale d'environ 3770m², une surface semi perméable de 667m² et une surface perméable d'environ 5200m².

Le terrain étant libre, aucune démolition n'est à prévoir.

L'accès au lotissement s'effectuera à partir de la rue de la Colinerie et l'allée des Sabotiers.

La voie à créer aura un double sens de circulation.

La chaussée de type partagée aura une largeur de 5m dont l'un des coté comporte une largeur de 1m50 matérialisé à la résine au sol pour un usage prioritaire aux piétons.

4.2 Objectifs du projet

Le projet permettra de répondre aux besoins de la population, et correspond à une demande réelle d'accueillir un programme de logements diversifiés au regard de la demande croissante.

Le projet permettra également de répondre aux prescriptions de l'OAP (Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant, optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine et faciliter et renforcer les liaisons et échanges inter-quartiers, intégrer des liaisons douces vers le centre-ville, l'avenue Rabelais et la ZA des 3 Canons), et de poursuivre l'urbanisation de la commune de Fontenay-Le-Comte.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La commercialisation des lots est prévue pour aout 2025 et la livraison finale pour décembre 2027.

Les travaux VRD seront réalisés en 2 phases :

PHASE 1 : 4T 2025

– Terrassements généraux, – Assainissement EU / EP – Tranchées techniques : AEP, GAZ, EDF BT, ECL PUB, TEL – Constitution de chaussée – Revêtement provisoire : monocouche.

PHASE 2 : 4T 2027

– Reprise de la voirie provisoire, – Fourniture et pose de bordures, – Fourniture et pose de candélabres, – Régilage de la TV en stock, – Revêtements définitifs, – Signalisation horizontale et verticale, – Espaces verts

Les travaux feront l'objet d'une démarche de chantier propre avec notamment:

- Le balisage des zones destinées à être préservées et à enjeux (haies en périphérie),
- Le respect des périodes propices à l'avifaune (15 Mars- 15 aout)
- Le tri des déchets de chantier et leur valorisation si possible,
- Maintient en bon état de la voirie d'accès,
- Respect des heures ouvrables et du voisinage.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Dans sa phase d'exploitation, le projet se résume au fonctionnement normal d'une résidence d'habitation.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par les ouvrages créés et la gestion des eaux usées par les installations communales. La collecte des déchets sera effectuée par les services communaux sur les points d'apport volontaire "ordures ménagères" et "emballages".

La voie à créer aura un double sens de circulation avec une entrée/sortie depuis la rue de la Colinerie et l'allée des Sabotiers.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis :

- A Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (Article R. 124-1 et suivants du code de l'environnement), rubrique 2.1.5.0 Rejets d'eaux pluviales.
- A l'obtention d'un permis de construire valant division au titre du Code de l'Urbanisme.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette/Nombre de logement: Nombre de places de stationnement / dont publiques (visiteurs):	9615 m²/57 Logements 84 / 5
Voirie, maillage piétonnier et stationnements rétrocedés (terrain d'assiette) (Cf Annexes 8.2 : plan de division)	L: 165m; I 5m et S: 906 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 51 Voie : Rue de la Colinerie

Lieu-dit :

Localité : FONTENAY LE COMTE

Code postal : 8 5 2 0 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 0 ° 4 9 , 3 2 " O Lat. : 4 6 ° 2 8 , 8 7 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU de la commune de Fontenay le Comte, projet situé en zone UBp (secteur urbain à vocation résidentielle avec OAP). Projet inscrit dans le périmètre d'une OAP "La Colinerie Ouest"

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

☐ Oui ☒ Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	ZNIEFF (cat 1) 520013170 "Vallée de la Vendée" et ZNIEFF (cat 2) 520016277 "Complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants" à 750 m au sud-ouest.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☒	☐	Projet situé au sein au sein du Parc naturel régional du Marais Poitevin FR8000050.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Absence de ZH au PLU de Fontenay-Le-Comte Absence de Pré localisation ZH DREAL. Un diagnostic zones humides sera effectué pour la réalisation du Dossier Loi sur l'Eau.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	Commune concernée par le PPRI de la rivière Vendée. Projet situé hors zones inondables.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	approuvé le 24/07/2001.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le terrain du projet ne figure pas dans la base de données GEORISQUES/BASIAS (inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service), ni dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Projet situé au sein d'une ZRE hydrographique superficielle.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Projet situé à 70 m au Nord du périmètre de protection éloignée du captage de gros-Noyer.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Projet situé à 750 ms au Nord est du site ZSC (FR5200659) et ZPS (FR5410100). Natura 2000 "Marais Poitevin".
D'un site classé ?	☐	☒	

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les travaux engendreront des terrassements superficiels (terrassements qui collent au terrain naturel et absence de sous-sol). Ceux-ci seront réutilisés sur site pour la création d'aménagements paysagers.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Réseau AEP présent en limite de l'emprise projet et Réseaux EU raccordé à la STEP de Fontenay-le Comte - Plaine des sports en capacité d'accueillir les effluents du projet.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	La phase travaux pourra engendrer: - un risque accidentel de pollution du milieu naturel (fuite d'hydrocarbures, ...) - perturbation temporaire de la faune et de l'avifaune liée aux opérations de chantier. Implantation au sein d'une zone agricole pauvre en terme de biodiversité (zone cultivée), les haies en périphérie seront préservées et renforcées de plus le chantier tiendra compte des périodes propices à la nidification de l'avifaune (15 mars- 15 aout).
	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 ?	☐	☒	Projet situé à 750 ms au Nord est du site ZSC (FR5200659) et ZPS (FR5410100). Natura 2000 "Marais Poitevin". Il n'y a pas de connexion ni de continuité écologique entre les sites et le terrain du projet.
Milieu naturel	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☒	☐	Le terrain du projet est actuellement un terrain agricole. Le projet prévoit la préservation des haies existantes ainsi que la création d'espaces verts, la plantation d'arbres et d'arbustes et le renforcement de la végétation en vis a vis (ouest du site).
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Risque sismique modéré Risque RADON de catégorie 1. Aléa moyen pour le risque retrait-gonflement des argiles.
Risques	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	La phase chantier engendrera le déplacement d'engins de chantier. qui généreront une circulation faible et ponctuelle. En phase exploitation, le trafic sera accru par les allées et venues des habitants du lotissement. Le nombre de véhicules supplémentaires (stationnement maximal) est estimé à environ 60. La voirie et les accès seront créés et dimensionnés en ce sens.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	En phase chantier, bruit lié aux engins et constructions. En phase exploitation, les allées et venues des habitants seront sources de bruit. Ce dernier ne sera pas une gêne pour le voisinage.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	La phase travaux est susceptible de produire des vibrations, ces dernières seront limitées dans le temps et l'espace. Travaux réalisés en période diurne.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	La phase chantier aura lieu uniquement en période diurne. La phase exploitation sera source d'émission lumineuse via les candélabres et les habitations.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Le projet prévoit une imperméabilisation maximale de 80% (7692m²). La gestion des eaux pluviales a été considérée dans la conception du projet et favorise l'infiltration des eaux interceptées.
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Réseau pluvial communal.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet prévoit la construction de plusieurs logements dont les eaux usées nécessitent d'être traitées. La charge d'effluents induite par l'opération est estimée à environ 164 EH. La STEP de Fontenay-le Comte de type boues activées dispose d'une capacité nominale de 28 333 EH. en 2022 la charge hydraulique représentait 62.44% de la capacité de la STEP et la charge organique 52.15%. Cette dernière sera en mesure d'accueillir les nouveaux effluents.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Une démarche de chantier propre sera menée. L'entreprise en charge du chantier sera responsable de ses déchets et de leur évacuation. Les déchets issus de la phase exploitation seront gérés par les services communaux.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Projet situé au sein d'une zone agricole et qui prévoit de nombreux aménagements paysagers (préservation des haies et renforcement de la végétation existante,...).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Projet situé sur un terrain agricole cultivé Projet compatible avec le PLU de la commune.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Afin de réduire les effets notables sur l'environnement et le voisinage et de respecter les prescriptions de l'OAP, le projet prévoit:

NB: L'annexe 3 "éco-chantier" présente les mesures d'évitements et de réduction en phase chantier.

- Création d'un bassin de gestion EP provisoire pendant la phase travaux,
- Les engins de chantier seront équipés de kits antipollution,
- Respect des périodes propices pour la nidification de l'avifaune au sein des haies en limite (15 Mars-15 Aout),
- Travaux uniquement en période diurne,
- Mise en place d'une démarche de chantier propre (tri des déchets, sensibilisation et balisage des zones à enjeux),
- Respect du coefficient maximum d'imperméabilisation (80%),
- Gestion des eaux pluviales pluviales considérée dans la conception du projet, favorisant l'infiltration des eaux interceptées,
- Renforcement de la végétation (rideau d'arbres et haie bocagère) en limite ouest,
- Plantation de haies mellifères mixtes en séparation des lots,
- Plantation d'arbres de hautes tiges au niveau des zones de stationnement.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet est situé en contact de la frange urbaine, sur un terrain sans richesse naturelle particulière et éloigné de zones naturelles d'intérêt.

Il permettra de répondre au besoin de logement de la commune et sera compatible avec l'OAP "Secteur Colinerie Ouest".

Les aménagements paysagers et la gestion des eaux pluviales permettront la maîtrise des incidences sur l'environnement et le paysage.

Une évaluation environnementale n'est ainsi, à notre avis, pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☒
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☒
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d’ouvrage ou petitionnaire

ⓘ 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	Présentation du projet - Octobre 2024.	☒
2	Plan Masse de rétrocession	☒
3	Charte éco-chantier	☒
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l’honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l’environnement requises au titre d’autres législations applicables ☒

Je certifie sur l’honneur l’exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Nom DUBERNET

Prénom LOIC

Qualité du signataire Directeur Général

À NANTES

Fait le 19/12/2024



Signature du (des) demandeur(s)