

MAITRE D'OUVRAGE

LOTIPROMO  
4, Square John Bardeen  
85300 CHALLANS

# ETUDE D'INCIDENCE LOI SUR L'EAU

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT  
"LE PYLOIS SUD"

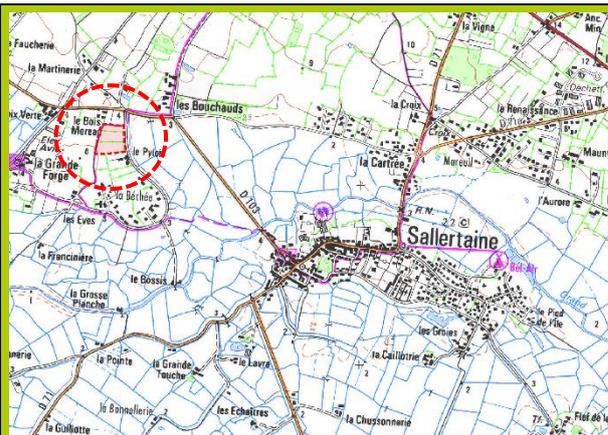
ROUTE DE LA BÉCHÉE  
SALLERTAINE (85)

Edition : 30/11/2023

Approbation du rapport par le maître d'ouvrage  
(Signature précédée de la mention "lu et approuvé")

## FICHE RESUME DU PROJET

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	NATURE ET NOM DU PROJET	QUARTIER D'HABITATION "LE PYLOIS SUD"			
	MAÎTRE D'OUVRAGE	LOTIPROMO SIRET 483 616 470 00041			
	LOCALISATION	ROUTE DE LA BÉCHÉE 85300 SALLERTAINE			
	REFERENCES CADASTRALES	SECTION : AV N° : 36, 37, 38, 39 ET 40			
	NOMBRE DE LOTS	25 LOTS CESSIBLES ET 1 ÎLOT DE 3 LOGEMENTS SOCIAUX			
	SUPERFICIES	PÉRIMÈTRE DU PROJET (PA) = 2,3 HA SURFACE INTERCEPTÉE PAR LA RÉTENTION = 1,48 HA			
	RUBRIQUE(S) ET PROCÉDURE	3.3.1.0. DÉCLARATION 2.1.5.0. DÉCLARATION	→ DÉCLARATION		
CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	OCCUPATION DES SOLS		PRAIRIE / HAIES		
	CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE		ALTITUDE COMPRISE ENTRE 4,7 ET 2,4 MNGF. LA PARCELLE PRÉSENTE UNE FAIBLE PENTE ORIENTÉE OUEST VERS EST, D'ENVIRON 1,4 %		
	NATURE DES SOLS ET DU SOUS-SOL		COLLUVIONS AVEC SABLES ÉOLISÉS REMANIÉS		
	MILIEU RECEPTEUR DES EAUX PLUVIALES		MARAIS BRETON, DU GRAND ETIER DE SALLERTAINE PUIS DE L'OcéAN ATLANTIQUE PROJET SITUÉ SUR LE PÉRIMÈTRE DU SAGE MARAIS BRETON ET BAIE DE BOURGNEUF		
	ZONES HUMIDES / MILIEUX AQUATIQUES		PRÉSENCE D'UNE ZONE HUMIDE DE 1,43 HA SUR LA PARCELLE DE PROJET / UNE PETITE PIÈCE D'EAU		
	DEBIT DE POINTE AVANT PROJET <small>(méthode de calcul utilisée)</small>		DÉBIT DÉCENNAL DU SITE AVANT AMÉNAGEMENT = 72 L/S <small>(MÉTHODE RATIONNELLE)</small>		
	PROBLEMES HYDRAULIQUES RECENSES EN AVAL IMMÉDIAT DU SITE		EN BORDURE DU MARAIS - COTE DE PLUS HAUTES EAUX CONNUE DU SECTEUR 2,2 <sub>MNGF</sub> (AZI)		
	PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS	RISQUES MAJEURS	⊕	NON	
		PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AEP	⊕	NON	
		NATURA 2000	⊕	NON	EN BORDURE DU SITE NATURA 2000 « MARAIS BRETON, BAIE DE BOURGNEUF, ÎLE DE NOIRMOUTIER ET FORÊT DE MONTS », CLASSÉ AU TITRE DE LA DIRECTIVE HABITATS-FAUNE-FLORE (ZSC FR5200653) ET DE LA DIRECTIVE OISEAUX (ZPS FR5212009)
AUTRE		⊕	NON		
MODALITÉS DE GESTION DES EAUX ET DES MILIEUX HUMIDES	MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET MILIEUX AQUATIQUES		APPLICATION DE LA SÉQUENCE ERC : E : MAINTIEN DE LA PIÈCE D'EAU ET D'UNE PARTIE DE LA ZONE HUMIDE R : GESTION DES EAUX PLUVIALES EN SURFACE POUR MAINTIEN DES CONDITIONS D'ALIMENTATION DES ZONES HUMIDES EN AVAL ; C : RESTAURATION D'UNE ZONE HUMIDE DÉGRADÉE HORS SITE		
	MODALITÉS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES		COLLECTE EN SURFACE. LES EAUX PLUVIALES DES LOTS CESSIBLES SERONT ORIENTÉES EN SURFACE VIA DES GARGOUILLES, SUR LES VOIES, DANS LES NOUES OU DIRECTEMENT DANS LE BASSIN. L'ESPACE DE RÉTENTION SERA PEU PROFOND. VOLUME TOTAL NÉCESSAIRE DE 313 M <sup>3</sup> .		
	DÉBIT DE REJET APRÈS PROJET <small>(méthode de calcul utilisée)</small>		QF À PLEINE CHARGE (PLUIE DÉCENNALE) = 4,4 L/S <small>(MÉTHODE RATIONNELLE)</small>		
	TRAITEMENT QUALITATIF DES EAUX PLUVIALES		PARCOURS DE L'EAU DANS LES NOUES VÉGÉTALISÉES DE BORD DE VOIE AINSI QUE DANS UN BASSIN VÉGÉTALISÉ. OUVRAGE ÉQUIPÉ D'UN SYSTÈME DE CONFINEMENT D'UNE ÉVENTUELLE POLLUTION ACCIDENTELLE		
	MODALITÉ DE GESTION DES EAUX USÉES		ASSAINISSEMENT AUTONOME REGROUPE		
	CHARGE ORGANIQUE ESTIMÉE SUR LE PROJET  DISPOSITIF RETENU		84 EH  MICROSTATION		



## TABLE DES MATIERES

<b>LISTE DES FIGURES ET TABLEAUX.....</b>	<b>4</b>
<b>I - INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>II - PRESENTATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE .....</b>	<b>6</b>
II.1. LOCALISATION DU PROJET.....	6
II.2. OCCUPATION DES SOLS.....	8
II.2.1. HISTORIQUE DU SITE.....	8
II.2.2. OCCUPATION DES SOLS ACTUELLE.....	10
II.2.3. PLANIFICATION.....	12
II.3. CONTEXTE GEOLOGIQUE, PEDOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE.....	13
II.3.1. CONTEXTE GEOLOGIQUE ET NATURE DES SOLS.....	13
II.3.2. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE.....	13
II.4. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROLOGIQUE.....	14
II.4.1. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGRAPHIQUE.....	14
II.4.2. CONTEXTE HYDRAULIQUE.....	14
II.4.3. CONNAISSANCE DU RISQUE INONDABILITE SUR LE SECTEUR.....	16
II.5. ENJEUX NATURALISTES.....	16
II.5.1. INVENTAIRES ECOLOGIQUES NATIONAUX.....	16
II.5.2. MILIEUX NATURELS PROTEGES - SITES NATURA 2000.....	17
II.5.3. ZONES HUMIDES.....	18
II.5.4. MILIEUX AQUATIQUES.....	26
II.6. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX.....	27
II.6.1. SDAGE LOIRE-BRETAGNE.....	27
II.6.2. SAGE BAIE DE BOURGNEUF ET MARAIS BRETON.....	27
II.6.3. PGRI LOIRE BRETAGNE.....	27
II.7. SITUATION CLIMATIQUE.....	28
<b>III - PRESENTATION DU PROJET .....</b>	<b>29</b>
III.1. NATURE DU PROJET ET IDENTIFICATION DU PETITIONNAIRE.....	29
III.1.1. NATURE DU PROJET.....	29
III.1.2. MAITRE D'OUVRAGE.....	29
III.2. GESTION DES EAUX USEES SUR LE PROJET.....	29
III.2.1. MODALITES DE GESTION.....	29
III.2.2. ESTIMATION DE LA CHARGE POLLUANTE PRODUITE ET REJET.....	29
III.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE PROJET.....	30
III.3.1. SCHEMA DIRECTEUR.....	30
III.3.2. REGULATION DES EAUX PLUVIALES.....	30
III.4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE VIS-A-VIS DE LA LOI SUR L'EAU.....	33
III.4.1. CADRE REGLEMENTAIRE.....	33
III.4.2. RECENSEMENT DES RUBRIQUES CONCERNEES PAR LE PROJET.....	33
III.4.3. PROCEDURE A ENGAGER.....	34
<b>IV - INCIDENCES DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES.....</b>	<b>35</b>
IV.1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS PROTEGES.....	35
IV.1.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000.....	35
IV.1.2. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES HUMIDES.....	37
IV.1.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LES MILIEUX AQUATIQUES.....	51
IV.2. INCIDENCES SUR LES EAUX.....	51
IV.2.1. INCIDENCES SUR LES ECOULEMENTS.....	51
IV.2.2. INCIDENCES SUR LA QUALITE DES EAUX.....	51
IV.3. COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE GESTION DE L'EAU.....	52
IV.3.1. SDAGE LOIRE-BRETAGNE.....	52
IV.3.2. SAGE BAIE DE BOURGNEUF ET MARAIS BRETON.....	55
IV.3.3. PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI LOIRE BRETAGNE).....	56
IV.4. MOYENS DE SURVEILLANCE ET SECURISATION.....	57
IV.4.1. PERIODE DES TRAVAUX.....	57
IV.4.2. APRES AMENAGEMENT.....	59
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>62</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>63</b>
<b>Annexe 1 - Levé topographique</b>	
<b>Annexe 2 - Données pluviométriques utilisées</b>	
<b>Annexe 3 - Plan d'assainissement des réseaux du projet</b>	
<b>Annexe 4 - Convention de sécurisation foncière</b>	
<b>Annexe 5 - Compromis de vente</b>	

## LISTE DES FIGURES ET TABLEAUX

### FIGURES

Figure 1 - Localisation du projet .....	6
Figure 2 - Extrait cadastral .....	7
Figure 3 - Évolution de l'occupation des sols depuis 1950.....	9
Figure 4 - Photographie aérienne 2022.....	10
Figure 5 - Occupation des sols en 2022 .....	10
Figure 6 - Extrait du PLU .....	12
Figure 7 - Extrait du règlement du PLU .....	12
Figure 8 - Contexte géologique .....	13
Figure 9 - Identification du milieu récepteur des eaux pluviales .....	15
Figure 10 - Localisation des ZNIEFF les plus proches.....	16
Figure 11 - Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (ZPS/ZSC) .....	17
Figure 12 - Fonctions assurées par les zones humides.....	18
Figure 13 - Procédé d'identification des zones humides .....	18
Figure 14 - Tableau GEPPA (sols caractéristiques de zones humides sur la partie droite du schéma).....	19
Figure 15 - Données existantes sur les zones humides.....	20
Figure 16 - Zones humides probables (cartographie nationale 2023) .....	21
Figure 17 - Localisation des sondages pédologiques .....	24
Figure 18 - Synthèse du diagnostic zone humide .....	26
Figure 19 - Mare présente sur le projet.....	26
Figure 20 - Principe de la régulation des ruissellements.....	30
Figure 21 - Logigramme du processus de déclaration en police de l'eau.....	34
Figure 22 - Délimitation des zones humides préservées.....	38
Figure 23 - Identification des zones humides impactées par le projet.....	39
Figure 24 - Profil altimétrique au niveau du site de compensation .....	41
Figure 25 - Cartographie des habitats sur le site de compensation .....	41
Figure 26 - Photographies du site de compensation (août 2023).....	42
Figure 27 - Diagnostic zone humide du site de compensation .....	45
Figure 28 - Schéma illustrant les mesures compensatoires.....	46
Figure 29 - Principe d'un module de plantation .....	47
Figure 30 - Type de clôture à mettre en place autour de la zone plantée .....	48
Figure 31 - Exemple de balisage de zones sensibles en phase chantier.....	57
Figure 32 - Localisation du balisage à mettre en place en phase chantier.....	58

### TABLEAUX

Tableau 1 - Parcelles concernées par le projet d'aménagement.....	7
Tableau 2 - Estimation du débit de pointe provenant du site à l'état initial.....	15
Tableau 3 - Relevés floristiques sur les différents habitats de la zone étudiée (en date du 06/01/2022) .....	22
Tableau 4 - Description des milieux et des sondages pédologiques effectués sur site .....	25
Tableau 5 - Objectifs du SDAGE 2022-2027.....	27
Tableau 6 - Enjeux du SAGE.....	27
Tableau 7 - Objectifs du PGRI Loire Bretagne.....	27
Tableau 8 - Évaluation des flux d'eaux usées produits.....	29
Tableau 9 - Dimensionnement de l'ouvrage de rétention - Synthèse des exigences réglementaires.....	31
Tableau 10 - Estimation du coefficient de ruissellement pour le projet.....	31
Tableau 11 - Calcul du volume global à stocker - Pluie décennale .....	32
Tableau 12 - Contexte réglementaire du projet vis-à-vis de la nomenclature sur l'eau .....	33
Tableau 13 - Synthèse des impacts prévisibles du projet sur les sites Natura 2000 et mesures environnementales associées.....	35
Tableau 14 - Synthèse des impacts des travaux de compensation sur les sites Natura 2000 et mesures environnementales associées.....	36
Tableau 15 - Informations concernant le site de compensation.....	39
Tableau 16 - Relevés floristiques sur le site de compensation (août 2023).....	42
Tableau 17 - Préconisation pour la mise en place du boisement (à adapter en fonction des conditions climatiques) .....	47
Tableau 18 - Palette végétale imposée pour les plantations.....	47
Tableau 19 - Préconisations d'entretien des ouvrages hydrauliques.....	59
Tableau 20 - Préconisations d'entretien des différents milieux sur le site de compensation .....	59

## I - INTRODUCTION

La société LOTIPROMO projette de créer un lotissement au Nord-Ouest du centre-bourg de Sallertaine, au lieu-dit "Le Pylois", entre la piste cyclable et la route de la Béchée. La création d'un tel aménagement peut avoir des conséquences sur l'eau, les milieux aquatiques et les espèces inféodées à ces milieux. Au regard de la nature du site et de la consistance du projet, ce dernier entre dans le champ d'application de la réglementation sur l'eau et nécessite à ce titre la réalisation d'un dossier d'incidence dont fait l'objet ce présent rapport.

*" Art. 1<sup>er</sup> - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis."*

Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 (Loi sur l'Eau)

## II - PRESENTATION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

### II.1. LOCALISATION DU PROJET

Département : VENDEE  
 Commune de : Sallertaine (85 300)  
 Adresse : Route de la Béchée

Coordonnées (centre du projet) :

Projection	Unité	Longitude (X)	Latitude (Y)
Géographique - WGS84 (EPSG 4326)	Degré décimiaux	- 1.972930	46.865054
Lambert 93 (EPSG 2154)	Mètres	321430	6652467

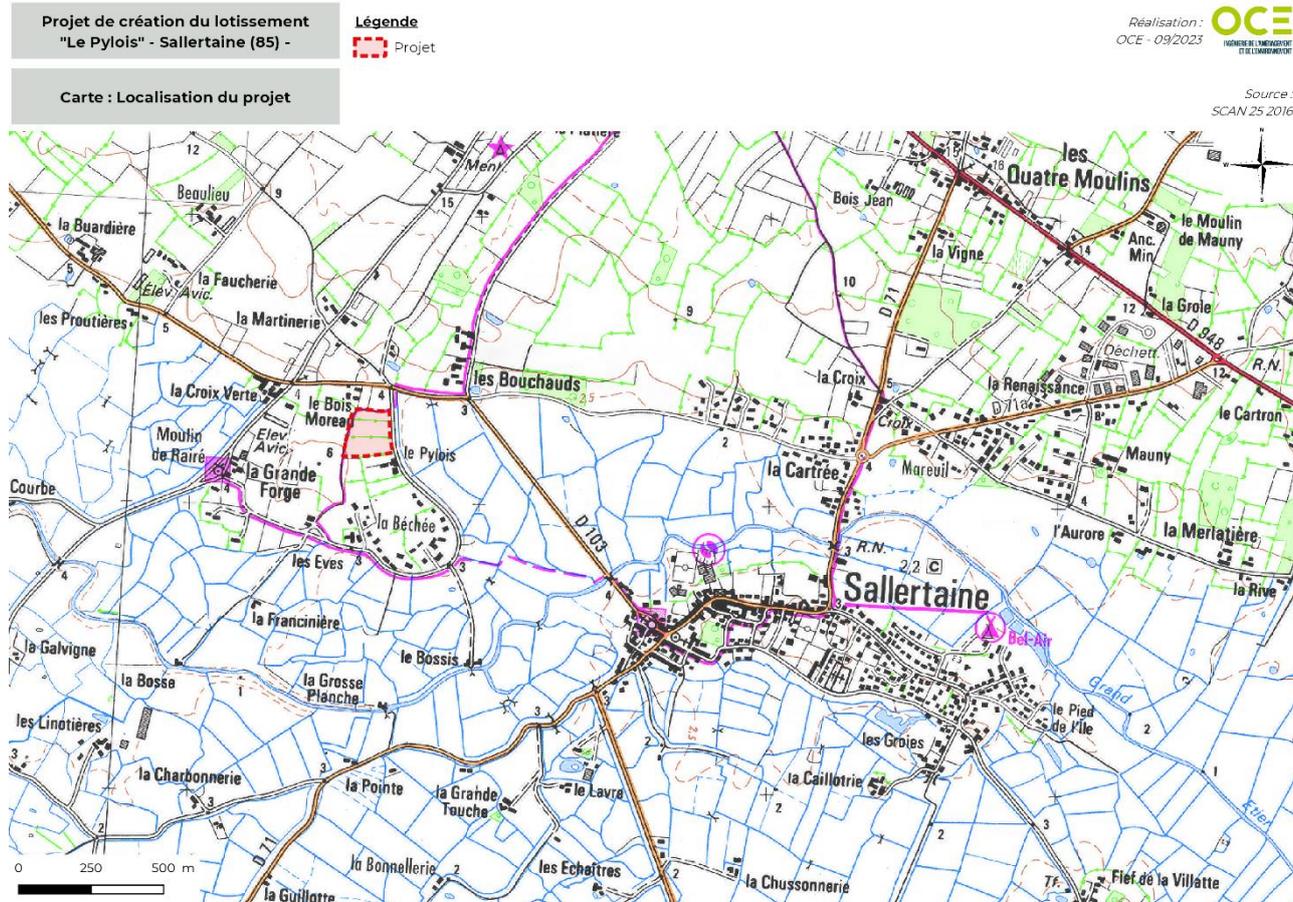


Figure 1 - Localisation du projet

Tableau 1 - Parcelles concernées par le projet d'aménagement

Commune	Code postal	Préfixe de la parcelle	Section	Numéro de parcelle	Superficie (m <sup>2</sup> )	Emprise du projet sur la parcelle (m <sup>2</sup> )
Sallertaine	85 300	000	AV	36	4 785	1 577,8
Sallertaine	85 300	000	AV	37	8 385	6 641,5
Sallertaine	85 300	000	AV	38	3 022	2 225,5
Sallertaine	85 300	000	AV	39	3 982	2 754,5
Sallertaine	85 300	000	AV	40	3 118	1 800,7

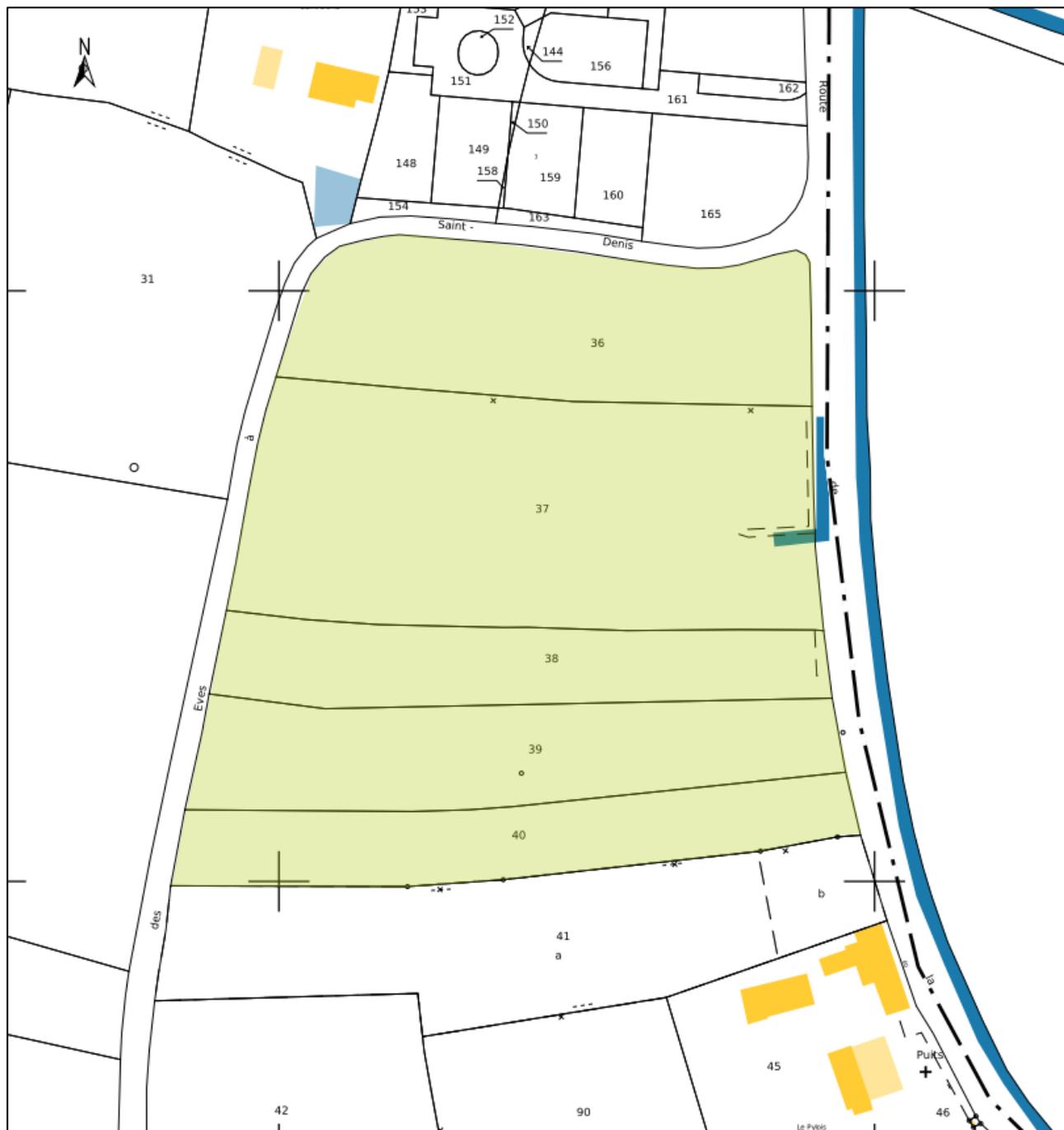


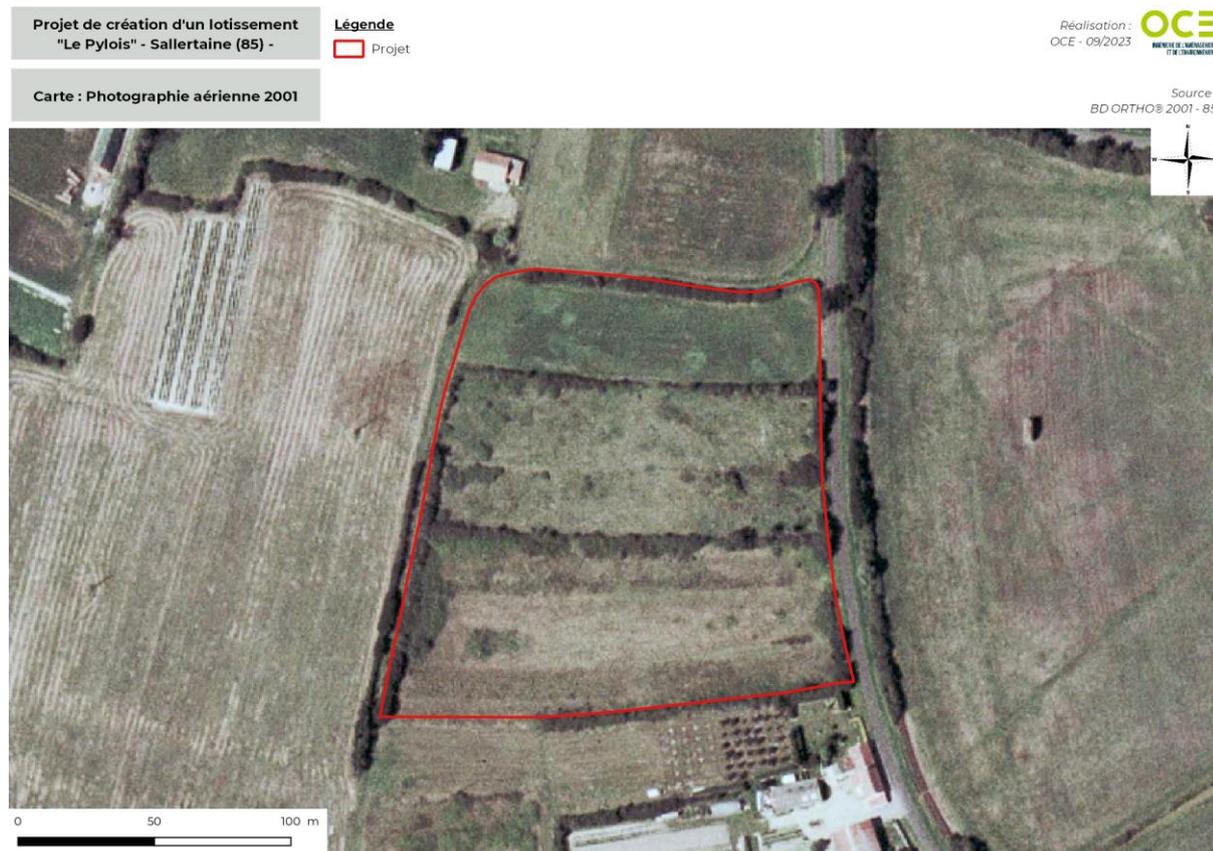
Figure 2 - Extrait cadastral

⇒ Surface totale cadastrée : 23 292 m<sup>2</sup>

## II.2. OCCUPATION DES SOLS

### II.2.1. HISTORIQUE DU SITE

Sur la photographie de 1950, on observe que la zone d'étude était partiellement mise en culture. Par la suite, les terrains ont été entretenus en prairie de fauche et des fourrés arbustifs se sont développés en limite de parcelles.



Sur la photographie de 2016, la partie Sud du projet était en cours d'enfrichement (absence d'entretien). La gestion a été reprise par la suite (cf. photographie de 2019).

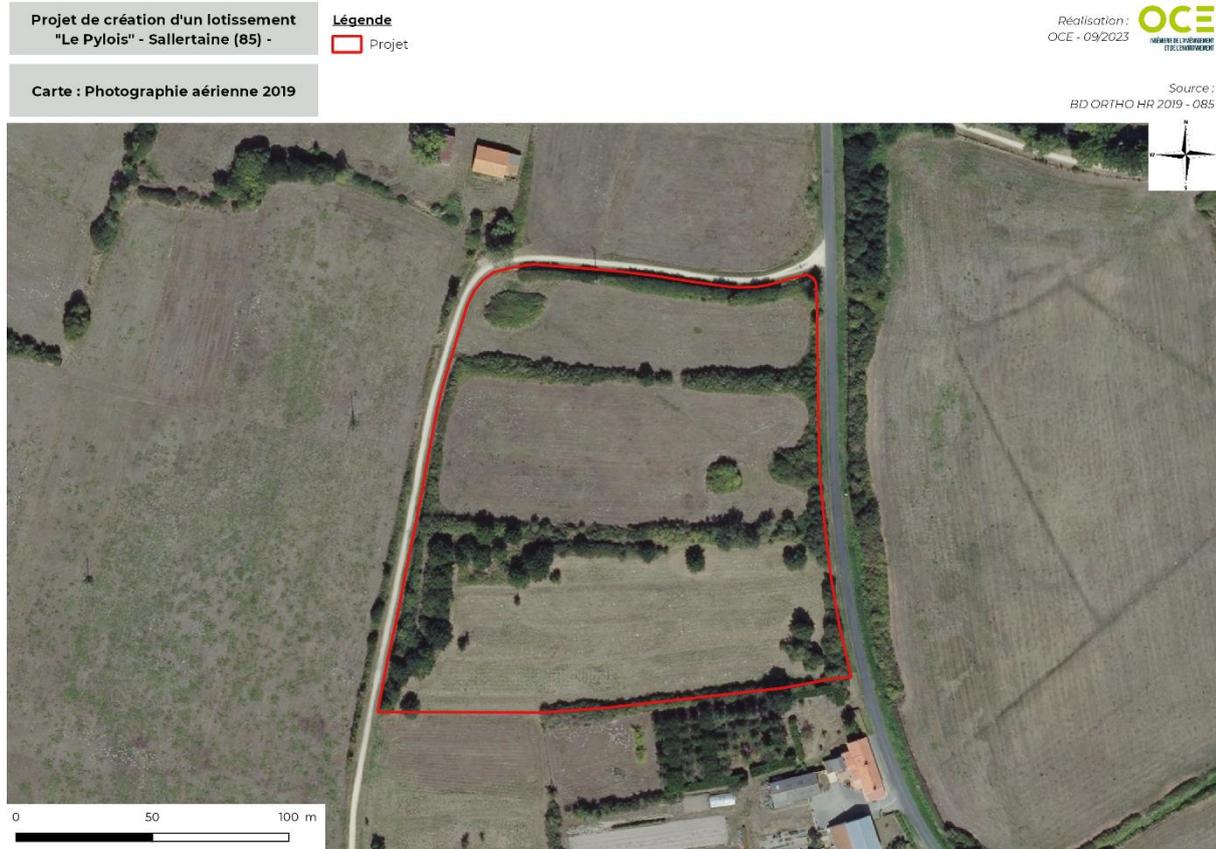
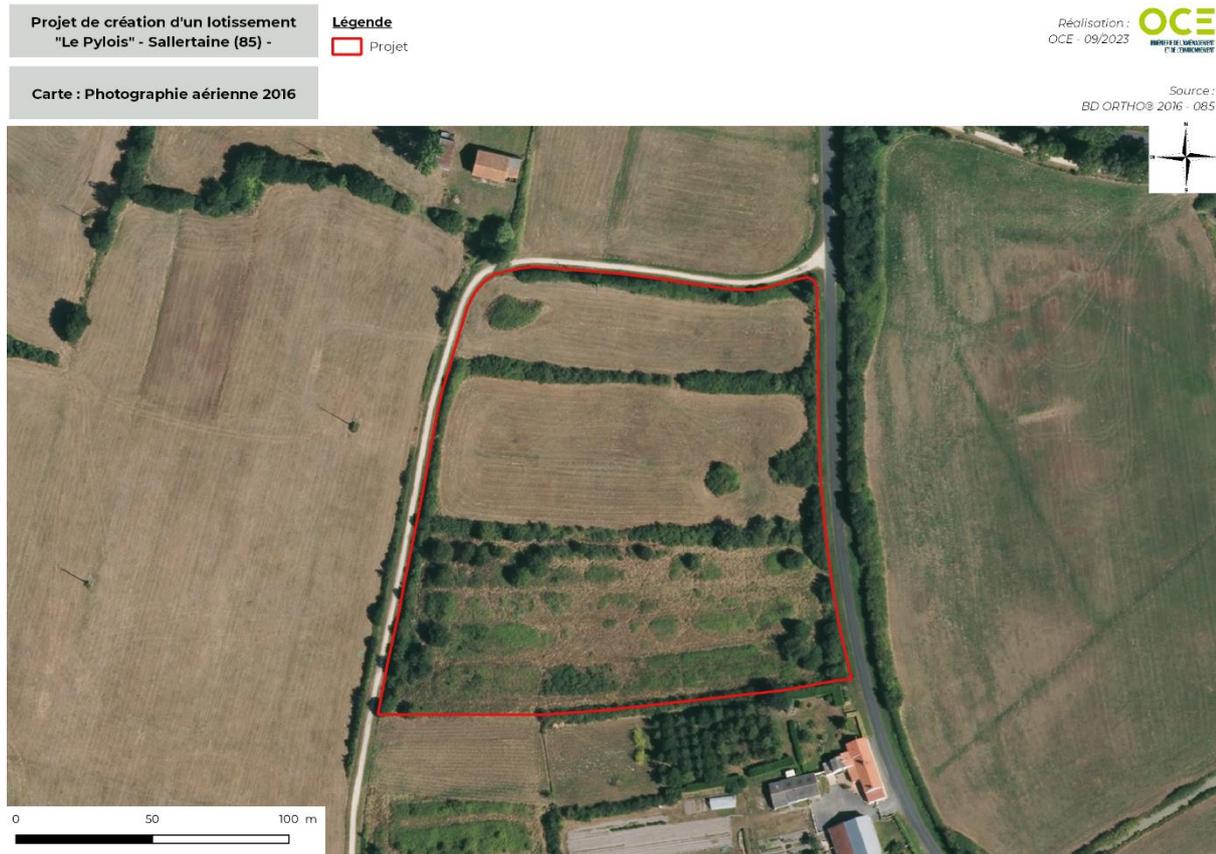


Figure 3 - Évolution de l'occupation des sols depuis 1950

II.2.2. OCCUPATION DES SOLS ACTUELLE

L'occupation des sols est la même depuis 2019. La zone d'étude est actuellement occupée par des prairies de fauche, entrecoupées de haies bocagères arbustives. Une zone est plus boisée dans la partie Sud-Ouest. Une mare est présente en limite Est. Des fouilles archéologiques ont été menées sur l'emprise du projet en 2022 (traces décolorées visibles sur la carte ci-dessous).

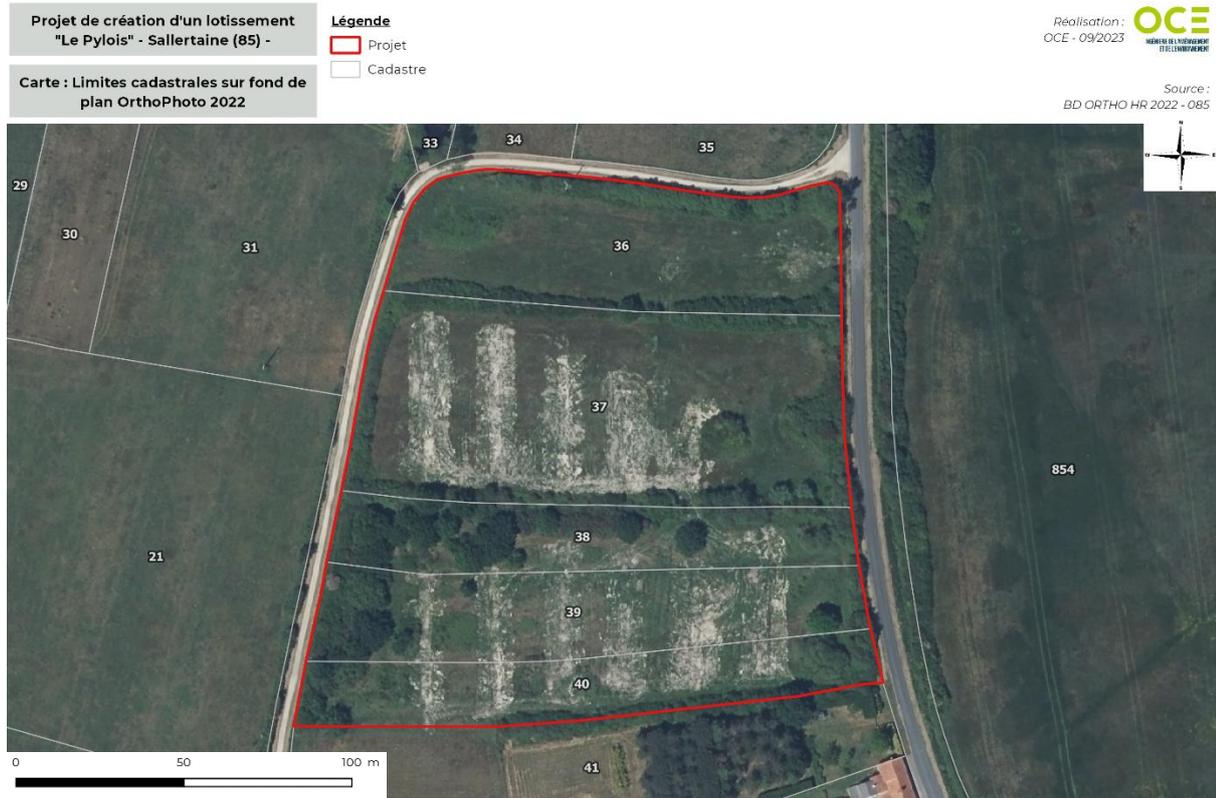


Figure 4 - Photographie aérienne 2022



Figure 5 - Occupation des sols en 2022



E2.21 - Prairies de fauche atlantiques (01/2022)



F3.111 - Fourrés à Prunellier et Ronces (01/2022)



F3.131 - Roncières (01/2022)



C1.6 - Lacs, étangs et mares temporaires (01/2022)



G5.61 - Prébois caducifoliés (01/2022)

### II.2.3. PLANIFICATION

La planification de l'urbanisation sur la commune de Sallertaine est régie par un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 06/07/2023. Au regard du document graphique du PLU, le périmètre du projet est classé en zone 1AU<sub>pn</sub> (terrains en contact avec la zone agglomérée et avec les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble), et plus particulièrement en sous-secteur 1AU<sub>pn</sub> "Les Bouchauds".

La partie centrale du site (parcelle rose sur la figure 6) est concernée par les recherches archéologiques : Site n°85280 2 AP - Le Pylois.

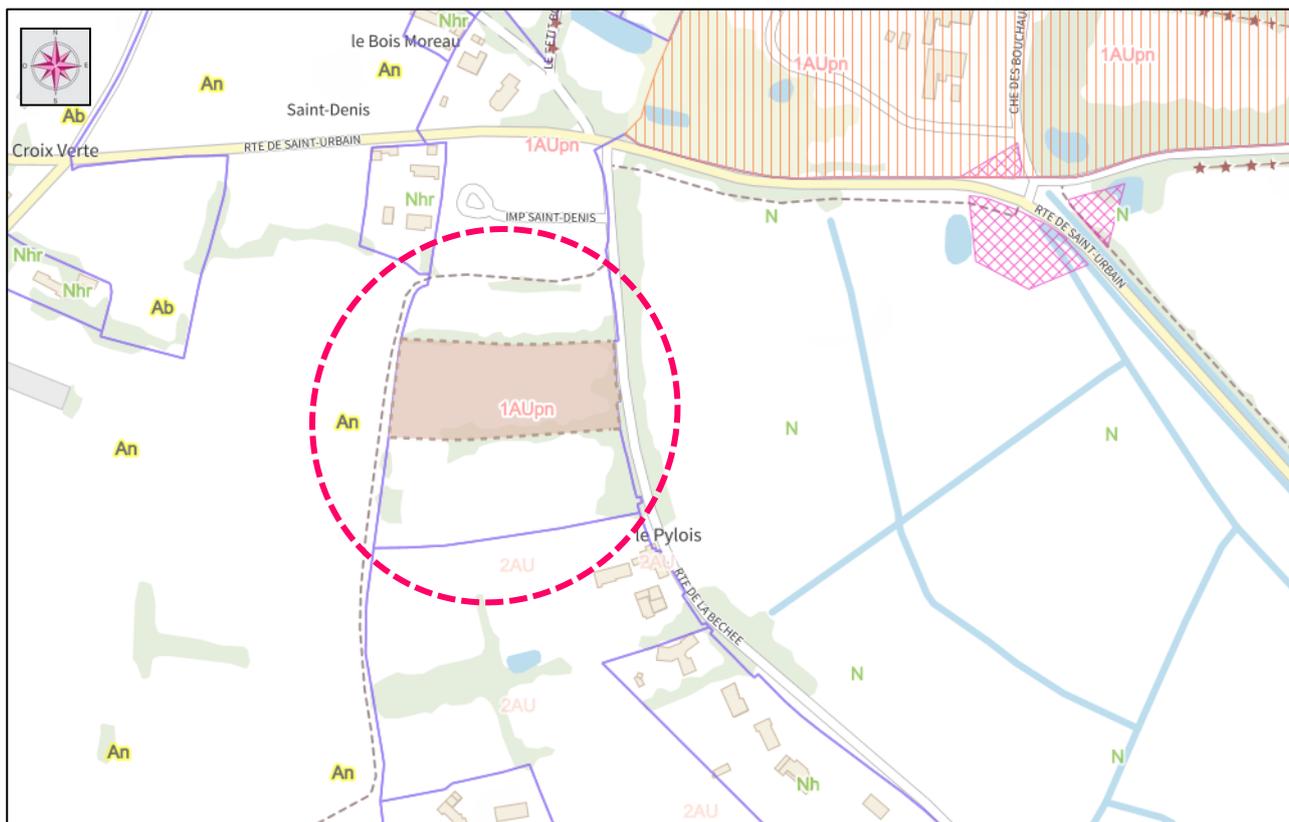


Figure 6 - Extrait du PLU

Les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement du PLU sont précisées ci-dessous :

#### 4.3 – Eaux pluviales

Pour toute construction installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales sans aggravation du débit de ces eaux dans le réseau public lorsque celui-ci dessert le terrain ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux nécessaires au maintien des débits évacués sans aggravation aucune après travaux (bassin de rétention ou autres ouvrages).

Figure 7 - Extrait du règlement du PLU

- ⇒ **Au regard de ces éléments, un dispositif de rétention des eaux pluviales doit être mis en place au droit du projet.**

## II.3. CONTEXTE GÉOLOGIQUE, PÉDOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE

### II.3.1. CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET NATURE DES SOLS

#### o Le sous-sol

Au regard de la carte géologique du secteur au 1/50 000, le projet se situe sur la formation des colluvions avec sables éolisés remaniés.

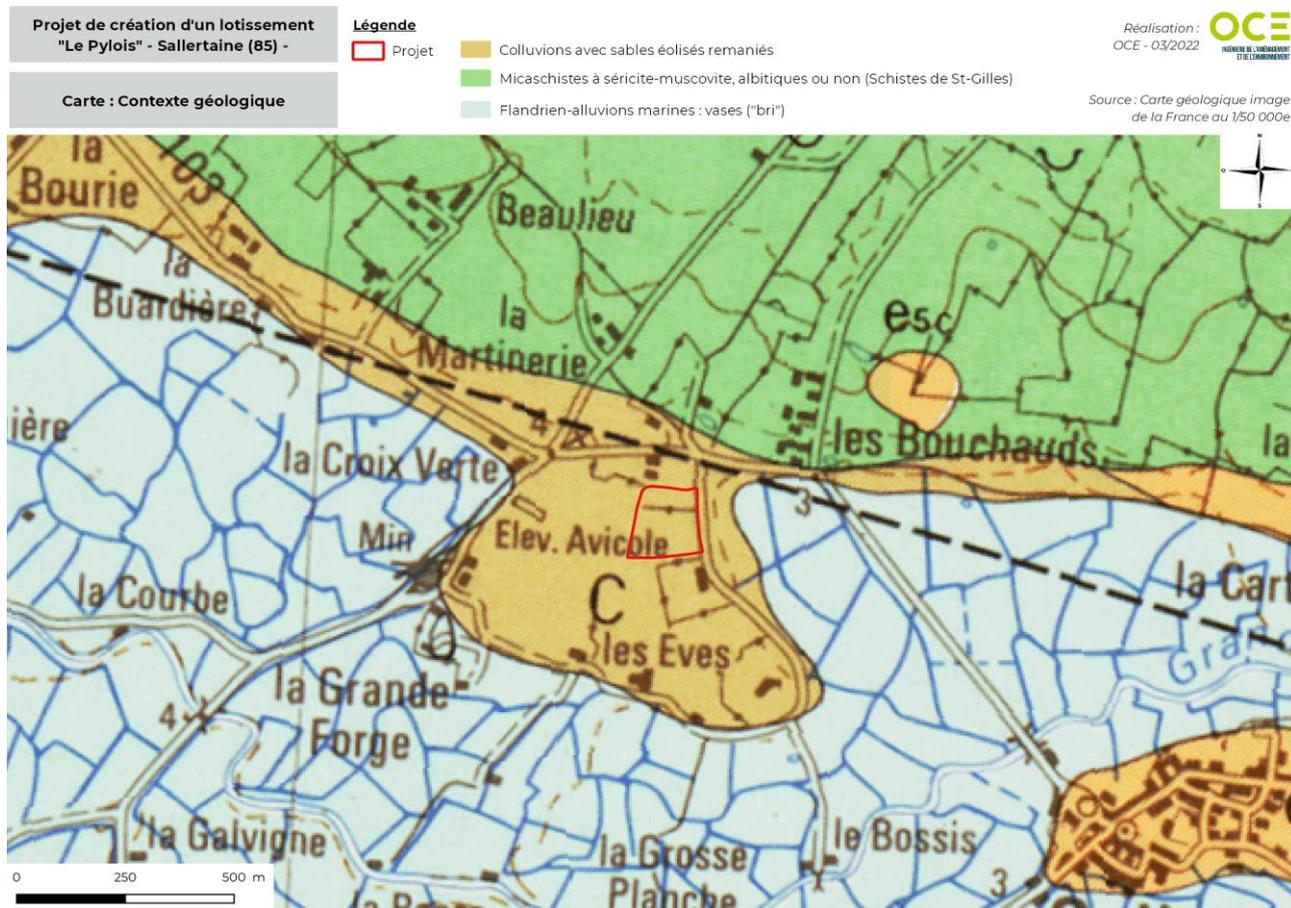


Figure 8 - Contexte géologique

#### o Nature des sols et aptitude à l'infiltration

Afin de décrire les sols en place et identifier notamment si ces derniers correspondent aux sols hydromorphes caractéristiques de zones humides au sens de l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009, des sondages à la tarière à main ont été effectués sur le terrain du projet en avril 2013. Les profils observés sont décrits dans le chapitre II.5.3. Les sondages réalisés sur la parcelle témoignent de sols à dominante limono sableuse.

- ⇒ **Au regard de la nature des sols, l'évacuation des eaux pluviales par infiltration n'a pas été envisagée sur ce site.**

### II.3.2. CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE

La formation des colluvions est issue des versants voisins. Ils se sont déposés en limite de marais. Ce type de formation ne renferme que de faibles ressources en eau, parfois exploitées par des puits de faible profondeur. Des nappes perchées peuvent se développer au sein des horizons de surface et contribuent, dans une certaine mesure, à l'alimentation en eau du réseau hydrographique.

## II.4. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROLOGIQUE

### II.4.1. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGRAPHIQUE

L'altimétrie du terrain retenu pour l'implantation du projet est comprise entre 4,7 et 2,4 m<sub>NGF</sub>. La parcelle présente une faible pente orientée Ouest→Est, d'environ 1,4 % (Annexe 1 - Levé topographique). Des émissaires hydrauliques sont présents en bordure de parcelles. Le projet se situe à proximité du marais de Sallertaine.

Une petite pièce d'eau est identifiée sur la bordure Est de la parcelle AV 37. Elle constitue un élargissement du fossé qui longe la route de la Béchée.

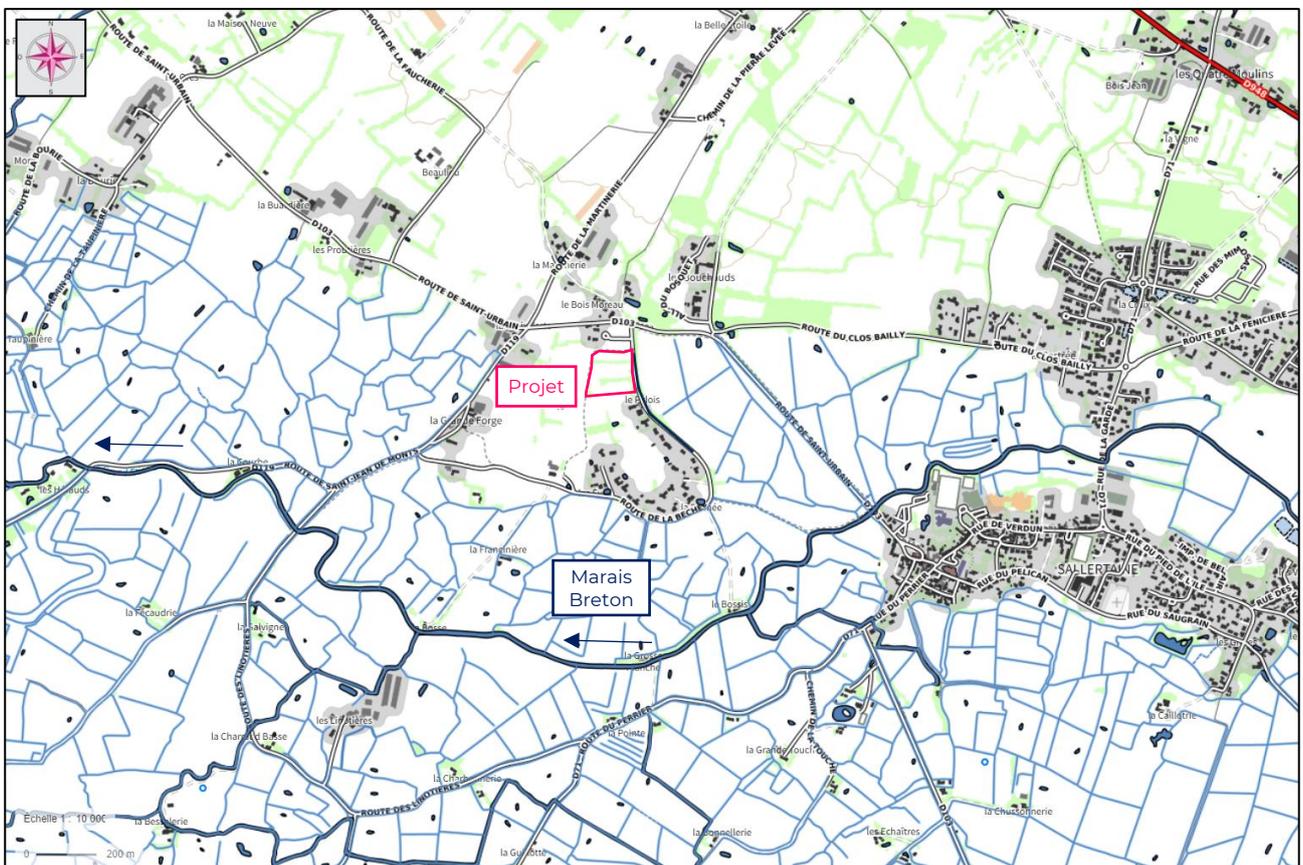
### II.4.2. CONTEXTE HYDRAULIQUE

#### o Fonctionnement hydraulique du site actuel

Les eaux pluviales s'écoulent de façon superficielle sur les parcelles du projet. Les eaux rejoignent l'émissaire présent en partie basse du site puis s'écoulent vers le Sud-Est pour rejoindre le marais.

#### o Identification du milieu récepteur

Les eaux pluviales s'écoulent en direction du Marais Breton, du Grand Etier de Sallertaine puis de l'Océan Atlantique.



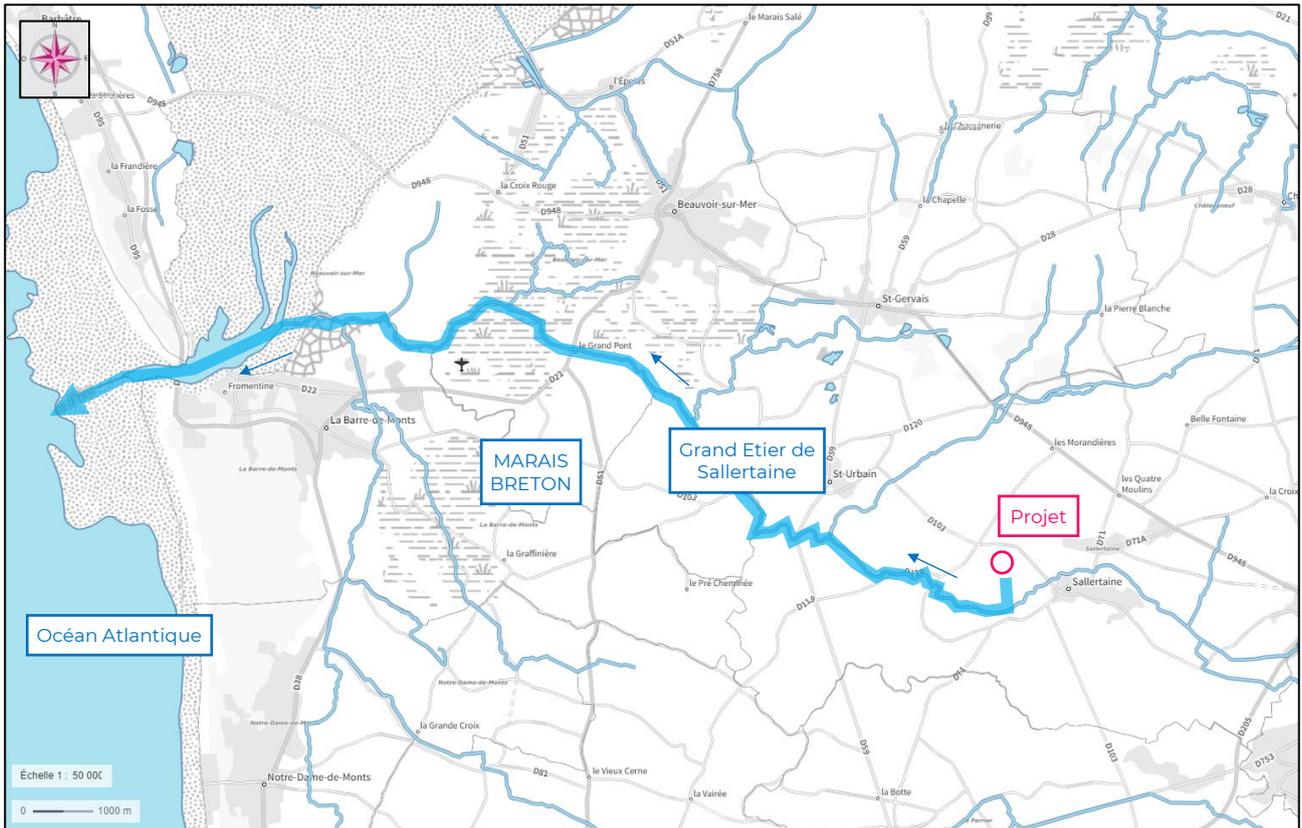


Figure 9 - Identification du milieu récepteur des eaux pluviales

o Estimation du débit de pointe sur le site actuel

► Préambule

L'estimation des débits de pointe est établie au moyen de méthodes simplifiées et globales :

- La méthode rationnelle pour les bassins versants ruraux ;
- La méthode de Caquot pour les bassins versants urbains.

Ces formules font appel aux paramètres suivants :

- Surface du bassin versant ;
- Coefficient de ruissellement (part de la pluie qui va ruisseler) ;
- Pente du plus long parcours de l'eau ;
- Longueur du plus long parcours de l'eau ;
- La pluviométrie (intensité de pluie pour le temps de concentration du bassin versant - Annexe 2).

► Calculs

Le calcul du coefficient de ruissellement du site avant aménagement du projet a été effectué en tenant compte de l'occupation des sols, la nature des sols et la pente et en se basant sur les coefficients fournis dans le livre de R. BOURRIER cité en référence [1]. Les parcelles sont en prairie et la pente est >1%. Le coefficient de ruissellement retenu est de 0,15. Les calculs hydrauliques sont présentés ci-dessous.

Tableau 2 - Estimation du débit de pointe provenant du site à l'état initial

SITE PROJET		RESULTATS INTERMEDIAIRES	
Surface (ha)	2,33	Tc (Passini) =	10,05 min
Longueur (m)	160	I =	74 mm/h
Pente (m/m)	1,0%		
Coef. de ruissellement	0,15		
Coef. Montana	a	<b>DEBIT DE POINTE SITE PROJET (AVANT AMENAGEMENT)</b>	
	b	<b>Q10 (rationnelle) = 72 L/s</b>	
		Q2 (0,63xQ10) =	46 L/s
		Q100 (1,76xQ10) =	127 L/s



Un débit de pointe théorique de 72 l/s est susceptible d'être généré par une pluie décennale sur le site actuel.

[1] Régis BOURRIER « Les réseaux d'assainissement - calculs applications perspectives » Edition Tec & Doc, 4<sup>ème</sup> édition, 1997 p.105

### II.4.3. CONNAISSANCE DU RISQUE INONDABILITE SUR LE SECTEUR

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Vendée établi par la Préfecture recense les risques majeurs par commune (dernière édition 2019). La commune de Sallertaine est concernée par le risque inondation. La commune est concernée par l'AZI "Étier de Sallertaine" (carte inondabilité 2/5). Le projet se situe sur les colluvions, hors du champ d'expansion de crue de l'étier de Sallertaine.

Les terrains du projet sont placés à des altitudes supérieures à 2,30m<sub>NGF</sub>. Un niveau de repère de crue a été relevé dans l'AZI à une cote de 2,16m<sub>NGF</sub> au lieu-dit "La Tricherie" en 2001.

## II.5. ENJEUX NATURALISTES

### II.5.1. INVENTAIRES ECOLOGIQUES NATIONAUX

#### o Préambule

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) correspondent à des secteurs du territoire national où ont été identifiés des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine faunistique et floristique de notre pays. Cet inventaire a été initié en 1982 par le ministère de l'environnement. L'inventaire des ZNIEFF est évolutif et constitue un outil de connaissance et non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, même si ces données doivent être prises en compte notamment dans les documents d'urbanisme ainsi que dans les études d'impact.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des secteurs de superficie généralement limitée. Ils abritent au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare (ex : loutre, tourbière...).
- Les ZNIEFF de type II réunissent de grands ensembles naturels riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massifs forestiers, plateaux). Les zones de type II peuvent inclure des zones de type I.

#### o Recensement des ZNIEFF sur la commune et sur le projet

Plusieurs zonages identifiant des enjeux naturalistes sont recensés sur la commune de Sallertaine.

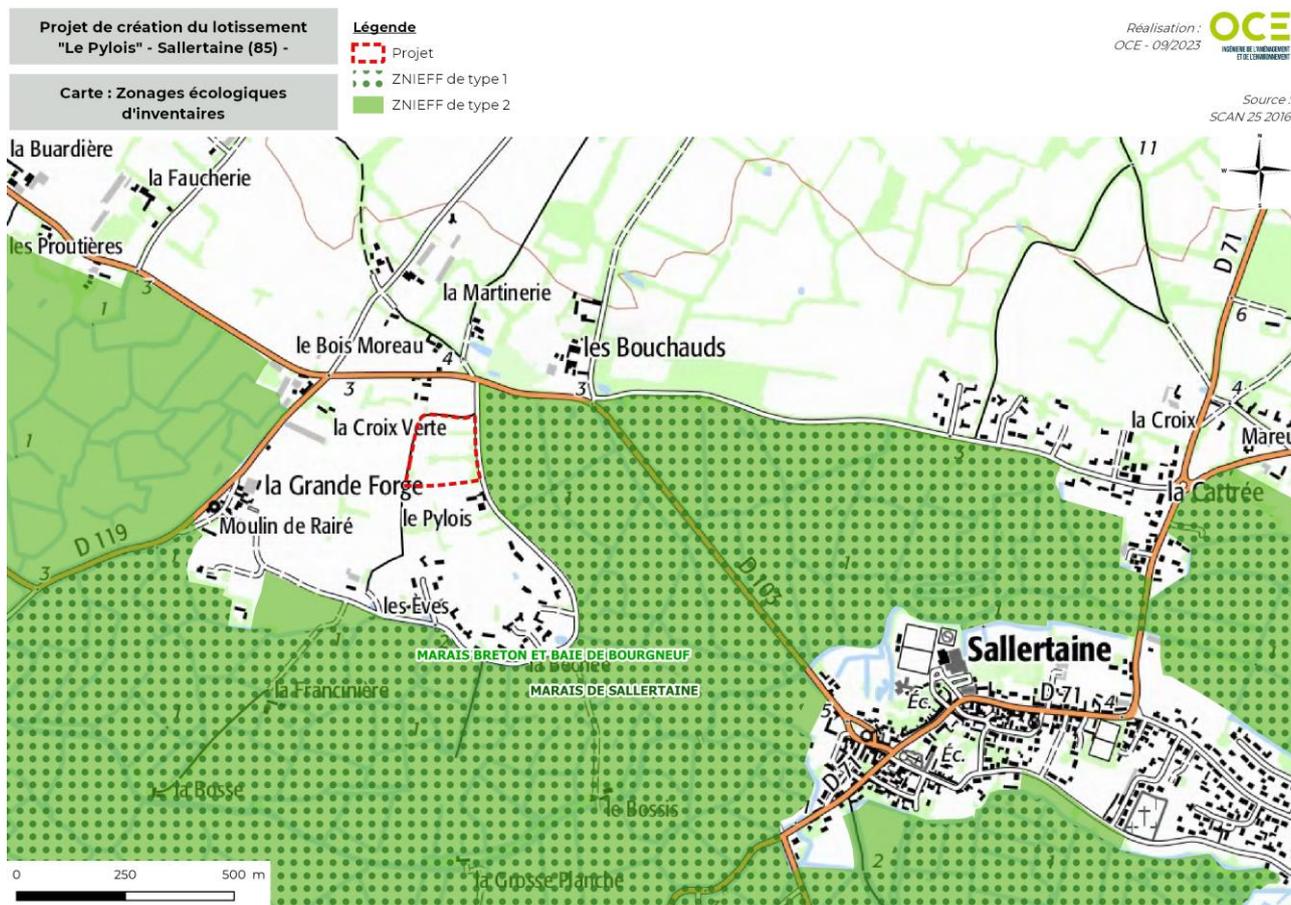


Figure 10 - Localisation des ZNIEFF les plus proches

- ↻ Le site du projet n'est pas placé dans une zone naturelle d'intérêt. Il se situe en limite proche de la ZNIEFF de type I 520005712 "Marais de Sallertaine" et de la ZNIEFF de type II 520005785 Marais Breton et Baie de Bourgneuf".

## II.5.2. MILIEUX NATURELS PROTEGES - SITES NATURA 2000

### o Généralités

Le réseau NATURA 2000 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. L'objectif de ce réseau est d'assurer la protection de sites naturels européens, sans pour autant bannir toute activité humaine, ni même la chasse ; il est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et 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". Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992). Le réseau Natura 2000 comprend ainsi les ZPS (Zones de Protections Spéciales établies au titre de la directive "Oiseaux") et les ZSC (Zones Spéciales de Conservation établies au titre de la directive "Habitats").

### o Localisation du projet vis-à-vis du site Natura 2000 le plus proche

Le projet se situe en bordure du site Natura 2000 « Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts », classé au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore (ZSC FR5200653) et de la Directive Oiseaux (ZPS FR5212009).

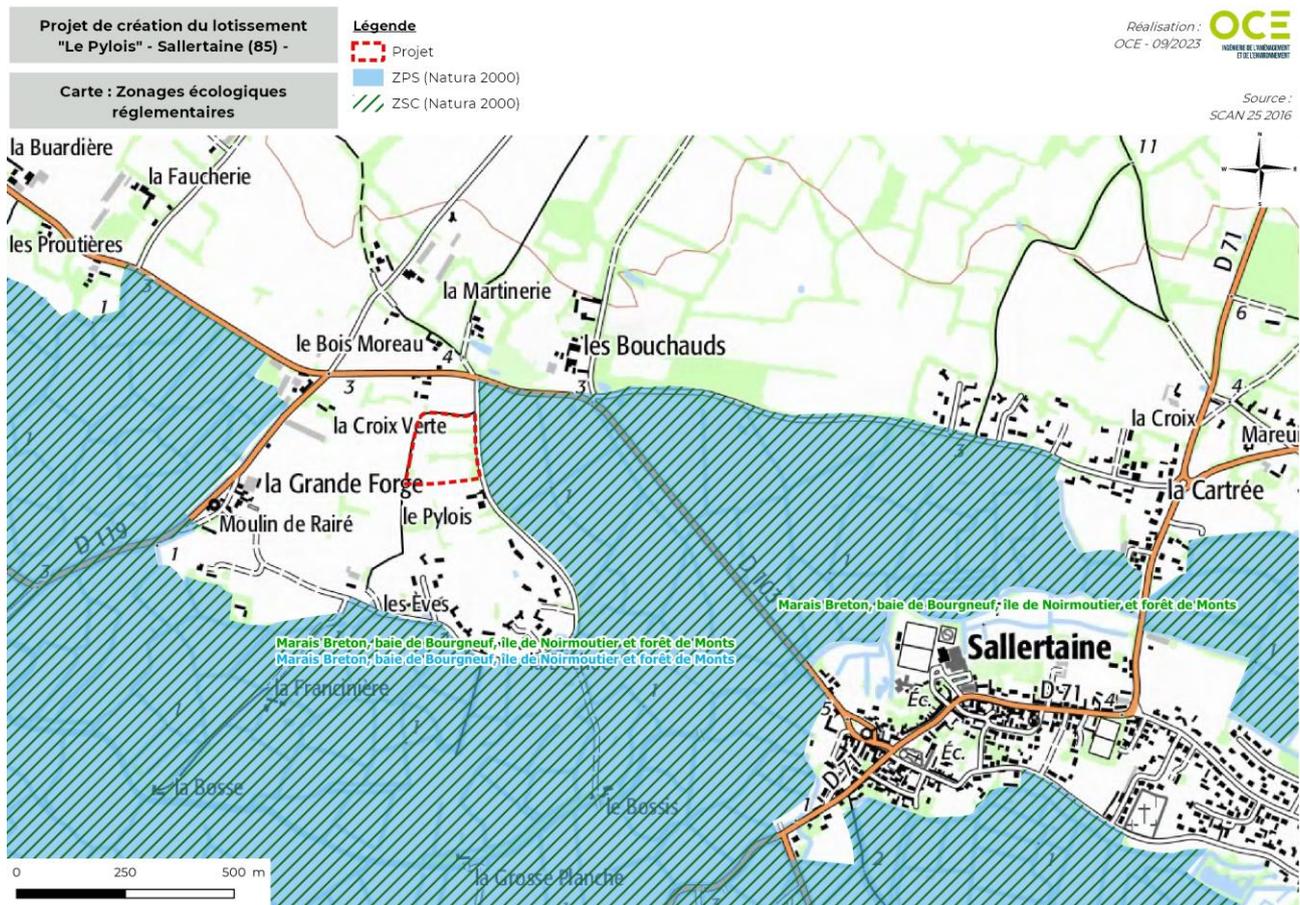


Figure 11 - Localisation des sites Natura 2000 les plus proches (ZPS/ZSC)

- ↻ Le projet se situe en bordure proche de ces deux zonages.

### II.5.3. ZONES HUMIDES

#### o Fonctions des zones humides

Les zones humides sont des écotones, milieux de transition entre terre et eau. Elles assurent de nombreuses fonctionnalités, notamment en lien avec l'écologie et la ressource en eau. En effet, les zones humides permettent de réguler le débit des cours d'eau en hiver et de stocker de l'eau (comme une éponge) en cas de crue par exemple, ce qui permet de réduire les risques d'inondation en aval. Cette eau est ensuite restituée en période plus sèche (cours d'eau et nappe), ayant pour effet d'atténuer les variations brutales des niveaux d'eau. Les zones humides permettent également d'épurer les eaux de ruissellement en interceptant les matières organiques et les matières polluantes. Les capacités épuratives sont variables en fonction des espèces végétales présentes : les espèces de type "roselière" possèdent de fortes capacités épuratives, c'est pourquoi elles sont utilisées dans certains systèmes d'assainissement (filtres plantés de roseau). Par ailleurs, les milieux humides sont source de biodiversité pour la flore et la faune. De nombreuses espèces côtoient ces milieux, telles que les amphibiens et les odonates.



#### Fonctionnalités écologiques :

- Diversité floristique et faunistique en lien avec les milieux humides
- 50 % des oiseaux et 30 % des espèces végétales remarquables et menacées dépendent des milieux humides
- Rôle de corridors écologiques pour de nombreuses espèces



#### Fonctionnalités hydrologiques :

- Rôle d'éponge, stockage d'eau dans le sol
- Ecrêtage des crues, réduction des risques d'inondation en aval
- Recharge des nappes souterraines
- Soutien des cours d'eau en période d'étiage



#### Fonctionnalités biogéochimiques :

- Epuration des eaux (dénitrification, déphosphatation, rétention des toxines et des micropolluants, interception des matières en suspension)

Figure 12 - Fonctions assurées par les zones humides

#### o Méthodologie d'inventaire des zones humides

Différentes législations ont vu le jour en faveur d'une préservation et d'une valorisation de ces espaces. L'article 2 de la Loi sur l'Eau de 1992 en donne la définition suivante (codifié dans le L.211-1 du code de l'environnement ; article modifié par la Loi OFB du 24 juillet 2019) : "on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". Un arrêté ministériel est venu préciser les critères d'identification et délimitation de ces milieux (arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009). L'identification des zones humides s'appuie sur l'analyse des critères pédologiques et floristiques :

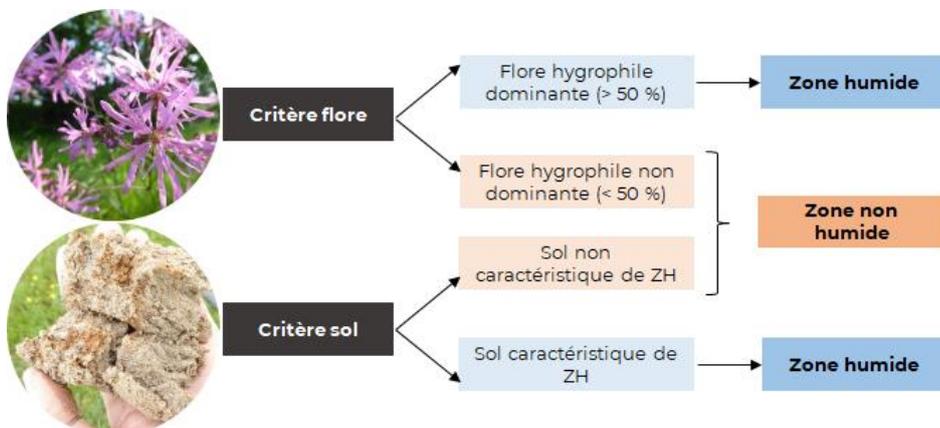


Figure 13 - Procédé d'identification des zones humides

► **Critère flore**

L'objectif est d'identifier si la végétation est dominée par des espèces hygrophiles (espèces caractéristiques de zones humides), parmi celles citées dans l'annexe 2 de l'arrêté ministériel. Un relevé floristique le plus complet possible nécessite plusieurs visites sur le terrain à différentes saisons de l'année, les périodes les plus adaptées à l'identification de la plupart des espèces étant le printemps et le début de l'été.

D'après le critère floristique, une zone peut être considérée comme humide si les plantes hygrophiles ont un **recouvrement supérieur à 50 %**. D'autre part, des habitats sont également caractéristiques de zone humides, tels que les roselières, les saulaies, etc.

► **Critère sol**

Les traces d'hydromorphie témoignant d'un engorgement temporaire ou permanent des sols en eau sont recherchées dans les horizons de surface (au moyen généralement d'une tarière à mains). Les sols caractéristiques de zones humides sont cités en Annexe 1 de l'arrêté ministériel, et décrits dans le tableau GEPPA présenté ci-après.

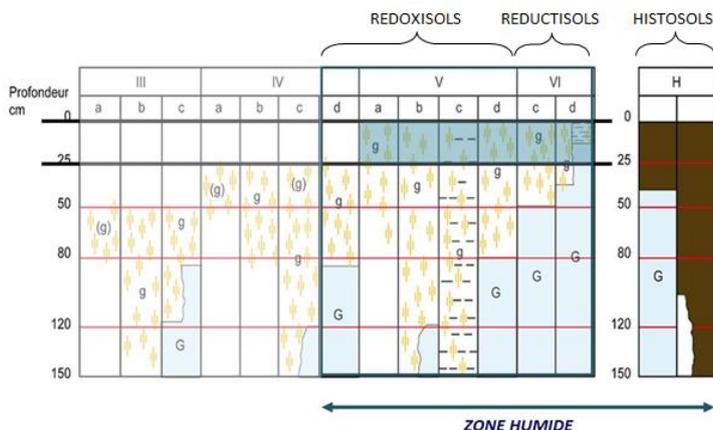


Figure 14 - Tableau GEPPA (sols caractéristiques de zones humides sur la partie droite du schéma)

La fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour la réalisation des sondages pédologiques (période préconisée par l'arrêté).

D'après le critère pédologique, une zone peut être considérée comme humide si des traces d'hydromorphie apparaissent avant 25 cm de profondeur, et qu'elles continuent, voire s'intensifient en profondeur (cf. classes V et VI du tableau GEPPA). Il existe un cas particulier où une zone peut être considérée comme humide lorsque les traces d'hydromorphie apparaissent après 25 cm de profondeur. Dans ce cas, les traces d'hydromorphie doivent apparaître entre 25 et 50 cm, et du gley (G) doit être présent en profondeur (cf. classe IV-d du tableau GEPPA).

Les **rédoxisols** sont caractérisés par des taches de rouille, signe que l'engorgement est temporaire. Les sols se gorgent en hiver et se ressuient en été. Le fer présent dans le sol est à l'état oxydé.

Les **réductisols** sont caractérisés par du gley, signe que l'engorgement est permanent. Le fer présent dans le sol est à l'état réduit. Le gley est de couleur bleu-gris.

Les **histosols** correspondent aux sols tourbeux. Ils sont caractérisés par une coloration noire, en raison de la forte teneur en matière organique. Ces sols sont presque toujours gorgés d'eau (cf. classe H du tableau GEPPA).



Rédoxisol



Réductisol (Source : C. DUCOMMUN)



Histosol

o Données existantes sur les zones humides

▶ Prélocalisation DREAL

Les zones prélocalisées par la DREAL sont issues d'un travail de bureau et non de prospections sur le terrain. Il s'agit d'une cartographie des secteurs potentiellement humides ou en eau, identifiés par photographies aériennes. Les secteurs prélocalisés par la DREAL sont à vérifier par des prospections sur le terrain.

⇒ **Toute la zone d'étude est couverte par la prélocalisation de la DREAL** (cf. Figure 15).

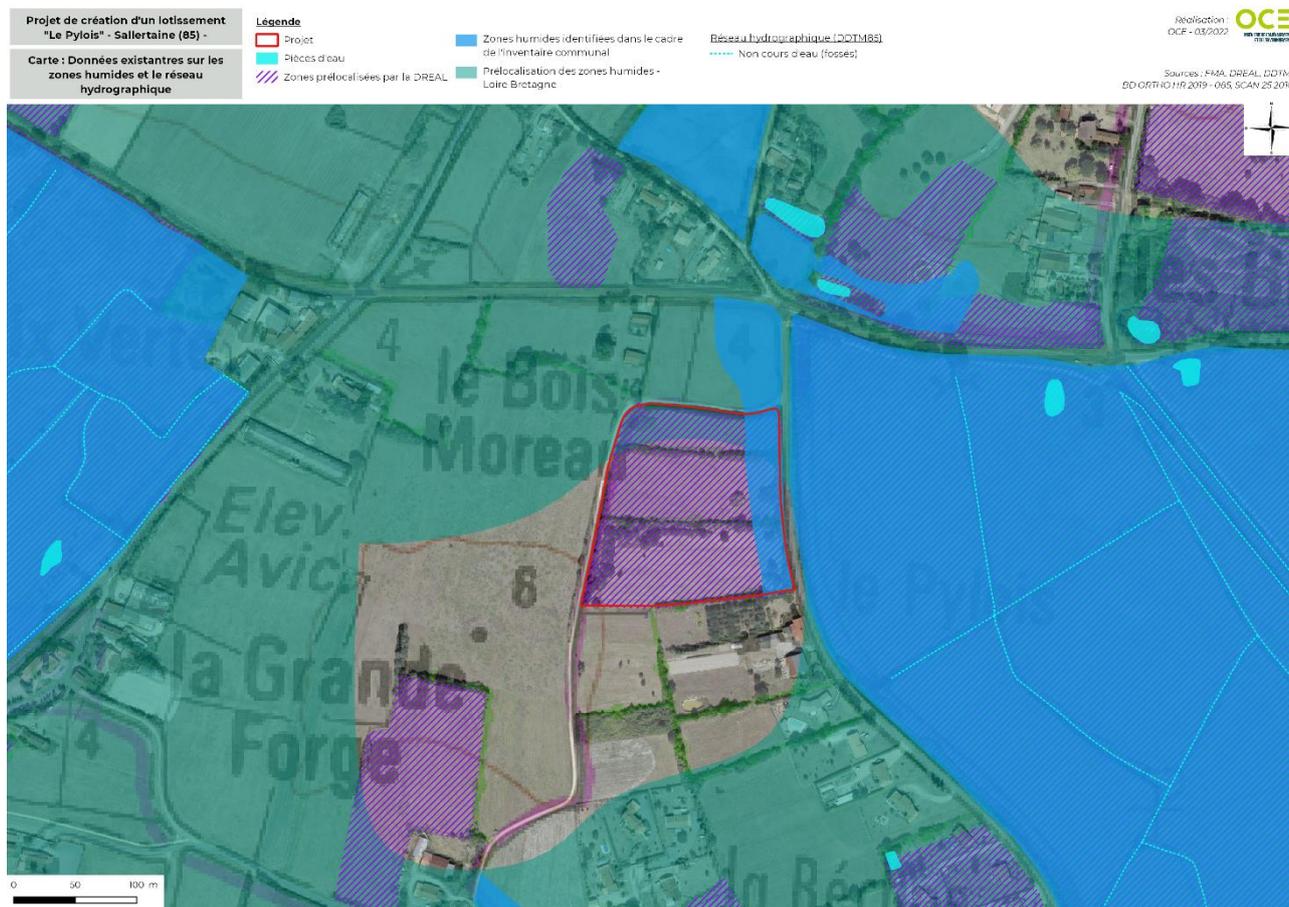


Figure 15 - Données existantes sur les zones humides

▶ Inventaire communal

Afin de permettre une meilleure connaissance de ces milieux et ainsi, faciliter leur préservation et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme, des inventaires sont réalisés à l'échelle communale et intercommunale. Après un travail de pré-localisation basé sur un modèle informatique prédictif (s'appuyant sur la topographie, la géologie, le réseau hydrographique...), des prospections de terrain sont menées pour confirmer ou infirmer sur ces secteurs la présence de zones humides. Cet inventaire n'est pas exhaustif et constitue un outil de connaissance qui ne peut se substituer à un inventaire établi dans le cadre d'un dossier d'incidence Loi sur l'Eau.

L'inventaire des zones humides sur la commune a été réalisé en 2013 par l'Association pour le Développement du Bassin versant de la Baie de Bourgneuf.

⇒ **Des zones humides avaient été relevées sur la partie Est du site** (cf. Figure 15).

► **Cartographie nationale 2023**

Cette cartographie a été initiée en 2021 par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et conduit par une équipe pluridisciplinaire constituée de PatriNat, de l'Inrae, de l'Institut Agro Rennes-Angers, de l'Université de Rennes 2 et de la Tour du Valat. Ce travail informatique prend en compte différentes variables environnementales (relief, réseau hydrographique, géologie) pour prélocaliser les milieux humides et les zones humides sur toute la métropole.

- ⇒ **D'après ce modèle, on observe un gradient Est-Ouest, avec plus de probabilité d'être en zone humide à l'Est** (cf. Figure 16).

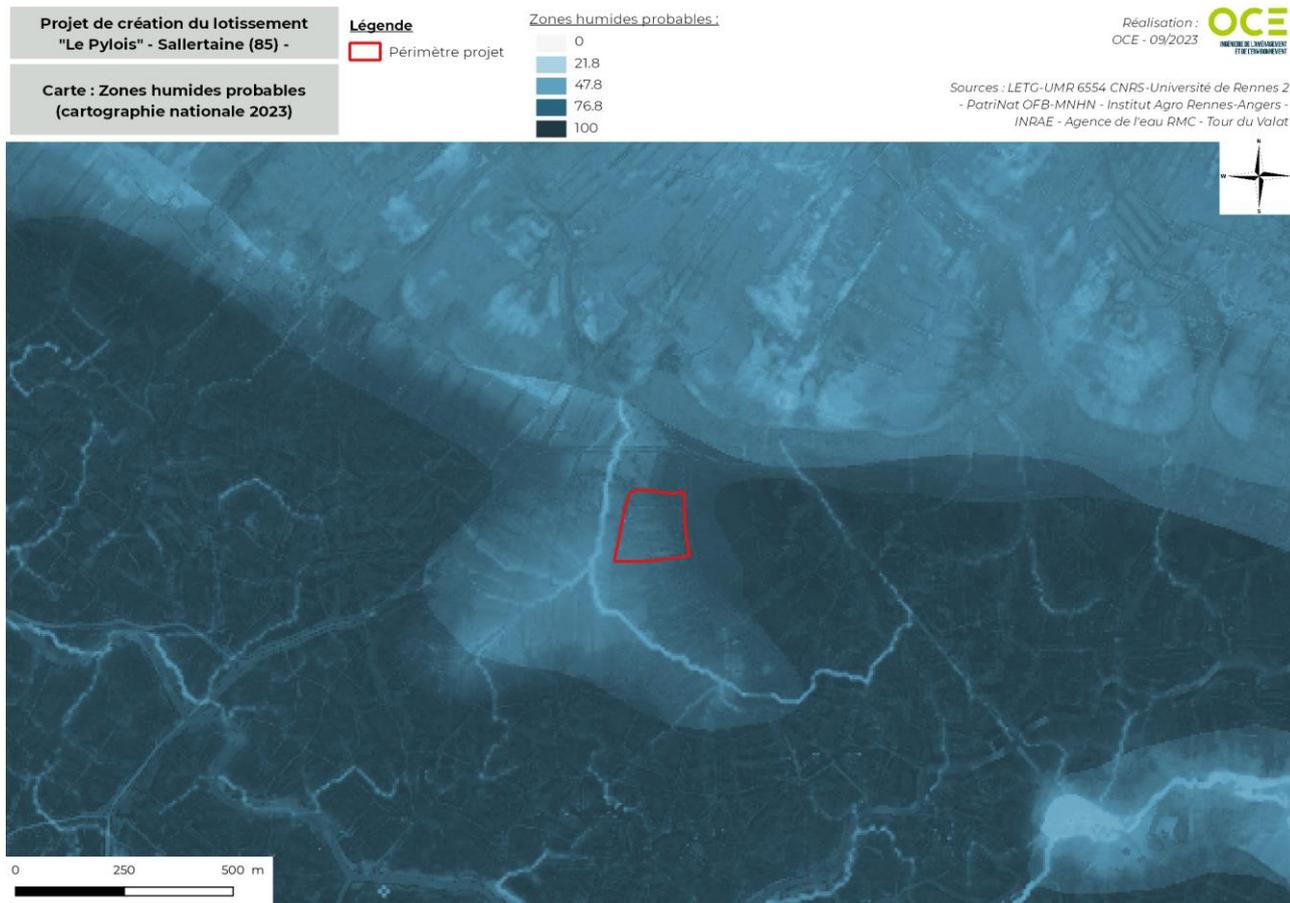


Figure 16 - Zones humides probables (cartographie nationale 2023)

o Résultat de l'inventaire mené par OCE

Un diagnostic zone humide a été effectué en **avril 2013** (17/04/2013) sur un secteur plus étendu, comprenant le projet actuel et les parcelles situées au Nord (Figure 17).

L'analyse ci-dessous concerne uniquement l'emprise du projet actuel.

► **Description de la flore et des habitats naturels**

Des relevés floristiques ont été effectués le 17/04/2013 et actualisés le **06/01/2022**. L'emprise du projet est concernée par des prairies naturelles, des haies arbustives et une zone plus boisée (cf. Figure 5).

Tableau 3 - Relevés floristiques sur les différents habitats de la zone étudiée (en date du 06/01/2022)

E2.21 - Prairies de fauche atlantiques		
Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	non
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	non
<i>Ervilia hirsuta</i>	Vesce hérissée	non
<i>Ficaria verna</i>	Ficaire fausse renoncule	non
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	non
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	non
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	non
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	non
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	non
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	oui
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule acre	non
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	non
<i>Rumex acetosa</i>	Grande oseille	non
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	non
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	non

En **bleu** :  
 Espèce caractéristique de zone humide (cf. Annexe 2 de l'Arrêté ministériel)

En **rouge** :  
 Espèces exotiques envahissantes ou pouvant l'être sous certaines conditions

E2.222 - Prairies de fauche hygromésophiles planitiaires médio-européennes		
Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostide stolonifère	oui
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	non
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	non
<i>Ervilia hirsuta</i>	Vesce hérissée	non
<i>Ficaria verna</i>	Ficaire fausse renoncule	non
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	non
<i>Hypochaeris radicata</i>	Porcelle enracinée	non
<i>Juncus effusus</i>	Jonc diffus	oui
<i>Juncus inflexus</i>	Jonc glauque	oui
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	non
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	non
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	non
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	oui
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule acre	non
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	oui
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	non
<i>Rumex acetosa</i>	Grande oseille	non
<i>Rumex crispus</i>	Oseille crépue	oui
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	non
<i>Trifolium repens</i>	Trèfle rampant	non

### F3.111 - Fourrés à Prunellier et Ronces

Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Cerfeuil sauvage	non
<i>Arum italicum</i>	Arum d'Italie	non
<i>Hedera helix</i>	Lierre grimpant	non
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier-sauce	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	non
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	non
<i>Rubia peregrina</i>	Garance voyageuse	non
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	non
<i>Salix sp</i>	Saule	?
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	non

### G5.61 - Prébois caducifoliés

Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa	
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	non
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	non
<i>Ervilia hirsuta</i>	Vesce hérissée	non
<i>Ficaria verna</i>	Ficaire fausse renoncule	non
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	non
<i>Juncus conglomeratus</i>	Jonc aggloméré	oui
<i>Juncus effusus</i>	Jonc diffus	oui
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	non
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	non
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	non
<i>Rumex acetosa</i>	Grande oseille	non
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	non

⇒ **D'après les relevés floristiques, aucun habitat n'est caractéristique de zone humide. Différentes espèces hygrophiles ont été relevées en janvier 2022 au sein des prairies. Leur pourcentage de recouvrement est variable selon les secteurs, sans pour autant être dominantes.**

► **Description des sondages pédologiques**

En parallèle de l'analyse floristique, le diagnostic zone humide nécessite la réalisation de sondages pédologiques à l'aide d'une tarière manuelle. 16 sondages pédologiques ont été réalisés sur l'emprise du projet actuel. Leur localisation est représentée sur la Figure 17.

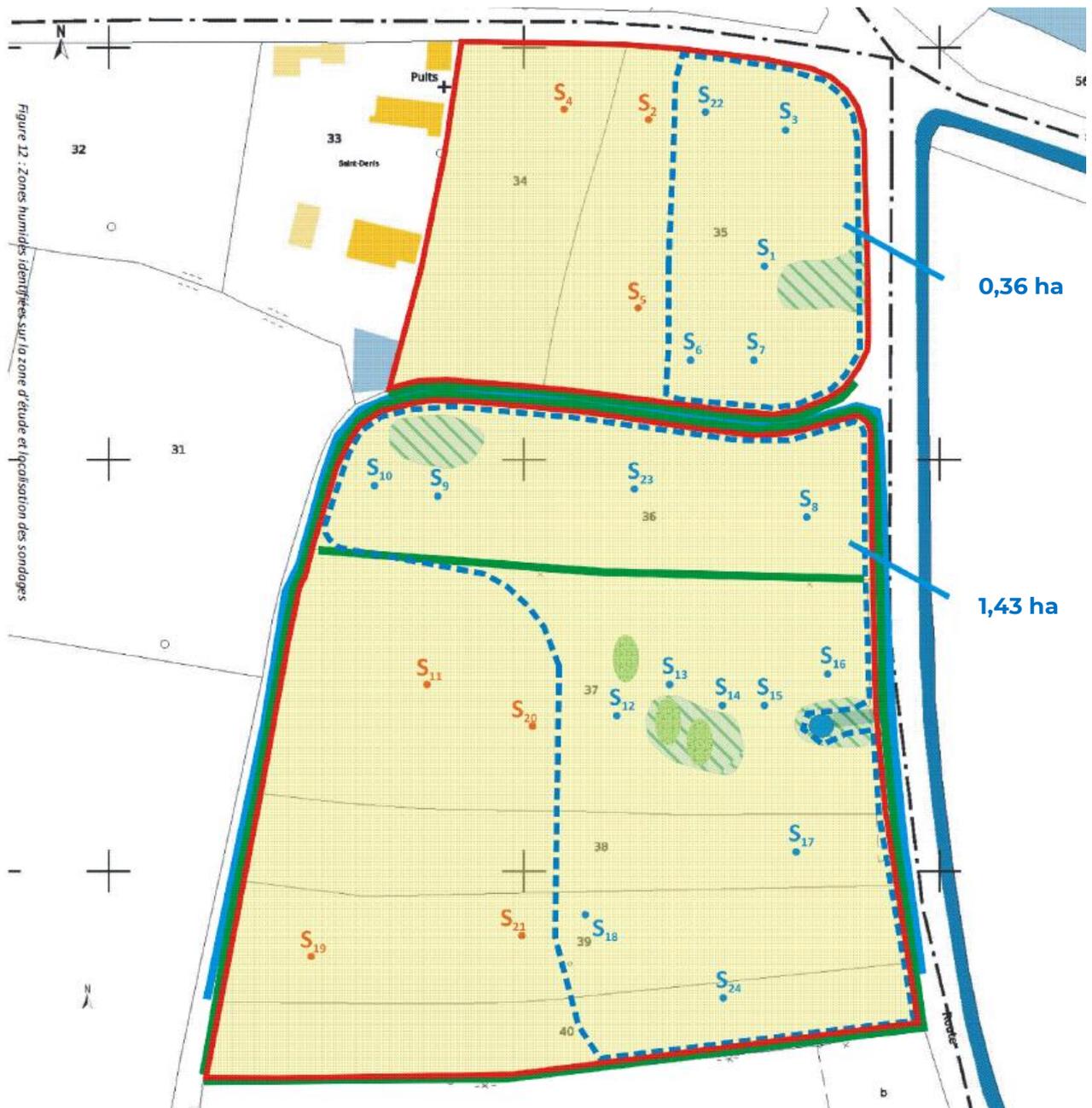


Figure 12 : Zones humides identifiées sur la zone d'étude et localisation des sondages

**Légende**

- Prairies mésophiles
- Jongs
- Friches
- Haies
- Fossés
- Mare
- S<sub>19</sub> Sondage non caractéristique de zone humide
- S<sub>18</sub> Sondage caractéristique de zone humide
- Délimitation de la zone humide d'après les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009
- Périmètre du site d'étude

Figure 17 - Localisation des sondages pédologiques  
 (Source : Diagnostic environnemental préalable - OCE - Rapport édité en 2014)

Abréviations des textures de sol

L	limoneux
S	sableux
A	argileux
LS	limono-sableux
SL	sablo-limoneux

	Traces d'hydromorphie > 5%
	Traces d'hydromorphie < 5%
	Non renseigné
RA	Roche altérée

Tableau 4 - Description des milieux et des sondages pédologiques effectués sur site

Profondeur (cm)	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	S21	S23	S24
0-5	TB	TB	LS	LS	LS	TB	TB	TB	TB	TB	LS	TB	LS	S	TB	TB
5-10	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	TB	LS	S	TB	TB
10-15	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	LS	S	LS	LS
15-20	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	LS	S	LS	LS
20-25	LS	LS	SL	LS	SL	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	LS	S	LS	LS
25-30	LS	LS	SL	LS	SL	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	LS	S	LS	LS
30-35	LS	LS	SL	LS	SL	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	S	S	LS	LS
35-40	LS	LS	SL	LS	SL	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	S	S	LS	LS
40-45	LS	LS	SL	LS	SL	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	S	S	LS	LS
45-50	LS	LS	SL	LS	SL	LS	LS	LS	LS	LS	LS	SL	S	S	LS	LS
50-55	LS	LS	SL	SL	A	LS	LS	LS	LS	LS	LS	A	S	S	LS	LS
55-60	LS	LS	SL	SL	A	LS	LS	LS	LS	LS	LS	A	S	S	LS	LS
60-65	LS	LS	SL	SL	A	LS	LS	LS	LS	LS		A	S		LS	
65-70	LS	LS	SL	SL	A	LS	LS	LS	LS	LS		A	S		LS	
70-75	LS	LS		SL		LS	LS	LS	LS	LS						
75-80																
Sol hydromorphe ?	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	OUI	OUI						
Classe GEPPA	Va-b	Va-b	Va-b		Va-b				Va-b	Va-b						

↪ Sur les 16 sondages réalisés, 12 sont caractéristiques de zone humide (rédoxisols). Les sondages pédologiques ont permis de délimiter 1,43 ha de zones humides sur l'emprise du projet.

▸ Synthèse du diagnostic zone humide

↪ Une zone humide de 1,43 ha a été délimitée sur l'emprise du projet, uniquement par le critère pédologique (cf. Figure 18).

Cette zone humide présente un intérêt global limité avec une note de **3/9** (cf. tableau ci-dessous).

Fonctions écologiques	Fonctions hydrologiques	Fonctions épuratoires
- Peu de présences d'espèces hygrophiles (quelques placettes très localisées) ; - Présence d'une mare et de fossés pouvant participer à la biodiversité et proximité périmètre Natura 2000.	- La zone humide est alimentée par l'impluvium direct, et les apports de surface et de sub-surface d'un bassin versant d'extension limitée au Nord des parcelles (nota : la présence d'une faille suspectée à l'extrémité Nord du site, peut perturber les circulations d'eaux souterraines dans ce secteur : apport d'eau ou au contraire effet drainant) ; - Le sol constitué de limon et de sable couvrant un horizon imperméable lui confère une fonction de stockage temporaire d'eau et donc de soutien d'étiage ; - Cette zone ne fait cependant pas partie du champ d'expansion des crues du marais présent en aval.	Les sols de cette zone humide ainsi que la végétation associée vont participer à retenir les micropolluants potentiels susceptibles d'être entraînés par les eaux de ruissellement ; il existe cependant aujourd'hui sur ces terrains et son bassin versant peu de pression de pollution. De ce fait, elle participe peu à l'amélioration de la qualité des eaux.
Note = 1/3	Note = 1/3	Note = 1/3

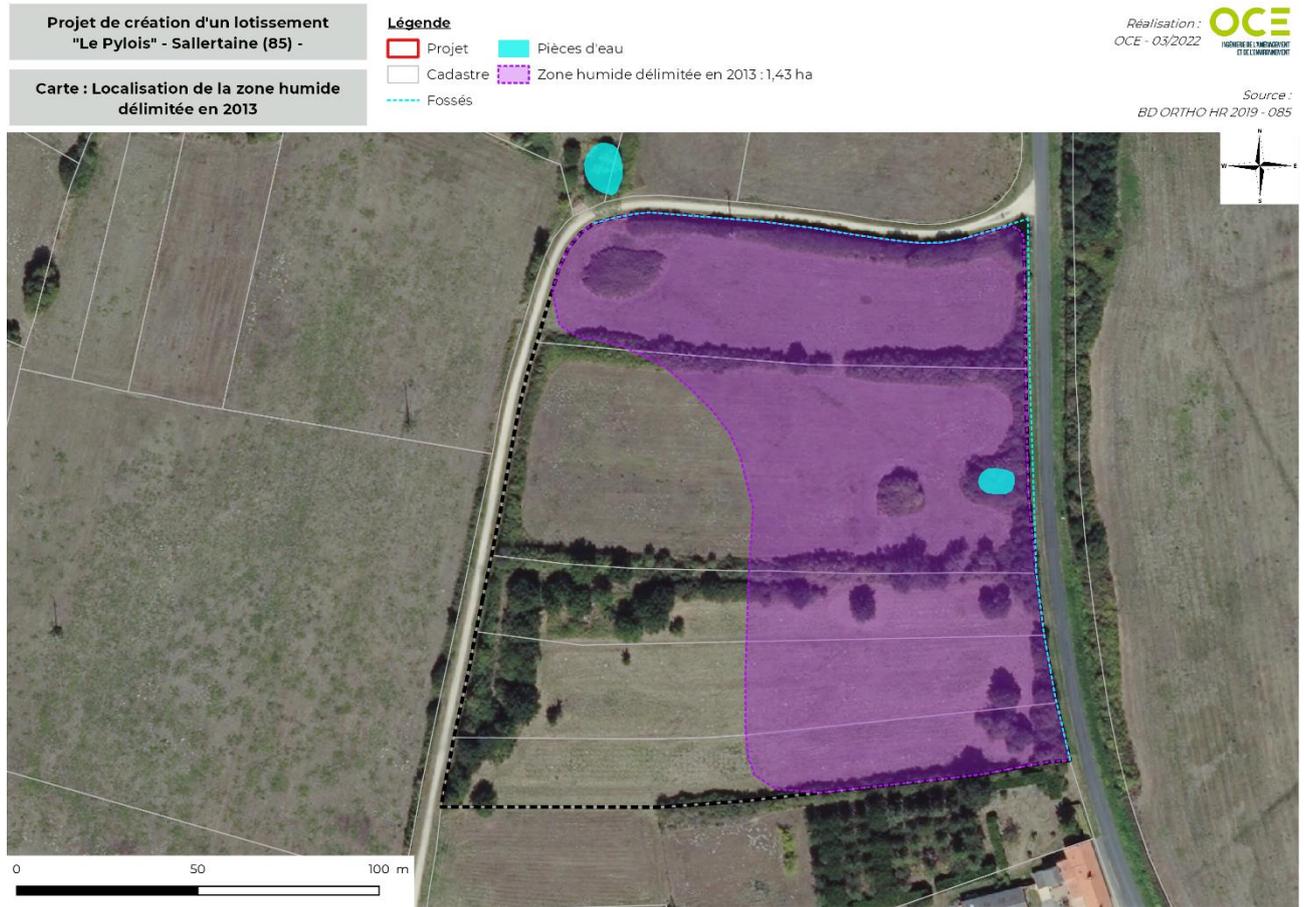


Figure 18 - Synthèse du diagnostic zone humide

#### II.5.4. MILIEUX AQUATIQUES

Une petite pièce d'eau d'environ 60 m<sup>2</sup> est présente dans la partie basse du projet (côté Est). Celle-ci était en eau lors des passages d'avril 2013 et de janvier 2022. En période estivale cette dernière est susceptible d'être à sec. Ses berges sont pentues et elle est colonisées par des saules.



Figure 19 - Mare présente sur le projet  
A gauche : Avril 2013 / A droite : janvier 2022

## II.6. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

### II.6.1. SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. La première version du SDAGE "Loire-Bretagne" a été éditée en 1996. Ce SDAGE a été révisé et la nouvelle version de ce document, qui est en application depuis le 22 décembre 2015, est établie pour une durée de 6 ans (2016-2021). Le comité de bassin a adopté le 3 mars 2022 le SDAGE pour les années 2022 à 2027. Cette nouvelle édition est entrée en vigueur depuis le 4 avril 2022. Les objectifs sont présentés ci-après :

Tableau 5 - Objectifs du SDAGE 2022-2027

1	Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant	8	Préserver et restaurer les zones humides
2	Réduire la pollution par les nitrates	9	Préserver la biodiversité aquatique
3	Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique	10	Préserver le littoral
4	Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	11	Préserver les têtes de bassin versant
5	Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants	12	Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
6	Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	13	Mettre en place des outils réglementaires et financiers
7	Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable	14	Informers, sensibiliser, favoriser les échanges

### II.6.2. SAGE BAIE DE BOURGNEUF ET MARAIS BRETON

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est une déclinaison locale du SDAGE. La commune de Challans se situe dans l'emprise du SAGE "Baie de Bourgneuf et marais breton", dont le périmètre a été établi le 24 janvier 1996 par arrêté préfectoral (n°96/DRLP-65 ; 39 communes concernées). Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 16/05/2014. Les principaux enjeux définis dans ce document sont présentés ci-dessous :

Tableau 6 - Enjeux du SAGE

1	Améliorer la gestion quantitative (eau salée souterraine et eau douce)
2	Prévenir le risque inondation et submersion marine
3	Améliorer la qualité des eaux (Nutriments et oxygène dissous, Phytosanitaires, Bactériologie et micropolluants)
4	Préserver et améliorer la qualité des milieux aquatiques (Cours d'eau du bocage, zones humides, têtes de BV, Marais rétro-littoraux)
5	Améliorer la cohérence et l'organisation des actions

### II.6.3. PGRI LOIRE BRETAGNE

Le Plan de Gestion des Risques Inondation est un document de planification élaboré par le préfet coordonnateur de bassin, et couvre une période de 6 ans. Ce document définit 6 objectifs de gestion des risques d'inondation à l'échelon du bassin hydrographique, et 48 dispositions (dont certaines communes au SDAGE 2022-2027). Il vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin. Il s'impose notamment aux documents de planification urbaine et au Plan de Prévention des Risques. Ce plan de gestion s'adresse donc tout particulièrement à l'État, aux collectivités locales ou leurs groupements, aux gestionnaires de cours d'eau et structures porteuses de la Gemapi, au porteurs de SCoT et PLU, aux porteurs de SAGE. La version intégrale de ce document est téléchargeable sur le site de la DREAL Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

Tableau 7 - Objectifs du PGRI Loire Bretagne

1	Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion de crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
2	Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
3	Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
4	Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
5	Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
6	Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

## II.7. SITUATION CLIMATIQUE

Les données pluviométriques utilisées pour les calculs hydrauliques du dossier sont issues de la station Météo-France de la Roche-sur-Yon (chronique 1985-2018).

Occurrence retour Pas de temps (heure) (min)		5 ans	10 ans	20 ans	0 ans	100 ans
		Lame d'eau (mm)				
0,1	6	9,2	11,3	13,5	14,9	18,1
0,25	15	14,3	17,8	21,6	24,1	29,8
0,5	30	19,9	25,0	30,8	34,6	43,4
1	60	25,5	32,1	39,6	44,4	62,1
2	120	30,8	38,2	46,5	51,8	71,3
3	180	34,3	42,2	51,2	56,7	77,2
6	360	40,8	49,3	58,4	64,4	84,1
12	720	49,0	58,1	67,5	73,5	92,4
24	1440	58,7	68,4	78,0	84,0	101,7
48	2880	70,4	80,6	90,2	95,9	111,8

*Hauteurs de pluies intenses par pas de temps (station Météo-France de la Roche sur Yon)*

*Coefficients de Montana utilisés (la Roche sur Yon)*

Sur la base de ces données, des coefficients ont été calculés à partir de la formule de Montana :

$$I(t, T) = a(t, T) \cdot t^{-b(t, T)}$$

Les notations utilisées correspondent à :

- $I(t, T)$  : intensité de l'averse (en mm/minute) de durée  $t$  de période de retour  $T$  ;
- $t$  : durée de l'averse en minutes ;
- $a(t, T)$  et  $b(t, T)$  : coefficients de Montana pour la durée  $t$  et la période de retour  $T$ .

Pas de temps	Occurrence retour	10 ans		100 ans	
		a	b	a	b
6 min - 30 min (ajustement sur la période 6 min - 1 h)		4,683	-0,507	6,847	-0,457
1 h - 3 h (ajustement sur la période 15 min - 6 h)		11,590	-0,751	27,484	-0,801
6 h - 48 h (ajustement sur la période 6h -48 h)		12,208	-0,763	37,534	-0,863

## III - PRESENTATION DU PROJET

### III.1. NATURE DU PROJET ET IDENTIFICATION DU PETITIONNAIRE

#### III.1.1. NATURE DU PROJET

Le projet prévoit la création d'un quartier d'habitation sur la commune de Sallertaine, au lieu-dit Le Pylois, à l'Ouest de la Route de la Béchée. Une canalisation d'eau potable (Ø500) traverse actuellement la parcelle sur la partie Nord-Est. L'aménagement tient compte de ce tronçon. Le projet comprend la création de 25 lots libres et d'un îlot réservé pour les logements sociaux (3 logements). L'ensemble des lots sera desservi par une voie en impasse et accessible par la Route de la Béchée. Le plan de composition est présenté en Annexe 3 - Plan d'assainissement des réseaux du projet.

#### III.1.2. MAITRE D'OUVRAGE

LOTIPROMO  
4, Square John Bardeen  
85300 CHALLANS

Numéro SIRET : 483 616 470 00041

### III.2. GESTION DES EAUX USEES SUR LE PROJET

#### III.2.1. MODALITES DE GESTION

La gestion des eaux usées du lotissement sera réalisée par un dispositif autonome regroupé. Elle comprendra un réseau privé de collecte ainsi qu'un dispositif d'assainissement autonome des effluents. L'étude de filière d'assainissement a été réalisée par notre bureau d'études. Le dispositif retenu est de type "microstation d'épuration".

Le procédé mis en œuvre est un traitement biologique aérobie, sous aération forcée (utilisation d'un compresseur). Ce système a pour avantage d'être compact, étanche et de bénéficier d'une faible perte de charge.

Le rejet des effluents traités sera réalisé dans le bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement.

#### III.2.2. ESTIMATION DE LA CHARGE POLLUANTE PRODUITE ET REJET

Les effluents produits seront exclusivement d'origine domestique. Pour le dimensionnement du dispositif d'assainissement, la charge polluante à prendre en compte se détermine pour la période où l'ensemble des 26 lots sera aménagé, c'est-à-dire lorsque les 25 maisons individuelles et les 3 logements sociaux seront construits. Pour ce type de lotissement, les maisons sont des résidences principales et comprennent, en général, 2 à 3 chambres.

Pour l'estimation de la future charge polluante produite (par le lotissement entièrement bâti), nous nous basons sur le ratio de 3 EH / habitation neuve.

Tableau 8 - Évaluation des flux d'eaux usées produits

	Projet
Nombre de logements possibles	28
Charge correspondante EH (hypothèse max de 3 EH/lot)	84
Volume d'eau usée produit m <sup>3</sup> /j (hypothèse de 150L/EH/j)	12,60
Charge organique apportée kg/j (hypothèse de 60 g/EH/j)	5,04

À terme, le projet est susceptible d'engendrer une charge polluante totale de 84 EH. Le dispositif d'assainissement est dimensionné pour une charge de 85 EH. Le rejet des effluents traités se fera dans le bassin de rétention des eaux pluviales du projet.

### III.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES SUR LE PROJET

#### III.3.1. SCHEMA DIRECTEUR

La gestion des eaux de ruissellement se fera en surface. La voirie du lotissement sera aménagée de façon à diriger les écoulements superficiels vers des noues. Les continuités hydrauliques entre les noues seront assurées par des caniveaux à grille. Les eaux s'écouleront ensuite jusqu'à l'espace de rétention.

Les eaux de toiture issues des lots privatifs s'écouleront jusqu'aux noues par l'intermédiaire de gargouilles, ou par ruissellement en bordure de voie (bordure A2) puis écoulement dans les noues. Les eaux de pluies provenant des lots 18, 19 et 20 pourront s'écouler directement dans le bassin de rétention. Les eaux pluviales du lot 25 s'écouleront jusqu'au bassin de rétention via une servitude créée sur le lot 20 (attente et réseau EP réalisés par l'aménageur).

Le transit des eaux pluviales à travers un linéaire végétalisé participe à la filtration des eaux, à l'infiltration des eaux et à la recharge de la nappe, au confort thermique en réduisant les effets d'îlots de chaleur, à la biodiversité et au paysagement du site.

La régulation des débits générés par les surfaces imperméabilisées du projet a été orientée vers la réalisation d'un ouvrage de rétention végétalisé de faible profondeur. Un bassin est prévu dans la partie Est du site. Le rejet des eaux régulées se fera en surface, à la cote du terrain naturel aval, contribuant à alimenter la zone humide existante.

La voie d'accès au projet ne pourra techniquement pas être récupérée dans le bassin de rétention (voie plus basse que le bassin).

#### III.3.2. REGULATION DES EAUX PLUVIALES

##### o Justification

L'augmentation de l'imperméabilisation du site va générer une augmentation des ruissellements pluviaux qu'il convient de maîtriser pour limiter les incidences hydrauliques de l'aménagement et respecter la réglementation en vigueur. C'est pourquoi un ouvrage de régulation/rétention est intégré au projet.

L'ouvrage de régulation est constitué d'un organe d'évacuation de débit limité (orifice ou canalisation de section réduite) dont la fonction est de limiter le débit évacué vers le milieu récepteur lors de fortes précipitations. Cette limitation du débit capable de rejet engendre une accumulation temporaire d'eau en amont qu'il convient de stocker (le volume évacué étant inférieur au volume d'apport). C'est la fonction de l'ouvrage de rétention.

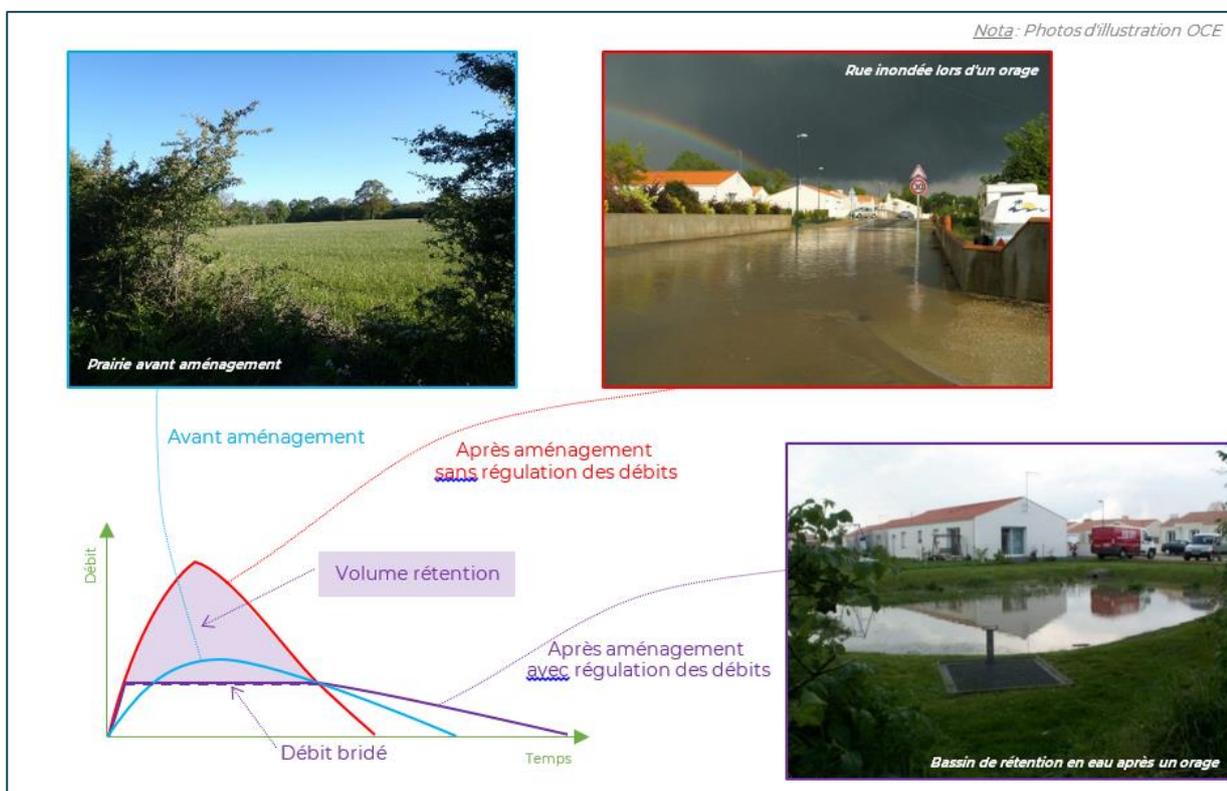


Figure 20 - Principe de la régulation des ruissellements

o **Dimensionnement**

▶ **Méthode**

Le volume à tamponner dépend de nombreux facteurs propres au projet :

- Caractéristiques des versants collectés (surface, coefficient de ruissellement, ...);
- Débit de fuite de la rétention (variable en fonction de la hauteur de charge en amont et aval);
- Événement météorologique donné (temps de retour).

▶ **Choix du débit de fuite et niveau de protection du bassin**

La synthèse des exigences réglementaires en terme de débit de rejet est présentée ci-dessous.

Tableau 9 - Dimensionnement de l'ouvrage de rétention - Synthèse des exigences réglementaires

	Débit de fuite	Niveau de protection	Autre
PLU	Non précisé	Non précisé	Cf. chapitre II.2.3 - Mise en place d'un dispositif de rétention
SAGE	Non précisé	10 ans	Principe d'amélioration des eaux pluviales évoquées dans le PAGD : - limitation de l'imperméabilisation des sols, maîtrise du ruissellement et les débits, gestion à la parcelle ; - mesures de compensation par infiltration ; - privilégier la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention ... (cf. chapitre IV.3.2)
SDAGE	3 L/s/ha	10 ans	Prescriptions données par défaut si aucune autre prescription spécifique locale (PLU, zonage, SAGE ; cf. disposition n°3D-2 présentée chapitre IV.3.1)

⇒ **Le dimensionnement du bassin de rétention a été effectué sur la base des prescriptions du SDAGE, soit 3 L/s/ha et maîtrise de la pluie décennale.**

▶ **Caractéristiques du bassin versant intercepté par la rétention**

Le règlement du lotissement fixe un pourcentage d'imperméabilisation maximal par parcelle cessible de 40%.

Tableau 10 - Estimation du coefficient de ruissellement pour le projet

OCCUPATION DU SOL		C	SURFACE (m <sup>2</sup> )	%			
SITE PROJET	Voirie, parking	0,90	2253	15%			
	Ilot groupé	0,80	522	4%			
	Lots cessibles	Surface imperméabilisée	0,95	4174	28%	Nbre de lgts = 25	% imperméable autorisé/lot = 40 %
		Espaces verts - sol limono-argileux - 1%<p<5%	0,15	6261	43%		
	Espaces verts - sol limono-argileux - 1%<p<5%	0,15	1516	10%			
PROJET   C= 0,51			14726 m <sup>2</sup>				
BVamont	Espaces verts - sol limono-argileux - 1%<p<5%	0,15	79	100%			
	BV amont   C= 0,15			79 m <sup>2</sup>			
PROJET + BVamont   C= 0,51			14805 m <sup>2</sup>				

Tableau 11 - Calcul du volume global à stocker - Pluie décennale

**DIMENSIONNEMENT DECENNAL**

Surface collectée	14805 m <sup>2</sup>
Coef futur	0,51

Débit autorisé =	3,0 L/s/ha
=>	4,4 L/s

← Q max

Durée (heure)	Hauteur <sup>[1]</sup> (mm)	Volume ruisselé (m <sup>3</sup> )	Volume évacué <sup>[2]</sup> (m <sup>3</sup> )	Volume rétention (m <sup>3</sup> )
0,1	11,3	86	1	85
0,25	17,8	135	3	132
0,5	25,0	190	5	185
1	32,1	244	11	233
2	38,2	290	21	268
3	42,2	321	32	289
6	49,3	374	64	310
12	58,1	441	128	313
24	68,4	519	256	263
48	80,6	612	512	100

← V max

Débit de fuite moyen <sup>[2]</sup> = 3,0 L/s

Temps de vidange =	29 h
--------------------	------

<sup>[1]</sup> Pluies décennales La Roche sur Yon (chronique 1985-2018)

<sup>[2]</sup> Hypothèse préliminaire : débit moyen = 2/3 du débit de pointe

(prise en considération de l'évolution du débit en fonction de la hauteur de charge amont dans le bassin)

o Ouvrage de régulation

La régulation se fera via un orifice réduit (diamètre Ø58 mm) dimensionné pour une pluie décennale. Le schéma de principe est présenté en Annexe 3 - Plan d'assainissement des réseaux du projet.

### III.4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE VIS-A-VIS DE LA LOI SUR L'EAU

#### III.4.1. CADRE REGLEMENTAIRE

Les activités et travaux susceptibles d'affecter le libre écoulement des eaux, les écosystèmes aquatiques et la qualité de la ressource sont soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement et à ses décrets d'application. La nomenclature des opérations soumises à ces dispositions est présente dans l'article R. 214-1 de ce même code.

#### III.4.2. RECENSEMENT DES RUBRIQUES CONCERNEES PAR LE PROJET

Le tableau ci-dessous recense les principales rubriques susceptibles d'être concernées par un projet d'aménagement urbain (liste non exhaustive ; pour la nomenclature complète, se référer au R. 214-1 du code de l'environnement).

Tableau 12 - Contexte réglementaire du projet vis-à-vis de la nomenclature sur l'eau

RUBRIQUE(S)	SEUILS DE PROCEDURE	PROJET	PROCEDURE
<b>TITRE II - REJETS</b>			
<u>2.15.0.</u> Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol	Superficie totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés étant :  20 ha ≤ Autorisation 1 ha < Déclaration < 20 ha	1,48 ha	<b>DECLARATION</b>
<b>TITRE III - MILIEUX AQUATIQUES</b>			
<u>3.12.0.</u> Modification du profil en long ou en travers du lit mineur d'un cours d'eau <sup>[2]</sup>	Linéaire affecté : 100 m ≤ Autorisation Déclaration < 100 m	Pas de cours d'eau	NON CONCERNE
<u>3.12.0.</u> Installations ou ouvrages ayant un impact sensible sur la luminosité du cours d'eau	Linéaire affecté : 100 m ≤ Autorisation 10 m < Déclaration < 100 m	Pas de cours d'eau	NON CONCERNE
<u>3.2.2.0.</u> Aménagement dans le lit majeur d'un cours d'eau <sup>[3]</sup>	Surface soustraite à l'expansion des crues : 10 000 m <sup>2</sup> ≤ Autorisation 400 m <sup>2</sup> < Déclaration < 10 000 m <sup>2</sup>	Pas de cours d'eau et hors zone inondable identifiée dans l'AZI	NON CONCERNE
<u>3.3.1.0.</u> Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais	Superficie affectée : 1 ha ≤ Autorisation 0,1 ha < Déclaration < 1 ha	Surface impactée par le projet = 6 940 m <sup>2</sup>	<b>DECLARATION</b>

<sup>[2]</sup> Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

<sup>[3]</sup> Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

III.4.3. PROCEDURE A ENGAGER

La réalisation d'une déclaration auprès du préfet du département est donc nécessaire. Cette dernière sera remise en trois exemplaires aux services de la Police de l'Eau. Le synoptique de la procédure est présenté ci-dessous.

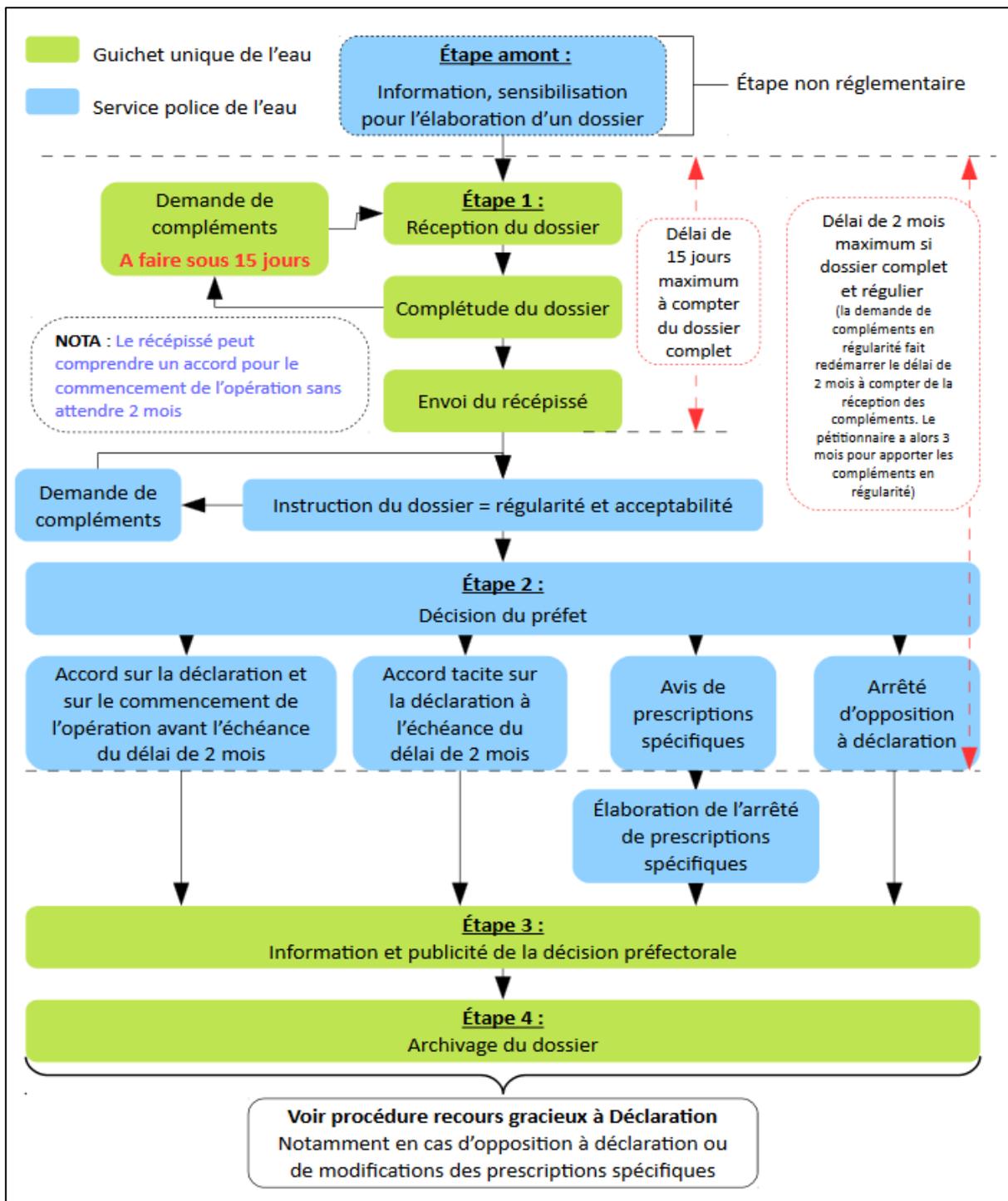


Figure 21 - Logigramme du processus de déclaration en police de l'eau

## IV - INCIDENCES DU PROJET ET MESURES COMPENSATOIRES

### IV.1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS PROTEGES

#### IV.1.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000

##### o Sur le site du projet

Le projet se situe en bordure d'un site Natura 2000 (cf. :Figure 11)

- ZPS "FR5212009 Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts" ;
- ZSC "FR5200653 Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts".

Tableau 13 - Synthèse des impacts prévisibles du projet sur les sites Natura 2000 et mesures environnementales associées

Impacts potentiels du projet (impacts bruts)	Mesures d'évitement et de réduction d'impact	Impacts résiduels du projet (après application des mesures E & R)
Impacts directs		
Aucun (le projet ne se situe pas dans le site Natura 2000)		
Impacts indirects		
La phase chantier peut être source de nuisances sonores pour la faune. Elle peut également émettre des poussières et des vibrations. Ces impacts sont limités dans le temps et l'espace.	-	Impact non significatif
La phase terrassement constitue une période sensible vis-à-vis du risque de pollution du milieu récepteur : les eaux de ruissellement entraînent des dépôts de matières en suspension. La phase de travaux est une période exposée au risque de pollution accidentelle.	La phase terrassement sera réalisée en période sèche (hors période pluvieuse intense). Le bassin de rétention sera mis en forme dès le début du chantier afin de servir de zone de décantation avant rejet. Les eaux de ruissellement du chantier y seront dirigées. Les entreprises intervenant sur le chantier seront équipées d'un kit anti-pollution.	Impact non significatif
Les effluents produits par les habitants du nouveau quartier (eaux usées) peuvent entraîner une pollution du milieu récepteur	La collecte des eaux usées se fait par un réseau interne séparatif étanche. Les effluents sont ensuite dirigés vers une microstation implantée au sein du projet. Elle est dimensionnée proportionnellement à la capacité du lotissement et conforme à la réglementation en vigueur. Les effluents traités seront rejetés dans le bassin de rétention végétalisé du projet.	Impact non significatif
Les eaux pluviales provenant du futur quartier d'habitations peuvent entraîner une pollution du milieu récepteur	La collecte des eaux de ruissellement par des émissaires enherbés puis la circulation à travers le bassin de rétention végétalisé vont permettre une épuration des ruissellements avant rejet. Dans le cas où une pollution accidentelle se produirait, cette dernière pourra être confinée au plus près possible de sa source de production par tout moyen disponible. Un dispositif de confinement est également prévu au niveau de l'ouvrage de régulation.	Impact non significatif

- ➔ **Le projet ne présente pas d'incidence directe ou indirecte sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.**

o [Sur le site de compensation](#)

Le site de compensation se situe à 1,39 km en amont hydraulique du même site Natura 2000 :

- ZPS "FR5212009 Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts" ;
- ZSC "FR5200653 Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts".

Les mesures compensatoires n'entraînent pas de gros travaux, simplement des plantations. Ces dernières seront effectuées en automne/hiver, hors période sensible pour l'avifaune.

Tableau 14 - Synthèse des impacts des travaux de compensation sur les sites Natura 2000 et mesures environnementales associées

Impacts potentiels du projet (impacts bruts)	Mesures d'évitement et de réduction d'impact	Impacts résiduels du projet (après application des mesures E & R)
Impacts directs		
Aucun (le projet ne se situe pas dans le site Natura 2000)		
Impacts indirects		
Les mesures compensatoires n'entraînent pas de gros travaux, simplement des plantations.	Les plantations seront effectuées en hiver, hors période sensible pour l'avifaune.	Impact nul

⇒ **Le projet ne présente pas d'incidence directe ou indirecte sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.**

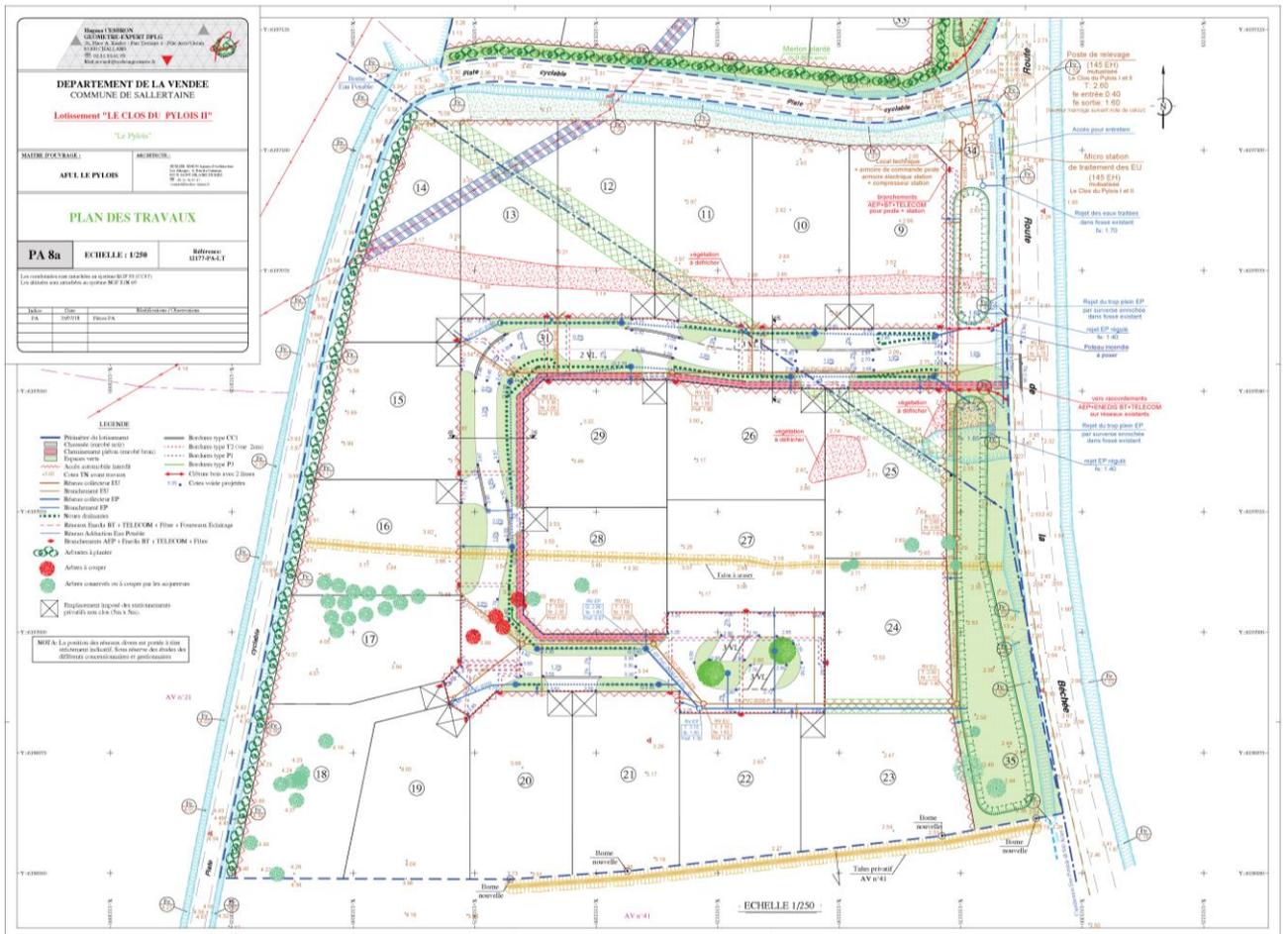
IV.12. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES HUMIDES

o La zone humide existante sur le site du projet

Une zone humide de 1,43 ha a été délimitée sur l'emprise du projet par le critère pédologique uniquement (cf. Figure 18).

o Mesures d'évitement

Les objectifs de développement urbain sur ce secteur ne permettent pas une préservation intégrale des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire mené par OCE. Cependant, le projet a été revu de manière à prendre en compte cet enjeu et réduire l'impact sur les zones humides existantes. En effet, l'ensemble des terrains devait initialement accueillir des logements.



Plan de masse initial (2018)

Afin de réduire les impacts du projet, le plan de composition a été revu de manière à préserver une partie des zones humides. Ainsi, les zones les plus humides (au Nord et à l'Est) ne seront pas aménagées. **Cette surface évitée représente 7 396 m<sup>2</sup>, soit 52% de la zone humide initiale.**

**Projet de création d'un lotissement  
 "Le Pylois" - Sallertaine (85) -**

**Carte : Identification des zones humides  
 évitées par le projet**

**Légende**

Projet (dotted line)  
 Cadastre (solid line)  
 Zone humide (purple hatched)  
 Zone humide évitée par le projet (green hatched)

Source :  
 BD ORTHO HR 2022 - 085



Figure 22 - Délimitation des zones humides préservées

L'alimentation en eau de la zone humide Nord est maintenue via la mare et le fossé existant en amont hydraulique (pas de modification de la situation actuelle).

L'alimentation en eau de la zone humide Sud est maintenue grâce à la gestion des eaux pluviales : le bassin de rétention est prévu en amont de la zone humide et les eaux régulées s'écouleront de façon diffuse sur la zone humide (cf. schéma ci-contre). La mare sera préservée

Les modalités d'entretien sont précisées dans le paragraphe IV.4.2.



o **Mesures de réduction**

La zone humide évitée par le projet fera l'objet d'un balisage en phase chantier afin de s'assurer qu'aucun véhicule n'y circule, ni qu'aucun stockage de terre ou de matériaux n'y soit effectué (cela représente 350 ml de clôture - Cf. Figure 32).

Ces éléments sont détaillés dans le paragraphe IV.4.1.

o Impacts résiduels du projet sur les zones humides

La surface de zone humide impactée par le projet s'élève à 6 941 m<sup>2</sup>.

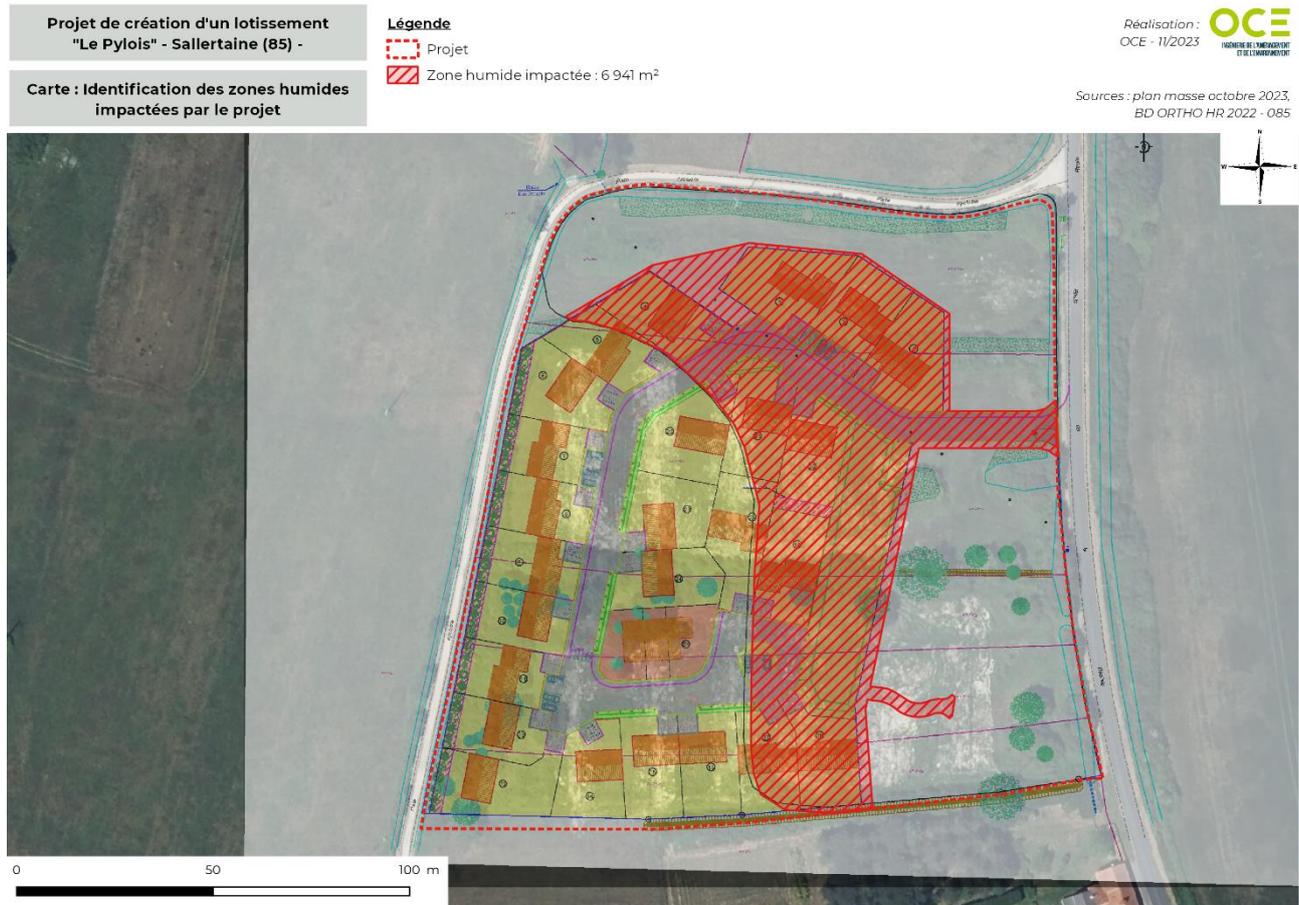


Figure 23 - Identification des zones humides impactées par le projet

⇒ Le site du projet ne permettant pas la mise en œuvre de mesures compensatoires à la dégradation des zones humides, ces mesures seront réalisées ex-situ.

o Présentation de la mesure compensatoire

► Rappel du contexte réglementaire

À défaut d'alternative avérée, dès lors que la mise en œuvre du projet conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

► Localisation du site

Le site de compensation retenu se situe à 1,9 km au Nord du projet, sur la commune de Saint-Urbain, sur la même unité hydrographique.

Tableau 15 - Informations concernant le site de compensation

Adresse	Vallée de Taizan 85230 SAINT-URBAIN
Parcelles concernées et surface totale	C 1011 et C 1012 Ces deux parcelles représentent 17 000 m <sup>2</sup>
Zonage PLU	Agricole
Déclaration RPG 2021	Prairie temporaire

AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT "LE PYLOIS SUD" - SALLERTAINE  
 ETUDE D'INCIDENCE LOI SUR L'EAU - 2023

Projet de création d'un lotissement  
 "Le Pylois" - Sallertaine (85) -

Carte : Localisation du site de  
 compensation retenu à Saint-Urbain  
 (85)

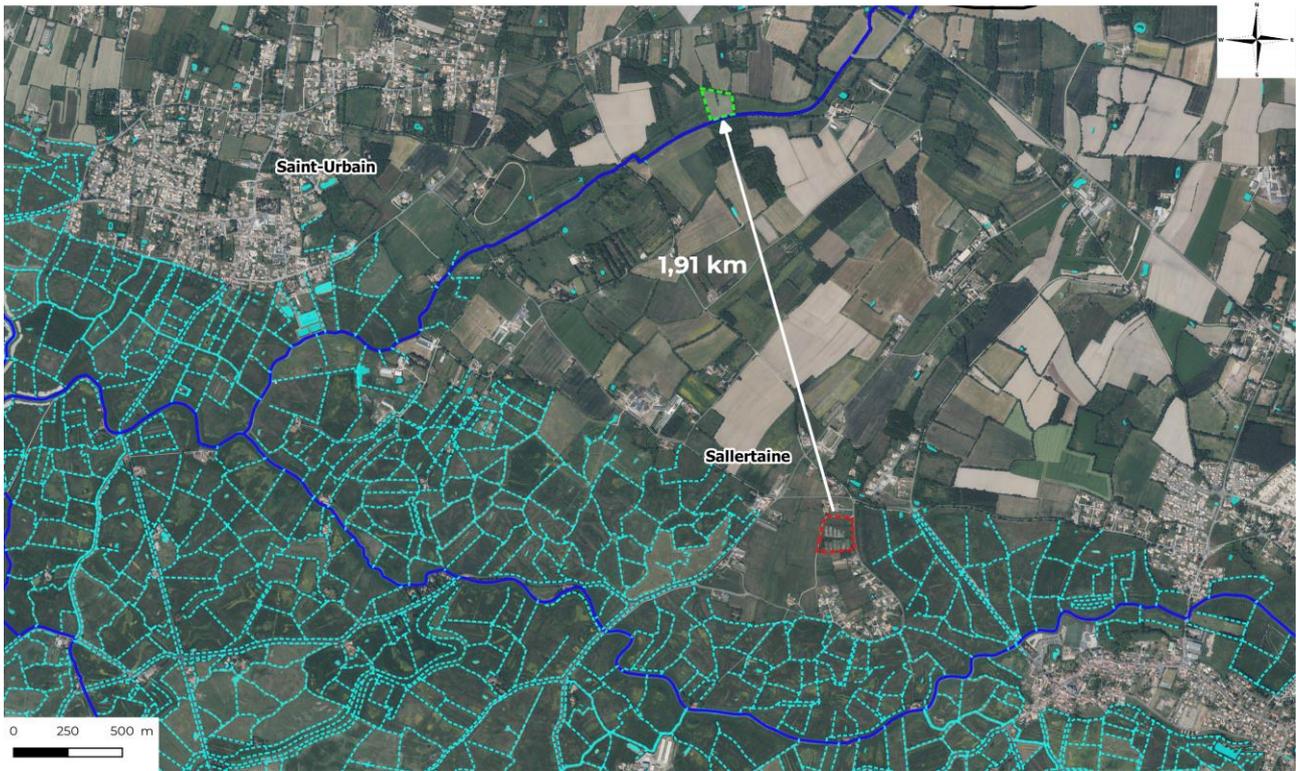
Légende

-  Limites communales
-  Projet (Sallertaine)

-  Cours d'eau (DDTM)
-  Autres réseaux hydrographiques

Réalisation : **OCE**  
 OCE - 09/2023  
INGÉNIEUR EN L'AMÉNAGEMENT  
 ET EN L'ENVIRONNEMENT

Sources : SCAN Express Classique 25,  
 BD ORTHO HR 2022 - 085



Projet de création d'un lotissement  
 "Le Pylois" - Sallertaine (85) -

Carte : Localisation du site de  
 compensation retenu à Saint-Urbain  
 (85)

Légende

-  Limites communales
-  Site de compensation retenu

Réalisation : **OCE**  
 OCE - 09/2023  
INGÉNIEUR EN L'AMÉNAGEMENT  
 ET EN L'ENVIRONNEMENT

Source :  
 SCAN Express Classique 25



► **État initial du site de compensation**

Le site est occupé par une prairie semée. Le RPG de 2011 classe ces deux parcelles en culture « Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins ». Des haies bocagères anciennes sont présentes en périphérie. Une haie plus récente est présente en partie centrale.

Un cours d'eau borde le site en frange Sud : le Taizan (écoulement intermittent).

La topographie du site est faible mais on observe une pente orientée Nord→Sud. La partie Sud, en bordure du cours d'eau, est plane.

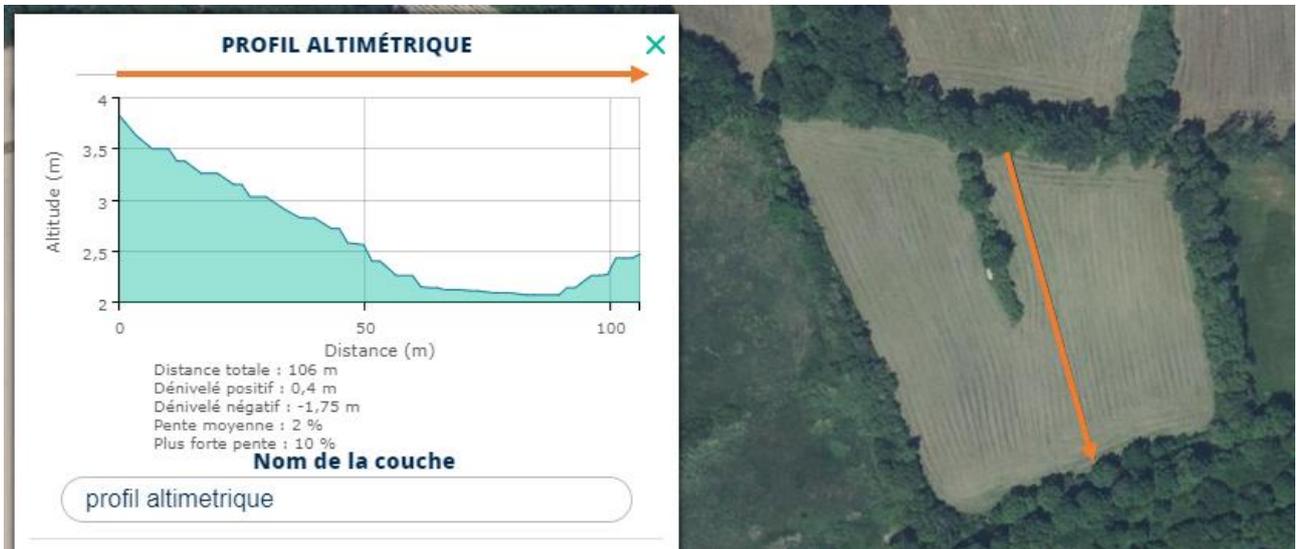


Figure 24 - Profil altimétrique au niveau du site de compensation

Au niveau de la partie Sud, la végétation hygrophile est marquée, ce qui n'est pas le cas sur la partie Nord. La cartographie des habitats est présentée sur la carte ci-après.



Figure 25 - Cartographie des habitats sur le site de compensation



Figure 26 - Photographies du site de compensation (août 2023)

Tableau 16 - Relevés floristiques sur le site de compensation (août 2023)

E3.417 - Prairies à Jonc épars		
Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostide stolonifère	oui
<i>Festuca pratensis</i>	Fétuque des prés	non
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	non
<i>Juncus effusus</i>	Jonc diffus	oui
<i>Juncus inflexus</i>	Jonc glauque	oui
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire	oui
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	non
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	oui
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule flammette	oui
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	oui
<i>Rumex crispus</i>	Oseille crépue	oui

E3.41 - Prairies atlantiques et subatlantiques humides		
Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostide stolonifère	oui
<i>Festuca pratensis</i>	Fétuque des prés	non
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	non
<i>Juncus inflexus</i>	Jonc glauque	oui
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	non
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	oui
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	oui
<i>Rumex crispus</i>	Oseille crépue	oui

E2.61 - Prairies améliorées sèches ou humides		
Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante	non
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs	non
<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage	non
<i>Festuca pratensis</i>	Fétuque des prés	non
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	non
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	non
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	non
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	oui

<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	non
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	non

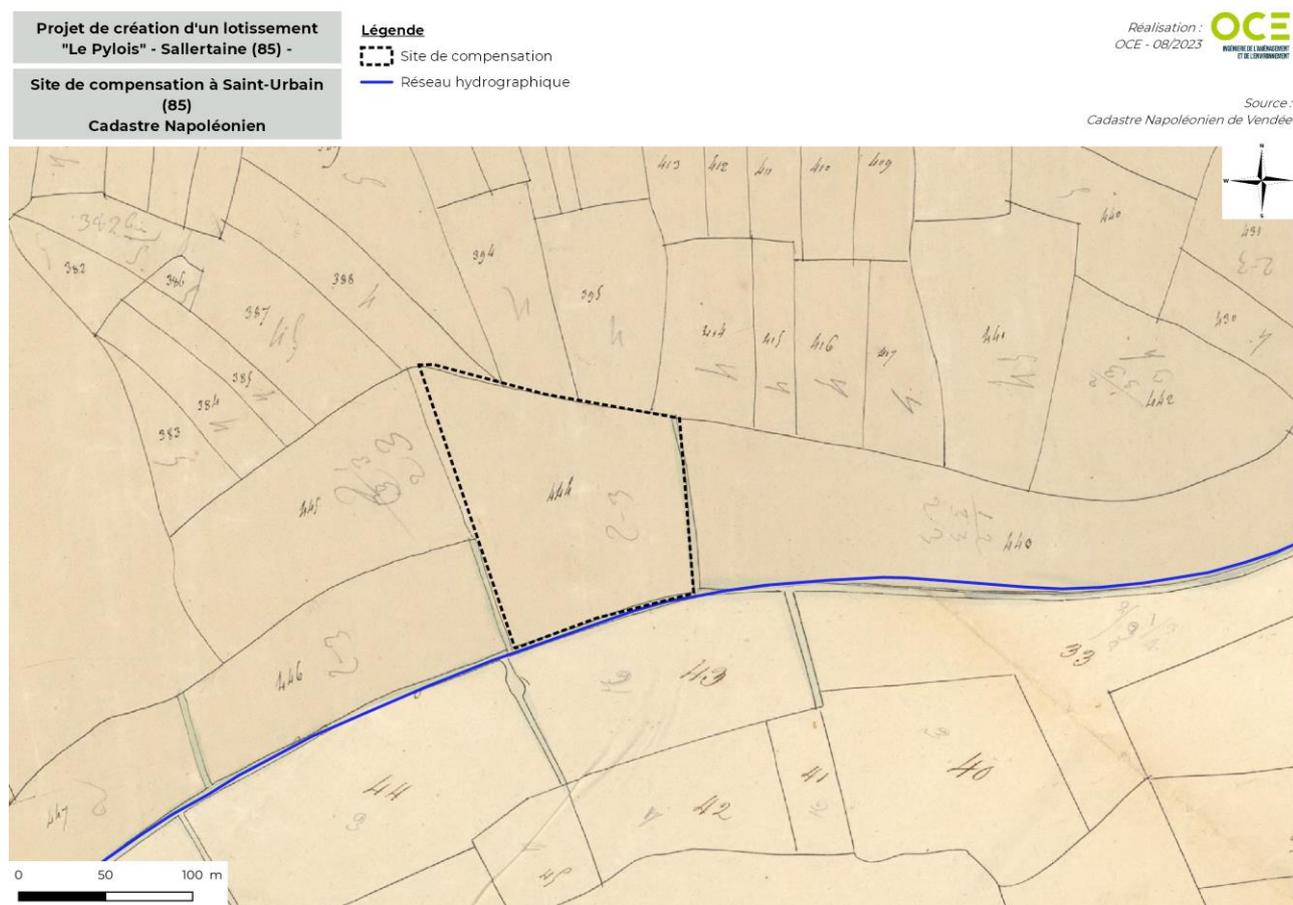
**FA.3 - Haies d'espèces indigènes riches en espèces**

Nom latin	Nom vernaculaire	Espèce hygrophile ?
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	non
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	non
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier-sauce	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	non
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	non
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	non
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	non
<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	non
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon faux houx	non
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	non
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	non

Un mirador de chasse est présent au centre du site, au sein de la haie.

► **Historique du site de compensation**

Le site semble relativement inchangé depuis de longue date. Sur la photographie aérienne de 1950, le site (et les autres parcelles en bordure du cours d'eau) est occupé par de la prairie. Il a été mis en culture par la suite (visible sur les photographies aériennes de 2006 et 2016).



Projet de création d'un lotissement  
 "Le Pylois" - Sallertaine (85) -  
 Site de compensation à Saint-Urbain  
 (85)  
 Photographie aérienne 1950

**Légende**  
 Site de compensation  
 Cadastre

Source : Photographie aérienne - Région  
 Pays de la Loire - 1950 - Mosaïque complète

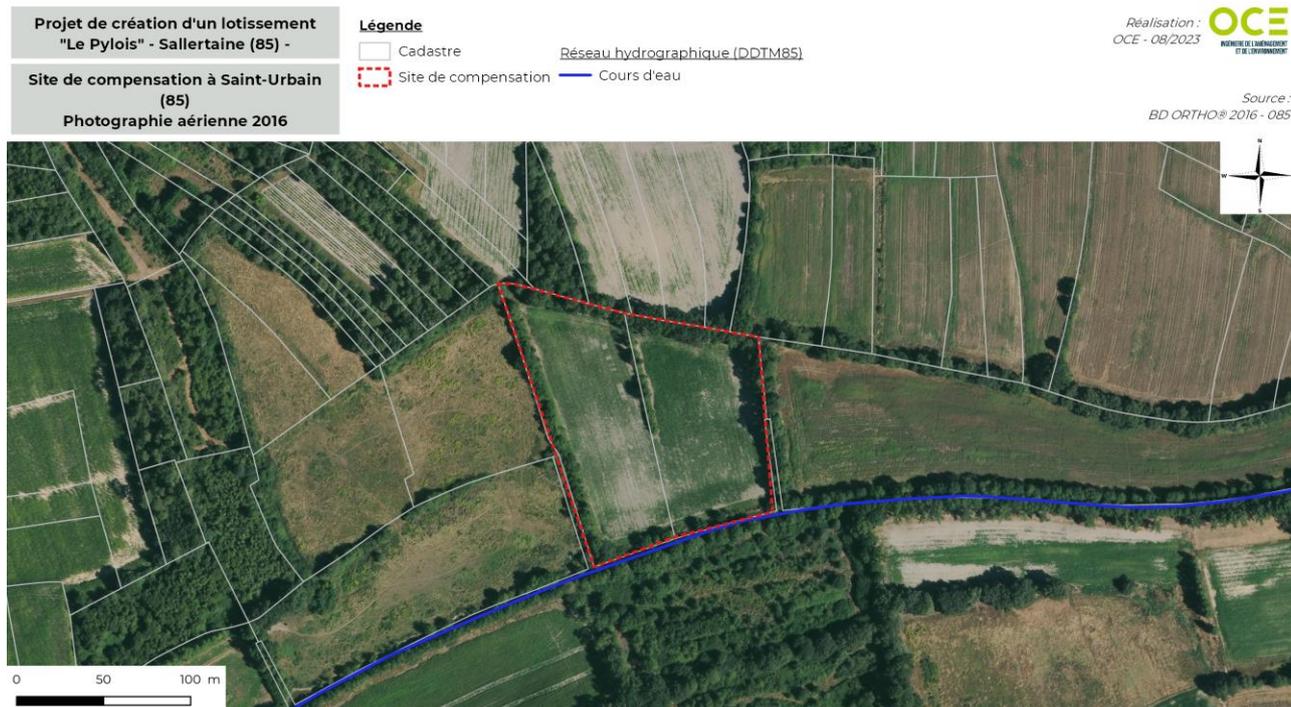


Projet de création d'un lotissement  
 "Le Pylois" - Sallertaine (85) -  
 Site de compensation à Saint-Urbain  
 (85)  
 Photographie aérienne 2006

**Légende**  
 Site de compensation  
 Cadastre  
 Cours d'eau  
 Réseau hydrographique (DDTM 85)

Source :  
 BD ORTHO® 2006 - 85





► **Diagnostic zone humide du site de compensation**

Le site a été identifié entièrement en zone humide lors de l'inventaire communal. Une expertise complémentaire a été effectuée en août 2023 avec la réalisation de sondages pédologiques et des relevés floristiques.

La partie basse (au Sud) étant dominée par des plantes hygrophiles, il s'agit bien d'une zone humide. La partie haute est dominée par des espèces mésophiles. Néanmoins, les sondages pédologiques confirment le classement en zone humide (traces d'hydromorphie apparaissant vers 10 cm de profondeur). L'ensemble du site de compensation est donc à considérer en zone humide.

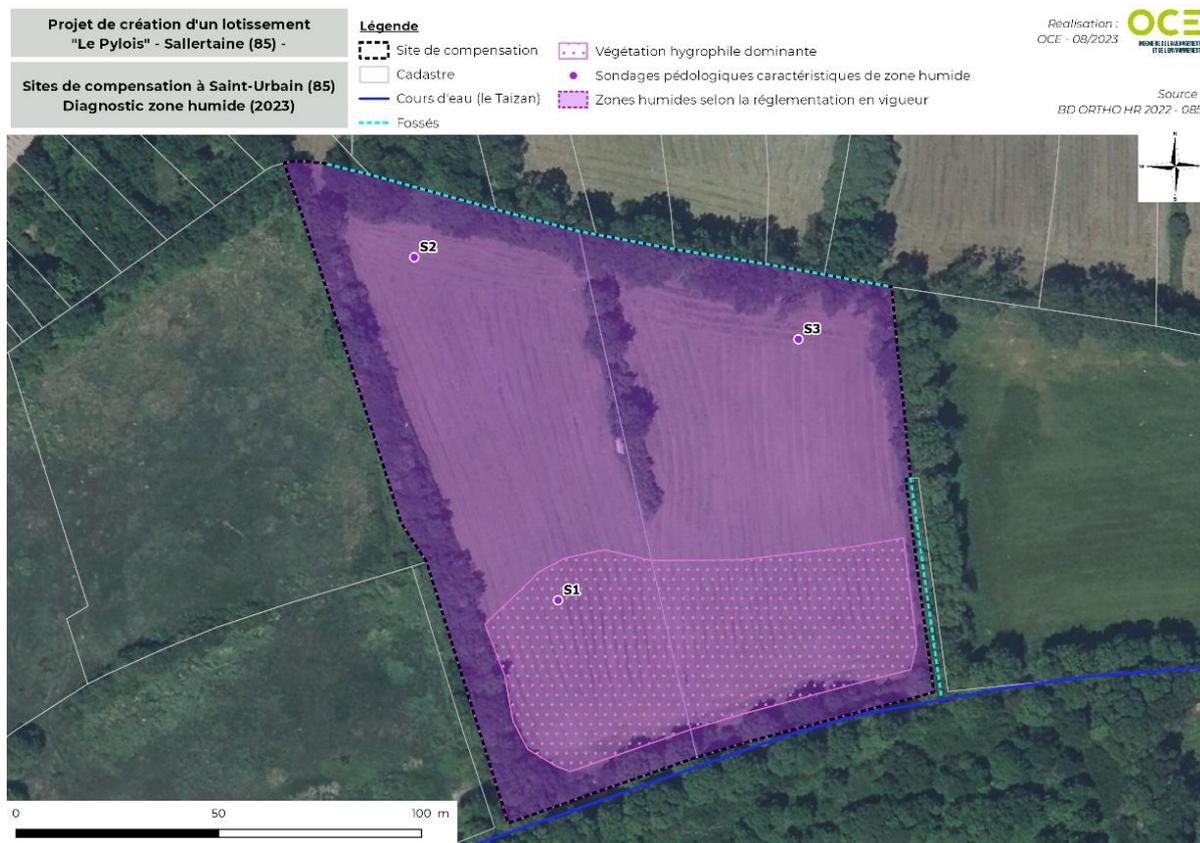


Figure 27 - Diagnostic zone humide du site de compensation

o Description des mesures de compensation zones humides

▶ Objectif de la mesure de valorisation

La valorisation envisagée consiste à restaurer une zone humide altérée par la mise en culture.

▶ Travaux de valorisation à prévoir

Les parcelles pourront rester en zonage agricole mais la destination sera changée : transformation d'une prairie temporaire en prairie permanente et bande boisée.



Figure 28 - Schéma illustrant les mesures compensatoires

Une bande boisée de 1600 m<sup>2</sup> sera implantée dans la partie centrale du site, perpendiculairement à la pente. L'objectif à terme est le développement d'un boisement mélangeant une strate arborée et une strate arbustive et de participer au ralentissement des ruissellements. Une bande de 4m de large est conservée en prairie de chaque côté pour permettre le passage d'un engin.

Pour la préparation du terrain, un passage de sous-soleuse est nécessaire, de manière à fissurer le sol en profondeur. Un émiettement de la surface avec une herse rotative est suffisant avant de réaliser la plantation. Il est prévu des plantations arbustives et arborées, d'origine locale et adaptées aux sols temporairement hydromorphes. Les arbres et arbustes seront des jeunes plants forestiers fournis en racines nues. La taille des arbres sera 60/80 cm et celle des arbuste 40/60 cm. Idéalement, ces arbres et arbustes pourront répondre au label Végétal local afin que les sujets soient proches génétiquement des populations locales.

Des paillages biodégradables ou naturels sont utilisés pour limiter la concurrence des adventices au pied du jeune plant. Un premier paillage sera effectué avant les plantations, sur une épaisseur minimale de 10 cm. Cette action sera répétée au bout de 3 ans si nécessaire.

Les plantations seront effectuées en période hivernale.

Le jeune plant doit être protégé des prédateurs. Dans le cas présent, il n'est pas prévu de protection individuelle mais une protection globale par la pose d'une clôture autour de la zone plantée. Cela représente 260 m linéaire. Il est préconisé un grillage noué à mailles progressives, d'une hauteur de 1,80 m (protection contre les lapins, les sangliers et les chevreuils). Ce grillage pourra être supprimé lorsque les plants seront suffisamment développés (d'ici une dizaine d'années).

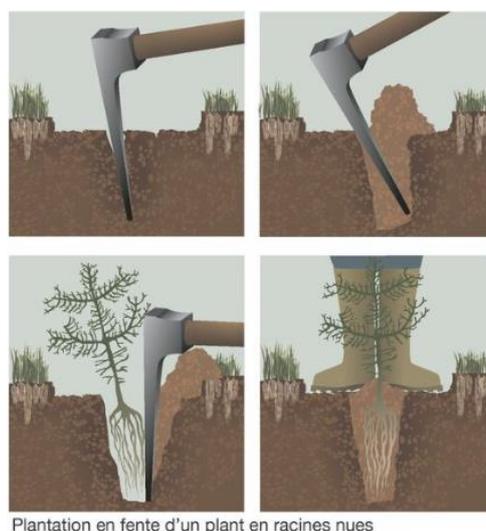
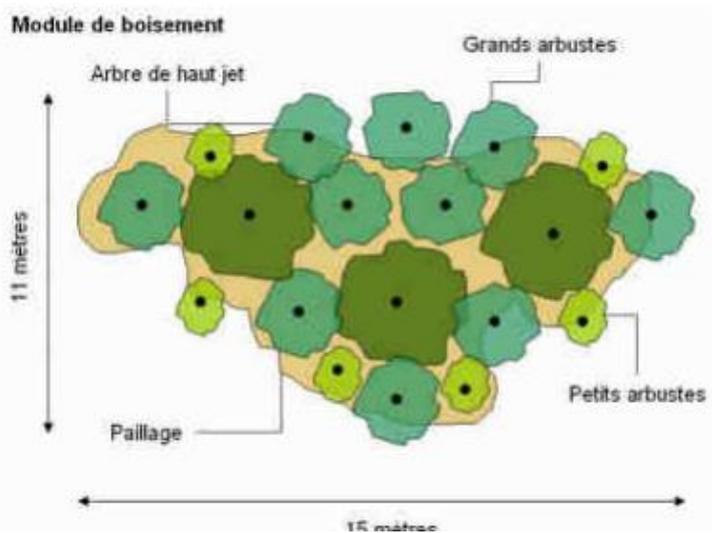
Tableau 17 - Préconisation pour la mise en place du boisement (à adapter en fonction des conditions climatiques)

Août	Septembre	Octobre	Novembre à février
① Fauche de la zone à planter	② Piquetage de la zone à planter ③ Décompactage ④ Labour	⑤ Affinage du lit de plantation ⑥ Mise en place du paillage biodégradable	⑦ Plantation des sujets en racines nues ⑧ Mise en place de la clôture

Tableau 18 - Palette végétale imposée pour les plantations

	Nom latin	Nom vernaculaire
Arbre	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
Arbre	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
Arbre	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
Arbre	<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux
Arbre	<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
Arbre	<i>Torminalis glaberrima</i>	Alisier torminal
	Nom latin	Nom vernaculaire
Arbuste	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
Arbuste	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
Arbuste	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
Arbuste	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
Arbuste	<i>Frangula alnus</i>	Bourdaïne
Arbuste	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
Arbuste	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
Arbuste	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
Arbuste	<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier à grappes
Arbuste	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir

Les sujets seront **plantés en quinconce ou en ilots**. L'idée est d'éviter les plantations linéaires afin d'avoir un rendu le plus naturel possible. Les arbres seront implantés à 5 m les uns des autres. Les arbustes seront plantés de façon aléatoire.



Plantation en fente d'un plant en racines nues

Figure 29 - Principe d'un module de plantation



*Figure 30 - Type de clôture à mettre en place autour de la zone plantée*

Le cout des mesures compensatoires hors entretien/gestion est estimé à 62 000 €HT (22 000 € de travaux et 40 000 €HT de coûts d'acquisition / convention).

► **Modalités de pérennisation de la mesure**

Le site de compensation concerne deux parcelles cadastrales :

Parcelle C 1012	Convention de sécurisation foncière	Cf. Annexe 4
Parcelle C 1011	Compromis de vente	Cf. Annexe 5

Le pétitionnaire du projet s'assurera de la conformité des travaux réalisés avec les orientations et le plan de principe (cf. Figure 28 - Schéma illustrant les mesures compensatoires).

Il devra garantir, après travaux, une gestion des milieux adaptée pour le développement de la biodiversité du site (cf. Tableau 20 - Préconisations d'entretien des différents milieux sur le site de compensation).

► **Efficacité de la mesure compensatoire**

La surface du site de compensation est de 1,66 ha (soit plus de 200% de la surface de zone humide impactée).

La MNEFZH a été utilisée afin d'évaluer les gains fonctionnels de la mesure compensatoire.

Avec un **ratio de 1,1/1** ⇒ **4 indicateurs sont associés à une équivalence fonctionnelle.**

FONCTION HYDROLOGIQUE				
Ralentissement des ruissellements	3 indicateur(s) renseigné(s)	3 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	1 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	0 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Recharge des nappes	4 indicateur(s) renseigné(s)	4 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	0 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	0 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Rétention des sédiments	7 indicateur(s) renseigné(s)	7 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	2 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	1 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
FONCTION BIOGEOCHIMIQUE				
Dénitrification des nitrates	8 indicateur(s) renseigné(s)	8 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	2 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	1 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Assimilation végétale de l'azote	7 indicateur(s) renseigné(s)	7 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	3 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	2 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Adsorption et précipitation du phosphore	6 indicateur(s) renseigné(s)	6 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	2 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	1 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Assimilation végétale des orthophosphates	7 indicateur(s) renseigné(s)	7 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	3 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	2 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Séquestration du carbone	4 indicateur(s) renseigné(s)	3 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	1 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	1 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
FONCTION D'ACCOMPLISSEMENT DU CYCLE BIOLOGIQUE DES ESPECES				
Support des habitats	6 indicateur(s) renseigné(s)	7 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	2 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	1 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
Connexion des habitats	2 indicateur(s) renseigné(s)	2 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	1 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	0 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle
<b>BILAN</b>	23 indicateur(s) renseigné(s)	23 indicateur(s) associé(s) à une perte fonctionnelle	7 indicateur(s) associé(s) à un gain fonctionnel	4 indicateur(s) associé(s) à une équivalence fonctionnelle

**TABLEAU 3 : SYNTHÈSE SUR L'ÉQUIVALENCE FONCTIONNELLE PAR INDICATEUR DANS LES SITES**

Le ratio d'équivalence fonctionnelle et le type de site (avec impact envisagé et avec action écologique envisagée ou après impact et après action écologique) sont ceux que vous avez choisi pour afficher le tableau 2 ci-dessus.

CONCLUSION SUR UNE ÉQUIVALENCE FONCTIONNELLE  
 VRAISEMBLABLE AVEC LA STRATÉGIE DE COMPENSATION  
 ENVISAGÉE

Nom de l'indicateur	Paramètre mesuré sur le site	SITE IMPACTÉ AVEC IMPACT ENVISAGÉ  Présence de perte fonctionnelle ?	SITE DE COMPENSATION AVEC ACTION ÉCOLOGIQUE ENVISAGÉE  Présence de gain fonctionnel ?	La perte fonctionnelle est-elle vraisemblablement compensée par le gain fonctionnel ?	Sous-fonctions associées															
					Ralentissement des ruissellements	Recharge des nappes	Rétention des sédiments	Dénitrification des nitrates	Assimilation végétale de l'azote	Adsorption, précipitation du phosphore	Assimilation végétale des orthophosphates	Séquestration du carbone	Support des habitats	Connexion des habitats						
<b>Le couvert végétal</b>												Les carrés bleus, rouges ou verts indiquent les sous-fonctions renseignées par l'indicateur.								
Végétalisation du site	Couvert végétal permanent	OUI	OUI (2,4 fois la perte)	OUI																
Couvert végétal 1	Type de couvert végétal	OUI	OUI (1,4 fois la perte)	OUI																
Couvert végétal 2	Type de couvert végétal	OUI	OUI (1,2 fois la perte)	OUI																
Rugosité du couvert végétal	Type de couvert végétal	non renseigné	OUI	non renseigné																
<b>Les systèmes de drainage</b>																				
Rareté des rigoles	Rigoles	OUI	non	non																
Rareté des fossés	Fossés	OUI	non	non																
Rareté des fossés profonds	Fossés profonds	OUI	non	non																
Végétalisation des fossés et fossés profonds	Couvert végétal dans les fossés et fossés profonds	non renseigné	non renseigné	non renseigné																
Rareté des drains souterrains	Drains souterrains	non renseigné	non renseigné	non renseigné																
<b>L'érosion</b>																				
Rareté du ravinement	Ravines sans couvert végétal permanent	OUI	non	non																
Végétalisation des berges	Berges sans couvert végétal permanent	non renseigné	non	non renseigné																
<b>Le sol</b>																				
Acidité du sol 1	pH	OUI	non	non																
Acidité du sol 2	pH	OUI	non	non																
Matière organique incorporée en surface	Episolum humifère	OUI	non	non																
Matière organique enfouie	Horizon humifère enfoui	non renseigné	non renseigné	non renseigné																
Tourbe en surface	Horizons histiques	non	non	non																
Tourbe enfouie	Horizons histiques enfouis	non renseigné	non renseigné	non renseigné																
Texture en surface 1	Texture entre 0 et 30 cm	OUI	non	non																
Texture en surface 2	Texture entre 0 et 30 cm	OUI	non	non																
Texture en profondeur	Texture entre 30 et 120 cm	non renseigné	non renseigné	non renseigné																
Conductivité hydraulique en surface	Texture et horizons histiques entre 0 et 30 cm	OUI	non	non																
Conductivité hydraulique en profondeur	Texture et horizons histiques entre 30 et 120 cm	non renseigné	non renseigné	non renseigné																
Hydromorphie	Traits d'hydromorphie	OUI	non	non																
<b>Les habitats</b>																				
Richesse des grands habitats	Habitats EUNIS niveau 1	OUI	OUI (1,2 fois la perte)	OUI																
Equipartition des grands habitats	Habitats EUNIS niveau 1	OUI	non	non																
Proximité des habitats	Habitats EUNIS niveau 1	OUI	non	non																
Similarité avec le paysage	Habitats EUNIS niveau 1	OUI	OUI (0,2 fois la perte)	non																
Richesse des habitats	Habitats EUNIS niveau 3	OUI	non	non																
Equipartition des habitats	Habitats EUNIS niveau 3	OUI	non	non																
Rareté des lisières	Habitats EUNIS niveau 3	OUI	non	non																
Rareté de l'artificialisation de l'habitat	Habitats EUNIS niveau 3	OUI	OUI (0,9 fois la perte)	non																
Rareté des invasions biologiques végétales	Espèces végétales invasives	OUI	non renseigné	non renseigné																

#### ► Modalités de pérennisation de la mesure

Les préconisations d'entretien sont précisées dans le chapitre IV.4.2.

#### IV.1.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LES MILIEUX AQUATIQUES

Une petite pièce d'eau a été identifiée sur le site du projet. Elle sera intégralement conservée.

➔ **Les incidences du projet sur ce point d'eau sont nulles.**

### IV.2. INCIDENCES SUR LES EAUX

#### IV.2.1. INCIDENCES SUR LES ECOULEMENTS

##### ○ Maintien du libre écoulement des eaux

Créé sous Napoléon (Loi 1804-01-31 du 10 février 1804), l'article 640 du Code Civil est toujours en vigueur aujourd'hui et introduit la notion de servitude d'écoulement et de non aggravation des contraintes hydrauliques à l'aval :

*"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."*

L'emprise concernée par le projet d'aménagement ne draine aucun bassin versant amont. Une petite partie a cependant été prise en considération pour le dimensionnement de l'ouvrage de rétention (partie enherbée entre les lots 3 et 4). L'ouvrage de régulation des eaux pluviales prévu à l'aval du dispositif de rétention permet de ne pas aggraver la servitude du fond inférieur.

➔ **Le projet est compatible avec cet article du code civil.**

##### ○ Maîtrise du ruissellement généré par l'imperméabilisation du site

Le débit rejeté et le dimensionnement de l'ouvrage de rétention ont été dimensionnés pour contenir la pluie décennale la plus contraignante tout en respectant le débit spécifique de 3 L/s/ha sur le projet.

Pour des pluies de plus faibles intensités, le débit de fuite sera inférieur au débit spécifique du fait de l'interception d'une partie des apports (interception par la végétation, infiltration, ...) et d'une mise en charge moins importante de l'ouvrage de fuite.

Pour certaines pluies plus intenses ou en cas de colmatage de l'ouvrage de régulation, la surverse pourra être sollicitée. En cas de débordement de l'ouvrage, les écoulements rejoindront la parcelle aval (écoulements superficiels à la cote du terrain naturel).

➔ **La régulation des eaux pluviales projetée sur le site permet une diminution du débit de pointe susceptible d'être évacué vers l'aval par rapport à la situation préexistante.**

Les eaux qui proviennent de la voie d'accès au lotissement ne peuvent techniquement pas être récupérées (plus basses que le bassin de rétention). Les eaux de ruissellement s'écouleront de façon diffuse jusqu'aux espaces naturels attenants.

#### IV.2.2. INCIDENCES SUR LA QUALITE DES EAUX

##### ○ Risque de contamination du milieu par les eaux usées

Les effluents issus du lotissement seront collectés puis dirigés vers un assainissement autonome regroupé situé en bordure Nord-Est du bassin de rétention. Afin de vérifier l'étanchéité et la bonne conception des branchements installés dans le cadre de ce projet, l'entrepreneur chargé des travaux devra réaliser un contrôle d'étanchéité.

Le fournisseur de la station d'épuration devra s'engager à ce que la qualité d'un échantillon moyen journalier du rejet de la station soit conforme aux normes précisées dans le dossier d'assainissement du projet. Les boues de la station de traitement seront évacuées en tant que matières de vidange par camion hydrocureur et traitées sur un site agréé.

Le dispositif d'assainissement respecte la réglementation en vigueur. Un contrat de maintenance et d'entretien avec le fournisseur de la station permet de garantir le bon fonctionnement. Les eaux usées traitées s'écouleront à travers le bassin de rétention puis la zone humide préservée permettant d'affiner la qualité des rejets avant que ces derniers ne rejoignent les marais de Sallertaine. En cas d'incident, la pollution pourra être confinée dans le bassin de rétention

Les modalités de réalisation, de gestion et du suivi du dispositif de traitement sont précisées dans le dossier d'assainissement.

o Risque de contamination du milieu par les eaux pluviales

La modification de l'usage des sols va faire évoluer les risques de contamination des eaux sur le milieu récepteur.

Sur une zone d'habitat de ce type, les eaux pluviales peuvent ainsi se charger en polluants de diverses natures lorsqu'elles ruissellent sur les voies et les toitures. Le transit des eaux de ruissellement via des basses végétalisées, le bassin de rétention paysager et le passage des eaux à travers une surprofondeur de décantation prévus en sortie d'ouvrage vont permettre une interception de ces pollutions.

Le projet n'est pas à l'abri d'une pollution accidentelle qui pourrait provenir par exemple d'une fuite d'un réservoir d'essence d'un véhicule ou d'un incendie. Dans un tel cas, les eaux devront être confinées au plus près possible de la source de pollution par tout moyen disponible. Dans le cas où cette pollution n'aurait pu être confinée avant d'atteindre le bassin de rétention, un dispositif de confinement est prévu dans le regard de régulation du bassin.

- ⇒ **Au regard de ces éléments, le rejet pluvial issu de l'aménagement n'est donc pas susceptible de présenter de risques majeurs pour le milieu récepteur.**

### IV.3. COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES DE GESTION DE L'EAU

#### IV.3.1. SDAGE LOIRE-BRETAGNE

L'analyse qui suit présente des extraits du SDAGE sur les volets susceptibles de concerner un projet d'aménagement urbain tel que celui présenté dans cette étude. La version intégrale de ce document est téléchargeable sur le site de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne<sup>[4]</sup>. Parmi les 14 chapitres que compte le SDAGE Loire-Bretagne, 3 sont susceptibles de concerner un projet d'aménagement urbain de ce type. Ces objectifs et la compatibilité du projet avec ces derniers sont présentés pages suivantes.

o Chapitre 1.- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant

Déclinaison 1B.- Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux

De manière générale, toute intervention dans le cours d'eau doit être adaptée au regard des caractéristiques hydromorphologiques et écologiques du secteur concerné. La disposition 1B-3 rappelle notamment l'obligation de préserver les profils naturels des cours d'eau : "*Toute intervention engendrant des modifications de profil en long ou en travers des cours d'eau est fortement contre-indiquée, si elle n'est pas justifiée par des impératifs de sécurité et de salubrité publique, d'intérêt général, ou par des objectifs de maintien et d'amélioration de la qualité des écosystèmes. /.../ Le scénario d'intervention présentant le meilleur compromis entre bénéfices environnementaux et coûts doit être privilégié. Les choix retenus devront être justifiés.*"

- ⇒ **Compatibilité projet : Sans objet (pas de cours d'eau)**

Déclinaison 1I.- Préserver les capacités d'écoulement ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Les pluies intenses à l'origine des phénomènes de ruissellement ainsi que des crues des cours d'eau et, les tempêtes le long du littoral sont des phénomènes naturels qui seront accrus par le changement climatique. En dehors des secteurs urbanisés ou agricoles, les inondations qui les accompagnent sont une source de renouvellement des milieux. Toutefois, plusieurs points de vigilance doivent être pris en compte :

- lors des crues, la rivière déborde et occupe un espace plus grand que son lit habituel. Dans cette zone, elle stocke une partie de l'eau en excès et le débit naturel de la crue, sans apport extérieur, tend alors à diminuer. Les espaces à l'aval bénéficient ainsi d'un écrêtement qui diminue le risque. Ce fonctionnement naturel doit être maintenu. L'ouverture de nouveaux champs d'expansion des crues ou l'augmentation des capacités de stockage de ceux existants, la préservation et la reconquête de zones humides peuvent le renforcer et réduire ainsi la vulnérabilité aux inondations de certains secteurs sensibles. Cette approche renvoie d'une manière complémentaire à l'objectif n°4 du PGRI : « Intégrer les ouvrages de protection des inondations dans une approche globale »,
- dans les secteurs à enjeux, là où les débordements pourraient être à l'origine de dommages importants, les conditions d'écoulement des cours d'eau doivent faire l'objet d'une attention particulière. Des débordements prématurés ou un relèvement de la ligne d'eau lors des crues dans ces secteurs seraient préjudiciables,
- lors des submersions marines, un volume d'eau fini pénètre dans les zones basses le long du littoral. Au fur et à mesure de sa progression à l'intérieur des terres, l'eau se stocke dans les espaces rencontrés. Si ces espaces ne sont pas disponibles, l'onde de submersion continue alors à avancer. Même si l'impact hydraulique peut paraître moins sensible que pour les débordements de cours d'eau, tout remblai dans les zones basses proches de la ligne du rivage peut potentiellement aggraver les inondations sur les

<sup>[4]</sup> [https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/files/live/mounts/midas/Donnees-et-documents/TOME-1\\_Orientations\\_fond](https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/files/live/mounts/midas/Donnees-et-documents/TOME-1_Orientations_fond)

secteurs avoisinants. Ce fonctionnement naturel de stockage doit être maintenu. De plus, les zones basses littorales et les zones humides qu'elles abritent constituent aussi des zones sensibles sur le plan de l'écologie et des paysages, dont la qualité peut être remise en cause par des remblais.

Il convient donc de préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines.

La disposition 1I-1 précise que " *De nouveaux systèmes d'endiguement ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.*"

- **Compatibilité projet : La parcelle de projet se situe en amont du marais, hors secteur sensible aux inondations. Le projet de valorisation de la parcelle de compensation ne prévoit pas de terrassement (pas de réduction des éventuelles capacités de rétention de ce dernier). Le projet est compatible avec cet objectif.**

- Chapitre 3 - Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique

Déclinaison 3D. : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme

Dans le cadre des objectifs de réduction des pollutions organiques et bactériologiques, le sous-objectif 3D vise directement les projets d'aménagements urbains tels que celui présenté dans ce dossier.

La disposition 3D-1-a s'intitule "Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements". Elle s'adresse essentiellement aux collectivités et rappelle la nécessité de réaliser un zonage pluvial (introduite par le L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) et de retranscrire les prescriptions de ce dernier dans le PLU. Elle invite également à favoriser le développement d'une gestion intégrée et alternative au "tout tuyau" :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- privilégier le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire,
- faire appel aux techniques alternatives au "tout tuyau" (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration...) en privilégiant les solutions fondées sur la nature,
- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

La disposition 3D-1-b s'intitule "Déconnecter les surfaces imperméabilisées des réseaux d'assainissement". "*Il est recommandé de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial. Ce schéma a vocation à programmer les aménagements de déconnexion des eaux pluviales des réseaux de collecte et, le cas échéant, de régulation hydraulique... Lorsque les rejets liés à la collecte des eaux pluviales par les réseaux d'assainissement dégradent le milieu récepteur ou les usages, les collectivités sont invitées à étudier des scénarios de déconnexion des surfaces imperméabilisées publiques et privées à l'échelle parcellaire. Le cas échéant, ces études sont réalisées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales ou des eaux usées susvisé, lequel fixe un objectif chiffré de déconnexion des espaces imperméabilisés (disposition 3C-1). Suite à ces études, il est recommandé que les collectivités mettent œuvre des programmes de déconnexion des eaux pluviales conformément à l'orientation 3C.*"

- **Compatibilité projet : A l'échelle d'un aménagement urbain de ce type, ces orientations doivent guider les concepteurs dans la conception de projets pluviaux intégrés. L'infiltration à la parcelle n'était pas possible sur ce terrain. La gestion des eaux pluviales a privilégié une gestion intégrée avec collecte des eaux en surface et mise en œuvre d'un ouvrage de rétention végétalisé.**

La disposition 3D-2 "Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements" s'adresse à tout projet d'aménagement et concerne donc directement un projet tel que celui étudié : "*Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement. Dans cet objectif, les documents d'urbanisme comportent des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel. A ce titre, il est fortement recommandé que les SCoT mentionnent des dispositions exigeant, d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire. En l'absence de SCoT, il est fortement recommandé aux PLU et aux cartes communales de comporter des mesures de même nature. À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.*"

- **Compatibilité projet : Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention a été réalisé sur la base d'un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Le projet respecte les dispositions du SDAGE. Le projet est donc compatible avec cet objectif.**

La disposition 3D-3 concerne également tous les projets d'aménagements et met l'accent sur les obligations de "traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales" : "*Les autorisations portant sur de nouveaux ouvrages permanents ou temporaires de rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel, ou sur des ouvrages existants faisant l'objet d'une modification substantielle au titre de l'article R. 181-46 du code de l'environnement prescrivent que :*

- *Les eaux pluviales ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée par des macro-polluants ou des micropolluants sont des effluents à part entière et doivent subir les étapes de dépollution adaptées aux types de polluants concernés ;*
- *Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les puits d'injection, puisards en lien direct avec la nappe ;*
- *La réalisation de bassins d'infiltration avec lit de sable sera privilégiée par rapport à celle de puits d'infiltration."*

⇒ **Compatibilité projet : Les modalités de gestion des eaux envisagées et présentées dans les chapitres précédents contribuent à abattre la pollution chronique qui pourrait être véhiculée par ces eaux et à assurer la protection du milieu en cas de pollution accidentelle. Le projet est compatible avec cet objectif.**

○ **Chapitre 8 - Préserver et restaurer les zones humides**

*Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux :*

- *Elles assurent, sur l'ensemble du bassin, des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses, en particulier sur les têtes des bassins versants\* où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux. Dans de nombreux secteurs, la conservation d'un maillage suffisamment serré de sites de zones humides détermine le maintien ou l'atteinte de l'objectif de bon état des masses d'eau fixé par la directive européenne à l'horizon 2027,*
- *Elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité. De nombreuses espèces végétales et animales sont en effet inféodées à la présence des zones humides pour tout ou partie de leur cycle biologique. Certaines zones d'expansion des crues et des submersions marines abritent des zones humides qui constituent des paysages et écosystèmes spécifiques et des zones privilégiées de frai et de refuge,*
- *Elles contribuent, par ailleurs, à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau,*
- *Elles peuvent concourir à l'atténuation du changement climatique, grâce à leur capacité de captation et de rétention du carbone.*

Leur préservation et leur restauration sont donc des enjeux majeurs. La protection des zones humides nécessite d'agir au travers des politiques de gestion de l'espace et à plusieurs niveaux. Elle s'effectue notamment au niveau de l'élaboration des documents d'urbanisme (disposition 8A-1).

**Déclinaison 8B - Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités**

La disposition 8B-1 cadre quant-à elle les objectifs de préservation des zones humides dans les projets d'installation ouvrages travaux et activités :

*"Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.*

*À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :*

- *Equivalente sur le plan fonctionnel ;*
- *Equivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- *Dans le bassin versant de la masse d'eau.*

*En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme."*

⇒ **Compatibilité projet : Un évitement total des zones humides sur la zone de projet n'était pas compatible avec la destination du site à vocation d'habitat. Les mesures compensatoires seront réalisées ex-situ, sur une parcelle appartenant à la même unité hydrographique que le projet. La surface de compensation représente plus de 200% de la zone humide impactée. Les mesures consisteront à restaurer une zone humide altérée par la mise en culture.**

#### IV.3.2. SAGE BAIE DE BOURGNEUF ET MARAIS BRETON

L'analyse qui suit présente des extraits du SAGE sur les volets susceptibles de concerner un projet d'aménagement urbain tel que celui présenté dans cette étude. La version intégrale de ce document est téléchargeable sur le site du Syndicat Mixte du SAGE <sup>[5]</sup>. Parmi les 5 objectifs affichés que compte le SAGE (Tableau 6 - Enjeux du SAGE), un certain nombre d'articles sont susceptibles de concerner un projet de ce type :

o Objectif IS - Prévenir le risque Inondations - Submersions marines

La Commission Locale de l'Eau souhaite dans cet objectif améliorer la connaissance et la culture du risque inondation, prévenir le risque et tendre vers une gestion cohérente de ce dernier à l'échelle du bassin versant.

Disposition 18 - Préserver et aménager les zones d'expansion des crues

La disparition de zones tampons, telles que les zones humides et les zones d'expansion des crues, diminue les capacités naturelles de rétention des eaux. Le maintien ou la restauration des zones de régulation naturelle des eaux suppose la préservation des zones d'expansion des crues, dans le même esprit que la préservation des zones humides, des têtes de bassin versant et des haies. Ainsi, les dispositions visant la préservation de ces éléments participent à la prévention du risque inondation à l'échelle du bassin versant. La Commission Locale de l'Eau insiste sur la préservation ou l'aménagement de ces zones d'expansion des crues dans une logique amont/aval, en réponse au principe de solidarité du bassin versant.

*" En dehors des secteurs déjà urbanisés, la CLE fixe comme objectif la préservation des zones d'expansion des crues de toute occupation entraînant leur réduction et/ou une augmentation de leur vulnérabilité. Les Plans Locaux d'Urbanisme, sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec cet objectif, en identifiant ces zones sur la base des documents existants (atlas des zones inondables, ...) dans l'état initial de l'environnement, et en adoptant des orientations d'aménagement, un classement et/ou des règles permettant d'y répondre. Parallèlement, les communes et leurs groupements concernés, avec l'appui de la structure porteuse du SAGE, étudient la possibilité/l'opportunité d'aménager les zones d'expansion de crue pour en améliorer la capacité de stockage, lorsque celle-ci a été réduite (remblais, merlons), voire de l'accroître en mettant par exemple en place des ouvrages de ralentissement dynamique. "*

- ⇒ **Compatibilité projet : Cette disposition rappelle le rôle et l'intérêt de préserver les champs d'expansion de crues. Les parcelles d'habitats projetées ne sont pas placées en zone inondable. La topographie de la parcelle de compensation du projet ne sera pas remaniée. Le projet est compatible avec cette disposition.**

Disposition 19 - Améliorer la gestion des eaux pluviales en zone urbaine

Certains aménagements de l'espace rural et de l'espace urbain accélèrent la vitesse d'écoulement de l'eau. Les moyens techniques destinés à réduire les causes d'aggravation des crues renvoient à une approche globale de la gestion du ruissellement à l'échelle des bassins versants.

*" En vue de maîtriser l'impact des eaux pluviales urbaines, un zonage pluvial est élaboré ou renouvelé de manière concomitante avec la révision des documents d'urbanisme, afin d'associer dans le règlement d'urbanisme un certain nombre de mesures pouvant prévoir :*

- Une limitation de l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du ruissellement et des débits de fuite pour une pluie d'occurrence décennale, ainsi que la gestion à la parcelle des eaux pluviales ;
- Des mesures de compensation par infiltration ;
- De privilégier la mise en place de techniques alternatives aux bassins de rétention, lorsque cela est techniquement possible ;
- Des emplacements réservés pour les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts pouvant contribuer à la gestion des eaux pluviales ;
- D'imposer la gestion des eaux pluviales dans le cahier des charges de tous les nouveaux projets d'aménagement ou de lotissement.

*Dans un délai de 4 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, les collectivités territoriales compétentes sont invitées à élaborer un schéma directeur des eaux pluviales, intégrant les éléments nécessaires à l'appréhension de la régulation des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant. Les collectivités disposant déjà d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales ou d'un zonage pluvial sont invitées à les réviser tous les 10 ans. Les dossiers d'incidences des projets d'aménagement comportent un volet de l'estimation des flux de pollution générée, des abattements que permettent les ouvrages, le flux de pollution réellement rejeté au milieu et le gain apporté par les ouvrages."*

- ⇒ **Compatibilité projet : Cette disposition rappelle les orientations souhaitées d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant. Ainsi, à l'échelle d'un aménagement urbain de ce type, ces orientations doivent guider les concepteurs dans la conception de projets pluviaux intégrés. Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales avec collecte en surface et bassin de rétention peu profond.**

<sup>[5]</sup> [http://www.baie-bourgneuf.com/?page\\_id=52](http://www.baie-bourgneuf.com/?page_id=52)

o Disposition 46 - Préserver les zones humides dans les documents d'urbanisme

" Les SCOT et/ou PLU sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE avec les objectifs de préservation fixés par le SAGE. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme intègrent l'inventaire des zones humides à l'état initial de l'environnement, et définissent dans leur Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des choix d'aménagement compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides. Les zones humides de classe 4 font l'objet d'une protection renforcée au sein du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) des SCOT, des documents cartographiques et du règlement du PLU. "

- ⇒ **Compatibilité projet : Un inventaire communal a bien été réalisé sur la commune de Sallertaine mais n'est pas encore inscrit au PLU. Ce dernier n'avait cependant pas identifié une zone humide aussi étendue sur l'emprise du site étudié. La zone humide identifiée dans le cadre de l'inventaire communal est quasi intégralement préservée (à l'exception de l'emprise affectée au niveau de la voie accès). Le projet a essayé de préserver au maximum la zone humide identifiée sur ce site tout en permettant la réalisation de l'aménagement urbain de ces terrains planifiés au PLU. Les zones humides impactées sont compensées ex-situ (voir chapitres précédents et suivants).**

o Disposition 49 - Encadrer les projets portant atteinte aux zones humides

" La CLE rappelle que la doctrine nationale en matière d'impacts sur l'environnement est la suivante : "éviter, réduire et à défaut compenser". Elle s'applique notamment à tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités. Dans un premier temps, le pétitionnaire met tout en œuvre pour éviter l'atteinte à une zone humide. Si cela n'est pas possible, le pétitionnaire explique pourquoi et expose les moyens recherchés pour éviter la dégradation partielle ou totale de la zone humide. Il étudie tous les scénarios d'aménagement pour limiter l'impact du projet sur la zone humide. Enfin, lorsque le projet conduit sans alternative avérée, à la dégradation ou la destruction d'une zone humide, le pétitionnaire doit prévoir des mesures compensatoires.

En complément de la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne<sup>[6]</sup>, les mesures compensatoires doivent respecter les conditions suivantes :

- La mesure compensatoire s'applique de préférence sur l'emprise même du projet. Si cela n'est pas possible, elle s'applique de préférence sur une zone humide ou un secteur de marais situé sur la même commune ou sur une commune limitrophe ;
- La mesure compensatoire est prioritairement orientée vers la restauration de zones humides existantes ou de secteurs de marais, en vue de retrouver une fonctionnalité au moins équivalente à celle de la zone détruite ou dégradée ;
- L'échéance de la mise en œuvre des mesures compensatoires est précisée (délai maximum de 3 ans).

Ces mesures compensatoires peuvent s'envisager par exemple par une convention avec un agriculteur volontaire ou une structure opérationnelle compétente pour la restauration puis la gestion de la zone humide compensée sur le long terme. "

- ⇒ **Compatibilité projet : Comme précisé dans les chapitres précédents, l'évitement intégral des zones humides n'était pas possible. Néanmoins, le projet a été revu de manière à prendre en compte cet enjeu et réduire l'impact sur les zones humides existantes (conservation de près de 52% de la zone humide identifiée). Les mesures compensatoires s'appliquent sur une parcelle située sur la commune limitrophe de Sallertaine, sur une parcelle de culture identifiée en zone humide. Des modalités de pérennisation de la mesure ont été mises en place.**

### IV.3.3. PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI LOIRE BRETAGNE)

L'aménagement présenté dans le cadre de ce dossier est réalisé sur une commune couverte par un AZI, mais dont le projet n'est pas concerné par un secteur décrit dans ce zonage. Le projet est classé en zone urbaine et constructible. Il est donc à ce titre compatible avec le PGRI.

- ⇒ **Compatibilité : Les cotes de seuil des habitations sont fixées entre 3,10 et 3,90 m<sub>NGF</sub>, ce qui se situe au-dessus de la cote de plus hautes eaux identifiée dans l'AZI (2,16m<sub>NGF</sub>). Le projet est compatible avec le PGRI.**

<sup>[6]</sup> 8B1 depuis le SDAGE 2016-2021

## IV.4. MOYENS DE SURVEILLANCE ET SECURISATION

### IV.4.1. PERIODE DES TRAVAUX

#### o Engagements et responsabilités

La phase des travaux constitue une période sensible pour le milieu naturel durant laquelle il est nécessaire d'être particulièrement vigilant pour en limiter ses atteintes. Quelques préconisations sont listées ci-dessous à titre indicatif. L'entreprise en charge des travaux devra mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour garantir la qualité des rejets et la protection des milieux sensibles identifiés.

La réalisation des travaux se fait sous la responsabilité du maître d'ouvrage qui doit s'assurer du respect du cahier des charges par les entreprises intervenant sur le chantier (le maître d'œuvre assiste le maître d'ouvrage sur cette partie de suivi des travaux).

Les travaux doivent respecter les éléments présentés dans ce dossier. Conformément au R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification notable du projet doit faire l'objet d'un porter à connaissance au titre de la réglementation sur l'eau.

#### o Préconisations relatives à la protection des milieux

##### ► Protection du milieu récepteur contre les pollutions

La nature des matériaux utilisés et leurs conditions d'emploi ne doivent pas être à l'origine de contamination du milieu. Les conditions de réalisation de l'aménagement ou de l'ouvrage doivent permettre de limiter les départs de matériaux dans les milieux aquatiques.

Les risques de pollution durant la période des travaux seront limités par les précautions suivantes :

- Recueil et décantation des eaux du chantier avant rejet, y compris d'eaux de lavage ;
- Aires spécifiques pour le stationnement et l'entretien des engins de travaux ;
- Dispositifs de sécurité liés au stockage de carburant, huiles et matières dangereuses ;
- Des écrans ou filtre (bottes de paille, géotextiles, ...) pourront être mis en place à l'interface chantier / milieu récepteur, pour retenir les pollutions éventuelles liées aux terrassements ;
- La phase terrassement au droit du projet de lotissement sera réalisée en période sèche (hors période pluvieuse intense) ;
- Le bassin de rétention sera mis en forme dès le début du chantier afin de servir de zone de décantation avant rejet. Les eaux de ruissellement du chantier y seront dirigées.
- La phase terrassement au droit de la parcelle de compensation sera réalisée hors période de nidification (fin été) ;
- Les entreprises intervenant sur les chantiers seront équipées d'un kit anti-pollution.

En fin de chantier, l'ensemble des aires de maintenance devra être remis en état.

##### ► Protection des zones humides en phase chantier

De plus, afin de limiter les risques de pollution des milieux récepteurs en phase chantier, les travaux de terrassement seront réalisés hors période pluvieuse intense. Le bassin de rétention sera mis en forme dès le début du chantier afin de servir de zone de décantation avant rejet. Les eaux de ruissellement du chantier y seront dirigées.



Figure 31 - Exemple de balisage de zones sensibles en phase chantier

Une ouverture du grillage sera réalisée ponctuellement afin de permettre la création du fossé de rejet des eaux régulées du bassin de rétention.

Projet de création d'un lotissement  
"Le Pylois" - Sallertaine (85) -

**Légende**

-  Projet
-  Zone humide évitée par le projet
-  Cadastre
-  Balisage en phase chantier

Réalisation: **OCE**  
OCE - 09/2023  
INSTRUMENT DE L'AMÉNAGEMENT  
ET DE L'ENVIRONNEMENT

Carte : Localisation du balisage à mettre en place en phase chantier

Source :  
BD ORTHO HR 2022 - 085



Figure 32 - Localisation du balisage à mettre en place en phase chantier

o Intervention à suivre en cas d'incident

En cas d'incident ou d'accident sur le site susceptible de provoquer une pollution accidentelle ou une atteinte au milieu récepteur, l'entreprise concernée (sous la responsabilité du pétitionnaire) doit immédiatement interrompre les travaux et prendre les dispositions nécessaires pour limiter les conséquences dommageables de cet événement.

IV.4.2. APRES AMENAGEMENT

o Au droit du projet de lotissement

▶ **Engagement et responsabilité**

L'aménagement, la sécurité sur le site et l'entretien des espaces est du ressort du maître d'ouvrage pétitionnaire ou jusqu'à rétrocession des espaces collectifs.

▶ **Entretien des ouvrages hydrauliques**

L'ouvrage de rétention dispose à l'aval d'une canalisation et d'un orifice au diamètre limité (qui assure la fonction de régulation). Compte-tenu de sa petite taille, et malgré les différentes protections disposées en amont, il est nécessaire de vérifier régulièrement que cette canalisation ne soit pas colmatée. Les principaux points de vigilance et d'entretien permettant de garantir le bon fonctionnement des ouvrages sont synthétisés dans le tableau ci-après.

Tableau 19 - Préconisations d'entretien des ouvrages hydrauliques

LOCALISATION	DETAILS DES INTERVENTIONS	PERIODICITE INDICATIVE (A ADAPTER EN FONCTION DES CONSTATATIONS)
Caniveau grille	- Rinçage - Enlèvements des embâcles et dépôts sur les grilles	→ Rinçage 1 fois / an si nécessaire
Ouvrage de régulation (Sortie du bassin)	- Enlèvements des embâcles et dépôts dans la canalisation d'évacuation et devant la grille	→ 4 à 6 fois / an (surtout à l'automne lors de la chute des feuilles) + 1 inspection après chaque événement météorologique intense (tempête, orage soutenu)
	- Pompage du surnageant et vidange du fond du regard de décantation	→ 1 fois / an (évacuation des résidus de curage et vidange vers un centre de traitement adapté)

▶ **Entretien des espaces verts et du bassin de rétention**

Afin de favoriser la biodiversité il est préconisé de réaliser un entretien différencié des espaces verts :

- les espaces les plus proches des habitations pourront faire l'objet d'une tonte régulière pour que la végétation ne vienne pas empiéter sur le domaine privatif et pouvoir garantir le confort des riverains (cordon "sanitaire") ;
- le bassin de rétention fera l'objet d'une intervention de fauche beaucoup moins fréquente (fauche annuelle en fin d'été) ; cette gestion va permettre de favoriser la filtration des eaux et confèrera à ce site un caractère naturel favorable à l'épanouissement de la petite faune (entomofaune, ...).

▶ **Entretien de la zone humide préservée**

Ces zones humides préservées resteront en espaces verts, gérés par le maître d'ouvrage. Des plantations d'arbres et d'arbustes locaux sont possibles, mais pas d'essences ornementales. L'implantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. La mare existante sur la zone humide Sud sera préservée.

o Au droit du site de compensation

▶ **Entretien des haies bocagères et boisements**

Tableau 20 - Préconisations d'entretien des différents milieux sur le site de compensation

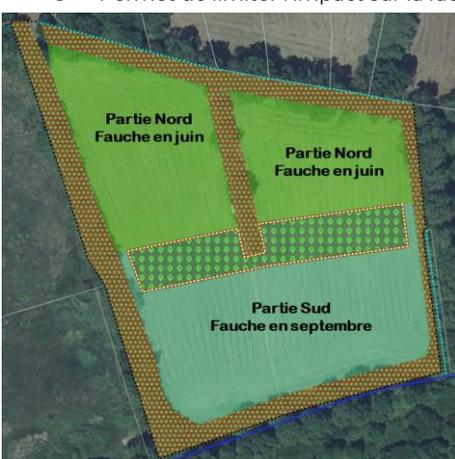
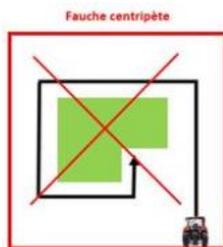
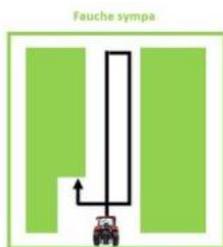
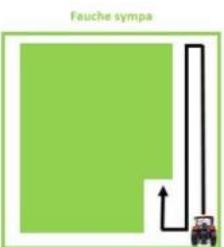
Milieu concerné	Haies bocagères existantes
Entretien courant	<p>L'entretien des bordures peut se faire de différentes façons (intervention novembre) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les 5 à 10 ans avec un lamier scie</li> <li><b>ou</b></li> <li>- Tous les 2 à 3 ans avec un lamier à couteaux</li> <li><b>ou</b></li> <li>- Tous les 1 à 3 ans avec un sécateur hydraulique (ou à défaut un broyeur)</li> </ul> <p>↻ Objectif : maîtriser l'épaisseur de la strate arbustive (ronciers)</p> 

Milieu concerné	Boisement - 1600 m <sup>2</sup>
Entretien les 5 premières années	<p>N+2 : Recharge en paillage à effectuer au bout de 3 ans si nécessaire                  ➔ Permet de protéger les jeunes plants de la compétition végétale et d'éviter les besoins d'arrosage</p> <p>N+4 : Taille de formation si nécessaire (possible toute l'année sur les branches d'un diamètre inférieur à 3 cm ; de préférence en été sur les branches d'un diamètre supérieur à 3 cm)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Le défouçage vise à donner à l'arbre une bonne rectitude.</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>L'élagage a pour but de produire du bois sans nœuds.</i></p> </div> </div>
Entretien 5-10 ans	<p>Effectuer un débroussaillage manuel entre les jeunes plants                  ➔ Contrôle de la strate herbacée</p>
Entretien au-delà de 10 ans	Rien de spécifique (libre évolution) / suppression possible de la clôture

► **Entretien des prairies**

Trois scénarios sont possibles pour l'entretien des prairies :

- Entretien par fauche
- Entretien par pâturage
- Entretien mixte en alternant fauche et pâturage

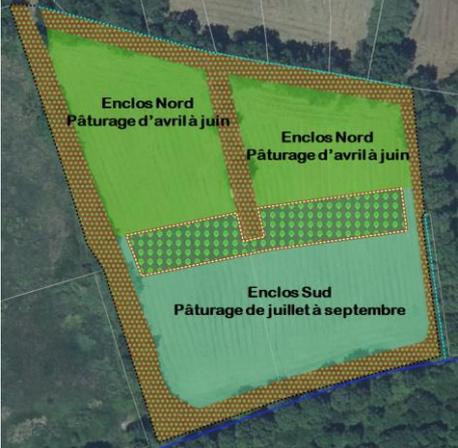
Milieu concerné	Prairie - 1,25 ha
Entretien par fauche	<p>La partie Nord sera à faucher une fois par an en juin, la partie Sud sera à faucher une fois par an en septembre. Il s'agit d'une fauche avec export. La fauche effectuée en juin peut être valorisée en fourrage, tandis que celle effectuée en septembre peut être valorisée en compostage ou litière.                  ➔ Permet de limiter l'impact sur la faune en période de fauche (habitat de report).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>La fauche s'effectue à vitesse lente et par bandes (pas de fauche centripète).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>Fauche centripète</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Fauche sympa</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Fauche sympa</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>Fauche sympa</b></p> </div> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">Les différents modes de fauche :                  Le premier type de fauche en rouge dit « fauche centripète » est à proscrire, contrairement aux trois autres types encadrés en vert, appelés « fauches sympas ».</p>

Ou

Entretien par pâturage

Dans un premier temps, il faudra clôturer la prairie avec un matériel adapté (clôture électrique ou grillage). Au regard de la surface à pâturer, il est conseillé de choisir des ovins ou des caprins. Des équins légers sont également possibles.

Les animaux pourront être présents sur la partie haute entre avril et juin (3 mois). La partie basse pourra être accessible entre juillet en septembre (3 mois). Cela implique deux enclos. Le nombre d'animaux devra être calculé sur la base de la méthode des UGB (Unité de Gros Bétail), en respectant les principes du pâturage extensif, adaptée au type de terrain (milieu humide), au temps de pâture et à race retenue.



Ou

Entretien par fauche et pâturage

Le principe serait d'alterner d'une année sur l'autre entre le pâturage et la fauche.

N1 : Fauche de la partie Nord en juin / Fauche de la partie Sud en septembre

N2 : Pâturage de la partie Nord entre avril et juin / Pâturage de la partie Sud entre juillet en septembre

N3 : Fauche de la partie Nord en juin / Fauche de la partie Sud en septembre

N4 : Pâturage de la partie Nord entre avril et juin / Pâturage de la partie Sud entre juillet en septembre...

- Les modalités de pérennisation des mesures compensatoires sont précisées page 48 dans le paragraphe IV.1.2.

## CONCLUSION

Le projet d'aménagement envisagé par LOTIPROMO et présenté dans ce dossier respecte la réglementation et les politiques de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.

*" Art. R. 214-40 - Toute modification apportée par le déclarant à l'ouvrage ou l'installation, à son mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant ou à l'exercice de l'activité ou à leur voisinage et de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du préfet, qui peut exiger une nouvelle déclaration /.../."*

Code de l'Environnement

## ANNEXES

## Annexe 1 - Levé topographique

*Source GE CESBRON  
Format A3*

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE**

**COMMUNE DE SALLERTAINE**

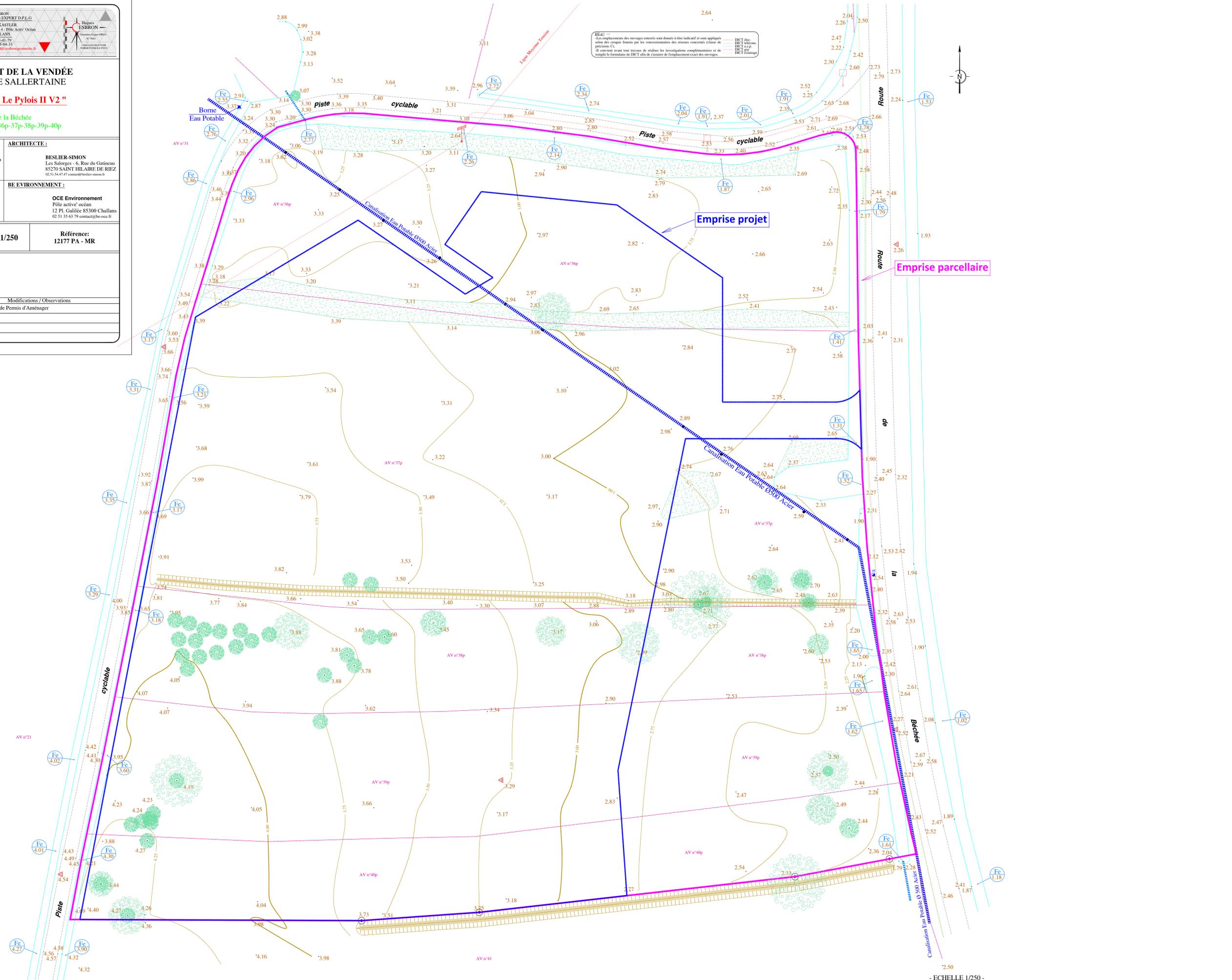
**Lotissement : " Le Pylois II V2 "**

Route de la Béchée  
 Cadastre : AV n° 36p-37p-38p-39p-40p

<b>MAÎTRE D'OUVRAGE :</b>	<b>ARCHITECTE :</b>
SARL LOTIPROMO 4, Square John Burden 85300 CHALLANS 02 51 49 28 30 sennet@lotipromotion.fr	BESLIER-SIMON Les Salorges - 6, Rue du Gatineau 85270 SAINT-HILAIRE-DE-RIEZ 02 51 54 47 47 contact@beslier-simon.fr
<b>MAÎTRISE D'OEUVRE :</b>	<b>BE ENVIRONNEMENT :</b>
CESBRON GÉOMETRE 26 Place Alfred Kastler 85300 Challans 02 51 93 41 79 helene@cesbrongeometre.fr	OCE Environnement Pôle actif océan 12 Pl. Galilée 85300 Challans 02 51 35 63 79 contact@be-occe.fr

**ECHELLE : 1/250**  
**Référence: 12177 PA - MR**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	06/09/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager



**DLA :**  
 Les emplacements des ouvrages enterrés sont donnés à titre indicatif et sont appliqués selon des cotes fournies par les concessionnaires des réseaux concernés (cote de référence : 0).  
 Il conviendrait avant tout travaux de réaliser les investigations complémentaires et de remplir le formulaire de DCT afin de s'assurer de l'emplacement exact des ouvrages.

## Annexe 2 - Données pluviométriques utilisées

Les données pluviométriques utilisées pour les calculs hydrauliques du dossier sont issues de la station Météo-France de la Roche-sur-Yon (chronique 1984 - 2018).

*Hauteurs de pluies intenses par pas de temps (station Météo-France de la Roche sur Yon)*

Occurrence retour Pas de temps		Occurrence retour					
		5 ans	10 ans	20 ans	30 ans	50 ans	100 ans
(heure)	(min)	Lame d'eau (mm)	Lame d'eau (mm)	Lame d'eau (mm)	Lame d'eau (mm)	Lame d'eau (mm)	Lame d'eau (mm)
0,1	6	9,2	<b>11,3</b>	13,5	14,9	16,6	18,1
0,25	15	14,3	<b>17,8</b>	21,6	24,1	27,4	29,8
0,5	30	19,9	<b>25,0</b>	30,8	34,6	39,9	43,4
1	60	25,5	<b>32,1</b>	39,6	44,4	51,4	62,1
2	120	30,8	<b>38,2</b>	46,5	51,8	59,6	71,3
3	180	34,3	<b>42,2</b>	51,2	56,7	64,9	77,2
6	360	40,8	<b>49,3</b>	58,4	64,4	72,1	84,1
12	720	49,0	<b>58,1</b>	67,5	73,5	81,0	92,4
24	1440	58,7	<b>68,4</b>	78,0	84,0	91,1	101,7
48	2880	70,4	<b>80,6</b>	90,2	95,9	102,4	111,8

Sur la base de ces données, des coefficients ont été calculés à partir de la formule de Montana :

$$I(t, T) = a(t, T) \cdot t^{-b(t, T)}$$

Les notations utilisées correspondent à :

- $I(t, T)$  : intensité de l'averse (en mm/minute) de durée  $t$  de période de retour  $T$  ;
- $t$  : durée de l'averse en minutes ;
- $a(t, T)$  et  $b(t, T)$  : coefficients de Montana pour la durée  $t$  et la période de retour  $T$ .

*Coefficients de Montana utilisés (la Roche sur Yon)*

Pas de temps	10 ans		30 ans		100 ans	
	a	b	a	b	a	b
6 min - 30 min (ajustement sur la période 6 min - 1 h)	<b>4,683</b>	<b>-0,507</b>	5,908	-0,540	6,847	-0,457
1 h - 3 h (ajustement sur la période 30 min - 6 h)	<b>11,590</b>	<b>-0,751</b>	21,760	-0,843	27,484	-0,801
6 h - 48 h (ajustement sur la période 3h - 48 h)	<b>12,208</b>	<b>-0,763</b>	8,283	-0,71	37,534	-0,863

## Annexe 3 - Plan d'assainissement des réseaux du projet

*Source GE CESBRON  
Format A0*

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE  
 COMMUNE DE SALLERTAINE**

**Lotissement : " Le Pylois II V2 "**

Route de la Béchée  
 Cadastre : AV n° 36p-37p-38p-39p-40p

<b>MAITRE D'OUVRAGE :</b>	<b>ARCHITECTE :</b>
SARL LOTIPROMO 4, Square John Bardeen 85300 CHALLANS 02 51 49 28 35 secretariat@sarlotipromo.fr	BESLIER-SIMON Les Salorges - 6, Rue du Gatineau 85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ 02 51 54 47 47 contact@beslier-simon.fr
<b>MAITRISE D'OEUVRE :</b>	<b>BE ENVIRONNEMENT :</b>
CESBRON GEOMETRE 26 Place Alfred Kastler 85300 Challans 02 51 55 04 33 lotissement@cesbrongeometre.fr	OCE Environnement Pôle active'ocean 12 Pl. Galilée 85300 Challans 02 51 35 63 79 contact@oce-oc.fr
<b>IPASB</b>	<b>ECHELLE : 1/250</b>
	<b>Référence:</b> 12177 PA - MR

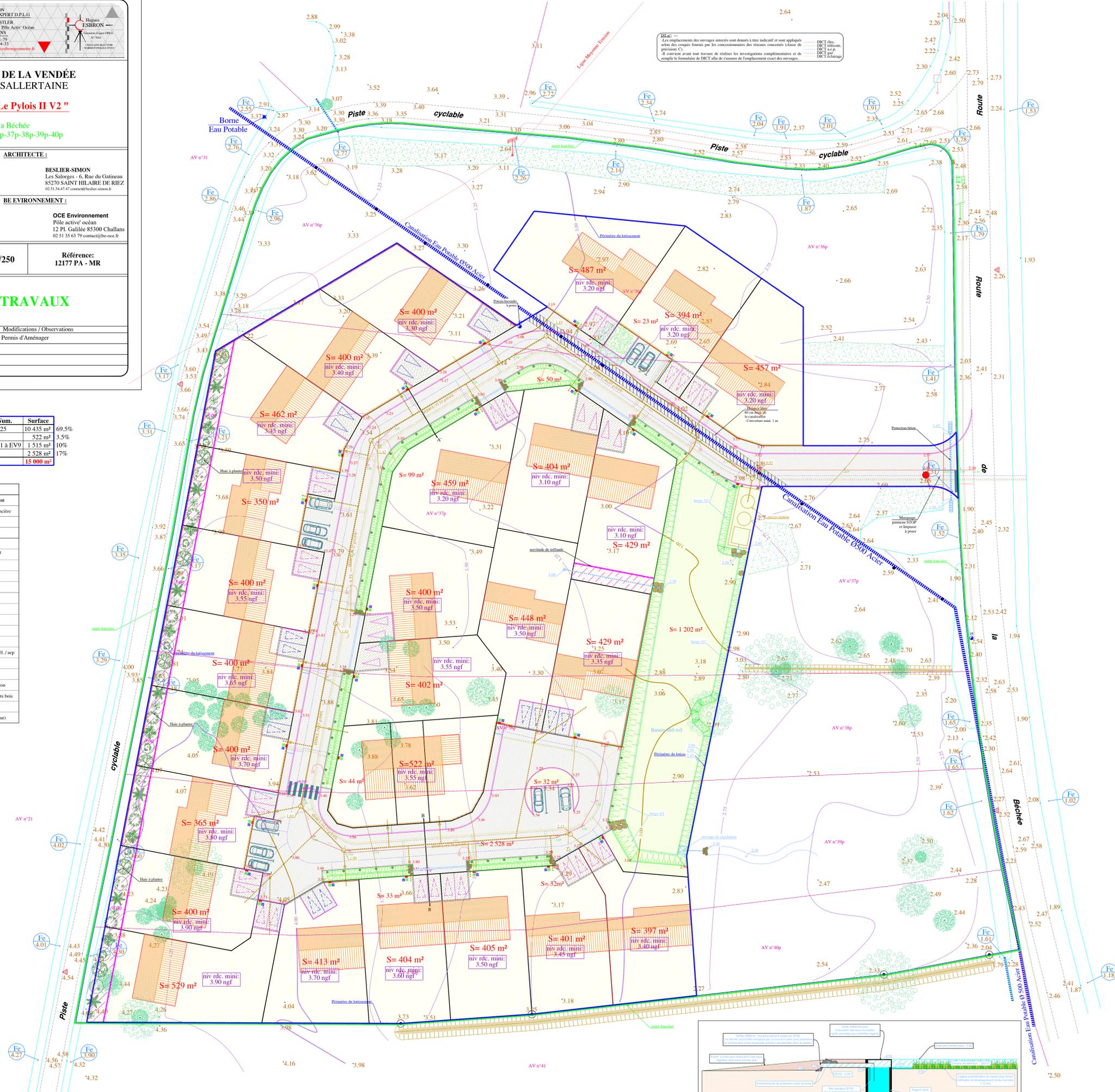
**PLAN DES TRAVAUX**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	06/09/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager

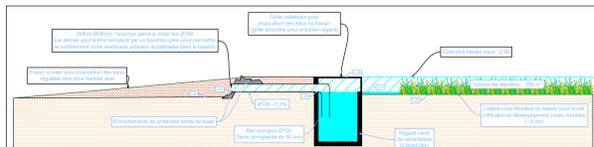
LOTS	Num.	Surface	
Cessibles	1 à 25	10 435 m <sup>2</sup>	69,5%
Logement Sociaux (3)	S1	522 m <sup>2</sup>	3,5%
Espaces Verts	EV1 à EV9	1 515 m <sup>2</sup>	10%
Voirie	V1	2 528 m <sup>2</sup>	17%
<b>TOTAL</b>		<b>15 000 m<sup>2</sup></b>	

**Légende**

- Périmètre du lotissement
- Périmètre de l'unité foncière
- Nivellement projet
- Cadastre
- Projet bordure
- Fondation de maintien (espace privé)
- Bordures
- Projet carobé
- Projet espace vert
- Projet EP
- Gargouilles
- Projet réseau EP
- Projet EU
- Projet réseau EU
- Projet coffrets élec. / tél. / aep
- Projet réseaux souples
- Projet noues
- Projet bassin de rétention
- Projet plantations / plots bois
- Projet éclairage
- Clôture (charge lotisseur)



**MLL**  
 Les emplacements des ouvrages enterrés sont donnés à titre indicatif et sont appliqués selon des cotes fournies par les concessionnaires des réseaux concernés (classe de protection C).  
 Il convient avant tout travaux de réaliser les investigations complémentaires et de compléter le formulaire de DCT afin d'assurer de l'implémentation exacte des ouvrages.



## Annexe 4 - Convention de sécurisation foncière

# Convention de sécurisation foncière

sous signatures privées

**Portant sur le bien suivant :**  
**COMMUNE DE SAINT URBAIN (85230)**  
Lieu-dit « Vallée de Taizan »  
Parcelle cadastrale section C n°1012  
*Parcelle de terre*

PP  
PS

## ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur **Jerry Jacob Jérôme PONTREAU**, garagiste, demeurant à NOTRE DAME DE MONTS (85690), 35 C Route de la Rive, né à CHALLANS (85300) le 16 juin 1991, de nationalité française, résidant en France.

Ci-après dénommé, "LE PROPRIETAIRE".

### D'UNE PART

ET

La société dénommée **LOTIPROMO**, Société par actions simplifiées au capital de 120.000,00 Eur, dont le siège est à CHALLANS (85300), 4, Square John Bardeen, identifiée au SIREN sous le numéro 483 616 470 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON. Représentée aux présentes par M. Philippe PAJOT, en sa qualité de Président de la SAS Pajot Promotion, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant les statuts.

Ci-après dénommé, "L'AMENAGEUR" ou "LE PORTEUR DE PROJET".

### D'AUTRE PART

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension des présentes, il est ici précisé que :

- les termes « AMENAGEUR » et « PORTEUR DE PROJET » désigneront la société LOTIPROMO.
- Le terme « PROPRIETAIRE » désignera M. Jerry PONTREAU.
- Le terme « PARTIES » désignera l'ensemble des soussignés.
- Le terme « BIEN » désignera le terrain objet des présentes.
- Le terme « annexe » désignera tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec le présent acte sous seing privé. Des annexes pourront être ajoutées à l'occasion d'avenants régularisés entre les PARTIES.

## EXPOSE PREALABLE

### Projet de lotissement

Dans le cadre de son activité de lotisseur, la société LOTIPROMO projette d'aménager un lotissement d'habitations sur la commune de Sallertaine (85300), d'une superficie d'environ 1ha 50a 00ca, sur une partie du terrain dont elle s'est portée acquéreur, situé Lieu-dit Le Pylois, parcelles cadastrées AV n°36, 37, 38, 39 et 40 d'une contenance cadastrale totale d'environ 2ha 02a 70ca. Ce projet comporte 25 lots cessibles et 1 lot de logements groupés, pour un total de 28 logements.

La société LOTIPROMO, a déposé un permis d'aménager auprès de la mairie de Sallertaine en date du 07 septembre 2023.

### **Dossier Loi sur L'Eau**

Ce projet d'aménagement étant supérieur à 1ha, il est soumis à étude d'incidences au titre de la Loi sur L'Eau (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement). Cette étude a été confiée au bureau d'études environnementales OCE « Ingénierie de l'aménagement et de l'environnement », situé 12 Place Galilée à Challans (85300). Elle est destinée à évaluer les impacts du projet d'aménagement sur la qualité et les usages de l'eau (superficielle et souterraine) ainsi que sur les milieux aquatiques et sur les zones humides. L'application de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC), dont le principe général est codifié aux articles L.110-1 et L.163-1 du code de l'environnement, nécessite de recourir pour ce projet d'aménagement au mécanisme de la compensation écologique dans le cadre des atteintes évaluées à la biodiversité après avoir recherché toutes les mesures envisageables d'évitement et de réduction.

### **Mesures de compensation**

La réalisation du projet de lotissement se trouve conditionnée par l'obtention d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur L'Eau, conformément aux articles R.214-1 à R.214-60 du code de l'environnement. Pour viser l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité et l'équivalence écologique, les mesures de compensation seront mises en œuvre sur un site à proximité fonctionnelle de la zone affectée par le projet.

### **Site des mesures de compensation**

Le terrain retenu dans le cadre des études pour cette mise en œuvre est constitué de deux parcelles, l'une cadastrée section C n°1011, que la société LOTIPROMO s'est engagée à acquérir auprès de son propriétaire aux termes d'un compromis de vente, et l'autre cadastrée section C n°1012, faisant l'objet de la présente convention de sécurisation foncière, toutes deux sises lieu-dit « Vallée de Taizan » à Saint Urbain (85230).

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section C n°1012, Monsieur Jerry PONTREAU, entend conserver la propriété de son terrain, poursuivre sur celui-ci son activité de chasse ainsi que l'utilisation de son poste d'affût (mirador) existant sur site.

**Ceci exposé, les PARTIES conviennent de ce qui suit :**

## **CONVENTION – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **1. OBJET**

D'un commun accord, les PARTIES ont décidé de convenir ensemble des modalités générales d'usage du BIEN objet des présentes pour assurer la réalisation, l'effectivité et la pérennité des mesures de compensation devant être mises en œuvre par L'AMENAGEUR sur le BIEN, lesquelles mesures pourront être précisées ou modifiées dans leur nature, leurs modalités de mise en œuvre et leur durée, conformément à l'article L.163-1 et suivants du code de l'environnement, par voie d'avenant exclusivement.

La présente convention a pour objet de définir ces modalités ainsi que les engagements pris par les PARTIES pour parvenir à l'objectif de compensation écologique.

## 2. NATURE DU PRESENT ACTE

Les présentes constituent une convention de droit privé soumise aux dispositions du code civil. Les PARTIES s'accordent pour faire procéder à son enregistrement dans les conditions ci-après définies et à constituer tiers dépositaire l'étude de Maître PETIT, notaire à BEAUVOIR SUR MER.

Il est ici précisé que le projet de L'AMENAGEUR repose sur la régularisation de plusieurs actes formant un ensemble contractuel au sens de l'article 1186 du code civil, et notamment sur la réitération authentique au profit de L'AMENAGEUR des actes de vente des différents terrains constituant l'assiette foncière du projet de lotissement et de l'acte de vente du second terrain retenu pour la mise en œuvre de la compensation écologique (cadastré C1011).

Le projet porté par L'AMENAGEUR est également conditionné par l'obtention des autorisations d'urbanisme et environnementales nécessaires préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement et à la mise en œuvre des travaux écologiques prévus dans le cadre des mesures de compensation.

Le présent acte ne prendra donc effet qu'à compter de la réalisation des différentes conditions suspensives et/ou particulières ci-après stipulées.

## 3. IDENTIFICATION DU BIEN

### COMMUNE DE SAINT URBAIN (VENDEE) 85230

#### lieu-dit « Vallée de Taizan »

Un immeuble consistant en : une parcelle de terre à l'état de friche non cultivée

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Adresse ou Lieudit	Contenance
C	1012	Vallée de Taizan	00 ha 91 a 00 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Tels que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et faculté quelconque, sans exception ni réserve.

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur Jerry PONTREAU, PROPRIETAIRE, en vertu d'un acte reçu par Me PETIT, notaire à BEAUVOIR SUR MER.

Le PROPRIETAIRE s'oblige à justifier d'une origine détaillée et trentenaire dudit immeuble lors de la prise d'effet des présentes et au plus tard le 30 juin 2024, à fournir en temps utile à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires et les faire figurer en annexes aux présentes.

#### 4. DUREE DE LA CONVENTION

---

La présente convention est établie pour une **durée de cinq (5) années** entières et consécutives à compter de la date de signature des présentes et ne prendra effet qu'à compter de la réalisation des conditions suspensives et/ou particulières ci-après stipulées.

Elle sera renouvelée par tacite reconduction au terme de chaque période de cinq ans et pour une durée totale **qui ne pourra être supérieure à (trente) 30 années**.

Dans le cas où l'une ou l'autre des PARTIES ne souhaite pas donner suite à la présente convention, elle doit en informer l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard six (6) mois avant l'expiration de la période en cours.

#### 5. PRISE D'EFFET ET CADUCITE

---

Les PARTIES conviennent que le présent accord n'engagera les PARTIES qu'en cas de réalisation des conditions suspensives et/ou particulières ci-après stipulées.

À défaut de réitération authentique des actes de vente constituant l'ensemble contractuel nécessaire à la réalisation du projet de L'AMENAGEUR, ou d'absence de délivrance des autorisations administratives, et ce **au plus tard le 30 juin 2024**, la présente convention sera caduque et ne produira aucun effet.

Si les conditions suspensives et/ou particulières ne sont pas toutes réalisées à cette date, les PARTIES reprendront donc chacune leur entière liberté.

Les PARTIES pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.

#### 6. AVENANTS A LA CONVENTION ET RESILIATION

---

##### Révision par concertation

Les termes de la présente convention pourront être revus par avenant après concertation entre les PARTIES, tant que l'objet ne sera pas remis en cause et si de meilleures conditions de gestion assurant la pérennité des mesures de compensation peuvent être assurées différemment que par celles stipulées dans la notice/plan de gestion à annexer aux présentes.

##### Bilan annuel

Les PARTIES conviennent de la nécessité de réaliser un bilan annuel. Sur cette base et si nécessaire, des modifications dans la gestion du site pourront être envisagées et un avenant pourra alors être défini.

##### Résiliation d'un commun accord

Il sera mis fin aux présentes dans un délai convenu, avec l'accord express des deux PARTIES, si les modalités de gestion ne sont pas conduites conformément au plan de travail détaillé dans la notice/plan de gestion à annexer aux présentes.

### **Autres cas de résiliation**

L'AMENAGEUR pourra demander la résiliation des présentes en cas de destruction par cas fortuit du BIEN dans son état actuel, compromettant la poursuite des modalités de gestion.

En cas de manquements par l'une des PARTIES aux engagements pris aux termes des présentes, l'autre partie peut mettre en demeure la partie défaillante de satisfaire à ses obligations dans un délai raisonnable par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut pour la partie défaillante de satisfaire à ses obligations dans le délai imparti par ce courrier, la convention est résiliée de plein droit.

## **5. INDEMNISATION**

En contrepartie des engagements pris par le PROPRIETAIRE du BIEN et de l'éventuel préjudice qui résulterait des contraintes écologiques imposées sur son BIEN pendant la durée de validité des présentes, L'AMENAGEUR s'engage à lui verser la somme de **VINGT MILLE EUROS (20 000.00 €)**.

L'AMENAGEUR s'oblige expressément à verser l'intégralité de cette somme à compter de la réalisation des conditions suspensives et/ou particulières stipulées aux présentes.

### **Frais**

L'AMENAGEUR déclare prendre à sa charge exclusive tous les frais, droits et taxes qui pourraient découler des présentes et/ou de leur exécution, notamment les frais de timbre et d'enregistrement, à compter de la prise d'effet des présentes.

## **6. ENGAGEMENTS PRIS PAR L'AMENAGEUR**

L'AMENAGEUR s'engage par la présente convention, outre le versement d'une indemnisation, à :

- réaliser et transmettre au PROPRIETAIRE les études effectuées sur site dans le cadre de l'élaboration du dossier Loi sur L'Eau et de l'obtention des autorisations environnementales nécessaires.
- rédiger et fournir au PROPRIETAIRE une notice/plan de gestion synthétisant les résultats des observations, avec notamment les propositions des modes de gestion appropriés aux enjeux du projet et à l'état du site.
- réaliser les travaux nécessaires à la mise en œuvre des mesures de compensation, conformément aux éléments transmis préalablement au PROPRIETAIRE et veiller à leur bonne exécution afin que le BIEN ne puisse souffrir de dégâts ou de dégradations, hors cas fortuits (grêle, foudre, gelée, coulure, inondation, etc.).
- fournir une fois par an au PROPRIETAIRE sur sa demande un compte-rendu d'activités, exposant notamment les travaux éventuellement exécutés et les éventuelles propositions de nouvelles actions dans le cadre de la gestion du site pour atteindre l'objectif d'effectivité des mesures.
- assurer la continuité de l'activité de chasse du PROPRIETAIRE sur site et la compatibilité de cette activité avec la mise en œuvre des mesures de compensation et les modes de gestion du site. Il est ici précisé que L'AMENAGEUR ne saurait être tenu pour responsable des éventuels dégâts causés par le gibier aux cultures avoisinantes s'il en existe et dégage toute responsabilité à cet égard.

### **Nature, modalités de mise en œuvre et durée des mesures de compensation**

D'après les premiers éléments d'étude, suivant le schéma envisagé ci-annexé, les mesures compensatoires à mettre en œuvre sur le site correspondent à :

- maintien des habitats existants tels que les haies bocagères relevées sur site
- conversion d'une partie de la prairie temporaire en prairie permanente, avec 1 fauche annuelle avec export en août ou pâturage extensif
- conversion d'une partie de la prairie temporaire en prairie permanente, avec 1 fauche annuelle avec export en juin ou pâturage extensif
- conversion d'une partie de la prairie temporaire en boisement comprenant plantations arbustives et arborées, paillage et protection du gibier.

Ces différents éléments devront être précisés avant la prise d'effet des présentes et toute notice et plan de gestion des mesures y être annexés.

### **Responsabilités**

Il est ici rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 163-1 du code de l'environnement, L'AMENAGEUR reste seul responsable à l'égard de l'autorité administrative de l'absence d'atteinte des objectifs de compensation fixés lors de l'octroi de l'autorisation environnementale.

## **7. ENGAGEMENTS PRIS PAR LE PROPRIETAIRE**

---

### **Interdictions**

Concernant l'immeuble objet des présentes, et bien qu'il ne soit pas conféré de droits réels sur le BIEN au profit de L'AMENAGEUR, le PROPRIETAIRE s'interdit, à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration des présentes :

- de consentir toute forme d'aliénation, tout privilège, hypothèque ou autre garantie au profit d'un tiers qui contrevienne directement ou indirectement à l'effectivité ou la pérennité des mesures des compensation mises en œuvre par L'AMENAGEUR.
- de conférer ou de proroger tout droit ou charge quelconque tels que bail, location ou servitude qui contrevienne directement ou indirectement à l'effectivité ou la pérennité des mesures des compensation mises en œuvre par L'AMENAGEUR.
- d'y apporter quelque changement de fait ou de droit, le tout si ce n'est avec l'accord préalable de L'AMENAGEUR.
- drainer ou modifier le fonctionnement hydraulique du site.
- supprimer les haies ou tout élément du paysage.
- allumer un feu sur la parcelle.
- exercer toute activité agricole, ou activité de camping, sports en pleine nature, parcours équestre sur le site sans en avoir informé L'AMENAGEUR.
- stocker des véhicules ou abandonner tout dépôt et détritux de quelque nature que ce soit sur site.
- utiliser tout produit pesticide sur site.

### Obligations

Le PROPRIETAIRE s'engage à :

- assurer l'accès à la parcelle à l'AMENAGEUR.
- présenter à L'AMENAGEUR pour accord préalable tout projet de travaux ou d'aménagement susceptible d'avoir un impact significatif sur le fonctionnement écologique de la parcelle.
- informer L'AMENAGEUR, le cas échéant, de changements importants survenus au sein de la propriété pouvant avoir un impact sur le patrimoine. Dès lors, un avenant à la présente convention sera envisagé.
- faire état des obligations contractuelles résultant des présentes à tout éventuel acquéreur ou propriétaire futur jusqu'à l'expiration des présentes et le mettre en relation avec L'AMENAGEUR.

## 8. CONDITIONS SUSPENSIVES ET/OU PARTICULIERES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions des articles 1304 et suivants du code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

### Date maximale de réalisation

Toutes les conditions suspensives stipulées au présent acte devront être réalisées avant le **30 juin 2024**.

A défaut de réalisation des conditions à l'échéance convenue et sauf accord des deux parties pour une prorogation de délai, chacune des parties reprendra son entière liberté, sans indemnité de part et d'autre.

Afin de permettre une juste information des parties, ces dernières s'obligent à se tenir mutuellement informées de la réalisation ou de la défaillance des conditions suspensives énoncées dans les plus brefs délais de leur survenance.

### 1. Condition suspensive relative à l'existence d'un ensemble contractuel

Le projet de L'AMENAGEUR repose sur la régularisation de plusieurs actes formant un ensemble contractuel au sens de l'article 1186 du code civil, et notamment sur la réitération authentique au profit de L'AMENAGEUR des actes de vente des différents terrains constituant l'assiette foncière du projet de lotissement et de l'acte de vente du second terrain retenu pour la mise en œuvre de la compensation écologique (cadastré C1011).

Il est ici précisé que des compromis de vente ont été régularisés en septembre 2023 entre les différents vendeurs et L'AMENAGEUR et prévoient tous une réitération authentique en date du 31 mai 2024. Ils sont tous interdépendants les uns des autres.

La présente convention est donc conclue sous la condition suspensive de réitération authentique de l'ensemble de ces ventes.

## 2. Condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives

Pour la réalisation du projet d'aménagement situé Lieu-dit Le Pylois à Sallertaine (85300), et l'exécution et le suivi des mesures de compensation sur le BIEN objet des présentes, L'AMENAGEUR doit obtenir les autorisations administratives nécessaires, que ce soit en matière d'urbanisme avec la délivrance d'un permis d'aménager, ou en matière d'environnement avec la délivrance d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur L'Eau.

La présente convention est donc conclue sous la condition suspensive d'obtention de ces autorisations.

## 3. Autres conditions

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le BIEN soit libre de toute occupation et/ou réquisition à la date maximale de réalisation des conditions suspensives.

## 9. TRANSMISSION DU CONTRAT

---

### Reprise d'engagement

En cas de décès du PROPRIETAIRE, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur aux fins d'assurer la pérennité des mesures de compensation sur le BIEN objet des présentes.

## CONVENTION - DISPOSITIONS GENERALES

## 10. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT

---

### 10.1 DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Les PARTIES ont souhaité établir un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par le préfet et qui est annexé à toute promesse de vente de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité, de potentiel radon ou de pollution des sols.

### ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions établi par ARGISOL le 21 septembre 2023, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, est joint.

À cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'AMENAGEUR, dûment informé de la situation de l'immeuble, s'oblige, à en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROPRIETAIRE.

## 10.2 SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### Rappel des textes relatifs à la compensation écologique

Les PARTIES déclarent être informées des dispositions suivantes du code de l'environnement.

- Celles de l'article L. 163-1 I et II du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

*« I. - Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité sont les mesures prévues au 2° du II de l'article L. 110-1 et rendues obligatoires par un texte législatif ou réglementaire pour compenser, dans le respect de leur équivalence écologique, les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification.*

*Les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes. Elles ne peuvent pas se substituer aux mesures d'évitement et de réduction. Si les atteintes liées au projet ne peuvent être ni évitées, ni réduites, ni compensées de façon satisfaisante, celui-ci n'est pas autorisé en l'état.*

*II. - Toute personne soumise à une obligation de mettre en œuvre des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité y satisfait soit directement, soit en confiant, par contrat, la réalisation de ces mesures à un opérateur de compensation défini au III du présent article, soit par l'acquisition d'unités de compensation dans le cadre d'un site naturel de compensation défini à l'article L. 163-3. Lorsque la compensation porte sur un projet, un plan ou un programme soumis à évaluation environnementale, la nature des compensations proposées par le maître d'ouvrage est précisée dans l'étude d'impact présentée par le pétitionnaire avec sa demande d'autorisation.*

*Dans tous les cas, le maître d'ouvrage reste seul responsable à l'égard de l'autorité administrative qui a prescrit ces mesures de compensation.*

*Les modalités de compensation mentionnées au premier alinéa du présent II peuvent être mises en œuvre de manière alternative ou cumulative.*

*Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou, en tout état de cause, à proximité de celui-ci afin de garantir ses fonctionnalités de manière pérenne. Une même mesure peut compenser différentes fonctionnalités.*

*Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle identifiées par les schémas de cohérence territoriale en application du 3° de l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme et par les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs à renaturer en application du 4° du I de l'article L. 151-7 du même code, lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent alinéa. »*

- Celles de l'article L. 163-2 du Code de l'environnement : « Lorsque des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité sont mises en œuvre sur un terrain n'appartenant ni à la personne soumise à l'obligation de mettre en œuvre ces mesures, ni à l'opérateur de compensation qu'elle a désigné, un contrat conclu avec le propriétaire et, le cas échéant, le locataire ou l'exploitant définit la nature des mesures de compensation et leurs modalités de mise en œuvre, ainsi que leur durée. »

### Rappel des textes sur la protection de l'environnement

Les PARTIES déclarent être informées des dispositions suivantes du code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :  
« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.  
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.  
À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »
- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :  
"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.  
À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROPRIETAIRE déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur les lieux objet des présentes ;

11/15

Paraphes :

AP  
RS

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - . l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement;
  - . l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - . il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - . il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - . il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### Responsabilité environnementale

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN**. L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la

FP

PS

sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation. Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

#### **Déclarations du PROPRIETAIRE sur les déchets**

Par suite le PROPRIETAIRE déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais déposé et qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles (PCB), polychloroterphényles (PCT) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

Le PROPRIETAIRE déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur l'immeuble de son fait ou du fait d'autrui.

#### **11. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS - DISPOSITIONS DIVERSES**

### 11.1 CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### 11.2 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure respective indiquée en tête des présentes et s'obligent à se dénoncer mutuellement tout changement d'adresse ou de domicile. En outre et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

### 11.3 ENREGISTREMENT

Les PARTIES décident de soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement à compter de la prise d'effet des présentes.

### 11.4 PIECES ANNEXES

Sont annexées aux présentes, les pièces suivantes :

- Le dossier d'état des risques
- Un plan cadastral
- Un plan de situation du BIEN
- Un plan schématisant les mesures compensatoires envisagées à la date des présentes

Les présentes comprenant :

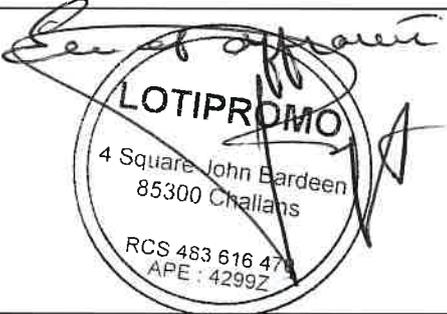
- **Quinze** pages + les annexes
- ...0...renvoi approuvé
- ...0...barre tirée dans des blancs
- ...0...ligne entière rayée
- ...0...chiffre rayé nul
- ...0...mot rayé nul

**SIGNATURE DES PARTIES :**

Fait à... Challans....., le 30/09/2027

En en un seul exemplaire qui, d'un commun accord entre les parties, restera déposé entre les mains de l'étude de Maître PETIT, constitué tiers dépositaire avec autorisation pour celui-ci de délivrer les copies des présentes.

*Signatures précédées de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »*

<p><b>Monsieur Jerry PONTREAU</b>  PROPRIETAIRE</p>	<p><i>Lu et approuvé</i></p> 
<p><b>SAS LOTIPROMO Monsieur Philippe PAJOT</b>  AMENAGEUR</p>	<p><i>Lu et approuvé</i></p> 

Département :  
VENDEE

Commune :  
SAINT-URBAIN

Section : C  
Feuille : 000 C 04

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/09/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

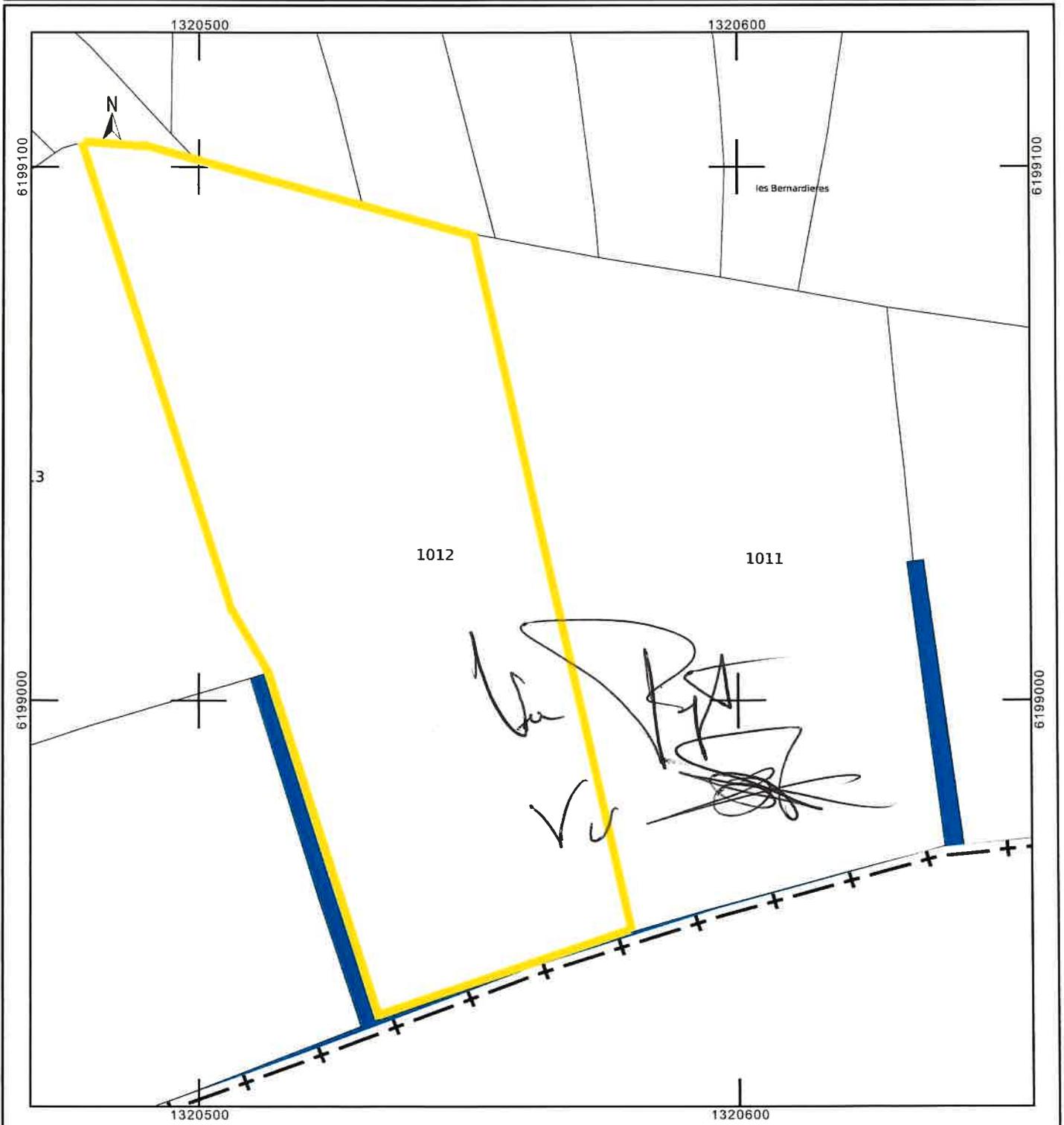
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique Gestion Cadastre  
VENDEE  
Cité administrative Travot Rue du 93ème  
RI 85020  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 12 39 -fax  
ptgc.850.la-roche-sur-  
yon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	ARGISOL
Numéro de dossier	2023.09.21.2840.PAJOT
Date de réalisation	21/09/2023

Localisation du bien	VALLEE DE TAIZAN 85230 ST URBAIN
Section cadastrale	000 C 1011, 000 C 1012
Altitude	2.41m
Données GPS	Latitude 46.882683 - Longitude -1.981306

Désignation du vendeur	LOTIPROMO
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

\* Document réalisé en ligne par ARGISOL qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 3 - Modérée		EXPOSÉ **	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ **

\*\* Réponses automatiques générées par le système.

(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

SOMMAIRE
Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Arrêtés

## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 20-DDTM85-182 du 19/02/2020 mis à jour le \_\_\_\_\_

Adresse de l'immeuble : VALLEE DE TAZAN 85230 ST URBAIN  
Cadastre : 000 C 1011, 000 C 1012

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_ 1 oui  non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : autres \_\_\_\_\_  
inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2 oui  non   
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_ 3 oui  non

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : mouvements de terrain  autres \_\_\_\_\_

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM 4 oui  non   
4 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

**Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé 5 oui  non   
5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui  non   
> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non   
> L'immeuble est situé en zone de prescription 6 oui  non   
6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non   
6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente oui  non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en  
zone 1 très faible  zone 2 faible  zone 3 modérée  zone 4 moyenne  zone 5 forte

**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui  non

**Information relative à la pollution de sols**

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

**Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)**

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023 oui  non   
> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)  
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :  
> d'ici à trente ans  > compris entre trente et cent ans

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? oui  non   
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? oui  non

**Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T\*\***  
\*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T oui  non

**Documents à fournir obligatoirement**

Carte Sismicité, Fiche Sismicité, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

**Vendeur - Acquéreur**

Vendeur : LOTIPROMO  
Acquéreur : \_\_\_\_\_  
Date : 21/09/2023 Fin de validité : 21/03/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Vendée  
Adresse de l'immeuble : VALLEE DE TAZAN 85230 ST URBAIN  
En date du : 21/09/2023

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2022	30/09/2022	25/04/2023	10/06/2023	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : LOTIPROMO

Acquéreur :

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

#### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

### Extrait Cadastral

Département : Vendée

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Commune : ST URBAIN

Parcelles : 000 C 1011, 000 C 1012

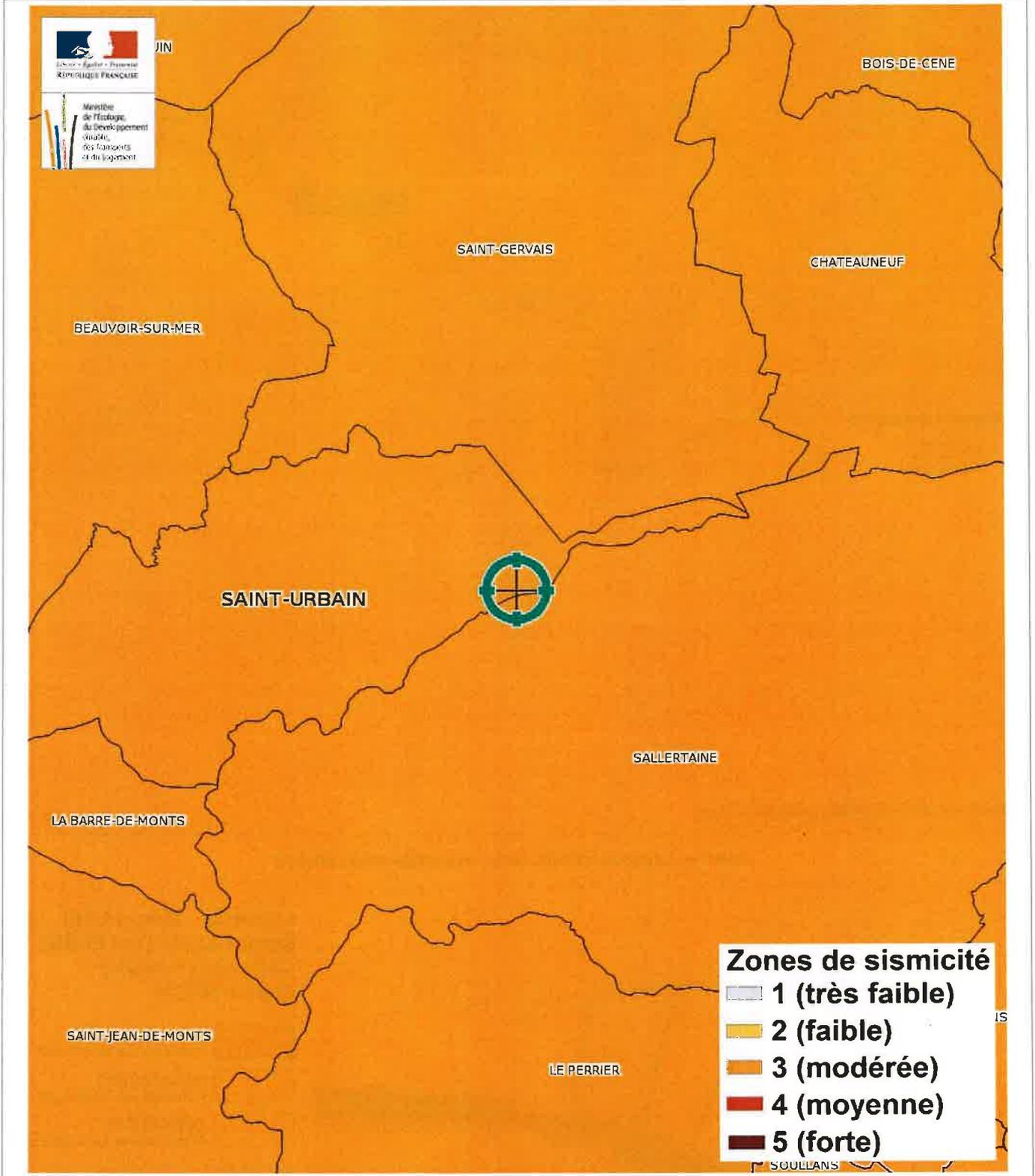


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Vendée

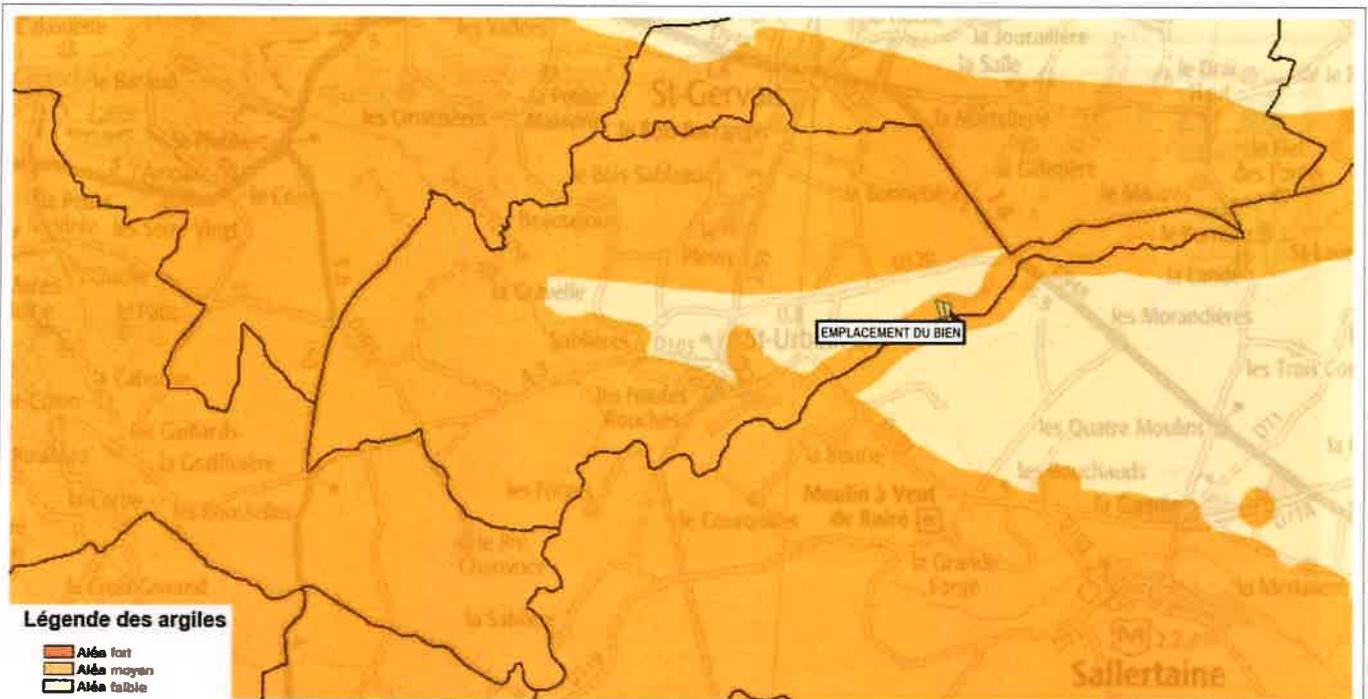
Commune : ST URBAIN

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 3 - Modérée



## Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

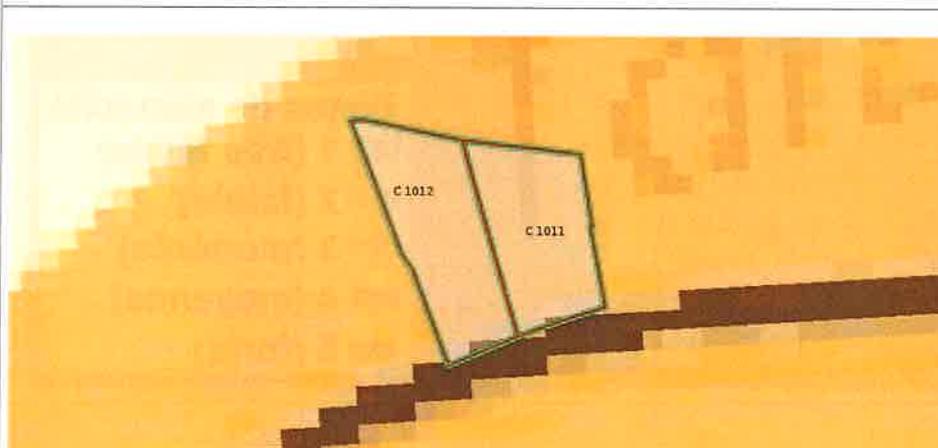
EXPOSÉ

### Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

#### Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Carte réglementaire Source BRGM

	<b>Aléa fort</b> Concerné par la loi ELAN*
	<b>Aléa moyen</b> Concerné par la loi ELAN*
	<b>Aléa faible</b> Non concerné par la loi ELAN

\*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.



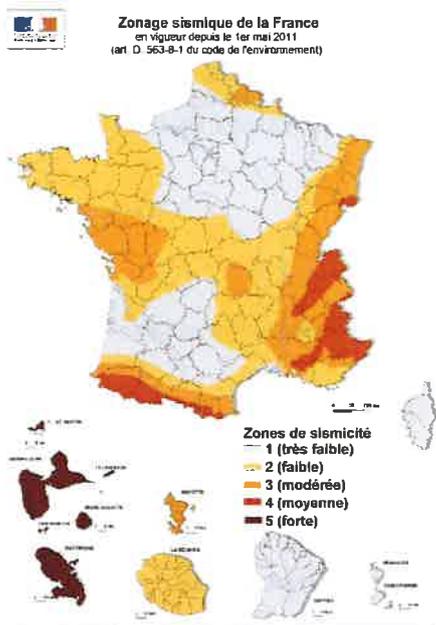
## Annexes

Fiche d'information Sismicité

MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

### Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

#### Le zonage sismique sur ma commune



#### Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

		1	2	3	4	5
Pour les bâtiments neufs						
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

## Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE LA VENDÉE

**ARRETE PREFECTORAL N° 19-DDTM85-540  
RELATIF A L'INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET  
TECHNOLOGIQUES MAJEURS DEVANT ÊTRE DÉLIVRÉE AUX ACQUÉREURS  
ET LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS DANS LE DÉPARTEMENT DE LA  
VENDÉE**

**Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté du ministère des solidarités et de la santé du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

**Considérant que l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la publication au journal officiel de la république Française de l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;**

**Sur proposition du directeur département des territoires et de la mer du département de la Vendée ;**

## Annexes

Arrêtés

### ARRÊTE

#### ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral du N° 18-DDTM85-639 actualisant la liste des communes où l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté :

#### ARTICLE 2 :

L'arrêté préfectoral du N° 18-DDTM85-640 actualisant la liste des communes de Vendée pour lesquelles l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers est due au seul risque sismique est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté ;

#### ARTICLE 3 :

Au terme des articles L125-5, L125-6 et L125-7 et R125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un « état des risques et pollutions » relatif aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, et pollution, fondé sur les informations transmises par le préfet de la Vendée, doit être annexé de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes listées en annexe 1 du présent arrêté pour les biens immobiliers situés :

- \* dans le périmètre d'exposition aux risques, délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé (R125-23 du C.E) ;
- \* dans une zone exposée aux risques, délimité par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L562-2-I du code de l'environnement et (R125-23 du C.E) ;
- \* dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des naturels prévisibles prescrit (R125-23 du C.E) ;
- \* dans la zone de sismicité instituée pour la totalité du territoire de l'ensemble des communes de la Vendée par l'article R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement (R125-23 du C.E) ;
- \* dans un secteur d'information sur les sols (R125-23 du C.E) ;
- \* dans une commune à potentiel radon de catégorie 1, 2 et 3 (R125-23 du C.E).

## Annexes

### Arrêtés

#### **ARTICLE 4 :**

L'obligation d'information prévue au paragraphe IV de l'article L125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Cette information est disponible dans les arrêtés préfectoraux relatifs à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers concernant chaque commune du département de la Vendée ;

#### **ARTICLE 5 :**

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information consultable librement en mairie des communes concernées, ainsi qu'à la Préfecture de la Vendée et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur le site internet des services de l'État en Vendée au lien suivant : <http://www.vendee.gouv.fr/informations-acquereurs-locataire-ial-r255.html>

#### **ARTICLE 6 :**

Les documents listés ci-après sont mis à jour pour chaque arrêté préfectoral relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers des communes du département de la Vendée, si la situation de celles-ci au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement venait à évoluer :

- la liste des communes pour lesquelles s'appliquent les obligations citées en articles 3 et 4,
- la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et technologique,
- les dossiers communaux d'information

#### **ARTICLE 7 :**

Le présent arrêté et son annexe seront notifiés aux maires des communes, au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché aux mairies des communes concernées pendant un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

Il sera également accessible sur le site internet des services de l'État en Vendée ([www.vendee.gouv.fr/ial](http://www.vendee.gouv.fr/ial)).

#### **ARTICLE 8 :**

Le présent acte peut être contesté :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emportant décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Nantes compétent dans un délai de deux mois ;

## Annexes

Arrêtés

- par recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le délai de recours gracieux étant interruptif du délai de recours contentieux.

**ARTICLE 9 :** Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Vendée.

Fait à la Roche sur Yon, le 05 DEC. 2019

Le Préfet



Benoît BROCARD

## Annexes

Arrêtés

INSEE	NOM	INSEE	NOM	INSEE	NOM	INSEE	NOM
85250	SAINT-MATHURIN	85267	SAINTE-RADÉGONDE-DES-NOYERS	85285	LE TABLIER	85298	VAIRÉ
85251	SAINT-AURICE-DES-NOUES	85268	SAINT-RÉVÉREND	85286	LA TAILLÉE	85177	LES VELLUIRE-SUR-VENDÉE
85252	SAINT-AURICE-LE-GIRARD	85269	SAINT-SIGISMOND	85287	TALLUD-SAINTE-GEMME	85300	VENANSAULT
85254	SAINT-MESMIN	85271	SAINT-SULPICE-EN-PAREDS	85288	TALMONT-SAINTE-HILAIRE	85301	VENDRENNES
85255	SAINT-MICHEL-EN-L'HERM	85273	SAINT-URBAIN	85289	LA TARDIÈRE	85302	CHANVERRIE
85256	SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ	85274	SAINT-VALÉRIEN	85290	THIRÉ	85303	VIX
85259	SAINT-PAUL-EN-PAREDS	85276	SAINT-VINCENT-STERLANGES	85291	THORIGNY	85304	VOUILLÉ-LES-MARAIS
85260	SAINT-PAUL-MONT-PENIT	85277	SAINT-VINCENT-SUR-GRAON	85292	THOUARSAIS-BOULDRoux	85305	VOUVANT
85261	SAINTE-PEXINE	85278	SAINT-VINCENT-SUR-JARD	85293	TIFFAUGES	85306	XANTON-CHASSENON
85262	SAINT-PHILBERT-DE-BOUAINÉ	85280	SALLERTAINÉ	85294	LA TRANCHE-SUR-MER	85307	LA FAUTE SUR MER
85264	SAINT-PIERRE-DU-CHEMIN	85281	SÉRIGNÉ	85295	TREIZE-SEPTIERS	85090	SÉVREMONT
85265	SAINT-PIERRE-LE-VIEUX	85282	SIGOURNAIS	85296	TREIZE-VENTS		
85266	SAINT-PROUANT	85284	SOULLANS	85297	TRIAIZE		

Vu pour être annexé à mon arrêté  
N°19-DDTM85-540

Fait à La Roche-sur-Yon,  
Le 5 DEC. 2019

Le Préfet,

*(Signature)*

## Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE LA VENDÉE

### ARRETE PREFECTORAL N° 20-DDTM85-182 RELATIF A L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS SUR LA COMMUNE DE SAINT-URBAIN

Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le code de l'environnement et ses articles L125-2 à L125-7, L562-2, L563-1, R125-10, R125-23 à R125-27 et R563-1 à R563-8 ;

VU le code de la santé publique et ses articles L1333-2 et R1333-29 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;

VU le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et modifié par le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté du ministère des solidarités et de la santé du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;

VU l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

VU l'arrêté préfectoral n°18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 actualisant la liste des communes de Vendée pour lesquelles l'information des acquéreurs locataires de biens immobiliers est due au seul risque sismique dont la commune de Saint-Urbain ;

## Annexes

Arrêtés

Considérant que l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs doit faire l'objet d'une mise à jour suite à la publication au journal officiel de la république Française de l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

### ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** L'arrêté préfectoral n° 18-DDTM85-640 du 15 octobre 2018 est abrogé et remplacé, en toutes ses dispositions, par le présent arrêté.

### ARTICLE 2 :

La commune de SAINT-URBAIN est concernée par les risques suivants :

PREM	NOM	PPR NATUREL PRESCRIT	PPR NATUREL APPROUVE	PPR NATUREL PRESCRIT POUR MODIFICATION OU REVISION	PPR TECHNOLOGIQUE PRESCRIT	PPR TECHNOLOGIQUE APPROUVE	ZONE DE SISMICITE	ZONE A POTENTIEL RADON	ACTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS
NS23	SAINT-URBAIN						3 (Modéré)	Catégorie 1	

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'information comprend :

- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
- la fiche communale d'information risques et pollution relative aux aléas naturels, miniers ou technologique, sismicité, potentiel radon et sols pollués ;
- la fiche descriptive sur le risque sismique ;
- la fiche descriptive sur le risque radon ;

Le dossier communal d'information est librement consultable en Préfecture ([www.vendee.pref.gouv.fr/ia/](http://www.vendee.pref.gouv.fr/ia/)), Sous-Préfecture et Mairie concernée.

### ARTICLE 3 :

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'Environnement (article L125-5).

### ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de SAINT-URBAIN et au président de la chambre départementale et des notaires.

Cet arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant une période minimale d'un mois et fera l'objet d'une mention au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture de Vendée.

### ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet du préfet, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de SAINT-URBAIN sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

## Annexes

Arrêtés

### **ARTICLE 6 :**

Le présent acte peut être contesté :

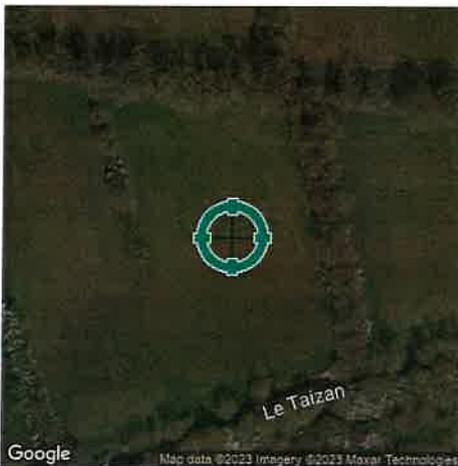
- par recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emportant décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif de Nantes compétent dans un délai de deux mois ;
- par recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nantes, compétent dans les deux mois suivant la notification ou la publication de la décision considérée, le délai de recours gracieux étant interruptif du délai de recours contentieux.

Fait à La Roche-sur-Yon, le **19 FEV. 2020**

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
de la Préfecture de la Vendée

François-Claude PLAISANT

## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	ARGISOL
Numéro de dossier	2023.09.21.2840.PAJOT
Date de réalisation	21/09/2023

Localisation du bien	VALLEE DE TAIZAN 85230 ST URBAIN
Section cadastrale	C 1011, C 1012
Altitude	2.41m
Données GPS	Latitude 46.882683 - Longitude -1.981306

Désignation du vendeur	LOTIPROMO
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

Dans un rayon de 200m autour du bien	Dans un rayon entre 200m et 500m du bien	Conclusion
		<p>A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par <b>BASOL</b>.</li> <li>➔ 0 site industriel et activité de service est répertorié par <b>BASIAS</b>.</li> <li>➔ 0 site est répertorié au total.</li> </ul>
		<p><b>MEDIA IMMO</b> 124, rue Louis Braille 91100 CORBEIL ESSONNES Tél. 01 60 90 90 35 SIRET 750 675 643 0005 EVRY</p> <p><i>Fait à Corbeil Essonnes, le 21/09/2023</i></p>

\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL** et **CASIAS**  
(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE
Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

## Qu'est-ce que l'ERPS ?

**Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

### Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

### Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

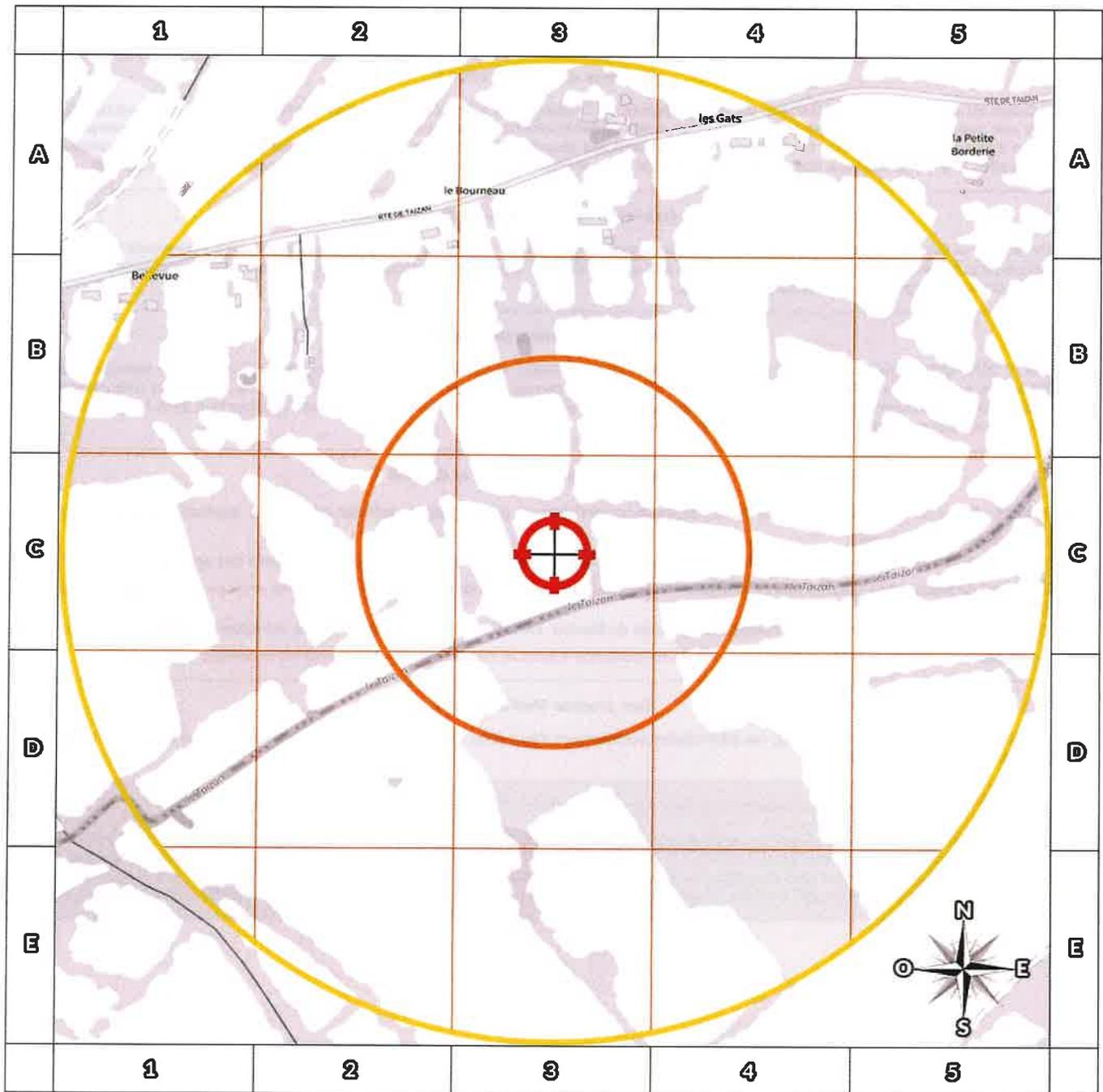
### Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

### Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

**« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)**

## Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)                            | Emplacement du bien         |
| BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service                  | Zone de 200m autour du bien |
| BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service | Zone de 500m autour du bien |
| BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service |                             |
| Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service                                |                             |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

**Inventaire des sites BASOL / BASIAS**  
*situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien*

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m			

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

## Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)\*



<b>Réalisé en ligne** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	ARGISOL
<b>Numéro de dossier</b>	2023.09.21.2840.PAJOT
<b>Date de réalisation</b>	21/09/2023

<b>Localisation du bien</b>	VALLEE DE TAIZAN 85230 ST URBAIN
<b>Section cadastrale</b>	C 1011, C 1012
<b>Altitude</b>	2.41m
<b>Données GPS</b>	Latitude 46.882683 - Longitude -1.981306

<b>Désignation du vendeur</b>	LOTIPROMO
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	<input type="text"/>

### RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

### GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

### QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

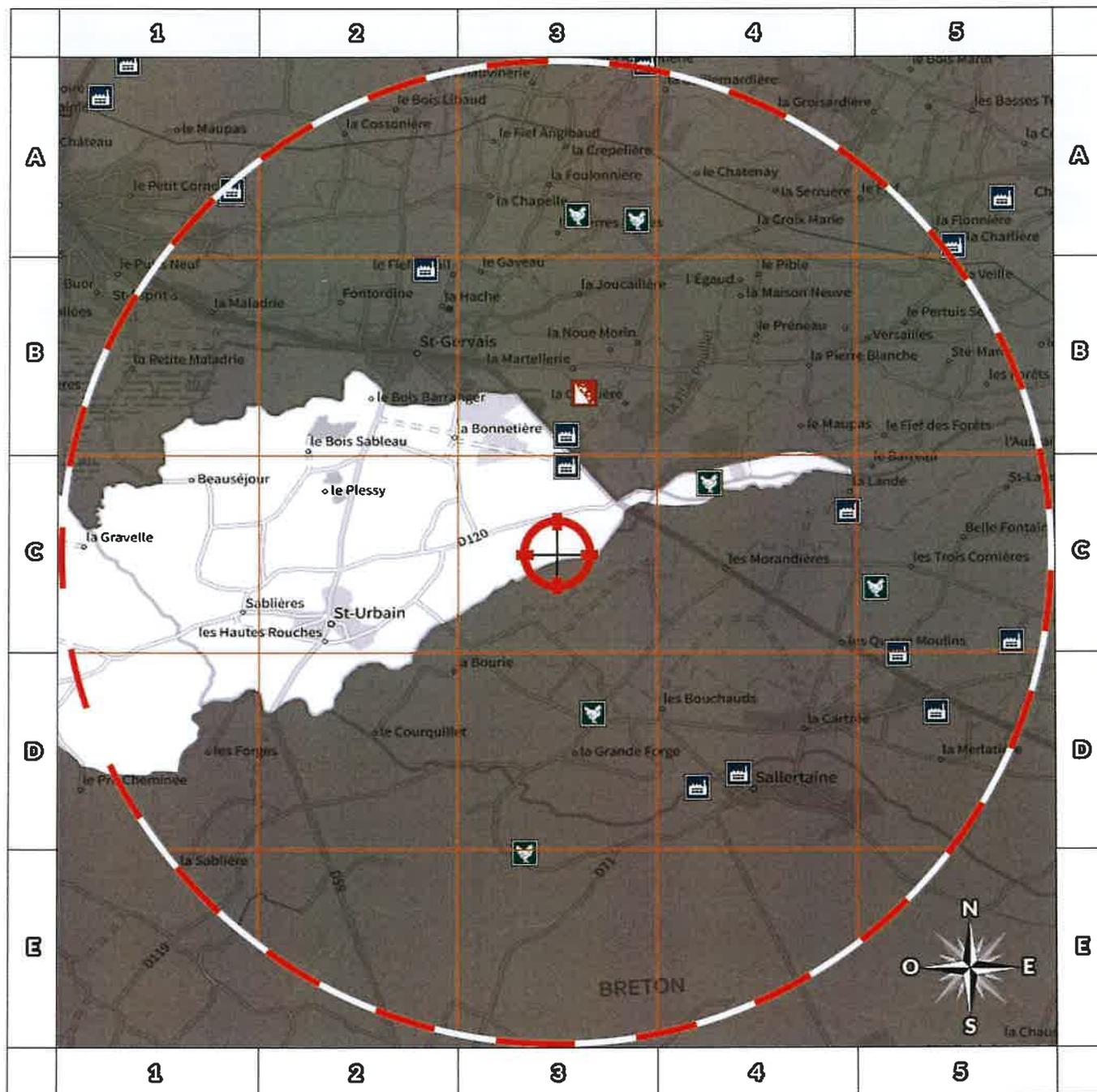
\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
Cartographie des ICPE  
Inventaire des ICPE

## Cartographie des ICPE Commune de ST URBAIN



2000m

- |  |                     |  |                              |
|--|---------------------|--|------------------------------|
|  | Usine Seveso        |  | Elevage de porc              |
|  | Usine non Seveso    |  | Elevage de bovin             |
|  | Carrière            |  | Elevage de volaille          |
|  | Emplacement du bien |  | Zone de 5000m autour du bien |

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos et

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

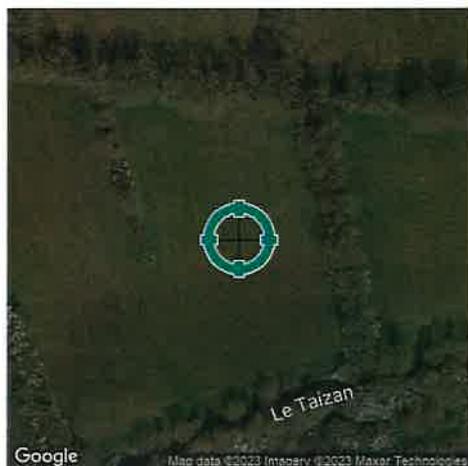
## Inventaire des ICPE Commune de ST URBAIN

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 5000m du bien</i>					
	Valeur Initiale	SAS Entreprise BODIN	VILLENEUVE 85230 ST URBAIN	Inconnu	Non Seveso
				Autres régimes	NON
	Valeur Initiale	EARL CHANTREAU	LA GOUPELLERE 85230 ST URBAIN	En exploitation avec titre	Non Seveso
				Autorisation	NON
	Valeur Initiale	Association Arche de Noé	Sainte Jeanne d'Arc 85230 Saint-Urbain	Inconnu	Non Seveso
				Autres régimes	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune ST URBAIN			

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	ARGISOL
Numéro de dossier	2023.09.21.2840.PAJOT
Date de réalisation	21/09/2023

Localisation du bien	VALLEE DE TAZAN 85230 ST URBAIN
Section cadastrale	C 1011, C 1012
Altitude	2.41m
Données GPS	Latitude 46.882683 - Longitude -1.981306

Désignation du vendeur	LOTIPROMO
Désignation de l'acquéreur	<input type="text"/>

\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 C 1011, 000 C 1012

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Cartographie  
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes

## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ mis à jour le \_\_\_\_\_

Adresse de l'immeuble : VALLEE DE TAZAN 85230 ST URBAIN

Cadastre : C 1011, C 1012

### Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui  non

révisé  approuvé  date \_\_\_\_\_

1 si oui, nom de l'aérodrome : \_\_\_\_\_

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui  non

2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui  non

révisé  approuvé  date \_\_\_\_\_

1 si oui, nom de l'aérodrome : \_\_\_\_\_

### Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A <sup>1</sup> forte      
 zone B <sup>2</sup> forte      
 zone C <sup>3</sup> modérée      
 zone D <sup>4</sup>

1 (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)  
2 (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)  
3 (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)  
4 (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1809 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>  
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de ST URBAIN

### Vendeur - Acquéreur

Vendeur : LOTIPROMO

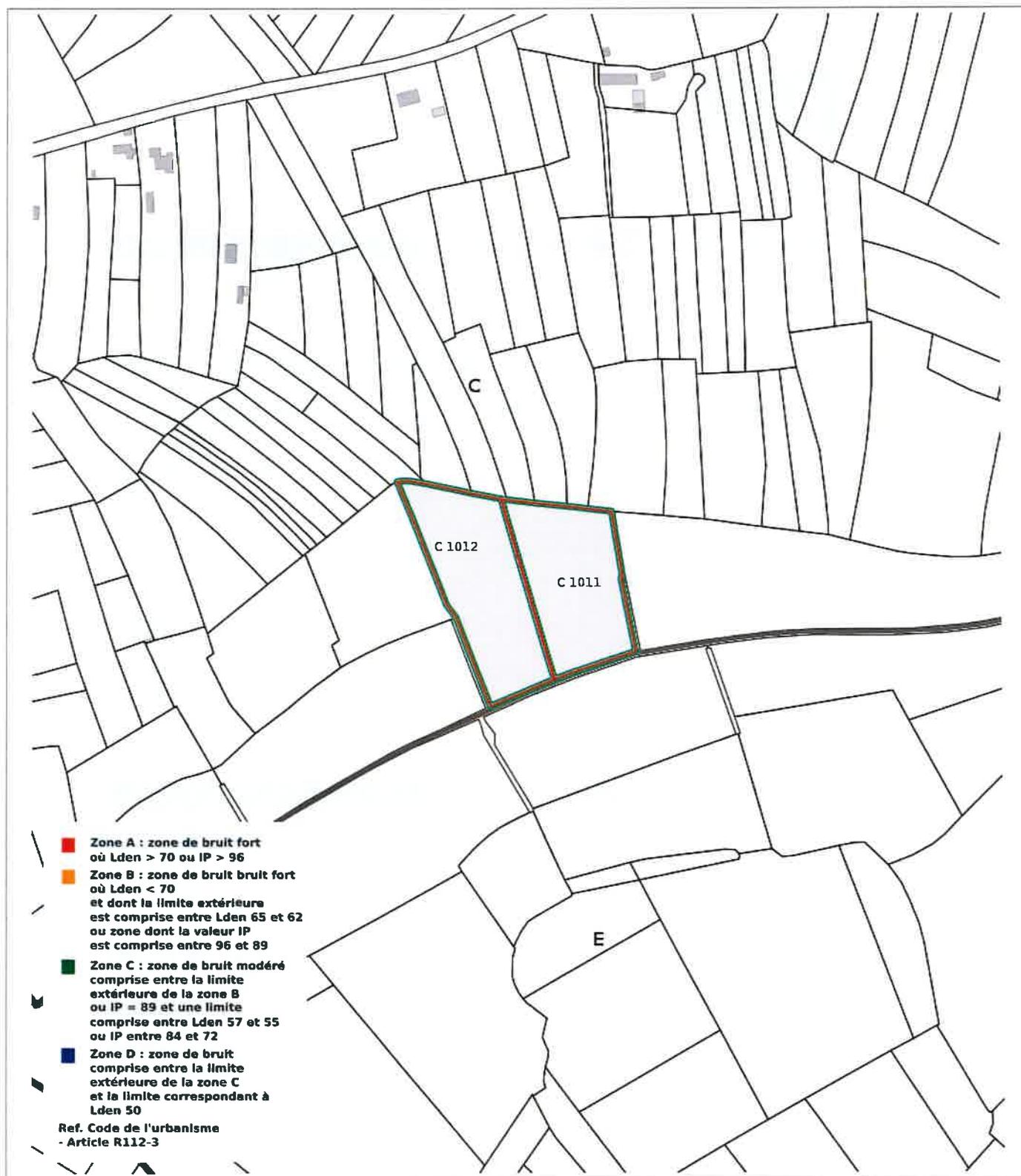
Acquéreur : \_\_\_\_\_

Date : 21/09/2023 Fin de validité : 21/03/2024

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexe, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes : Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroдрomes



### PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Équipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Projet de création d'un lotissement  
"Le Pylois" - Sallertaine (85) -

Carte : Localisation du site de  
compensation retenu à Saint-Urbain  
(85)

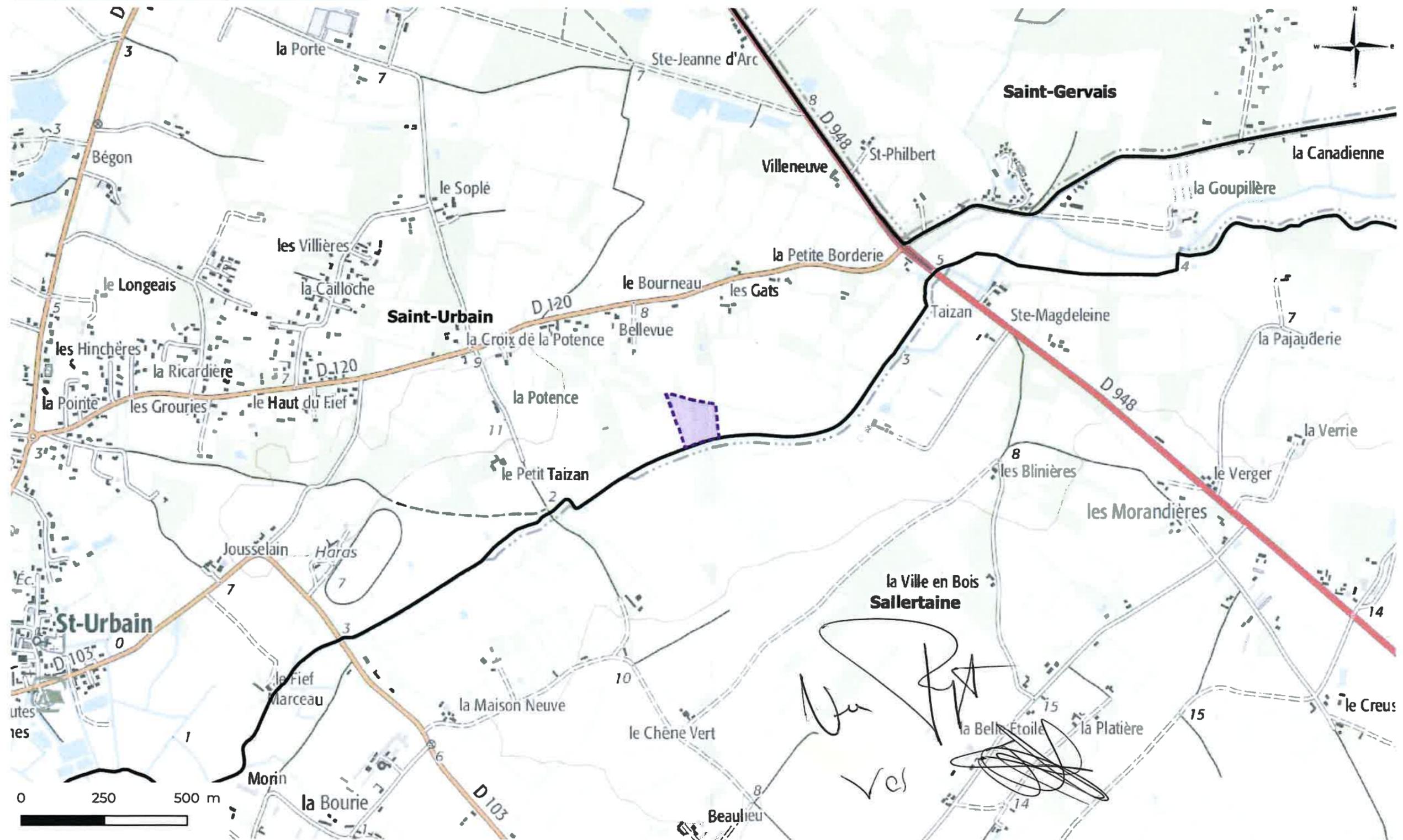
**Légende**

- Limites communales
- Site de compensation retenu

Réalisation :  
OCE - 09/2023



Source :  
SCAN Express Classique 25



**Projet de création d'un lotissement  
"Le Pylois" - Sallertaine (85) -**

**Sites de compensation potentiels à  
Saint-Urbain (85)  
Schéma des mesures compensatoires**

**Légende**

 Site de compensation

 Cadastre

Habitats inchangés

 Haies bocagères

Mesures compensatoires :

 Conversion prairie temporaire en prairie permanente  
Gestion : 1 fauche annuelle avec export en aout ou pâturage extensif

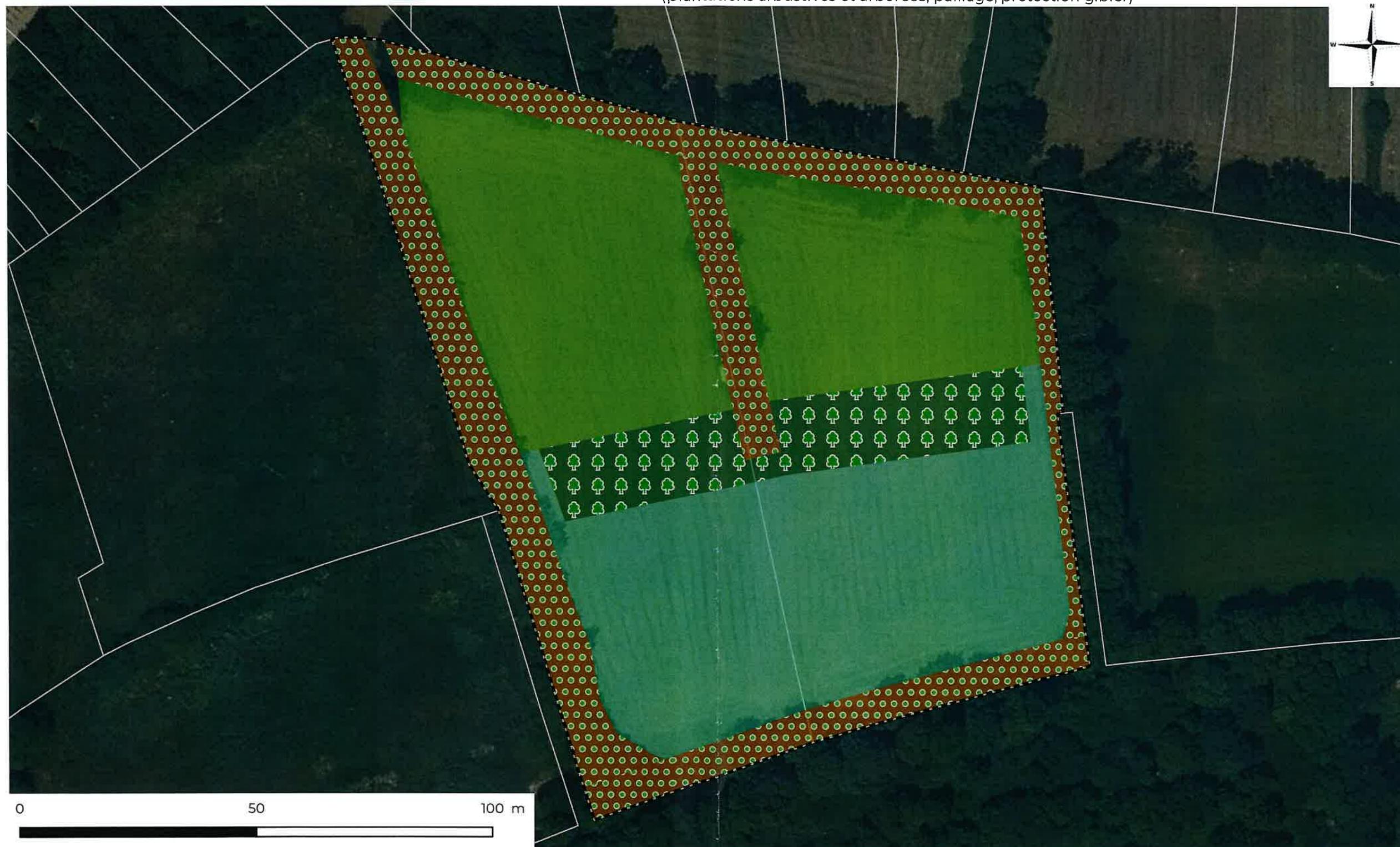
 Conversion prairie temporaire en prairie permanente  
Gestion : 1 fauche annuelle avec export en juin ou pâturage extensif

 Conversion prairie temporaire en boisement  
(plantations arbustives et arborées, paillage, protection gibier)



Réalisation :   
OCE - 08/2023  
INGENIERIE DE L'AMENAGEMENT  
ET DE L'ENVIRONNEMENT

Source :  
ortho-express 2022



## Annexe 5 - Compromis de vente

LE 20 SEPTEMBRE 2023

# Compromis de vente

Sous signatures privées

**SAINT-URBAIN (85230)**

« Vallée de Taizan »

*Parcelle de terre*



## INFORMATION PRÉALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Loïc Joseph Louis Marie **GRENON**, Gérant de société, époux de Madame Nicole **GRANGER**, demeurant à CHALLANS (85300), 15, Rue des Sables.

Né à SALLERTAINNE (85300), le 27 août 1947.

Divorcé en premières noces de Madame Paule Odette Josèphe VRIGNAUD suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance des SABLES D'OLONNE en date du 20 avril 1988.

Marié en secondes noces à la mairie de NANTES (44000), le 22 novembre 1991, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 153 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand GROSGEORGE, Notaire à NANTES, le 19 novembre 1991. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Téléphone : 06.14.83.07.80

Mail : loic.grenon@groupegrenon.com

Ci-après dénommée "LE VENDEUR".

D'UNE PART

ET

La société dénommée **LOTIPROMO**, Société par actions simplifiées au capital de 120.000,00 Eur, dont le siège est à CHALLANS (85300), 4, Square John Bardeen, identifiée au SIREN sous le numéro 483 616 470 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON.

Représentée aux présentes par M. Philippe PAJOT, en sa qualité de Président, spécialement habilité à l'effet des présentes suivant les statuts.

Ci-après dénommé, "L'ACQUÉREUR".

D'AUTRE PART



Les parties conviennent de ce qui suit :

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### 1. OBJET DU COMPROMIS

---

#### 1.1 ENGAGEMENT DU VENDEUR

Le **VENDEUR** vend sous les conditions ordinaires et de droit, en obligeant ses héritiers et ayants droit indivisiblement entre eux, solidairement avec tout copropriétaire indivis s'il y a lieu, et sous les conditions suspensives et réserves ci-après stipulées mais sans autres restrictions, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Concernant l'immeuble objet des présentes, le **VENDEUR** s'interdit, à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration des présentes ou l'entrée en jouissance de l'**ACQUÉREUR** consécutive à la signature de l'acte authentique de vente :

- de consentir toute forme d'aliénation, tout privilège, hypothèque ou autre garantie au profit d'un tiers,
- de conférer ou de proroger tout droit ou charge quelconque tels que bail, location ou servitude,
- d'y apporter quelque changement de fait ou de droit, le tout si ce n'est avec l'accord préalable de l'**ACQUÉREUR**.

#### 1.2 ENGAGEMENT DE L'ACQUÉREUR

L'**ACQUÉREUR** acquiert sous les mêmes conditions et réserves les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, ci-après identifiés.

#### 1.3 QUOTITÉS ACQUISES

L'**ACQUÉREUR** acquiert l'immeuble ci-après désigné à concurrence de la toute propriété pour son compte personnel.

#### 1.4 SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUÉREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présente solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

## 1.5 CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

## 2. IDENTIFICATION DU BIEN

### 2.1 DÉSIGNATION

**À SAINT-URBAIN (VENDEE) 85230**

**Lieudit « Vallée de Taizan »**

Une parcelle de terre d'une surface de 7.900 m<sup>2</sup>.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Adresse ou Lieudit	Contenance
C	1011	Vallée de Taizan	00 ha 79 a 00 ca

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé.

Tels que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et faculté quelconque, sans exception ni réserve.

L'**ACQUÉREUR** déclare bien connaître les biens ci-dessus désignés pour les avoir visités lui-même ou par son mandataire préalablement aux présentes.

Le **VENDEUR** s'engage à délivrer les biens dans le même état au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

## 2.2 INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** déclare que la contenance et le descriptif de l'immeuble ci-dessus mentionnés ne résultent à d'un bornage, celui-ci ne constituant pas un lot de lotissement et n'étant issu ni d'une division effectuée à l'intérieur d'une ZAC par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement, ni d'un remembrement réalisé par une association foncière urbain.

Il n'est pas connu du **VENDEUR** que l'immeuble ait été borné.

## 2.3 ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

## 2.4 USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de pré.

L'**ACQUÉREUR** entend conserver cet usage.

## 3. TITRE ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

---

Les **PARTIES** déclarent dispenser expressément le rédacteur des présentes d'établir ici l'origine de propriété antérieure du **BIEN** objet des présentes, vouloir s'en référer à celle qui sera établie dans l'acte à recevoir du Notaire chargé de la réitération des présentes, et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier d'une origine détaillée et trentenaire dudit immeuble lors de la signature de l'acte authentique de vente, et à fournir en temps utile à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de sa rédaction.

## 4. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET ENTRÉE EN JOUISSANCE

---

### **Pacte de préférence – Action interrogatoire**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les **PARTIES** sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment l'**ACQUÉREUR** pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéa 3 et 4 du Code civil.

### **Propriété - Jouissance**

L'**ACQUÉREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

## **5. PRIX DE VENTE – FISCALITÉ**

---

### **5.1 PRIX**

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix convenu entre les parties de **VINGT-MILLE EUROS (20.000,00 Eur)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

### **5.2 PAIEMENT DU PRIX**

La somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 Eur), formant la totalité du prix de la vente, sera payée comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### **5.3 FRAIS**

Les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique de vente et de ses suites, seront supportés par l'**ACQUÉREUR**, qui s'y oblige, suivant les tarifications applicables au jour de sa régularisation.

En outre, il paiera les taxes auxquelles les émoluments sont et pourront être assujettis.

L'**ACQUÉREUR** sera tenu de verser en même temps que son prix d'acquisition et dans les mêmes formes, la provision sur frais demandée par le notaire préalablement à la fixation du rendez-vous de signature de l'acte authentique de vente.

L'**ACQUÉREUR** paiera aussi le coût de toutes les démarches administratives rendues nécessaires pour la rédaction de l'acte.

Il en est de même des frais, droits et honoraires relatifs à toute ouverture de crédit ou prêt que l'**ACQUÉREUR** pourrait prendre en charge pour le paiement du prix de la vente.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

## 5.4 PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** donnera pouvoir au notaire de prélever sur le prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value afin qu'il soit versé au service de la publicité foncière compétent lors de la publication de la vente.

## 6. CONDITIONS SUSPENSIVES

---

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé, sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUÉREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

### 6.1 DATE MAXIMALE DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Toutes les conditions suspensives stipulées au présent acte devront être réalisées au moins 15 jours avant la date fixée pour la signature de l'acte authentique de vente, à moins que les stipulations qui suivent ne prévoient un délai plus bref.

À défaut de réalisation des conditions à l'échéance convenue et sauf accord des deux parties pour une prorogation de délai, chacune des parties reprendra son entière liberté, sans indemnité de part et d'autre, sauf le jeu de la clause pénale prévue ci-après. Toutefois, si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable à l'une des parties, notamment par défaut de diligence, négligence, mauvaise foi, abus de droit, son cocontractant pourra faire déclarer la condition suspensive accomplie conformément à l'article 1304-3 du code civil, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Chacune des parties pourra seule se prévaloir ou renoncer, en tout ou en partie, au bénéfice des conditions suspensives non encore accomplies ou non défailliées stipulées dans son intérêt exclusif. Elles ne pourront renoncer que conjointement à celles stipulées dans leur intérêt commun.

### 6.2 CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUÉREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne peut être exercé sur le **BIEN**. En cas d'exercice de l'un de ces droits, les présentes seront caduques et réputées n'avoir jamais existé.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUÉREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### **6.3 CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS D'AMÉNAGER UN LOTISSEMENT PURGÉ DE TOUT RECOURS ET RETRAIT**

Dans le cadre de son activité de lotisseur, l'**ACQUÉREUR** projette d'aménager un lotissement d'habitations d'une superficie d'environ 1ha 50a 00ca sur la commune de SALLERTAIN (85300), sis Lieudit « Le Pylois », formant partie des parcelles cadastrées section AV n°36, 37, 38, 39 et 40 d'une surface totale d'environ 2ha 02a 70ca. Ce projet comportera 25 lots cessibles et 1 lot de logements groupés, pour un total de 28 logements.

Compte tenu de la destination envisagée de ces parcelles par l'**ACQUÉREUR**, un permis d'aménager purgé de tout recours et retrait autorisant l'aménagement en 25 parcelles de terrain à bâtir de 425 m<sup>2</sup> environ (ainsi que la voirie et espaces verts nécessaires) et d'un ilot de 567 m<sup>2</sup> environ, destinées à la construction de maisons à usage d'habitation, délivrée par l'autorité compétente devra être obtenu par lui (articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'urbanisme), au plus tard le 15 janvier 2024.

Les parties sont informées que le délai de recours contentieux au permis d'aménager à l'égard des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'affichage de la décision de lotir sur le terrain. Le permis d'aménager ne peut être retiré que s'il est illégal, et ce dans le délai de trois mois suivant sa date de délivrance.

Il est précisé que l'**ACQUÉREUR** a déposé un permis d'aménager auprès de la mairie de SALLERTAIN en date du 07 septembre 2023.

En toutes hypothèses, l'**ACQUÉREUR** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce permis d'aménager, les présentes seront caduques.

#### **Autorisations et pouvoirs donnés à l'ACQUÉREUR**

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUÉREUR**, aux frais exclusifs de ce dernier :

- À effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis d'aménager, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,
- À déposer en vue du permis d'aménager, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

#### 6.4 CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UNE AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet d'aménagement ci-dessus exposé et dénommé « Le Pylois » étant supérieur à 1ha, il est soumis à étude d'incidences au titre de la Loi sur L'Eau (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement). Cette étude a été confiée au bureau d'études environnementales OCE « Ingénierie de l'aménagement et de l'environnement », situé 12 Place Galilée à CHALLANS (85300). Elle est destinée à évaluer les impacts du projet d'aménagement sur la qualité et les usages de l'eau (superficielle et souterraine) ainsi que sur les milieux aquatiques et sur les zones humides. L'application de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC), dont le principe général est codifié aux articles L.110-1 et L.163-1 du code de l'environnement, nécessite de recourir pour ce projet d'aménagement au mécanisme de la compensation écologique dans le cadre des atteintes évaluées à la biodiversité après avoir recherché toutes les mesures envisageables d'évitement et de réduction.

La réalisation du projet de lotissement se trouve conditionnée par l'obtention d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur L'Eau, conformément aux articles R.214-1 à R.214-60 du code de l'environnement. Pour viser l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité et l'équivalence écologique, les mesures de compensation seront mises en œuvre sur un site à proximité fonctionnelle de la zone affectée par le projet.

Le terrain retenu dans le cadre des études pour cette mise en œuvre est constitué de deux parcelles, l'une cadastrée section C n°1011, objet des présentes, et l'autre cadastrée section C n°1012, qui doit faire l'objet d'une convention de sécurisation foncière, toutes deux sises lieu-dit « Vallée de Taizan » à SAINT-URBAIN (85230).

L'**ACQUÉREUR** s'engage à déposer le dossier d'incidences au titre de la Loi sur L'Eau au plus tard le 30 novembre 2023.

En toutes hypothèses, l'**ACQUÉREUR** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce permis d'aménager, les présentes seront caduques.

#### 6.5 ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

L'**ACQUÉREUR** étant une personne visée par l'article L 313-2-2° du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-41 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas recourir à l'obtention d'un prêt.

#### 6.6 GARANTIE D'ACHÈVEMENT BANCAIRE

Le compromis est consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'**ACQUÉREUR** au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique d'une garantie d'achèvement bancaire couvrant la totalité des travaux de réalisation du lotissement :

En toutes hypothèses, l'**ACQUÉREUR** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi d'une telle garantie, les présentes seront caduques.

## 6.7 BIEN LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET/OU RÉQUISITION

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le **BIEN** soit libre de toute occupation et/ou réquisition au jour de la vente.

Dans l'hypothèse où les parcelles vendues seraient actuellement exploitées par un agriculteur aux termes d'un bail rural quel que soit sa forme, le **VENDEUR** devra obtenir de ce dernier, une attestation indiquant son souhait de quitter le bien, le bien devant être cédé libre de toute occupation.

À défaut, le **VENDEUR** fera son affaire personnelle d'une éventuelle indemnité d'éviction et requiert le notaire chargé de régulariser l'acte de vente, de purger le droit de préférence dudit preneur en application des dispositions du code rural et de la pêche maritime.

## 6.8 BIEN EXEMPT DE TOUTE SERVITUDE

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le **BIEN** soit exempt de toute servitude active ou passive au jour de la vente.

## 6.9 ABSENCE DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Le compromis est consenti sous la condition suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- La conservation de tout ou partie du **BIEN**,
- Et/ou la modification de l'opération projetée par l'**ACQUÉREUR**,
- Et/ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

En tout état de cause, dans l'hypothèse où des prescriptions particulières seraient émises par l'Administration, les **PARTIES** conviennent de se réunir afin de s'accorder sur la suite à donner à leurs engagements réciproques et notamment pour la détermination d'un nouveau prix de vente tenant compte des coûts de fouilles archéologiques éventuellement prescrites et mis à la charge de l'**ACQUÉREUR**.

À défaut d'accord dans les deux (2) mois de cette réunion, l'**ACQUÉREUR** aura la faculté de demander la caducité des présentes sans indemnité de part et d'autre par lettre recommandée avec avis de réception adressée au **VENDEUR**.

## 7. CONDITION PARTICULIÈRE

---

Il est ici précisé que le projet de l'**ACQUÉREUR** repose sur la régularisation de plusieurs actes formant un ensemble contractuel au sens de l'article 1186 du code civil, et notamment sur la réitération authentique au profit de l'**ACQUÉREUR** des actes de vente des différents terrains constituant l'assiette foncière du projet de lotissement et de l'acte de vente ou de mise à disposition du second terrain retenu pour la mise en œuvre de la compensation écologique (cadastré C1012).

Compte tenu du caractère indivisible des compromis, il est bien entendu que pour le cas où la signature de l'acte de vente du surplus du foncier et l'acte de vente constituant la réalisation du présent compromis,

ne pourraient pas intervenir concomitamment, pour une cause non imputable à l'**ACQUÉREUR**, la présente promesse de vente deviendra caduque de plein droit, si bon semble à l'**ACQUÉREUR**.

## 8. ABSENCE DE NÉGOCIATION

---

Les **PARTIES** déclarent que les présentes ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

## 9. ABSENCE DE DÉPÔT DE GARANTIE

---

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non-réalisation par la faute de l'**ACQUÉREUR**.

## 10. STIPULATION DE PÉNALITÉ

---

Il est convenu qu'au cas où l'une des parties viendrait à refuser de régulariser par acte authentique la présente vente dans le délai imparti, elle pourra y être contrainte par tous les moyens et voies de droit en supportant les frais de poursuites et de recours à justice et tous dommages et intérêts conformément aux dispositions des articles 1231-5 et suivants du code civil. Toutefois la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son co-contractant et invoquer la résiliation du contrat.

Dans l'un et l'autre cas, il est expressément convenu que la partie qui n'est pas en défaut percevra de l'autre partie, à titre d'indemnisation forfaitaire de son préjudice, **10 %** du prix de la vente soit la somme de **DEUX MILLE EUROS (2.000,00 Eur)**.

## 11. RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

---

L'acte authentique de vente sera établi **au plus tard le 30 juin 2024**, sous réserve de l'obtention préalable par le notaire rédacteur de l'ensemble des pièces nécessaires à la perfection de l'acte mais sans pouvoir excéder le 31 juillet 2024.

À défaut de signature de l'acte authentique à cette échéance ultime, et d'injonction expresse de régularisation adressée en ce sens par l'une des parties à son cocontractant, la présente promesse sera considérée comme entièrement caduque, de plein droit, et les parties seront déliées de leurs engagements mutuels, sauf à verser ou percevoir les sommes contractuellement convenues en cas d'inexécution.

Notaire désigné par les parties : **Maître David GROSSIN, Notaire à CHALLANS (85300)**.



La date ci-dessus mentionnée N'EST PAS EXTINGTIVE, mais CONSTITUTIVE DU POINT DE DEPART à partir duquel l'une des **PARTIES** pourra, si toutes les conditions suspensives sont réalisées, obliger l'autre à s'exécuter en lui adressant une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut de s'être exécutée dans un délai de DIX JOURS suivant la date de première présentation de cette lettre, la partie non défaillante aura le choix entre :

- invoquer la résiliation de plein droit des présentes sans qu'il soit besoin de la faire constater judiciairement. La partie défaillante lui versera, à titre d'indemnité forfaitaire, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes,

- ou poursuivre en justice la réalisation de la vente, la partie défaillante supportant tous les frais de poursuites ou de justice, augmentés du montant de l'indemnité forfaitaire prévue à l'alinéa ci-dessus. En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent, afin de faire constater la vente par décision de justice, et ce dans le délai d'un mois de la contestation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-parution...).

Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées, les **PARTIES** reprendront chacune leur entière liberté.

Les **PARTIES** pourront aussi, si elles l'entendent, conclure un avenant de prorogation des présentes.

## 12. INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER

---

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur ou les biens objets des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir conclu précédemment un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN** objet des présentes.

## 13. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

---

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUÉREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUÉREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les **PARTIES** toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUÉREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUÉREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un **ACQUÉREUR** n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUÉREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.
- Toute somme versée par l'**ACQUÉREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUÉREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

#### 14. DÉCLARATION DU VENDEUR RELATIVEMENT À L'IMMEUBLE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe, de son chef, aucun obstacle ni restriction d'ordre légal, statutaire ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble objet des présentes et notamment qu'il :

- ne constitue pas le logement de la famille au sens de l'article 215 du code civil ;
- n'est frappé d'aucun arrêté de péril, d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter ce jour ;
- n'est concerné par aucune procédure de réquisition, expropriation, réservation ou emprise de la part des personnes publiques habilitées à les entreprendre ;
- n'est visé par aucune action judiciaire ou administrative en cours, autres que celles éventuellement mentionnées ci-après dans un paragraphe dédié aux conditions particulières ;
- est libre de toute publication de saisie immobilière et de tout privilège ou d'hypothèque, autres que les inscriptions éventuellement mentionnées plus haut au paragraphe sur les garanties correspondantes ;
- ne fait l'objet d'aucun pacte de préférence consenti au profit d'un tiers, sauf ce qui peut avoir été mentionné plus haut au titre des conditions suspensives ;
- n'a pas fait l'objet de travaux subventionnés par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 15. DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME ET À L'ENVIRONNEMENT

Conformément à ses obligations légales et à l'article L. 271-4 du CCH, et pour la parfaite information de l'**ACQUÉREUR**, le **VENDEUR** a fait les déclarations ci-après retranscrites, et porté à la connaissance de l'**ACQUÉREUR** les diagnostics mentionnés ci-après, qui demeureront annexés à l'acte au sein du dossier de diagnostic technique.

#### 15.1 URBANISME

##### Archéologie préventive

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

##### Vestiges immobiliers archéologiques - Information

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'État dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'État verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. À défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'État quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer

sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. À défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'État, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'État est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

## 15.2 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### **Zone de bruit – Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

Les **PARTIES** se déclarent informées qu'aux termes des articles L. 112-6 et suivants du code de l'urbanisme, un document informant de la situation du bien dans une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit doit être communiqué à l'**ACQUÉREUR**. Cette information doit être mentionnée dans l'acte authentique de vente. À défaut, l'**ACQUÉREUR** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

À cet égard, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **15.3 DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

Les **PARTIES** se déclarent informées qu'aux termes de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est annexé à toute promesse de vente de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité, de potentiel radon ou de pollution des sols. Le **VENDEUR** doit également à l'**ACQUÉREUR** une information écrite sur les sinistres survenus au bien, dans les conditions prévues à l'article L. 125-5, IV du code de l'environnement. Cette information doit être mentionnée dans l'acte authentique de vente. À défaut, l'**ACQUÉREUR** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de prix.

À cet égard, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas situé au sein d'une telle zone et qu'il n'a pas connaissance de risques technologiques ou naturels particuliers affectant celui-ci.

L'**ACQUÉREUR** prendra les biens et droits immobiliers objet des présentes dans leur état, sans recours contre le **VENDEUR** qui ne garantira pas l'**ACQUÉREUR** contre les catastrophes naturelles, affaissements de terrain ou autres risques technologiques.

#### **ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions établi par ARGISOL le 21 septembre 2023, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, est joint.

À cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

**Les risques pris en compte pour l'immeuble objet des présentes sont : Néant.**

Aucuns travaux prescrits.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée).

### Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en **niveau 2**.

### Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

### Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

L'immeuble est situé pour partie dans une **zone d'exposition moyenne** au retrait gonflement des argiles.

L'**ACQUÉREUR**, dûment informé de la situation de l'immeuble, s'oblige, en cas de réalisation de la vente, à en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

## 15.4 SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### Rappel des textes sur la protection de l'environnement

Les **PARTIES** déclarent être informées des dispositions suivantes du code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :  
« *Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*À défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur*

*a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :  
*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - . l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement;
  - . l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - . il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - . il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - . il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;



- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### **Responsabilité environnementale**

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **Obligation générale d'élimination des déchets**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN**. L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation. Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'« à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente » (article L 125-7 du même code).

### **Déclarations du VENDEUR sur les déchets**

Par suite le **VENDEUR** déclare :

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du code de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais déposé et qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles (PCB), polychloroterphényles (PCT) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'il n'a été généré aucune pollution sur l'immeuble de son fait ou du fait d'autrui.

### **15.5 NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

## **16. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **16.1 CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

#### **Garantie contre le risque d'éviction**

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUÉREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUÉREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente, subroger l'**ACQUÉREUR** dans tous ses droits et actions.



### Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUÉREUR**.

### Servitudes

L'**ACQUÉREUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR** et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

À ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble objet des présentes et qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude, active ou passive, grevant lesdits biens, autres que celles :

- pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ;
- pouvant résulter de la loi ;
- pouvant résulter des règles d'urbanisme.

### État du bien

L'**ACQUÉREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie pour les vices apparents de toute nature affectant l'immeuble. Par dérogation à l'article 1641 du code civil, il est expressément convenu que le **VENDEUR** ne sera pas non plus tenu de garantir les vices cachés affectant l'immeuble, de quelque nature qu'ils soient, notamment à raison du sol ou du sous-sol, à raison de fouilles ou excavations et de tous éboulements qui pourraient en résulter, de l'état des constructions, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence d'insectes xylophages ou parasites du bois, mэрule et autres champignons, le défaut d'alignement, ou à raison d'erreur dans la désignation, la consistance du bien, les mitoyennetés ou communautés.

Toutefois, le **VENDEUR** ne pourra pas invoquer le bénéfice de la présente clause s'il :

- possède la qualité de professionnel de l'immobilier au sens de l'article liminaire du code de la consommation ;
- vend, après achèvement, un immeuble ou une partie d'immeuble qu'il a construit ou fait construire depuis moins de 10 ans en qualité de maître d'ouvrage, étant alors soumis au régime des garanties d'ordre public organisées par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil ;
- a connaissance d'un vice affectant l'immeuble sans informer l'**ACQUÉREUR** de son existence ou de son ampleur ;

- n'a pas procédé aux investigations et diagnostics techniques mis à sa charge par la loi dès lors que le manquement à cette obligation est sanctionné par la déchéance du droit accordé au **VENDEUR** de se prévaloir d'une clause d'exonération de garantie.

L'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir été parfaitement informé des conséquences de cette clause d'exonération de garantie des vices cachés et notamment de l'absence de recours contre le **VENDEUR** de bonne foi, sauf les garanties légales contre le maître de l'ouvrage s'il y a lieu, et de l'intérêt qu'il avait à faire réaliser avant la signature des présentes tout diagnostic complémentaire de l'immeuble par un homme de l'art.

### **Contenance**

Il est expressément convenu que l'**ACQUÉREUR** ne pourra fonder aucune réclamation à l'encontre du **VENDEUR** à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée à titre indicatif aux présentes, cette différence devant, même si elle est supérieure à 1/20e, faire le profit ou la perte de l'**ACQUÉREUR**.

### **Impôts, contributions et charges**

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUÉREUR** acquittera, à compter de son entrée en jouissance, les impôts, taxes et autres redevances de toute nature auxquels ledit bien peut et pourra être assujéti.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUÉREUR** règlera directement au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les **PARTIES** sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les **PARTIES**, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### **Contrats, abonnements et assurances**

L'**ACQUÉREUR**, tout en état informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR** de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

### **Contrat d'affichage**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## **16.2 DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **Sinistre pendant la durée de validité des présentes**

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la validité des présentes, les **PARTIES** conviennent que l'**ACQUÉREUR** aura la faculté :



- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUÉREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

### **Prise en compte d'un événement sanitaire**

Les **PARTIES** attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la pandémie de Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution du contrat.

Si une telle crise venait à se produire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **Reprise d'engagement par les ayants-droits du VENDEUR**

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de réservants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les réservants.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUÉREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

### **Condition de survie de l'ACQUÉREUR**

En cas de décès de l'**ACQUÉREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique des présentes, ces dernières seront caduques.

En cas de pluralité d'**ACQUÉREUR** personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les **ACQUÉREURS**.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

### 16.3 POUVOIRS

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique de vente ; telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, et toutes notifications exigées par la loi ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

### 16.4 AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du code civil.

### 16.5 CONCLUSION DU CONTRAT

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### 16.6 DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUÉREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUÉREUR**.

Pareillement, l'**ACQUÉREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

## 16.7 PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le rédacteur des présentes dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités. La communication des données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Conformément au règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 dit règlement général sur la protection des données (RGPD), les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du délégué à la protection des données désigné à l'adresse suivante : SAS LOTIPROMO, 4, Square John Bardeen 85300 Challans, Téléphone : 02.51.49.28.35, Courriel : contact@pajotpromotion.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'existence de ces droits.

Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

## 16.8 ENVOI ÉLECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est « YOUSIGN ». Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

**16.9 ADRESSES ÉLECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Nom du titulaire	Adresse mail
Mr Loïc GRENON	loic.grenon@groupegrenon.com
M. Philippe PAJOT pour la SAS LOTIPROMO	secretariat@pajotpromotion.fr

**16.10 FACULTÉ DE RÉTRACTATION**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation au sens de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions dudit article instituant un délai légal de rétractation au profit de l'**ACQUÉREUR** non professionnel, ne sont pas applicables au présent acte.

**16.11 ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés font élection de domicile en leur demeure respective indiquée en tête des présentes et s'obligent à se dénoncer mutuellement tout changement d'adresse ou de domicile. En outre et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

**16.12 PIÈCES ANNEXES**

Sont annexées aux présentes, les pièces suivantes :

- Un plan cadastral
- Le dossier d'état des risques

Les présentes comprenant :

- **Vingt-Sept** pages + annexes
- ..... renvoi approuvé
- ..... barre tirée dans des blancs
- ..... ligne entière rayée
- ..... chiffre rayé nul
- ..... mot rayé nul




**SIGNATURE DES PARTIES :**

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord entre les parties, restera déposé entre les mains de l'étude de Maître David GROSSIN, constitué tiers dépositaire avec autorisation pour celui-ci de délivrer les copies des présentes.

Signatures précédées de la mention manuscrite « Lu et Approuvé »

<p><b>Mr Loïc GRENON</b> Fait à <i>Challans</i>... Le... <i>CHALLANS</i></p>	<p><i>Lu et approuvé</i> </p>
<p><b>SAS LOTIPROMO</b> <b>M. Philippe PAJOT</b> <b>ACQUÉREUR</b> Fait à <i>Challans</i>... Le... <i>2/10/2022</i></p>	<p><i>Lu et approuvé</i>  </p>

Département :  
VENDEE

Commune :  
SAINT-URBAIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique Gestion Cadastre  
VENDEE  
Cité administrative Travot Rue du 93ème  
RI 85020  
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
tél. 02 51 45 12 39 -fax  
ptgc.850.la-roche-sur-  
yon@dqfip.finances.gouv.fr

Section : C  
Feuille : 000 C 04

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/09/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

