

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

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

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

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

06.09.2018

Dossier complet le :

8.09.2018

N° d'enregistrement :

2018-3459

### 1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble immobilier de logements individuels en accession et de logements collectifs en locatif social sur des terrains situés 177 et 183 Avenue Valentin 85 160 SAINT JEAN DE MONTS

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC LNC BABEL PROMOTION

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

ETIENNE Guillaume, Directeur de Développement

RCS / SIRET

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

Forme juridique

SNC

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie 39	<p>Surface Plancher globale des Projets: 15 006m<sup>2</sup> soit comprise entre 10 000m<sup>2</sup> et 40 000m<sup>2</sup></p> <p>Surface totale des terrains d'assiette des projets réunis: 5ha79a14ca soit &lt; 10ha</p>

### 4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Projet d'un ensemble immobilier de logements individuels et collectifs totalisant 188 logements (du T2 au T5) répartis en 2 opérations, à savoir BABEL PROMOTION pour 117 logements et UPSILON PROMOTION pour 71 logements, faisant l'objet de 2 demandes de permis groupé valant division sur le site d'un ancien terrain de camping reclassé en zone Uc1 au PLU.

La réalisation des diverses voiries et des bâtiments projetés nécessite la démolition de l'ancienne structure d'accueil du camping et des différents blocs sanitaires désaffectés répartis sur le site ainsi que le retrait d'arbres divers que de nouvelles plantations viennent compenser.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet de logements composés de maisons individuelles groupées en accession et de logements collectifs en locatif social s'inscrit dans la politique urbaine de la Ville de SAINT JEAN DE MONTS pour laquelle les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont clairement traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation accompagnant la modification locale de zonage du PLU; le projet répond ainsi à la vocation d'habitat retenue par la Commune pour ce secteur situé à environ 2km du centre-ville et occupant une emprise en plein coeur de l'enveloppe urbaine.

Le développement de ce programme immobilier vient donc en comblement de l'enveloppe urbaine actuelle et n'induit donc pas de consommation d'espace en extension.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Dès que les différents dossiers techniques, administratifs et financiers seront définitifs, soit au mieux courant 1er semestre 2019, les travaux débiteront par la démolition des différentes constructions existantes dont les gravats seront évacués suivant le principe de valorisation et tracabilité des déchets, le retrait des arbres localisés au droit des voies de desserte créées et des divers équipements, puis les travaux de viabilisation de l'opération seront réalisés;

Les constructions interviendront ensuite sur une période de 2 à 3ans selon la commercialisations des logements. Pendant la durée des travaux, le site sera maintenu clôturé sur son pourtour et ne laissera qu'un accès véhicule commandé par portail sur l'avenue Valentin.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Nouveau quartier résidentiel d'habitations présentant une mixité d'habitat (individuel - collectif, résidence principale,, - secondaire, accession privée - logement social) organisé autour d'une nouvelle trame viaire composant plusieurs îlots bâtis et espaces libres dans une ambiance paysagère préservée et de qualité maintenue par un entretien régulier et assurant à l'échelle du piéton une perméabilité inter-îlots et quartiers riverains.



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

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

- déclaration préalable pour coupe et abattage d'arbres;
- demandes de permis de construire
- déclaration au titre de la loi sur l'eau

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Superficie cumulée des terrains aménagés	5ha79a14ca (soit 57 914m <sup>2</sup> )

**4.6 Localisation du projet****Adresse et commune(s)  
d'implantation**

177 avenue Valentin  
85 160 SAINT-JEAN-DE-MONTS  
et  
183 avenue Valentin  
85 160 SAINT-JEAN-DE-MONTS

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**Long. 46°47'10" N Lat. -2°02'15" O

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

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6****4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**Oui Non **4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**Oui Non 

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

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SAINT-JEAN-DE-MONTS 85 160
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRL Pays de Monts approuvé le 30 mars 2016
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FR 5200653: Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier Forêt domaniale des Payse de Monts à environ 150m mais séparée du terrain par de l'urbanisation existante.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'ensemble des réseaux publics (eau, électricité, assainissement et voirie) desservent d'ores et déjà le site. Dans le cadre du projet, les eaux pluviales en provenance des voiries, des toitures et des terrasses seront directement traitées à la parcelle par infiltration ( puisard et/ou tranchée rétention-infiltration).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les gravats de démolition seront évacués suivant le principe de valorisation et traçabilité des déchets.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Réutilisation des matériaux en déblais / remblais; Les arbres abattus seront broyés et répandus sur place.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- travaux de débroussaillage et abattage des arbres repérés</li> <li>- modification réduite des paysages étant donné le contexte déjà artificialisé dans lequel s'inscrit le projet;</li> <li>- proximité immédiate de secteurs urbanisés</li> </ul>
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site n'intersecte aucun des périmètres Natura 2000 et ZNIEFF que la Commune compte; bien que localisé à moins de 150m des sites Natura 2000, le site en est séparé par l'avenue de la Garenne et le secteur d'habitations existant Les Verres; les caractéristiques naturelles relevées sur site présentent au global une qualité médiocre des spécimens d'arbres (mauvais état sanitaire, développement limité) et une faune commune;</p> <p>Phase modification de zonage PLU validée en UC1 : secteur pavillonnaire périphérique de densité moyenne.</p>

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet couvre le site d'un ancien camping sans aucune activité agricole
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas situé en zone d'aléa pour le risque de submersion marine. Etant situé à proximité de la forêt domaniale des Pays de Monts, une vigilance est à observer vis à vis du risque de feu de forêt. Le site est classé en risque sismique de niveau 3 comme l'ensemble de la Commune. Aucun classement sonore ne concerne les infrastructures de transport terrestre entourant la zone.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera par des Points d'Apport Volontaires Enterrés répartis sur le linéaire de l'opération.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'usage des logements, la fréquentation humaine du site sera plus régulière sur l'année avec des déplacements répartis selon les voies réalisées desservant les différents îlots depuis une voie principale créée en coeur du site, en bouclage depuis l'avenue Valentin;
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	le projet générera du bruit automobile lié à l'usage normal de voie traitée en espace de circulation urbaine apaisée "zone de rencontre" où la vitesse des véhicules est limitée à 20km/h; bruits de la vie quotidienne;



	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées du quartier d'habitation seront collectées sous voirie pour aboutir au réseau existant avenue Valentin; toutefois une partie sera dirigée vers un poste de refoulement à installer au point bas de l'opération, qui renverra ces eaux usées vers le réseau gravitaire mis en place dans le cadre de l'opération; une vérification de l'étanchéité des réseaux EU sera effectuée à la fin des travaux de viabilisation. Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera par des Points d'Apport Volontaires Enterrés répartis sur le linéaire de l'opération.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	<p>pas en dehors des travaux</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Mise en place d'un éclairage public le long des voiries;</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Dans le cadre du projet, les eaux pluviales en provenance des voiries, des toitures et des terrasses seront directement traitées à la parcelle par infiltration (puisard et/ou tranchée rétention -infiltration sous voirie);</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées du quartier d'habitation créé seront collectées sous voirie pour aboutir au réseau existant avenue Valentin;</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des déchets ménagers vont être produits; la collecte s'effectue par des points d'apports volontaires répartis sur le linéaire de l'opération.</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet nécessite le retrait de 248 arbres divers composés d'une majorité de résineux (pins) et quelques feuillus (chênes et peupliers); houx vert commun, lauriers...d'ages divers, de densité moyenne à peu dense et de qualité médiocre hors 2 sujets. Le même nombre d'arbres est replanté dans le projet en harmonie avec l'aménagement: les essences de re-plantation sont retenues parmi la liste de végétaux recommandés par la Ville: pin maritime, chêne vert, alisier torminal, merisier, prunier myrobolan, peuplier tremble, aune glutineux, tamarix,
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La réalisation de l'opération va modifier l'activité première du site qui était un camping et l'approche visuelle depuis l'avenue Valentin par la démolition de la structure d'accueil, la modification des abords directs le long de cette voie et la construction des divers bâtiments. Le site est transformé en quartier d'habitation résidentiel dans une ambiance paysagère et boisée préservée et qualifiée.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

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

- Biodiversité: Les arbres supprimés sont remplacés par des essences locales en nombre égal renforcées de haies vives arbustives aux essences variées locales, répartis sur les espaces collectifs et jardins privatifs pour en préserver l'intimité, en accompagnement de la voie principale et en renforcement des marges en lisière de l'opération. Les abords des constructions le long des voies sont traités en open space paysagés et arborés;

- Nuisances: Les voies sont limitées à 20km/h et respectent les dimensions préconisées par la Ville; chaque logement dispose d'au moins 2 places de stationnement plus des places visiteurs réparties dans l'opération globale:les places ext. disposées le long des voies pour en éviter la dispersion au profit des espaces piétons sont en revêtement perméable pour limiter l'imperméabilisation des sols; les voies principales intègrent des chemins piétons identifiés de façon dissociée et assurant un maillage de liaison douce inter quartier ; les voies en impasse présentent chacune une aire de retournement pour garantir la fluidité des déplacements.

Les luminaires extérieurs seront limités pour offrir un éclairage de sécurité minimum afin de réduire l'impact lumineux la nuit tombée; le matériel associé équipé de lampes LED permettra d'avoir un flux lumineux orienté vers le bas afin de réduire les pollutions lumineuses.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

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

En rappel, le site est localisé en zone urbanisable dans le cadre de la Modification du PLU en date du 09/03/2015.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

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



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

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

Objet
Notice de présentation de la procédure de modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

## 9. Engagement et signature

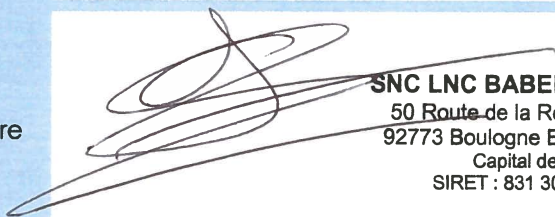
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à **BOULOGNE-BILLANCOURT**

le, **06 septembre 2018**

Signature



**SNC LNC BABEL PROMOTION**  
50 Route de la Reine - CS 50040  
92773 Boulogne Billancourt Cedex  
Capital de 1 000 €  
SIRET : 831 304 738 00014

