

# 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 :

02/08/2019

Dossier complet le :

06/12/2019

N° d'enregistrement :

2019-4220

### 1. Intitulé du projet

Réhabilitation du site de l'ancienne Clinique du Val d'Olonne en vue de l'installation de pôles à vocation d'accueil (Enseignement, Accueil des Séniors, Appart'Hotel, Equipement public) au Château d'Olonne (Les Sables d'Olonne) en Vendée

### 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

GRUPE PRIMALYS

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

Mathieu PECOUL, Directeur général

RCS / SIRET

5 | 3 | 8 | 1 | 5 | 8 | 6 | 9 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 9

Forme juridique

Société par actions simplifiée

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

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	L'opération globale est portée sur une parcelle de 23 573 m <sup>2</sup> (cadastre) et projette la mise en oeuvre de 4 secteurs bâtis pouvant avoir une superficie plancher globale supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> (19 500 m <sup>2</sup> ), ainsi que la création de zones de stationnement (plus de 50 places au total).
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	

### 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

L'Opération d'ensemble concerne la requalification d'un secteur abandonné depuis plusieurs années suite à l'aménagement du Centre hospitalier Côte de Lumière sur le territoire olonnais.

Le porte porte sur la construction de quatre bâtiments, d'espaces de vie et de stationnements sur une parcelle portant les stigmates de l'ancienne clinique à démolir : anciens parkings, bâtiments en R+2 dégradés, tagués et squattés dans sa partie arrière-cour.

Les futurs aménagements concernent la construction :

- d'une résidence service multigénérationnelle (Séniors et étudiants) sur un îlot dédié de 8 225 m<sup>2</sup>
- d'un bâtiment d'enseignement sur un îlot dédié de 3 210 m<sup>2</sup>, avec des places de stationnement (suivant normes imposées)
- d'une résidence hôtelière de type Appart 'hôtel, sur un îlot de 3 645 m<sup>2</sup> avec des places de stationnement (suivant normes imposées)
- d'un équipement public (en cours d'étude) de 4 560 m<sup>2</sup> avec des places de stationnement (suivant normes imposées).

L'Opération se compose autour d'un coeur voué à la circulation des personnes et surtout à une zone de vie commune avec des jardins, espaces verts accueillant, boisés et composés pour assurer une gestion des eaux pluviales.

## 4.2 Objectifs du projet

Dans ses objectifs principaux de réaménager un secteur en friches, à la fois végétal et bâti, le Groupe Primalys, soutenu par la Ville du Château d'Olonne, met en avant les points suivants :

- Mauvaise vitrine en entrée de ville du Château d'Olonne, l'objectif est avant tout de réaménager le site de l'ancienne clinique à l'abandon et en état de délabrement avancé
- Requalifier l'entrée de ville au profit d'un projet d'ensemble à l'écriture architecturale harmonieuse et cohérente avec l'ensemble urbain alentours
- Créer un vecteur de dynamique économique et sociale à l'échelle de l'agglomération, dans un secteur au Sud de l'agglomération des Sables d'Olonne
- Attirer une population étudiante et diversifier l'offre de résidence service du territoire
- Compléter une offre d'hébergements hôteliers tournée vers les actifs dans un secteur géographique balnéaire plutôt ciblé sur le tourisme.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Pour l'aménageur, le but sera de réaliser les travaux d'un seul tenant. la durée globale estimée est de 24 mois pour l'ensemble, bien entendu si chaque chantier des opérations commence en même temps soit :

- 18 mois pour la résidence Séniors et étudiants
- 15 mois pour le bâtiment d'enseignement
- 12 mois pour l'hotel.

pour l'équipement public, le démarrage et la durée des travaux dépendront du projet et du programme de la Mairie.

Les travaux débiteront par la démolition et le nettoyage du site dans son ensemble. Ils se poursuivront avec le piquetage et l'implantation des voiries, des bâtiments, des espaces verts puis assureront la viabilisation du site (passage des réseaux : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphonie...) avec la mise en place des espaces de rétention, la construction des bâtiments, l'aménagement des extérieurs, des parkings...

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le site sera occupé en permanence de par l'usage et l'occupation de chaque bâtiment ; les circulations routières seront quotidiennes, entrées et sorties étant exclusivement faites sur l'avenue du Pas du Bois. L'avenue de Talmont sera préservée des entrées et sorties vers ce nouvel aménagement, n'interférant pas avec la circulation dense quotidienne sur cet axe.

Les circulations quotidiennes, notamment vers les espaces commerciaux, seront facilitées par la présence de voie piétonne et cyclable aux abords du site ainsi que par les transports en commun mis en place sur le Pays Olonnais (Oléane) dont un circuit dessert le secteur d'études.

#### 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).

Pour que ce projet puisse être mené à son terme, la Commune doit réaliser une Mise en compatibilité de PLU avec le projet (Déclaration de projet à réaliser).

Le projet global fera l'objet :

- d'un Permis de démolir (les bâtiments de la Clinique sont toujours en place)
- d'une demande de Permis d'Aménager ; puis, chaque ilot à bâtir déposera un permis de construire.

A l'échelle du projet, celui-ci fera l'objet d'un Dossier de 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)
Parcelle cadastrale	23 573 m <sup>2</sup>
- Ilot "Résidence Service"	8 225 m <sup>2</sup>
- Ilot "Enseignement"	3 210 m <sup>2</sup>
- Ilot "Hotelier"	3 645 m <sup>2</sup>
- Ilot "Equipement public"	4 560 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Avenue du Pas du Bois  
Le Château d'Olonne  
85100 LES SABLES D'OLONNE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 01 ° 74 ' 73 " 76 Lat. 46 ° 48 ' 96 " 66

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"/>	Ce secteur communal n'est pas inclus ou à proximité d'une ZNIEFF (cf/Annexe page 6).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun arrêté de protection de biotope n'est signalé sur la Commune des Sables d'Olonne. Le plus proche est situé au Nord sur le territoire de L'Ile d'Olonne (Ileau de Champclou FR3800511).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La Ville du Château d'Olonne (commune ancienne) possède une façade littorale dans le Sud de la Vendée. Elle fait partie de la Commune des Sables d'Olonne (cf/Annexe page 3).
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun n'est désigné dans ce secteur.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La Commune des Sables d'Olonne est couverte par un Arrêté préfectoral pris en date du 9 avril 2013 dans lequel il a été défini la liste des voies concernées par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Depuis la fusion des Communes, Le Château d'Olonne est également concernée par le PPBE : l'Avenue de Talmont est classée en catégorie 3 et la largeur du secteur étudié par le bruit est de 100 m. (cf/annexe page 4)
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"/>	La Ville du Château d'Olonne a un bien inscrit au patrimoine historique : l'Abbaye de Saint-Jean d'Orbestier au Sud du territoire (Inscription au MH), située à environ 2,7km du projet (cf/annexe page 24).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le territoire du Château d'Olonne a fait l'objet d'un diagnostic communal des zones humides réalisé par le Syndicat Mixte du SAGE Auzance Vertonne. Aucune zone humide n'a été délimitée sur le site du projet (cf/Annexe).

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le territoire olonnais (ainsi que les communes de Brem-sur-Mer) a fait l'objet d'un Arrêté de prescription d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en date du 6 juillet 2012, prorogé le 9 juin 2015. En date du 14 mai 2018, le PPRL du Pays d'Olonne avait été annulé par le Tribunal de Nantes. Suite à la décision de justice rendue par la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 20 septembre 2019 annulant le jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 14 mai 2018, le PPRL s'applique à nouveau à compter de cette date.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce site n'est pas répertorié dans la BASOL ministérielle comme pouvant être pollué. L'ancienne clinique a été désaffectée lors de son transfert vers le Centre hospitalier Côte de Lumière.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce site n'est pas situé dans la zone de répartition des eaux du Lay, unique zone délimitée en Vendée.
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"/>	Il n'existe pas de périmètre de protection de captage à proximité du site. Le plus proche est situé sur la Commune de Poiroux (Retenue de Finfarine).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le territoire du Château d'Olonne ne comporte pas de Site Inscrit (cf/annexe page 23). Le plus proche se situe sur la Commune de Talmont-Saint-Hilaire (85 SI 05 b : L'ensemble formé par les Marais du Veillon de la Guittièrre, de la Vinière et les villages des hautes mers, des eaux, de la Guittièrre d'Ilaude, de la Vinière).
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un site NATURA 2000 a été désigné sur le territoire du Château d'Olonne. Il s'agit du site "Marais de Talmont et zones littorales entre Les Sables et Jard" (ZSC FR5200657) et du site NATURA en mer "Secteur Marain de l'Ile d'Yeu" (ZPS FR5212015). Le projet est situé à environ 1,5 km au plus près du site (cf/annexe page 9).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le territoire du Château d'Olonne ne comporte pas de Site Classé (cf/annexe page 23). Le site classé le plus proche se situe sur la Commune de Talmont-Saint-Hilaire (85 SC 05 c : La Pointe du Payré, des Marais et du Bois du Veillon).

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'occupation future engendrera une consommation d'eau puisque l'opération concerne l'aménagement de logements, d'appartements hôteliers mais également d'un pôle enseignement et un équipement public voué à accueillir une population consommatrice d'eau. Le raccordement se fera sur le réseau d'adduction d'eau potable présent sur le secteur, sachant que la parcelle est déjà raccordée pour l'ancien usage qui y était fait.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon l'état d'avancement du projet, sans étude géotechnique, il n'est pas prévu d'avoir recours à un drainage du sol et de modifier la masse d'eau souterraine (s'il y en a une).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Initialement, il est prévu le démantèlement de l'ancienne clinique et l'arasage de la chaussée existante ce qui impliquera une évacuation des matériaux vers un centre prévu à cet effet. Le projet pourra être excédentaire en matériaux, en terre mais les principaux volumes seront toutefois réutilisés au sein du site
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de porter un projet de construction et d'aménagement (stationnements, chaussées pour la circulation), le projet sera déficitaire en matériaux ; les ressources naturelles du sol ou du sous-sol en place ne seront pas utilisées mais importées (carrières ou autres).
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cf. annexe pages 11 à 20
	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"/>	cf. annexe pages 11 à 20

	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"/>	Eloigné des ZNIEFF les plus proches, le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidence sur ces sites.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet concerne une réhabilitation d'un site en friches, végétales et bâties, sans avoir à consommer d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les risques restent faibles étant donné l'absence d'entreprise à risque sur ce secteur ; les risques peuvent survenir par la circulation de véhicules de transports de matières dangereuses avec notamment deux centres commerciaux livrés en carburants et empruntant les deux avenues. Néanmoins, ces circulations n'auront pas lieu au sein même du projet et les risques existent au même titre que les autres constructions présentes dans ce secteur.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au même titre que le reste de la façade atlantique et du Département de la Vendée, le projet est soumis à des risques "Tempête", "Séisme".
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prévoit le raccordement de l'ensemble des immeubles à bâtir au réseau de collecte des eaux usées de l'intercommunalité.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'Opération porte sur la construction de logements, d'un immeuble hôtelier (type appart'hotel), d'un équipement public et d'une résidence service (multigénérationnelle) qui engendreront des déplacements de véhicules sur le site, vers les avenues et rues alentours. Les voies de déplacement doux sécurisées sur ce secteur permettront aux habitants et usagers du site d'effectuer leurs déplacements quotidiens de manière plus raisonnés.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	L'Opération ne prévoit pas l'installation d'entreprise ou tout autre industrie pouvant être source de bruit. Les bruits générés sur ce site proviendront des déplacements quotidiens, de la vie de quartier tel que cela peut être entendu dans les quartiers voisins. L'Opération se situe proche d'un Collège engendrant des périodes de bruit (récréations notamment) et l'avenue de Talmont est également inscrite dans le PPBE (cf. annexe)

	<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>L'Opération ne prévoit l'installation d'entreprise ou tout autre industrie pouvant être source d'odeurs particulières. Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de nuisances olfactives que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'Opération ne prévoit l'installation d'entreprise ou tout autre industrie pouvant être source de vibrations particulières. Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de vibrations que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'Opération prévoit la création de stationnements, d'une voie de desserte interne qui seront éclairés pour assurer une bonne circulation et sécuriser les habitants et usagers, notamment période hivernale où les jours sont courts. Néanmoins, ces éclairages seront étudiés pour ne pas engendrer de nuisances et émissions particulièrement invasifs pour les espèces présentes dans le vallon du ruisseau. La pose d'éclairage bas sera privilégiée. Ces modalités restent encore à l'étude.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'Opération ne prévoit l'installation d'entreprise ou tout autre industrie pouvant avoir des rejets particuliers dans l'air. Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de rejets que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Ce futur quartier ne sera pas plus à l'origine de rejets liquides que les quartiers voisins.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les effluents usés seront collectés et renvoyés dans le réseau de collecte communal (Station d'épuration intercommunale). Les ruissellements de surface seront gérés en interne par la mise en place de zones de rétention selon les modalités du SDAGE ou tout autre schéma directeur (PLU). Le projet se soumettra d'ailleurs à la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques (Déclaration).</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'occupation future engendrera une production de déchets puisque l'opération concerne l'aménagement de logements, d'appartements hôteliers mais également d'un pôle enseignement et un équipement public voué à accueillir une population consommatrice d'eau. les modalités de collecte seront les mêmes que sur le reste de la Commune ; le tri sera effectif sur ce territoire comme ailleurs en Vendée.</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"/>	Aucun monument n'est présent aux abords ou à la vue de ce projet qui ne portera donc pas atteinte au patrimoine architectural. Aucun site archéologique, culturel ou site particulier pour le paysage n'est désigné ou signalé dans ce secteur.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'usage du sol, bien que le site ne soit plus exploité depuis près de 10 ans, était déjà à vocation de recevoir du bâti et des stationnements tels que le projet futur le prévoit.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

le projet se situe au coeur d'une zone déjà très urbanisée ; il est lui-même bâti, en friches urbaines. son aire d'influence reste cantonner au site (voir ses abords pour ce qui concerne le paysage et l'intégration paysagère du futur projet). Il n'aura donc pas d'incidence cumulable avec d'autre projet présent dans ce secteur.

**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 :

Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences de nature transfrontière étant donné le type d'aménagement prévu (habitats). Toute incidence restera locale.

**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) :**

Les effets notables sur l'environnement concerneront l'imperméabilisation des sols, les ruissellements possibles vers un milieu aquatique et les rejets d'eaux usées. Ces thèmes seont obligatoirement abordés dans le dossier de Déclaration Loi sur l'eau qui traitera des mesures prises pour éviter, réduire et compenser (si besoin) ces incidences. Il sera abordé et proposé à l'aménageur de limiter les impacts sur l'imperméabilisation du sol (dimensionné les zones de rétention, réaliser des espaces verts recevant les eaux avant tout rejet vers le ruisseau du Tanchet... Ce dossier Loi sur l'eau sera établi lorsque la modification du PLU sera opposable et le projet bien arrêté.

**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.

La présente demande est réalisée dans le cadre de la modification du PLU, pour laquelle une déclaration de projet va également être réalisée.

Un dossier d'incidences Loi sur l'eau sera établie en phase "projet" ce qui permettra d'aborder les thèmes et prévoir les mesures adéquates pour éviter, limiter, réduire et compenser (au besoin) les incidences. Ainsi, il est estimé que ce projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

**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
1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE page 2 2. EXTRAIT DU PLU page 3 3. PLAN DE PRÉVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT page 4 4. EXTRAIT CADASTRAL page 5 5. INVENTAIRES ET PÉRIMÈTRES ÉCOLOGIQUES page 6 6. OCCUPATION DES SOLS page 11 7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES page 21 8. SITE CLASSÉ ET SITE INSCRIT AU TITRE DES PAYSAGES page 23 9. PATRIMOINE HISTORIQUE CLASSÉ ET INSCRIT page 24 10. RÉPARTITION DES EAUX page 24

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

NANTES

le, 06 12 2019

Signature

**SAS PRIMALYS**  
17, Rue Racine  
44000 NANTES  
Tél. : 02 40 35 38 38 / [contact@groupe-primalys.fr](mailto:contact@groupe-primalys.fr)  
RCS Nantes : 538 153 692