

# 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 :

27/03/18

Dossier complet le :

23/04/18

N° d'enregistrement :

2018-3131

### 1. Intitulé du projet

Construction d'un bâtiment de 24 logements collectifs avec locaux d'activités au RDC, d'une jardinerie, de cellules commerciales, de 14 logements intermédiaires et de 12 logements individuels

### 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

SAS LA VALLEE

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

REMIGNON Daniel, Président de la SAS LA VALLEE

RCS / SIRET

3 5 2 | 7 7 3 | 7 4 1 | 0 0 0 1 7

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.))
N°41 a N°39	- Aires de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus - Travaux, constructions et opérations d'aménagement: création de 12 674m <sup>2</sup> de surface de plancher, sur une emprise foncière de 36 963m <sup>2</sup>

### 4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet concerne la construction:

- d'un bâtiment de logements (bâtiment A) comprenant 24 logements collectifs, des locaux d'activités au rez-de-chaussée, et un parking souterrain de 35 places
- d'un bâtiment commercial (bâtiment B) comprenant 2 locaux d'activités
- d'un bâtiment commercial (bâtiment C) comprenant 4 cellules commerciales
- d'un bâtiment commercial (bâtiment D) à l'enseigne Villaverde, jardinerie et animalerie
- de 14 logements de type intermédiaires
- et de 12 logements individuels de type "maisons de ville".

Le projet concerne également:

- la réalisation des voiries de desserte (voies automobiles, pistes cyclables, cheminements piétons) et de stationnements extérieurs;
- l'aménagement paysager de l'ensemble du site.

Dans le cadre du projet, la jardinerie existante sur le site sera déconstruite.

## 4.2 Objectifs du projet

Il s'agit de construire un programme mixte dans une zone d'habitat. Le programme est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs, de bâtiment d'activités commerciales et de services, d'une jardinerie et d'une animalerie.

La jardinerie existante sera déconstruite.

L'objectif est de proposer un projet qualitatif, attractif s'intégrant au mieux dans son environnement.

Afin de donner une image valorisante, de nombreuses dispositions ont été prises:

- le respect de la relation du bâtiment avec son environnement immédiat de part son architecture et de son implantation.
- le parking mutualisé ponctué de cheminements piétons, d'espaces engazonnés plantés d'arbres de moyennes tiges ou d'arbustes aux essences locales.

L'objectif est de préserver la biodiversité locale identifiée en respectant le contexte écologique, tout en encourageant la continuité des milieux et en veillant à l'entretien et l'utilisation des espaces verts.

L'arrière des bâtiments, dans la cour de service, est dissimulé des constructions voisines par un aménagement de clôtures et de murs bardés. Entre ces murs et la limite de propriété ont été prévues des plantations denses et suffisamment hautes pour minimiser l'impact de la construction. Les nuisances sonores provoquées par les véhicules des clients sont très faibles car le parc de stationnement donne essentiellement du côté des autres commerces.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

La phase travaux durera 12 mois pour le clos couvert de la jardinerie et des commerces. Elle sera suivie d'une période d'environ 3 mois pour l'aménagement des locaux par les preneurs.

La topographie est peu accidentée, et les travaux de terrassement seront limités avec équilibre déblais / remblais. Les travaux de génie civil sont limités aux fondations et dallages.

La construction des bâtiments en charpente métallique fait appel à un maximum de préfabrication limitant la durée et les nuisances de chantier.

Les façades en bardage métallique et les murs rideaux en menuiserie aluminium sont à la fois pérennes, recyclables et aisément transformables.

Le parking doté de noues phytosanitaires, a une capacité de stationnement compatible avec les limitations de la Loi ALUR.

Pour les logements collectifs la phase travaux durera 18 mois environ et pour les logements individuels et intermédiaires une période de 16 mois est prévue.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet sera un lieu de vie, où plusieurs magasins et activités seront ouverts au public. Les différentes allées piétonnes permettront aux clients de circuler sans utiliser leur véhicule qui, s'ils sont électriques, pourront être rechargés sur place.

Les livraisons se feront à l'arrière des bâtiments par une voie indépendante avec une aire de retournement. La cour de service sera dissimulée des riverains par des murs bardés ainsi que par des plantations hautes et denses.

**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).

- 1). Permis de construire
- 2). Autorisation CDAC nécessaire, selon l'article L752-1, sachant que la surface de vente globale est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.
- 3). Au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, le projet est soumis à déclaration concernant la rubrique 2.1.5.0 "Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol", la surface totale du projet étant supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha. La déclaration a été faite à la DDTM de la Vendée. Le dossier porte le numéro 85-2017-00441 et a fait l'objet d'un récépissé de dépôt donnant accord pour commencement des travaux émis le 13 septembre 2017 par le Préfet de la Vendée.
- 4). Dérogation au titre des articles L411-1 et suivants du code de l'environnement pour dégradation d'une zone d'habitat d'herpétofaune.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher commerces / Profondeur des cellules commerciales	8666 m <sup>2</sup> / Prof. de 30m à 45m
linéaire de façades commerciales	130ml/Commerces & 95ml/Jardinierie
Hauteur construction Niv max faitage par rapport au niveau +/-0.00m=RDC	+10.81 m
Nombre de cellules	6
Surface de plancher habitation	4008 m <sup>2</sup>
Hauteur construction Niv max faitage logement collectifs	+13 m
Hauteur construction Niv max faitage logement ind et int	+ 7.13m

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

261 avenue Francois Mitterand  
85340 OLONNE-SUR-MER

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. - 1°77'48"47 Lat. 46°52'94"74

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	- La commune d'Olonne-sur-mer. Le site du projet est situé à 3.7km du littoral.
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"/>	Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques Majeurs de biens immobiliers, approuvé par Arrêté Préfectoral n°16-DDTM85-254 en date du 13 juin 2016.  Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) du Pays d'Olonne, approuvé par Arrêté Préfectoral n°16-DDTM85-82 en date du 30 mars 2016. Le projet se trouve en dehors des zones d'aléas.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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"/>	Dégradation d'une zone d'habitat d'herpétofaune (lézard vert et lézard des murailles). Un dossier de dérogation au titre des articles L411-1 et suivants du code de l'environnement a été présenté et a fait l'objet de l'arrêté préfectoral n° 17/DDTM85/563-CERN-NTB autorisant le projet.  Compte tenu des mesures compensatoires prévues, l'impact est faible.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation d'espaces agricoles de type prairie fauchée d'une surface de 60 ares. S'agissant d'une prairie fauchée une fois par an (sans pâturage), d'une surface réduite, et éloignée de plus de 7kms de l'exploitation agricole dont elle dépend (commune de Saint-Mathurin), l'impact est faible.
<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"/>	
	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"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**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) :**

La notice architecturale et environnementale du dossier de permis de construire, jointe en annexe, apporte une description des caractéristiques du projet (contexte, programme, surfaces construites, organisation spatiale, traitement paysager...)

Concernant l'effet du projet sur le milieu naturel par dégradation d'une zone d'habitat herpétofaune (lézard vert et lézard des murailles), l'impact du projet et les mesures compensatoires prévues sont décrits dans le dossier de demande de dérogation joint en annexe. L'avis du CSRPN du 20/09/2017 est également joint en annexe.

Concernant les effets du projet sur l'écoulement des eaux pluviales du site, l'impact du projet et les mesures compensatoires prévues (création d'ouvrages de rétention) sont décrits dans l'étude hydraulique accompagnant la déclaration au titre de la loi sur l'eau, et jointe en annexe.

### 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.

### 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

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

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

Objet
Un exemplaire complet du permis de construire, permettant une appréciation globale du projet, et comprenant notamment: - un plan de situation PC_779-030-A correspondant à l'annexe obligatoire n°2. - la notice architecturale et environnementale PC_779-007-A correspondant à l'annexe obligatoire n°3 (photos du site).  Un plan des abords à l'échelle 1/2000 en format A3 correspondant à l'annexe obligatoire n°5.  La note hydraulique accompagnant la déclaration au titre de la loi sur l'eau évoquée à la rubrique 4.4 ci-dessus.  Un dossier de dérogation au titre des articles L411-1 et suivants du code de l'environnement, se rapportant à la dégradation d'une zone d'habitat herpétofaune évoquée à la rubrique 6 ci-dessus et l'arrêté préfectoral qui en découle et qui autorise le projet.

## 9. Engagement et signature

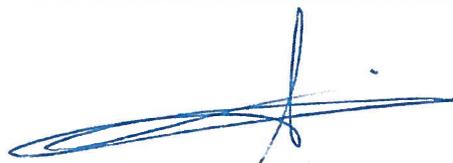
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Olonne sur mer

le, 16/02/2018 modifié le 16/04/2018

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

