

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 :

11/03/2021

Dossier complet le :

31/03/2021

N° d'enregistrement :

2021-5215

1. Intitulé du projet

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 188 LOGEMENTS SOCIAUX

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

SCCV CHOLET LOYER

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

TANT BENJAMIN associé de NOVALYS qui détient la SCCV CHOLET LOYER

RCS / SIRET

8 | 8 | 1 | 9 | 4 | 0 | 0 | 8 | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 | 8

Forme juridique

SCCV

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	Projet de construction soumis à permis de construire d'une surface de plancher de 12744 m ² sur un terrain inférieur à 10 Ha

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 consiste en la réalisation de 3 bâtiments collectifs vendus en VEFA à deux bailleurs sociaux distincts pour un total de 188 logements :

- Bâtiment A : 67 logements répartis en 18*T2, 31*T3 et 18*T4,
- Bâtiment B : 48 logements répartis en 16*T2, 28*T3, 1*T4 et 3*T5,
- Bâtiment C : 73 logements répartis en 23*T2, 38*T3 et 12*T4 sur sous-sol.

Le projet architectural prévoit la réalisation d'un bâtiment dit "signal" en R+6 à l'angle de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue du bardage du chapeau.

Le foncier a déjà fait l'objet d'une démolition partielle (parcelle AZ 611). Il reste à réaliser la démolition intégrale du bâtiment situé sur le parcelle AZ608.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs principaux sont les suivants :

- Développement de logement social dans le secteur,
- Revitalisation du quartier d'entrée de ville (Entrée Nord-Est)
- Valorisation des abords de la maison de retraite.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le bâti existant d'une superficie de 2516 m² sera démoli.

Le terrain relativement plan accueillera les 3 bâtiments dont un sur sous-sol. Le niveau des RDC de ces bâtiments seront implantés au niveau du terrain naturel. Le mode de fondation sera de type superficiel avec renforcement de sol éventuel.

Comme évoqué précédemment, l'opération se divise en deux parties :

- une première partie à l'Ouest de la maison de retraite existante avec la création d'un bâtiment collectif de 73 logements en R+4 destiné à un premier bailleur social,
- Une deuxième partie à l'Est de la maison de retraite existante avec la création de deux bâtiments collectifs pour un total de 115 logements en R+4 et R+6 à destination d'un second bailleur social.

L'ensemble de l'opération est certifiée NF Habitat HQE+ et RT2012 -20 %

La durée total du chantier devrait être de 35 mois.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les ensembles immobiliers destinés à deux bailleurs sociaux auront un fonctionnement distinct. Les accès distincts aux deux opérations immobilières s'effectueront pour l'une, avenue du Maréchal Leclerc et pour l'autre, rue du bordage chapeau.

La première opération est dotée d'un parc de stationnement de 73 places dont 2 aériennes et le reste en sous-sol.

La seconde opération possède un parc de stationnement exclusivement aérien de 115 places de stationnement.

Remarque : à la vue des sens de circulation sur le domaine public il n'y aura aucun conflit proche des deux flux engendrés par chacune des résidences.

La gestion des OM et du tri-sélectif sera également distinct et s'effectuera par le biais de colonnes enterrées situées à l'entrée de chacune d'entre elles.

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).

Le projet est soumis à une demande de permis de construire valant division en cours d'instruction. Cette demande a été déposée en mairie et sera instruite par l'autorité compétente, à savoir la communauté d'agglomération du choletais.

Les références de cette demande sont les suivantes : PC 49099 20 C0201 déposé le 21/12/2020

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
0 - Surface du foncier	9760 m ²
1 - Surface à démolir	2516 m ²
2 - Emprise au sol du bâti projeté	3350 m ²
3 - Surface Plancher	12743 m ² (surf. plancher urbanisme)
4 - Nombre de stationnement extérieur	188 unités dont 49 places en /s-sol
5 - Superficie des espaces verts projetés	3104 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

13 avenue du Maréchal Leclerc
49300 CHOLET

Coordonnées géographiques¹

Long. 47 ° 06 ' 40 " 53 Lat. 00 ° 08 ' 64 " 24

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 ?

¹ 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"/>	Les ZNIEFF les plus proches sont celles du "Massif forestier du Nuaille-Chanteloup" et de l' "Etang des noues" qui se situe à plus de 15 km de l'opération.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le parc régional le plus proche se situe à près de 40 km de l'opération. Il s'agit du parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine
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"/>	Le foncier est hors zones AVAP et ZPPAUP de la commune de Cholet
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"/>	Les deux PPR qui concernent le ville de Cholet sont : - PPRI « Val de la Moine » approuvé le 15 octobre 2008. - PPRT autour du site de la société EPC France implantée à Mortagne-sur-Sèvre et approuvé par arrêté inter-préfectoral du 18 février 2013 Notre opération est hors zonage de ces deux PPR.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une mission LEVE (A100, A110 et A120) a été exécutée par le BET IDDEA concluant que le site du projet ne relève pas de la législation sur les sites et sols pollués au sens de NF X 31620.
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"/>	Le périmètre rapproché complémentaire du champs captant le plus proche (Captage de Ribou) se situe à près de 3 km du site (remarque : le projet est hors bassin versant de ce captage).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La première zone natura 200 se situe au Sud-est du projet à plus de 30 km (Zone narura 2000 de la Vallée d'Argenton)
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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de prélèvement d'eau sur ce site durant la période de construction de l'ensemble immobilier et durant l'exploitation de celui-ci.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération, et plus particulièrement le bâtiment C est doté de partie enterré (sous sol à vocation principale de stationnement). A la vue des résultats de la mission G2AVP, il a été identifié le fait que les parties enterrées ne modifiait en rien l'hydrogéologie locale.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux excédentaires sont issus essentiellement des terrassements liés à la création du sous sol du bâtiment C. Les produits de terrassement en dehors du remblaiement périphérique des voiles ne pourront être réutilisés sur le site. Les déblais seront évacués dans une décharge agréée ISDI. Rq : Il conviendra également d'ajouter à ces déblais les produits des terrassements liés à la réalisation des fondations et aux tranchées des réseaux divers d'alimentation.
	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"/>	Non en dehors de l'apport de terre végétale pour l'aménagement des espaces verts projetés
Milieu naturel	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"/>	Sans objet
	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"/>	Sans objet

	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"/>	Sans objet
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, au contraire le projet prévoit de créer de réels espaces verts plantés.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrain hors PPRT (cf paragraphe 5)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrain hors PPRI (cf paragraphe 5)
	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"/>	La mission Leve a conclu que le site était en dehors de la législation sur les sites et sols pollués.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le seul trafic engendré sont les entrées/sorties des véhicules issus de la résidence avec un impact limité. En effet, pour les VL accédants/sortants de la résidence par l'avenue Leclerc, la présence d'un terre-plein central existant limite les flux entrants et sortants par un mouvement unique de tourne à-droite. Pour l'autre accès rue Bordage (en sens unique; pas d'accès possible avenue Leclerc), la circulation est limitée à des déplacements résidentiels.
	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"/>	Le projet en lui-même ne sera pas source de bruit. Le chantier fera néanmoins l'objet d'une attention particulière afin de limiter la gêne aux avoisinants. Le site est longé par une avenue qui semble importante. Or ce secteur de l'avenue ne fait l'objet d'aucun classement sonore particulier (la voie classée la plus proche, catégorie 3, se situe à plus de 120 m de l'opération).

	<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 de logements et son environnement ne produisent pas de nuisance olfactives.</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>Le site n'est pas concerné par les vibrations en dehors de celles éventuellement produites lors de la phase de construction (ou son incidence sera relativement faible aux regards du type de travaux réalisés)</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Pas de rejets polluants autres que ceux liés à l'exploitation de la résidence certifiée NF Habitat HQE et RT2012-20%</p> <p>L'impact automobile est limité car le projet ne prévoit qu'une seule place par logement.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Oui,</p> <p>Concernant les effluents de type Eaux usées et eaux vannes liés au fonctionnement des bâtiments d'habitation (origine des effluents : logements)</p> <p>Ces écoulements seront dirigés vers le réseau d'eaux usées situé en domaine public.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Oui</p> <p>A la vue de la faible perméabilité du sol liée à la présence d'argile (perméabilité mesurée de l'ordre de $1 \cdot 10^{-7}$ m/s), le projet prévoira très certainement de gérer une partie des eaux pluviales par le biais d'un tamponnement et d'un débit régulé au réseau. Cette disposition fera l'objet d'une validation avec l'autorité compétente dans ce domaine.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Non en dehors des déchets de construction et des produits de terrassement excédentaires liés à la réalisation des fondations ou des tranchées pour la mise en place des réseaux d'alimentation des bâtiments.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site classé en périphérie et hors zone ZPPAUP
	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"/>	Le projet consiste au ré-aménagement d'une friche urbaine.

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 seule nuisance significative relever est l'apport de trafic lié à la création de place de 188 places de stationnement. Par l'ergonomie de projet, cette nuisance est limitée car cette zone de stationnement est divisée en deux zone distinctes sans aucune possibilité de passer directement de l'une à l'autre en domaine privé. La plus petite des zones, 73 places, est accessible depuis l'avenue du maréchal Leclerc. La présence d'un terre plein central permet de limite les flux entrant et sortant de l'opération immobilière (pas de nécessité de traverser un flux de véhicule inverse pour sortir ou entrée de la résidence). Cette disposition, certes existante, permet de limiter les temps d'attente et ainsi atténuer l'impact sur l'axe que représente l'avenue du maréchal Leclerc. Il faut noter également que ce dossier fait l'objet d'une instruction au titre d'une demande de permis de construire et que l'avis de la commune et du département ont été demandés. Le maître d'ouvrage intégrera les remarques de ces deux entités après instruction. Pour ce qui est de l'autre zone de stationnement, son entrée et sa sortie s'integre dans un tissu viaire urbain multi-directionnel et de faible intensité de trafic.

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.

Le type de projet (Habitation), sa légalisation (NF Habitat HQE - RT 2012-20%), et sa localisation urbaine hors hyper-centre, fait que le projet se situe en dehors de tout périmètre particulier. Sa destination de requalification de friche urbaine (complément et valorisation du tissu urbain environnant) en fait une opération remarquable qui se traduit notamment par la mise en place d'un bâtiment "signal". La seule nuisance potentielle est l'apport de vehicules dans le secteur. Mais la pluralité des acces et les installations existantes et le terre plein central sur l'avenue du maréchal Leclerc, permet une large diffusion des flux sans créer de point "dur" sur le trafic existant environnant. A notre sens, et en dehors du point évoqué ci-avant, l'étude d'impact ne nous parait pas nécessaire pour cette opération immobilière.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 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 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
Le rapport de la mission LEVE au titre de la norme NF 31-620
Le rapport des investigations géotechniques de niveau G2 AVP

9. Engagement et signature

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



Fait à

AMIENS

le, 10 mars 2021

Signature

