

# 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 :

30/06/2022

Dossier complet le :

11/07/2022

N° d'enregistrement :

2022-6264

### 1. Intitulé du projet

Création d'une surface commerciale de produits frais à aux Sables d'Olonne (85)

### 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

SCI GFDI 171

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

Monsieur GUINET Olivier - Gérant

RCS / SIRET

8 4 7 9 2 5 7 4 0 0 0 0 2 3

Forme juridique

SCI

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.))
41. a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.	Création d'une aire de stationnement de 110 places, dont 3 PMR

### 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 site de l'opération est situé au sud-est de la commune des Sables d'Olonne, le long de l'avenue de Talmont, sur les parcelles référencées AN 501, 503 et 270 d'une superficie totale de 6 833 m<sup>2</sup> (surface arpentée de 6 818 m<sup>2</sup>).

Il s'agit de créer un bâtiment de 2 050m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, composé de 2 cellules commerciales : un magasin de vente de produit frais et cellule vide destinée à être aménagée ultérieurement.

Le bâtiment sera implanté en retrait (>10m) par rapport à l'Avenue de Talmont qui la longe. Il sera également implanté en retrait par rapport aux limites séparative Nord et Est. Ce retrait sera supérieur à 5m.

L'accès au site se fera depuis le nouveau giratoire récemment aménagé sur l'Avenue de Talmont au sud de la parcelle.

Le projet prévoit la réalisation d'un parking de 110 places dont 3 seront adaptées aux personnes à mobilité réduite.

## 4.2 Objectifs du projet

Afin d'étendre l'offre commerciale aux habitants de la commune et de ses environs, le projet prévoit la construction d'un commerce de produits frais avec son parking attenant.

Il permet ainsi de conforter une offre de proximité, facteur de dynamisation pour le commerce du territoire. De plus, il renforcera l'offre déjà proposée autour et notamment pour les lotissements environnants, et limitera ainsi les déplacements vers des pôles commerciaux plus éloignés.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le niveau de la construction sera défini par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'endroit de son emprise afin de conserver au maximum les niveaux altimétriques existants du terrain et gérer au mieux les accès.

Le niveau 0.00 intérieur correspond ainsi à la cote altimétrique de 30.00 NGF.

Des talus végétalisés aménagés en périphérie du site, permettront de rattraper les différences de niveau avec le terrain naturel des parcelles limitrophes.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'accès au site se fera depuis le nouveau giratoire récemment aménagé sur l'Avenue de Talmont au sud de la parcelle.

Le projet prévoit la réalisation d'un parking de 110 places dont 3 seront adaptées aux personnes à mobilité réduite et implantées le long de la façade principale.

L'ensemble des places situé le long des limites de propriété Est et Ouest seront réalisés en pavées drainant et seront donc perméables.

Des espaces de stockage des caddies et de stationnement des vélos seront répartis sur l'ensemble du parking.

Le bâtiment sera implanté en retrait (>10m) par rapport à l'Avenue de Talmont qui la longe. Il sera également implanté en retrait par rapport aux limites séparative Nord et Est. Ce retrait sera supérieur à 5m.

Enfin, le bâtiment s'implantera le long de la limite séparative Ouest. Un mur coupe-feu sera mis en place le long cette limite conformément aux préconisations du règlement de la zone et à la réglementation incendie.

La surface commerciale sera ouverte du lundi au samedi de 9h à 20h et le dimanche de 9h à 13h.

Les livraisons auront lieu 3 à 4 fois par semaine. Afin d'éviter les potentielles nuisances, ces livraisons se feront exclusivement en journée, sur les heures d'ouverture du magasin, hors dimanche et jours fériés.

#### 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).

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie arpentée du terrain	6 818 m <sup>2</sup>
Superficie cadastrale du terrain	6 833 m <sup>2</sup>
Surface plancher bâtiment	2 050 m <sup>2</sup>
Places de stationnement	110 places

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Avenue de Talmont  
85 180 LES SABLES D'OLONNE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 1° 44' 04 "O Lat. 46° 29' 10" N

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"/>	Le projet n'est pas situé dans une ZNIEFF. La plus proche se trouve à 1 km au sud-ouest. "520016279 - BORDURE LITTORALE AU NORD DE BOURGENAY" (ZNIEFF de Type II)  Cf annexe volontaire V1
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"/>	Les plus proches se trouvent à plus de 7,5 km au nord du projet  Cf annexe volontaire V2
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé sur la commune littorale des Sables d'Olonne, à environ 2 km de la bordure littorale
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"/>	La réserve naturelle nationale la plus proche se situe à plus de 25 km au sud-ouest du projet
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire est couvert par un Plan de Prévention du Bruit (3ème échéance).
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"/>	Lors des investigations de terrain pour l'étude hydraulique, les sondages ont mis en exergue la présence de traces d'hydromorphie à partir de 40 cm et s'intensifiant en profondeur. Au sens des classes d'hydromorphie du GEPPA, les sondages ne sont pas caractéristiques de zones humides.  Cf annexe volontaire V3

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"/>	PPRN Inondation & Mouvement de terrain - PPRL Pays d'Olonne "Recul du trait de côte et des falaises / crue débordement lent de cours d'eau / submersion marine" Approuvés le 30/03/2016 Pas de PPRT
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"/>	Le projet n'est pas situé dans une zone de répartition des eaux mais reste à la limite avec la ZRE du Marais Poitevin (eaux superficielles et souterraines).
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"/>	Le site inscrit le plus proche se situe à plus de 7 km au sud-est du projet Cf annexe volontaire v4
<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"/>	La zone NATURA 2000 la plus proche se trouve à environ 1,5 km au sud du projet "FR5200657 - Marais de Talmond et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer - ZSC"
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se situe à plus de 7 km au nord-ouest du projet Cf annexe volontaire v4

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 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Actuellement le site se trouve dans une zone totalement urbanisée, entre une route, une zone commerciale et un lotissement.  Dans le cadre du projet, des espaces verts seront aménagés avec la plantation d'arbres, d'arbustes et haies.
	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"/>	Le projet n'entraînera pas d'impact direct ou indirect sur un site NATURA 2000. Au regard du FSD, aucun habitat ni espèce n'est susceptible d'être impacté puisque le site ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. Le caractère du projet ne fait pas partie des menaces et pressions énumérées dans le FSD.

	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"/>	La parcelle n'est pas recensée au RPG 2020 ni aux précédents. Actuellement la parcelle est sans occupation et fait office de "dent creuse", située entre zone urbanisée, activités commerciales et réseau routier.  Il s'agit d'une parcelle enherbée qui, sans gestion particulière de type fauche, tend à s'enfricher.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est pas concernée par un PPRT et aucune infrastructures à risque n'est identifiées autour du projet
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commune concernée par 2 PPRN Potentiel radon : fort (catégorie 3) Risque sismique : modéré (catégorie 3) Exposition faible à l'aléa retrait gonflement des argiles
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Potentiel radon : fort (catégorie 3)
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet offrira de nouveaux services, par conséquent des individus seront amenés à s'y rendre ce qui occasionnera un flux de véhicules. L'impact sera faible au regard de l'emplacement du projet située au bord de la RD 2949, à proximité de commerces et de lotissements. De plus, le projet est desservi par le réseau de transport public (bus Oléane) avec notamment la ligne D qui passe par l'avenue du projet et avec un arrêt à quelques mètres.
	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"/>	En phase chantier, le projet est susceptible d'être source de bruit temporaire. En phase d'exploitation, le projet engendrera du bruit lié aux déplacements des véhicules mais son impact sera faible au regard de son emplacement et du flux de véhicules déjà existant.

	<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>Le projet n'engendrera pas d'odeur particulière.</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>En phase chantier le projet est susceptible de provoquer des vibrations mais de façon temporaire.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>L'éclairage public, notamment pour assurer la sécurité des biens et des personnes à l'extérieur du commerce, sera source d'émissions lumineuses. Le projet sera concerné par l'éclairage public de la RD 2949 et des commerces environnants.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des rejets liés au trafic automobile, mais pas de manière significativement plus importante qu'avant projet au regard de son emplacement (RD 2949).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La gestion des eaux pluviales du projet se fera par sur la base d'une structure réservoir sous chaussée (type diorite ou matériau graveleux insensible à l'eau présentant un indice de vide d'au moins 30 %). Le dimensionnement s'est basé sur une période de retour trentennale, conduisant à la prise en compte d'un niveau de service N3 (pluies fortes - selon le mémento technique de l'ATSEE), en cohérence avec les préconisations de la norme NF EN 752 pour les centres commerciaux. Une étude hydraulique pour la gestion des eaux pluviales a été réalisée en juin 2022 pour le projet.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets (emballages, ordures ménagères, verres...) seront triés et envoyés vers des filières adaptées à leur traitement.</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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera une modification de l'usage du sol. Le projet offrira de nouveaux services sur une zone actuellement délaissée et vouée à accueillir des activités commerciales selon le PLU (zonage Uec)

**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 gestion des eaux pluviales du projet se fera sur la base d'une structure réservoir sous chaussée (type diorite ou matériaux graveleux équivalent insensible à l'eau présentant un indice de vide d'au moins 30 %).

Un système de prétraitement déboureur/séparateur d'hydrocarbures sera installé.

Une étude hydraulique pour la gestion des eaux pluviales a été réalisée en juin 2022 pour le projet.

La majorité des places de stationnement seront réalisées en pavées drainant, donc perméables, limitant ainsi l'imperméabilisation du projet.

En fond de parcelles (nord), des plantations formeront un écran végétal avec les habitations, accompagnées d'une haie arbustive. Des espaces verts engazonnés aménagés en talus, seront également aménagés le long des différentes limites de propriété. Ces bandes végétales permettront de gérer les différences de niveau entre le projet et le niveau du terrain naturel au droit des limites de propriété. Des arbres à hautes tiges y seront plantés.

**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.

Au regard de l'analyse réalisée, nous estimons que le projet peut être dispensé d'évaluation environnementale.

Le projet s'insère dans la zone Uec du PLU, correspondant à un secteur urbain d'activités commerciales.

Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences directes / indirectes sur le site Natura 2000 le plus proche.

Les aléas et risques naturels sont faibles, exceptés pour le risque radon. Les risques technologiques sont nuls.

Les impacts liés aux nuisances sonores, lumineuses ou au trafic routier sont négligeables et absorbables par le réseau viaire déjà existant.

Le projet respectera la réglementation liée aux problématiques de la gestion des eaux pluviales et usées, notamment avec le PLU.

**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
Annexe V1 : ZNIEFF Annexe V2 : Protections réglementaires Annexe V3 : Zones humides Annexe V4 : Sites inscrits et classés Annexe V5 : Étude hydraulique

## 9. Engagement et signature

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



Fait à CHAPONNAY

le, 30/06/2022

Signature

