



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 0 2 / 0 7 / 2 0 2 4

Dossier complet le : 0 1 / 0 6 / 2 0 2 5

N° d'enregistrement : 2024-8005

1 Intitulé du projet

Le projet consiste en la construction de 3 bâtiments dans le parc d'activité de la Guerche à Saint-Brévins-les-Pins, sur les lots 39 et 40.

Le bâtiment A abrite un hôtel, les bâtiments B et C regroupent des cellules commerciales. Le terrain, d'une superficie de 7620 m², sera divisé en deux lots: le lot 01 pour l'hôtel et le lot 02 pour les cellules commerciales. NB. Le permis de construire est un permis valant division.

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

VEDRA IMMOBILIER

Raison sociale

VEDRA IMMOBILIER

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Nom

CHODKIEWIEZ

Monsieur

Prénom(s)

Yazid

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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 et 6a	Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus: Le parc de stationnement du projet comporte 109 places de stationnement. Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

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 construction de 3 bâtiments: Le bâtiment A abrite un hôtel, les bâtiments B et C regroupent des cellules commerciales. Le projet propose la création de 109 places (Lot 01: 64 places / Lot 02: 45 places). Les aires de stationnement recevront un traitement paysagé de qualité notamment grâce à la plantation d'arbres à canopée assurant l'ombrage de celles-ci. Une voie de desserte assure 2 accès possibles: l'un par l'entrée Est, depuis la rue de Belle Sève, le second, au nord/est de la parcelle, par l'intermédiaire d'une voie qui sera aménagée depuis le rond point de France. NB. Cette voie de desserte de 40 mètres de longueur à l'ouest du projet doit être réalisé par la communauté de communes sud estuaire.

Les ombrières photovoltaïques couvriront une partie de places du lot 01, assurant une production estimée à environ d'environ 70kWc (297 m² x 235Wc/m²). L'objectif est de l'utiliser entièrement en autoconsommation.

Les toitures des bâtiments B et C seront recouvertes de panneaux photovoltaïques assurant une production d'environ 1 154 kWh/kWc/an qui sera revendue en totalité.

Le calcul du nombre de places de stationnement véhicules motorisés et 2 roues correspond aux exigences réglementaires du PLU et du règlement du parc d'activité. En limite Ouest, un escalier permet d'accéder aux places de stationnement situées en contrebas. La mutualisation des stationnements n'est pas envisagée. Une voie de desserte de 40 mètres de longueur à l'ouest du projet doit être réalisé par la communauté de communes sud estuaire.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif est de proposer un projet architectural de qualité s'inscrivant de façon cohérente dans l'environnement proche (Formes, matériaux, teintes). Le volet paysager qui accompagne le projet mettra en valeur les espaces non bâtis. Le traitement des aires de stationnement est également une préoccupation avec l'utilisation de matériaux drainant de type Evergreen notamment. Le volet environnemental est particulièrement pris en compte avec la plantation d'arbres de hautes tiges, des haies arbustives.

Les espèces d'arbres seront choisies avec un jardinier paysagiste local qui conseillera utilement sur le choix des arbres et des végétaux du projet. Des plantes et fleurs seront plantées dans un objectif esthétique du site mais aussi pour une fonction d'accueil des insectes, des abeilles ainsi que la vie des oiseaux locaux.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux se dérouleront en une seule phase sur une durée global d'environ 14 mois. Le terrain étant relativement grand, aucune occupation temporaire du domaine public n'est, à priori, nécessaire. Le début de travaux est prévu en automne 2025.

Concernant les travaux de voirie réalisée par la Communauté de communes Sud Estuaire:

Les travaux de desserte se réaliseront en une seule phase, en parallèle des travaux de construction de l'hotel. La CCSE n'est pas propriétaire de la parcelle YE357 et ne peut donc pas prévoir une voie d'accès sur ce terrain, à l'inverse de la parcelle YE171, peline propriété de la CCSE.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Les bâtiments seront exploités par des enseignes commerciales. A ce jour, seule l'enseigne de l'établissement hôtelier est connue. Les autres enseignes commerciales ne sont pas désignées à ce jour. Dans tous les cas, si l'une des enseignes venait à cesser l'exploitation commerciale, elle serait remplacée par une nouvelle. Il n'est donc pas prévu de démantèlement des constructions qui ont vocation à s'inscrire de façon durable dans le parc d'activité de la Guerche.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de permis de construire déposée par le maître d'ouvrage.

Autorisation de travaux déposée par les futures exploitants.

La voie de deserte n'est soumise à aucune procédure administrative d'autorisation.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher hôtel: Surface de plancher cellules commerciales: Nombre de places de stationnement: Emprise voie nouvelle:	2019M2 965M2 109 Places 490M2

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " N Lat. : ° , " W

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Point de d'arrivée : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commune de Saint-Brévins-les-Pins
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 projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
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) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRL concerne les communes de Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, La Plaine-sur-Mer et Préfailles.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRL de la Côte de Jade a été approuvé par arrêté du préfet en date du 12 février 2019.
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"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 Zones de Protection Spéciale (ZPS) Identifiants : FR5212014 et FR5210103 3 Zones de Protection de Conservation (ZPC) Identifiants : FR5200621, FR5202011, et FR5202012 Distance: 1,28km et 4,00km
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 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
Ressources	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est viabilisé et desservi en eau potable. Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau pluviales et d'eaux usées.
	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"/>	Inventaire de 9 espèces protégées possiblement impactées par le projet à minima sur leur alimentation (zone de chasse). La voie de desserte nécessite l'abattage de 13 pins sur une cinquantaine de spécimens. La zone ne présente pas d'enjeux en terme de biodiversité du fait d'un entretien poussé par les services municipaux avec 10 tontes par an (voir rapport photographique joint). La CCSE travaille à la création d'une micro-forêt urbaine de 500m ² à 100 mètres du projet (Cf. AN2).
Milieu naturel	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel		
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la création de stationnements véhicules et de voies de circulation en connexion avec les voies existantes. Les espaces dédiés au stationnement bénéficieront de plantations offrant de l'ombre et permettant d'améliorer la biodiversité locale. Afin de limiter l'imperméabilité de la parcelle, l'ensemble des places de stationnement seront traitées en revêtement type pavés engazonnés, à l'exception des places dédiées aux personnes à mobilité réduites.		
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Les rejets dans l'air seront éventuellement les émissions de particules produites par les véhicules en journée.
		Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
		Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	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"/>	
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"/>	
	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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Voir Annexe 4 (Page 2)

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Les habitats présents dans cette zone industrielle enclavée ne soulignent pas, du fait des relevés faune flore réalisés, de risque particulier d'impact remettant en cause le bon fonctionnement de leur cycle de vie. Les mesures ERC ici décrites permettent de minimiser davantage les retombées, et les impacts résiduels sont donc considérés comme faible à nul. Les mesures d'évitement et de réduction appliquées par le porteur de projet, garantissent l'effectivité, telles qu'elles permettent de diminuer le risque, pour les espèces identifiées, au point qu'il apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé ; il n'est pas nécessaire de solliciter une dérogation « espèces protégées ».

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	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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

 Veuillez 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	Diagnostic écologique / NATURAE	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Notice explicative voie d'accès réalisée par la Communauté de Communes Sud Estuaire	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Inventaire des arbres conservés et abattus	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Synthèse des mesures ERC	<input checked="" type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

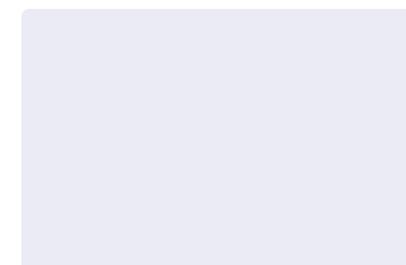
Nom CHODKIEWIEZ

Prénom Yazid

Qualité du signataire Directeur Général de VEDRA IMMOBILIER

À NANTES

Fait le 3 0 / 0 6 / 2 0 2 4



Signature du (des) demandeur(s)

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

i Veuillez 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		<input type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)