

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 :
22/07/2022

N° d'enregistrement :
G-2022-009972

1. Intitulé du projet

Création d'une surface commerciale de produits frais et de deux restaurants à Theix-Noyal (56)

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 200

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

Mr GUINET Olivier - Gérant

RCS / SIRET

8 8 8 2 6 2 7 7 1 0 0 0 1 5

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 173 places

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 porte sur la construction d'un bâtiment composé d'un magasin alimentaire de produits frais et de 2 restaurants et prévoit la démolition d'un bâtiment existant.

Le terrain est situé à Theix-Noyal (56), ZA Saint Léonard, parcelle cadastrée 000 AS 25.

La parcelle est inscrite en zone Ui du PLU, destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat. Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Le projet prévoit un parking foisonné de 173 places entre les 3 entités, avec : 132 places pour le magasin de produits frais, 25 places pour le premier restaurant et 16 places pour le second.

2% des places de stationnement seront adaptées PSH.

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 et de 2 restaurants avec leur parking attenant.

Il permet ainsi de conforter une offre de proximité, facteur de dynamisation pour le commerce du territoire, tout en s'accordant avec le zonage réglementaire du PLU. Il vient renforcer le développement de la zone artisanale déjà présente.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les bâtiments seront réalisés à simple rez-de-chaussé. Ils seront implantés en retrait des voies (recul de 5 m) et en limites séparatives (recul minimum de 1,9 m), respectant ainsi les recommandations du PLU.

Les travaux comprendront entre autre la démolition du bâtiment existant, les terrassements/VRD, les fondations, le développement des structures et la pose des toitures.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet assurera des activités de commerce et de restauration par le biais de 3 établissements avec leur parking attenant.

L'accès au site se fera après le giratoire Saint-Léonard de la RD 779, via une route actuellement interdite sauf pour les riverains.

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 d'aménager
- Permis de construire
- Permis de démolition
- Dossier Loi sur l'Eau

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface terrain	14 722 m ²
Surface bâtiment à démolir	1 314 m ²
Surface espaces verts	5 500 m ²
Places de stationnement	173 places
Emprise au sol des bâtiments (Magasin produits frais / restaurant 1 / restaurant 2)	3 509 m ² (2 439 m ² / 613 m ² / 457 m ²)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

ZA Saint-Léonard
56450 THEIX-NOYALO

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 2° 4 2' 2 3 "O Lat. 4 7° 3 8' 5 6 "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 ?

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"/>	Le projet n'est pas situé dans une ZNIEFF Cependant une ZNIEFF de Type 1 est proche des limites ouest du projet : "530015664 - Marais de Séné" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les plus proches se trouvent à 7,5 km au nord-est et sud du projet Cf annexe volontaire V2
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commune pas exposée directement à la frange littorale mais plus en arrière du Golfe du Morbihan.
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 site se trouve en limite du PNR du Golfe du Morbihan, de part et d'autre de ses limites ouest et est, mais n'est pas à l'intérieur. Cf annexe volontaire V3
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"/>	PPBE 3ème échéance - arrêté préfectoral du 10 décembre 2019 Le projet est concerné par les zonages de ce document (N 165 / D 779 b).
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"/>	Le site du projet ne se situe pas dans une zone humide et l'imperméabilisation actuelle du site ne permet pas sa caractérisation. Selon le modèle Agrocampus Ouest, le projet n'est pas prédisposé à accueillir des zones humides. Cf annexe volontaire V4

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 Inondations "Bassins versants vannetais" - Aléa crue à débordement lent de cours d'eau Prescrit le 24/03/2009 et approuvé le 31/05/2012 Le projet n'est pas concerné par le zonage de ce document Commune non concernée par un 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"/>	
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"/>	L'aire de captage la plus proche se trouve à 500 m à l'est du projet. "5461. Noyal-Vannes"
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se trouve à 3 km au sud-ouest du projet. Cf annexe volontaire V5
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"/>	Le projet se situe à proximité immédiate (100 m) de 2 sites Natura 2000, vers l'ouest. "FR5300029 - Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys - ZSC" "FR5310086 - Golfe du Morbihan - ZPS"
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche se trouve à 3 km à l'ouest du projet. Cf annexe volontaire V5

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"/>	Pour vocations de restauration et commerciale, le projet ne va pas engendrer de prélèvement d'eau direct dans le sous-sol ou en surface.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'impliquera pas de drainages, ni de modifications prévisibles des masses d'eau souterraines.
	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"/>	
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"/>	Le site est en grande partie imperméabilisé et déjà urbanisé, ainsi il ne présente pas de sensibilité environnementales particulières.
	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 site est en grande partie imperméabilisé et déjà urbanisé, ainsi il ne présente pas de sensibilité environnementales particulières.

	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"/>	Le site n'engendre pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes. Il permet la requalification d'une friche sans enjeux environnementaux particuliers.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de PPRT sur le territoire Pas d'usine SEVESO à proximité Aucune installation nucléaire à moins de 20 km Aucun passage de canalisation de matières dangereuses à proximité
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Territoire concerné par un PPRN Inondations Risque sismique : faible Potentiel radon : fort
	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
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet offrira de nouveaux services, par conséquent les individus seront amenés à s'y déplacer ce qui occasionnera un flux de véhicules, notamment route Saint-Léonard, parallèle à la D 779 b.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input 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 et à l'accueil des clients du pôle commercial. L'impact sera faible au regard de l'emplacement du projet, situé près d'une route nationale et parallèle à la départementale, en plus d'être dans une zone d'activités déjà bien implantée.

	<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. Les commerces susceptibles de produire des odeurs (restaurants) seront équipés de filtres.</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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'éclairage public, notamment pour assurer la sécurité des biens et des personnes à l'extérieur des commerces, sera source d'émissions lumineuses.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront raccordées au réseau existant et les eaux pluviales seront traitées en adéquation avec les recommandations du PLU.</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>

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera une modification de l'activité. Actuellement en état de friche industrielle imperméabilisée, le projet permettra l'aménagement d'une surface commerciale et de 2 restaurants, sources d'emplois.

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) :

Au total, 5 500 m² d'espaces verts seront créés/conservés. Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

A l'arrière du site, le dénivelé sera maintenu afin de conserver la majeure partie de la végétation en place.

Les eaux usées seront raccordées au réseau existant et les eaux pluviales seront traitées en adéquation avec les recommandations du PLU.

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 Ui du PLU, destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat.

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 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.

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 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 - Réserves et Parcs Annexe V4 - Zones humides Annexe V5 - Sites inscrits et classés

9. Engagement et signature

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



Fait à CHAPONNAY

le, 30/06/2022

Signature

