

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

06/06/13

Dossier complet le

06/06/13

N° d'enregistrement

F08213P0454

1. Intitulé du projet

Démolition de l'immeuble "Cime" et reconstruction sur site d'un bâtiment à usage commercial
et locatif (collectif social) au 471 avenue Victor Hugo sur la commune de Valence.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

CIME INVEST

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

Jean-Michel Despaux

RCS / SIRET

17 9 0 0 9 3 8 4 3 0 0 0 1 5

Forme juridique

SASu

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36°	Construction réalisée en une phase d'une opération créant une surface supérieure à 10 000 m2 et inférieure à 40 000 m2.

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

Le projet prévoit la démolition de l'immeuble "Cime" existant situé 471 av.
Victor Hugo à Valence et la construction sur site d'un bâtiment à usage
mixte comportant un RDC commercial dont la toiture est surmontée d'un
bâtiment à vocation commerciale en R+1 au centre, ainsi que de deux plots
de logements collectifs sociaux en R+6 et R+5, au sud et au nord.

4.2 Objectifs du projet

L'immeuble "Cime" est actuellement à considérer comme un bâtiment vieux et obsolète ayant jadis accueilli des activités diverses et des bureaux. Le projet consiste à créer en lieu et place de l'actuel bâtiment un nouvel immeuble accueillant des commerces en rez-de-chaussée surmonté de deux plots de logement collectif social, en cohérence avec les dispositions générales de la ville de Valence. Situé en milieu urbain, le projet s'inscrit dans le programme de requalification de l'entrée de ville sud de Valence.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux, prévus pour une durée de 20 mois hors préparation, seront séquencés en deux temps.

Le premier temps (3 mois) consiste en la démolition partielle du bâtiment actuel, sur les niveaux RDC, R+1, R+2, R+3 et R+4.

Le parking semi enterré existant sera conservé et réhabilité.

Le deuxième temps (17 mois) prévoit la réalisation du bâtiment projeté.

Les travaux n'entraveront pas le trafic ferroviaire, qui sera maintenu pendant leur durée.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le sous-sol du bâtiment abrite un parking réservé aux clients des commerces. Le RDC, niveau commercial, est accessible depuis la rue par une galerie extérieure couverte surélevée.

Ce niveau est également pourvu d'un parking extérieur réservé aux clients.

Le toit de la galerie commerciale (R+1) accueille au sud et au nord deux immeubles de logements pour une totalité de 80 unités, ainsi que 80 places de stationnement extérieures réservées aux habitants des logements.

Le fonctionnement de ces logements est indépendant des commerces, leur accès piéton depuis le RDC se fait par des cages d'escaliers et d'ascenseurs spécifiques.

En outre, la toiture du premier niveau accueille aussi, au centre, un bâtiment à usage commercial en R+1.



4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis de Construire
- Autorisation de travaux spécifique pour les commerces (ERP)
- Autorisation d'exploitation commerciale

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de plancher existante démolie	14 667 m ²
Surface de plancher créée	22 831,72 m ²
dont : -surface à destination d'habitation	14 376,75 m ²
-surface à vocation commerciale	8454,97 m ²
Nombre de places de parking commerces	339 places
Nombre de places de parking logements	80 places
Longueur / largeur / hauteur maximales du bâtiment	181m / 78m / 21m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

471, avenue Victor Hugo
26000 Valence

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 ° 53 ' 01 " 9 E Lat. 44 ° 54 ' 25 " 1 N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage actuel du sol: construction existante désaffectée (ancien entrepôt, tertiaire) et parking associé

Règlement applicable à la zone du projet : zone UCb du POS

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan d'occupation des Sols de la ville de Valence
approuvé le 3 octobre 1994.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐ Non ☒

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<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 (régionale ou nationale) 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPBE communal approuvé le 5 mars 2012

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>- PPRT prescrit (CDH)</p> <p>- Carte d'aléas submersion en vigueur depuis 1979</p> <p>Le projet n'est pas impacté par l'inondabilité et les risques technologiques.</p>
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<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"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

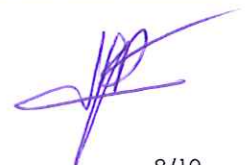
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux issus de la démolition des bâtiments existants (entrepôts, tertiaire) avec présence éventuelle d'amiante. Un diagnostic amiante et une gestion spécifique des déchets contenantants de l'amiante seront mise en place dans le cadre d'un plan amiante préalable à toute opération de démolition.
	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"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les 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"/>	
Risques et nuisances	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"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les nuisances sonores seront limitées aux heures ouvrables comme prescrit dans l'arrêté municipal 2011-05 du 15 février 2011, pour une durée de 20 mois hors préparation.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voie SNCF classée infrastructure de cat. 1 et av.V. Hugo classé cat.3 à proximité. Le projet prévoit des baies équipées de triple vitrage à fort degré d'affaiblissement acoustique afin de maîtriser le bruit dans les logements.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, des nuisance temporaires sont susceptibles de se produire de manière exceptionnelle notamment pour la démolition. Une attention particulière sera portée afin de minimiser l'ampleur, la durée et la fréquence de ces nuisances.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La proximité de la voie SNCF est source de vibrations, des mesures techniques appropriées seront prises lors de la conception du bâtiment afin d'en maîtriser les effets.



	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"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Avant toute démolition, un diagnostic et, le cas échéant, un plan de retrait amiante auront été effectués et le bâtiment sera purgé.</p> <p>Une gestion spécifique des risques liés à l'amiante sera mise en place dans le cadre d'un plan amiante préalable à tous travaux de démolition.</p> <p>Les éventuelles rejets polluants dans l'air seront la poussière engendrée par la démolition, pour en limiter les effets, le bâtiment en cours de démolition sera arrosé.</p>
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, dans quel milieu ?			
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Une gestion des matériaux issus de la démolition et le cas échéant une gestion spécifique des déchets d'amiante seront mises en place.</p> <p>Avant toute démolition, un plan retrait amiante aura été effectué et le bâtiment purgé.</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) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Reconversion d'un ancien site industriel en accord avec les prescriptions de la zone UCb du POS. Le voisinage étant principalement composé de quartiers résidentiels.</p> <p>Le projet, desservi par les lignes principales de transports en commun, ne générera pas plus de déplacements qu'avant.</p>



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

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Il s'agit d'un projet venant en substitution d'un bâtiment existant. Le terrain, d'une superficie de 17 643 m² se situe en périmètre urbain. Un bâtiment de 14 667 m² va être démoli et une construction de 22 830 m² prendra sa place, représentant une superficie de 8200 m² supplémentaire mais une volumétrie plus fluide et plus urbaine. A notre sens, rien ne justifierait une étude d'impact en plus de la procédure d'instruction menée par les services de la ville de Valence, pour laquelle la DREAL est consultée.



8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; <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 rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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"/>

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
- Avis de la DREAL- Unité Territoriale Drôme et Ardèche
- Perspectives du projet dans son environnement

9. Engagement et signature

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

Fait à Bruxelles

le, 06/06/2103

Signature