

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

Dossier complet le

N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier (résidence seniors privée, logements, résidence sociale pour personnes âgées, église Notre Dame des Îles) sur la commune de Seyssinet-Pariset.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BEAUREGARD

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

M. Pascal COFFINEAU

RCS / SIRET

| | | | en cours d'immatriculation | | | |

Forme juridique

SCCV

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
Rubrique 36	Constructions réalisées pour une surface de plancher supérieure à 10 000 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

Construction d'une ensemble immobilier comprenant :

- Îlot central :

l'église Notre Dame des Îles et la maison paroissiale,

- Îlot "Est" :

* une résidence pour personnes âgées de 47 appartements et 120 m² de services en rez-de-chaussée,

* 21 logements sociaux,

* 31 logements intermédiaires,

- Îlot "Nord" :

* une résidence seniors privée de 104 appartements et 680 m² de services en rez-de-chaussée,

* 23 logements en accession.

4.2 Objectifs du projet

Requalification du tissu urbain par l'apport de mixité sociale et l'harmonisation des activités.

Notre opération immobilière a pour objet de réaliser les objectifs de l'Orientation d'Aménagement "Îlot Mignot".

C'est à dire:

- permettre la densification de l'urbanisation, l'insertion dans le tissu urbain du quartier et du secteur,
- apporter une offre diversifiée d'habitat,
- affirmer l'identité résidentielle du quartier en homogénéisant les formes et les fonctions,
- renforcer la perméabilité du quartier par la création d'une liaison douce Est / Ouest articulant espaces verts et voies de circulations hiérarchisées selon leur usage (cheminement piéton, mode de déplacement doux et circulation automobile),
- enfin, restructurer l'espace lié au lieu de culte et lui rendre sa lisibilité depuis l'espace public.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation de l'opération comprendra les phases suivantes :

- Diagnostics avant démolition,
- Démolition des bâtiments existants ; 4 à 5 mois,
- Construction des bâtiments neufs :
 - Îlot central : Eglise Notre Dame des Îles ; 15 mois de travaux,
 - Îlot "Est" : Logements sociaux, logements intermédiaires et résidence personnes âgées ; 20 mois de travaux,
 - Îlot "Nord" : Résidence seniors et logements en accession ; 22 mois de travaux.

La durée totale des travaux est estimée à 30 mois.

Le démarrage des interventions est prévu pour le troisième trimestre 2016.

Les ouvrages et leur mise en œuvre respecteront les règles de l'art et l'ensemble des normes en vigueur.

Une attention particulière sera portée sur les conditions d'accessibilité à tous ainsi que sur les performances énergétiques.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'église Notre Dame des Îles et la maison paroissiale sont rendues plus lisibles par la mise en œuvre de notre projet : Bâtiment signal et organisation de l'espace libre périphérique fluidifié. L'église est considérée comme un ERP de type V (établissement de culte) de 3ème catégorie. Son usage est pré-existant à l'opération et n'est pas modifié.

Les logements - sociaux, intermédiaires et logements en accession - seront gérés par des bailleurs sociaux et des syndicats de copropriété. Leur fonctionnement reprend le schéma classique des habitations collectives.

La résidence pour personnes âgées comportera des services en rez-de-chaussée (ERP de type L et/ou N de 5ème catégorie) et des logements dans les étages. La résidence seniors privée abritera elle aussi des services en rez-de-chaussée (ERP de type L et/ou N de 5ème catégorie) et des logements dans les étages.

Un accès motorisé est créé pour chaque îlot (église, îlot "Est" et îlot "Nord"), divisant les flux et permettant ainsi l'insertion de l'opération dans le maillage viaire existant tout en assurant la sécurité des résidents et des habitants du quartier.

Dans les sous-sols, les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite sont positionnées au plus près des circulations verticales desservant les halls d'entrée des immeubles. Pour l'église, les places PMR - à l'air libre - sont au plus près de l'entrée de l'établissement.

Une attention particulière sera portée aux circulations pour tous (piétons, PMR, vélos...) et aux déplacements doux dans le respect de l'orientation d'aménagement incluse au PLU.

L'ensemble de l'opération respectera la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et pour ce faire proposera pour la plupart des bâtiments, de l'eau chaude sanitaire et du chauffage gaz (collectif ou individuel).

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).

Demande de permis de construire valant division comprenant des démolitions à déposer en Mairie de Seyssinet.

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

Demande de permis de construire valant division comprenant des démolitions.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
La propriété assiette de l'opération représente une surface de	9 097 m².
L'ensemble immobilier représente une surface de plancher de	12 290 m².
- L'église à R+1 représente une surface de plancher de	702 m².
- La résidence pour personnes âgées de 104 logements, à R+3, représente une surface de plancher de	1 613 m².
Les 21 logements sociaux, à R+3, représentent une surface de plancher de	1 043 m².
Les 31 logements intermédiaires, à R+3, représentent une surface de plancher de	2 040 m².
- La résidence seniors de 104 appartements est élevée à R+3 et propose une surface de plancher de	5 427 m².
Les 23 logements en accession, à R+3, représentent une surface de plancher de	1 460 m².
La surface de toitures végétalisées est de	1 363 m².
La surface d'espaces verts en pleine terre est de	2 726 m².
L'ensemble immobilier propose du stationnement (30 places extérieures et 137 en sous-sol)	167 places.

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

10 rue Général Mignot / 35 à 43 rue
Aimé Bouchayer
Lieu-dit "Les Plans-Sud"
38170 SEYSSINET-PARISSET
Parcelles section AD,
numéros 2, 7, 14, 15, 384,
385, 451, 484, 485 et 517

Coordonnées géographiques¹

Long. ____ ° ____ ' ____ " ____ Lat. ____ ° ____ ' ____ " ____

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 ?

Le tènement est actuellement occupé comme suit :

- l'actuelle église Notre Dame des Îles et sa maison paroissiale en activité (section AD, parcelles n°14, 15 et 385),
- une maison individuelle habitée et son jardin (section AD, parcelle n°517),
- une propriété communale comprenant deux habitations individuelles non occupées (section AD, parcelles n°2 et 484),
- l'usine TCS d'emboutissage de pièces dont l'activité sera transférée sur un autre site fin 2015 (section AD, parcelles n°7, 451 et 485), les locaux resteront vacants jusqu'à démolition,
- une construction vide abritant autrefois un transformateur ErDF aujourd'hui démantelé et évacué (section AD, parcelle n°384).

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 Local d'Urbanisme, approuvé le 9 juillet 2007, modifié le 16 décembre 2011
Zone urbaine UAb
Zone d'Orientation d'Aménagement n°2 "Îlot Mignot" (intégrée au PLU).

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	Plan de prévention des risques naturels "Inondations par remontée de nappe", approuvé le 29/04/2003.
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 ?

Veillez 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comporte un seul niveau de parkings en sous-sol. La nappe phréatique varie entre les cotes 212,25 m NGF et 212,84 m NGF. Le fond de fouille de notre projet se situera aux environs de 212,70 m NGF. Pendant la phase travaux : Un pompage sera nécessaire le temps de réaliser le niveau enterré. En phase d'exploitation les bâtiments seront protégés contre les remontées d'eau par la mise en œuvre d'un système d'étanchéité par membranes recouvrant les parties enterrées.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux issus de la réalisation des niveaux en sous-sol seront évacués conformément à la réglementation, de préférence vers des filières permettant leur valorisation (concassage sur site pour réutilisation lors des travaux de mise en œuvre des assises de chaussée par exemple).
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le terrain est concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la servitude d'utilité publique PT1 "Transmission radioélectriques" SH P.T. T Grenoble Pasteur, - pour partie la zone de dangers graves et pour partie la zone de dangers très graves de la conduite souterraine ETEL, - pour partie la zone de dangers graves et pour partie la zone de dangers très graves de la conduite souterraine SPMR. <p>Des mesures compensatoires sont à l'étude avec ETEL et SPMR et seront mises en œuvre de façon à assurer la sécurité des futurs résidents.</p>
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Plan de prévention des risques naturels "Inondations par remontée de nappe", approuvé le 29/04/2003.</p> <p>Le terrain se trouve en zone d'aléa faible d'inondations par remontée de nappe.</p> <p>Le projet comporte 1 niveau de parkings en sous-sol, en conséquence l'ensemble des parties enterrées sera protégé contre les remontées d'eau par la mise en œuvre d'un système d'étanchéité par membranes.</p>
	<p>Engendre-t-il des risques sanitaires ?</p> <p>Est-il concerné par des risques sanitaires ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le terrain se trouve dans un secteur situé au voisinage d'une infrastructure de transports terrestres bruyante, la RD 106H classée en catégorie 4 et en tissu ouvert.</p> <p>Notre projet de construction respectera les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et le décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation.</p>
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<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>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>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>			<p>Les eaux pluviales seront collectées en pied de bâtiment puis gérées conformément au "Cahier des prescriptions générales assainissement" de la Métropole Grenoble - Alpes.</p> <p>La commune de Seyssinet a programmé pour 2016 des travaux sur son réseau assainissement actuellement unitaire. Un réseau public EP sera créé distinctement du réseau EU.</p> <p>Les EP de notre projet seront infiltrées (au mieux des capacités du terrain) et stockées afin de permettre le branchement de notre sur-verse sur le réseau public EP dans le respect du débit de fuite préconisé (5l/s/ha).</p> <p>Ces ouvrages feront l'objet d'une validation par la Régie Assainissement de la Métro avant mise en œuvre.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			<p>Lors de la phase chantier, la gestion des déchets issus de la démolition, du terrassement et de la construction seront traités conformément à la législation en vigueur.</p> <p>De plus, un engagement de type "charte chantier propre" est inclus au marché de travaux de chaque entreprise participant à la construction de l'opération.</p> <p>En phase d'exploitation, l'ensemble immobilier met à disposition les structures nécessaires au stockage et à l'enlèvement des déchets ménagers. Les effluents sont uniquement des produits issus d'un usage classique de logements et d'ERP de 5ème catégorie et sont donc non dangereux. Les bâtis seront raccordés dans le respect des règles de l'art aux réseaux publics existants pour la récupération des eaux pluviales et des eaux usées...)</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			<p>La requalification du tènement engendrera une modification d'usage en corrélation avec le nombre de logements et les activités créées. Ceci dans le respect des objectifs communaux retranscrits à travers l'orientation d'aménagement "îlot Mignot" intégrée au PLU en vigueur sur la commune de Seyssinet-Pariset.</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.

Ce projet de logements collectifs, résidences assorties de leurs services et lieu de culte propose une opération en complète cohérence avec les objectifs de développement urbain, de densification et de requalification des paysages bâtis porté par la commune de Seyssinet.

Par ailleurs l'environnement - quartier à proximité immédiate du cœur de ville - se prête à accueillir le projet. La nécessité d'encadrer précisément ce secteur rend particulièrement pertinente la proposition globale d'aménagement telle que nous la concevons.

Cet ensemble immobilier se veut pensé dans le complet respect de l'orientation d'aménagement "Îlot Mignot" et élaboré en concertation avec les services communaux et les acteurs fortement implantés localement (paroisse Notre Dame des Îles, bailleurs sociaux, exploitants de structures pour personnes âgées, ...). Ainsi ce sont les besoins de la ville, de ses habitants et de ses utilisateurs que nous avons pour objectif de prendre en compte et de traduire dans un aménagement cohérent, respectueux et de qualité.

Par ce biais il permet la requalification dans le sens de l'amélioration d'une zone dédiée à l'urbanisation. Ainsi l'opération permet la continuité et plus encore l'unification du tissu urbain de la commune de Seyssinet-Pariset.

En conséquence, il apparaît que le projet ne nécessite pas l'établissement d'une étude d'impact détaillée.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
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) ;	X
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 ;	X
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 ;	X
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 ;	X

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	
L'annexe 4 jointe est composée de deux planches: Annexe 04-a : Plan de masse du projet, Annexe 04-b : Plan de masse de la volumétrie schématique du programme.	

9. Engagement et signature

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

Fait à **GRENOBLE** le, **02 Octobre 2015**

Signature

M. Pascal COFFINEAU
pour la SCCV BEAUREGARD



BEAUREGARD

25, rue Pierre Semard 38000 GRENOBLE
Tel 04 56 00 67 00 Fax 04 76 70 01 02