Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

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

cerfa
N° 14734*02

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

Poursuite de l'urbanisation de Zone d'Aménagement Concerté des Aigremonts sur la commune de Vendôme (41).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale: 3 Vals Aménagement

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale: Monsieur François FROMET, Président Directeur Général

RCS / SIRET: 3 8 1 8 7 8 2 4 8 0 0 0 7 3

Forme juridique: SAEM

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
33°Zone d'aménagement concerté située sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	L'aménagement réalisé dispose d'une SHON supérieure à 10 000 m² mais inférieure à 40 000 m² et le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure à 10 hectares. La ZAC est située sur une commune dotée d'un PLU AYANT FAIT L'OBJET D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

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 concerne la poursuite de l'urbanisation de la ZAC des Aigremonts (6 hectares restants). Lancée depuis 1992, cette ZAC était destinée à l'aménagement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation, accompagnés d'équipements publics, dont un collège de type 500. Le projet, qui s'étend au total sur 18,5 hectares au sud-est de Vendôme entre le coteau sud dominant le Loir et la RN 10, vient en continuité du quartier "Le Temple".
Aujourd'hui la ZAC est totalement aménagée sur ces espaces extérieurs, seul son centre (6 hectares) est toujours en attente d'urbanisation et de la création de son parc paysager. Le site a pourtant un fort potentiel constructible à mettre en relation avec une demande des habitants.
Or le schéma d'aménagement de cette zone prévu dans le dossier de réalisation, ne permet pas de répondre favorablement aux problématiques urbaines actuelles et freine la commercialisation.
Pour contribuer au développement de cette zone, la municipalité a donc réagi, en décidant d'apporter quelques modifications au dossier de réalisation pour le réajuster.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée 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

4.2 Objectifs du projet

La réalisation de cette opération permet de répondre aux objectifs suivants :
- Achever l'urbanisation du quartier ;
- Proposer un aménagement cohérent et caractérisé par un traitement en rapport avec son environnement immédiat;
- Donner à cette ZAC l'image d'un ensemble fonctionnel, esthétique et adapté aux besoins de la population.

Cette ZAC résulte de la volonté de la municipalité de rapprocher la population active, répondre aux besoins en logements, assurer un bon équipement de la commune et prendre pleinement en compte les possibilités de développement qui s'offre à elle.

Cette relance de la ZAC des Aigremonts représente l'opportunité de :
- redonner une cohérence à l'ensemble du plateau,
- lui offrir de nouveaux usages,
- créer un espace ouvert sur le grand paysage et les quartiers environnants et suffisamment accueillant et fédérateur pour sédentariser les nouveaux habitants.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La première tranche de travaux a eu lieu en 2003-2004, puis une deuxième en 2006 et depuis cette date, l'aménagement de la zone est stoppé et les travaux sont limités à l'entretien des espaces et des équipements réalisés. Aujourd'hui les études ont repris afin de mener à bien l'aménagement total de la ZAC.

La phase de réalisation se déroulera en 3 tranches de 6 ans,avec sur le court terme le planning prévisionnel suivant:
- Mise en forme des dossiers et reprise des études: 2015
- Consultation MOE : Printemps - été 2016
- Consultation travaux : Automne 2016 - hiver 2017

La phase travaux suivra l'avancement de la commercialisation :
1- Travaux des espaces publics "provisoires" (voirie, réseaux, assainissement);
2 - Programme des constructions de chaque lot ;
3 - Travaux de finition des espaces publics (voirie définitive).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet initial défini dans le dossier de création et le dossier de réalisation comprenait :
- La construction d'un collège de type 500 et de bâtiments d'activités de service public ou d'intérêt général ;
- La construction de 350 logements et d'activités commerciales ou de services;
- L'aménagement d'un parc paysager.

Aujourd'hui la partie non aménagée devrait représentée un programme de 175 logements (en plus des 310 déjà réalisés), dont 25 % de logements sociaux, avec une mixité des typologies de logement: petit collectif (jusqu'au R+3), intermédiaire et individuel. En terme de stationnement, le programme représentera 57 places de parking publiques et comptera 1 à 2 places de stationnement par logement.

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).

Les différents dossiers de création et réalisation de la ZAC ont été déposés avant 2004, soit antérieurement à la première loi sur l'eau. Aujourd'hui l'autorité compétente, rencontrée en avril 2014, préconise la réalisation d'un dossier d'antériorité au titre de la loi sur l'eau, c'est-à-dire un bilan de la situation hydraulique actuelle (réseaux existant) avec l'ajout des réseaux à créer pour le projet. Il reprendra le déroulé imposé pour un dossier de déclaration.

Un permis de construire sera délivré pour chaque lot cédé, avec consultation des autorités concernées.

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

Ce formulaire est rempli dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Terrain d'assiette : 6 hectares	Hectares
SHON autorisée : au maximum 25 410 m²	Mètres carrés
175 logements	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

ZAC des Aigremonts

Rue des Ormeaux
Rue des Aigremonts
Le Bas Rotsans
Rue Jean Charcot

41 100 Vendôme

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 1 ° 04 ' 30 " 6 **Lat.** 47 ° 47 ' 03 " 9

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 site était historiquement occupé par l'agriculture vivrière. Aujourd'hui, les sols correspondent à des prairies en friche accompagnées de bosquets d'arbres et d'arbustes.
Au PLU, le secteur U2b est spécifique au quartier aménagé dans le cadre de la ZAC des Aigremonts.
La zone U2, à vocation mixte, est dédiée aux tissus assurant la transition entre les espaces de centralité et les quartiers pavillonnaires, caractérisés par une hétérogénéité des formes urbaines et aux secteurs de potentialité foncière et urbaine. Le projet fait aussi parti des OAP (n°5).

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** X **Non** ☐

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

L'actuel PLU de Vendôme, dans lequel est intégré la ZAC des Aigremonts (OAP n°5), a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il a été approuvé le 26 septembre 2013.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** X **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 ?	☐	X	
en zone de montagne ?	☐	X	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	X	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	X	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	X	☐	Le PPBE du Loir-et-Cher a été approuvé le 06/07/2012. La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures des transports terrestres départemental (arrêté n°2010 105-04 du 15 avril 2010). La RN 10 à l'est de la commune est classée en catégorie 2 et 3 et l'avenue Ronsard à l'ouest est classé en catégorie 3.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)est en cours. Le projet a été arrêté en novembre 2013 et la consultation des personnes publiques associées a été réalisée. Aujourd'hui des modifications sont envisagées par la nouvelle équipe municipale.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	La commune a approuvé un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains le 14 décembre 2004 et un Plan de Prévention d'Innondation du Loir le 17 octobre 2003.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Absence de zone Natura 2000. Les plus proches sont au sud-est FR2410010 "Petite Beauce" et à l'ouest FR2400564 "Coteaux Calcaire riche en chiroptères des environs de Montoire du Loir".
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	Sur la commune de Vendôme, certains bâtiments sont classés et inscrits aux Monuments Historiques, mais ils ne sont pas situés aux abords directs du projet.

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 ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La déclivité du terrain amènera probablement à l'exécution de travaux de remblais/déblais, mais le surplus sera ré-exploité. L'aménageur cherchera à maintenir un équilibre entre déblai et remblai.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet et les documents réglementaires qui le régissent, garantissent le maintien de la biodiversité et la continuité écologique. Les orientations et les choix d'aménagement envisagés pour le projet veillent au respect du milieu naturel existant et s'appliquent à valoriser les aspects paysagers du site. La faune et la flore du site sont probablement moins sensibles qu'elles n'auraient pu l'être au début du projet. Inséré dans un tissu pavillonnaire totalement urbanisé, on pourrait considérer que les corridors écologiques sont rompus.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	La plupart des zones énumérées au 5.2 ne concerne pas directement le périmètre du projet ou son environnement proche.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	L'absence de construction sur le site pourrait le qualifier d'espace naturel, or il s'agirait plutôt d'une friche urbaine à valoriser.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	L'aménagement de nouvelles voiries pourra quelque peu augmenter le trafic et apporter quelques nuisances sonores mais le projet minimisera leur impact. Ces nouvelles zones de circulation permettront surtout de finaliser le maillage viaire du quartier et de raccorder cette zone a l'ensemble du système urbain existant.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	Toutes les nuisances citées dans cette partie (commodités de voisinage) pourront être présentes durant la phase de travaux du projet. Il conviendra de mettre en place tous les moyens nécessaires afin de les minimiser durant le chantier, surtout vis-à-vis des riverains.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	X ☐	☐ X	Le projet engendrera des émissions lumineuses dû à la présence d'habitat et d'équipements, mais équivalentes à celles déjà présentes aux abords du site. Ces émissions ne seront que positives puisque que le site est actuellement une zone sombre abandonnée au milieu de zones éclairées habitées.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	X	☐	Par la circulation automobile, le projet engendrera des GES, mais la place de la voiture sera limitée. De plus, la ville de Vendôme a mis en place un plan régional de prévention de l'air. Elle a élaboré son PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) en 2013 en collaboration avec la ville de Saint-Ouen, définissant les orientations régionales permettant, pour atteindre les objectifs de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	X	Un des principes du projet est de proposer une "Gestion alternative des eaux pluviales". Le système de gestion des eaux pluviales sera adaptée à la topographie du site et permettra une infiltration des eaux par plusieurs exutoires. Le système sera différent suivant les espaces publics et privés. Il permettra à la fois de drainer l'eau de manière esthétique (massifs paysagers) et efficace (gestion à la parcelle).
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	X	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	X	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	X	☐	Ce projet aura des effets positifs sur l'activité humaine, en termes de qualité de vie. Il permettra de redonner une utilité et une réelle identité à cet espace en friche, en proposant un lieu de vie et d'agrément pour les riverains et les futurs habitants.

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.

Aujourd'hui, la ZAC n'attend plus que l'urbanisation de son centre et de son parc paysager qui deviendra l'espace public emblématique tant espéré. Le cœur de la ZAC représente actuellement une zone laissée en friche, au milieu d'une zone pavillonnaire. Le site crée une coupure urbaine sur plusieurs hectares au niveau des constructions, des voiries et des continuités paysagères. Il doit être valorisé et ré-ancré dans le tissu urbain. Ses impacts, notamment sur le cadre de vie ou la consommation des espaces, ne seront que positifs pour le territoire, les habitants et le site.
Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale globale portée par la commune.
La dernière version du PLU de Vendôme, en septembre 2013, a fait l'objet d'une évaluation environnementale poussée. La ZAC des Aigremonts y est largement intégrée sous différentes thématiques avec une analyse de ses impacts, ainsi que les grandes mesures à mettre en place pour valoriser le site et son potentiel constructible. En plus, elle a mené à bien l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue en 2010 et d'un Atlas de la Biodiversité qui ont apporté une connaissance pointue du territoire. En complément, une analyse environnementale et de développement durable du site, est en cours, pour définir des stratégies durables du projet. Aussi, le projet inclut une démarche participative. La municipalité a instauré une concertation avec la population pour construire un projet partagé (balade urbaine et atelier organisés en octobre 2013). Ce projet d'aménagement se veut exigeant en matière d'environnement et respectueux du cadre naturel dans lequel il s'insère.
Les enjeux environnementaux ont été pris en considération en amont dans l'élaboration de l'ensemble des documents d'urbanisme, des dossiers réglementaires et des études menées, ainsi que dans la conception du projet pour contrôler et minimiser les effets sur l'environnement. Au regard de ces différents éléments et même à l'échelle de toute la ZAC (19ha),le projet ne présente pas de nuisances nouvelles exceptionnelles et le site présente une sensibilité plutôt faible au plan écologique et biologique.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** ;	☐
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) ;	☐
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 ;	☐
4	Un plan du projet ou, 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 ;	☐
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 ;	☐

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
Annexe n°6: Note de présentation du projet
Annexe n°7: Pièce 3 du PLU - OAP (pages 19 à 21)
Annexe n°8 : Pièce 1.2 du PLU - Evaluation Environnementale
Annexe n°9 : Avis Autorité Environnementale PLU
Annexe n°10 : Atlas de la Biodiversité Communale de Vendôme
Annexe n°11 : Trame Verte et Bleue de Vendôme

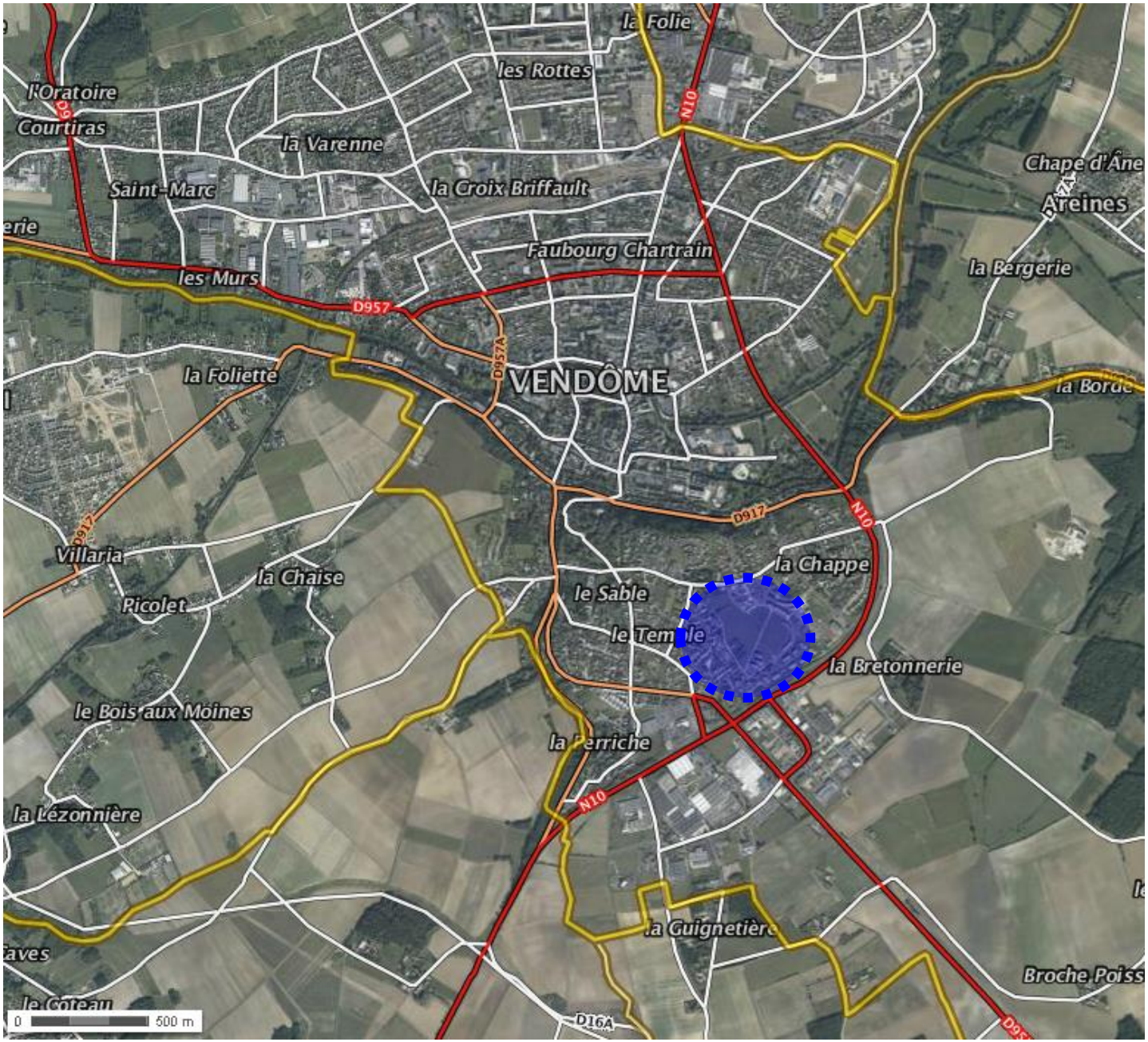
9. Engagement et signature

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

Fait à _____ le, _____

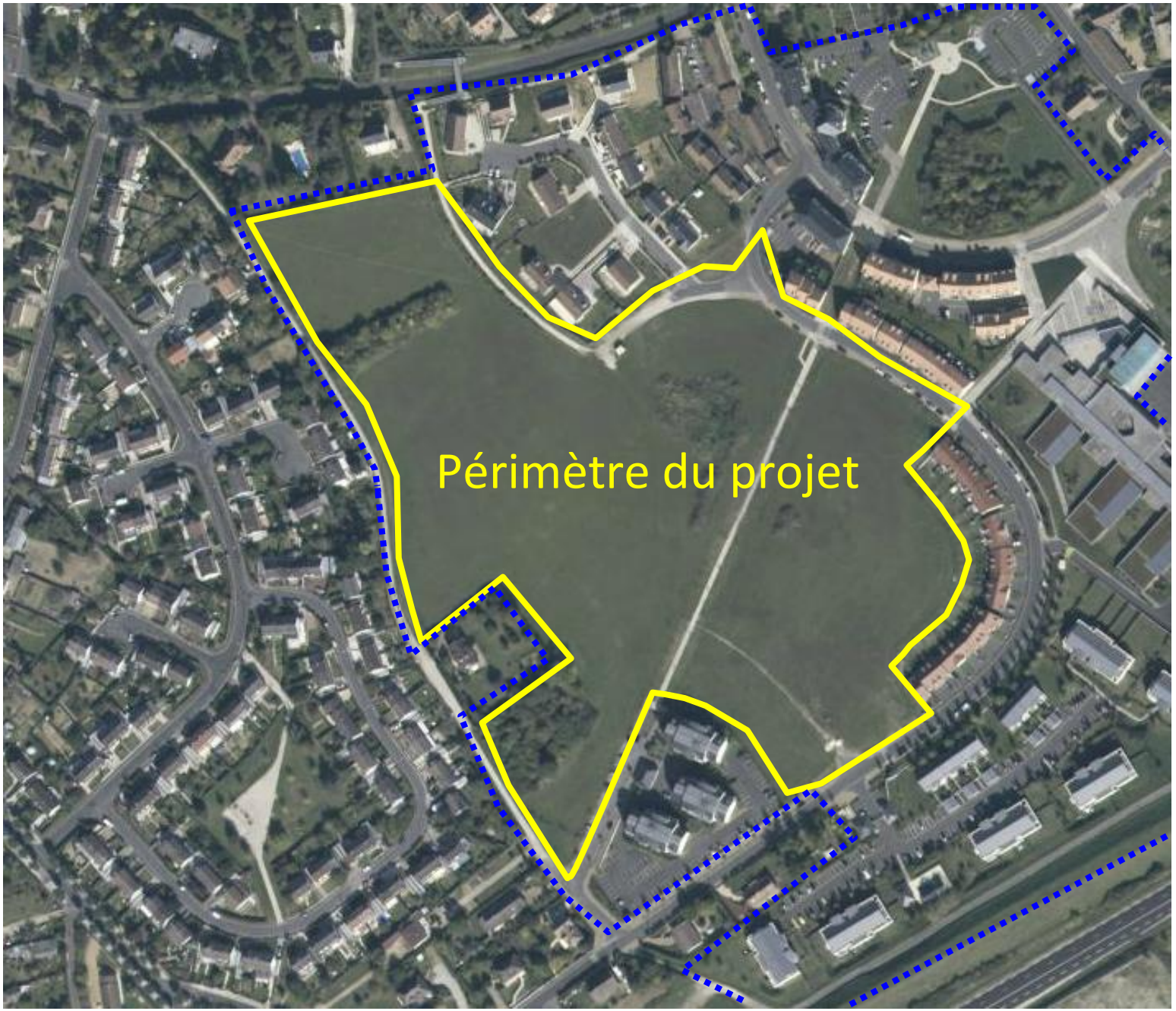
Signature

Annexe n° 2 | Plan de situation



3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n°2 | Périmètre ZAC et périmètre du projet



3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n°3 | Environnement proche

3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n°3 | Environnement proche

3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n° 3 | Environnement lointain

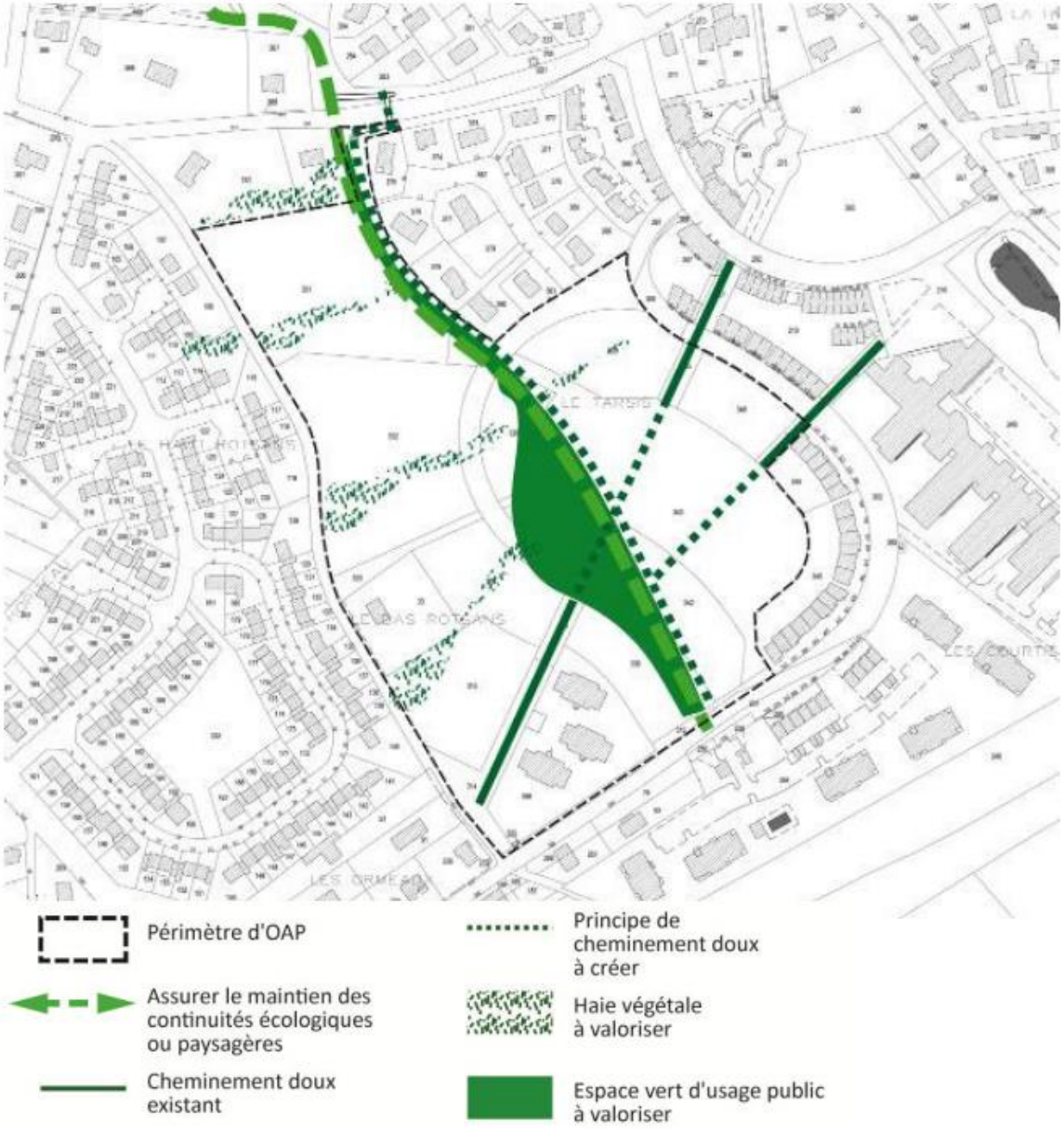
3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n° 4 | Plan du projet

ZAC des Aigremonts – Demande d'étude au cas par cas Etude d'impact – Août 2014

3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n° 4 | Plan du projet parc paysager extrait du PLU



3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire

Annexe n° 5 | Plan des abords

ZAC des Aigremonts – Demande d'étude au cas par cas Etude d'impact – Août 2014

3 vals Aménagement
Valorisons notre territoire