

# 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 :

28/04/2017

Dossier complet le :

28/04/2017.

N° d'enregistrement :

2017-005138

### 1. Intitulé du projet

Résidence de Camargue, Le Grau-du-Roi

### 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

Océanis promotion

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

Florelle VISENTIN-KLEIN, Président directeur général

RCS / SIRET

4 2 0 | 5 2 4 | 9 0 2 | 0 0 0 9 5

Forme juridique

Société par Actions Simplifiée

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.))
N°39 travaux sur un terrain d'assiette supérieur à 5ha et inférieur à 10ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40000m <sup>2</sup> N°40 villages de vacances dont les travaux couvrent une superficie supérieure à 3ha.	Travaux de rénovation/réhabilitation d'un ensemble immobilier sur un terrain d'assiette de 5,9ha et créant une surface de plancher nette de 1600m <sup>2</sup> .

### 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 l'hôtel résidence le Camargue au Grau-du-Roi, d'une surface de plancher existante de 16000m<sup>2</sup> environ. Il s'agit d'un programme immobilier portant sur la rénovation /réhabilitation cette résidence de vacances.

Le projet prévoit ainsi la démolition d'environ 4300m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et la création de de 5900 m<sup>2</sup> de constructions neuves soit la création d'une surface de plancher nette de 1600m<sup>2</sup>, soit 10% de la surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant.

A cela s'ajoute la réorganisation complète des piscines et des plages associées à surface constante, soit environ 5100m<sup>2</sup> de surfaces réaménagées.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif des travaux sont multiples:

- insuffler une nouvelle attractivité à la résidence fondée sur la novation en matière d'accueil, de loisirs et de qualité des séjours,
- doter la résidence de concepts originaux et innovants pour créer une destination touristique incontournable,
- réaménager la résidence dans le cadre de la réglementation actuelle du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation,
- réduire l'empreinte écologique de la résidence à travers la rénovation thermique du bâtiment

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet démarrera par une phase de démolition de l'existant correspondant à environ 4300m<sup>2</sup> de SDP dont :

- démolition de 59 unités d'habitations pour environ 2150m<sup>2</sup> de SDP
- démolition des parties communes pour environ 2150m<sup>2</sup> de SDP

Ces travaux de démolition permettront de dégager un espace suffisant pour réaménager la résidence.

Les constructions neuves créeront ainsi 5900m<sup>2</sup> de SDP réparties comme suit:

- constructions de 28 unités d'habitation pour environ 1200 m<sup>2</sup> de SDP
- 4700m<sup>2</sup> de SDP de parties communes (club enfants, club adolescents, espace bien être, restauration, salle de spectacles, logements du personnel, ...)

Les espaces dédiés aux piscine seront complètement réaménagés à surface constante, soit environ 5100m<sup>2</sup>. Le projet prévoit de moderniser ces équipements en proposant notamment une piscine débordante à l'étage de la résidence permettant d'offrir à cet espace aquatique une vue sur la mer.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La rénovation de la résidence viendra réduire le nombre d'unités d'habitation, passant de 400 UH à 369 UH.

La vocation de la résidence restera la même à savoir un village vacances.

L'objectif des travaux est d'opérer une montée en gamme à travers la réorganisation des parties communes et l'amélioration du confort dans les unités d'habitations.

Les travaux permettront notamment de moderniser les équipements dédiées aux loisirs et à la détente:

- piscines plus grandes et plus modernes offrant des vues sur la mer
- réaménagement des espaces extérieurs, d'accueils et de service (salle d'animation, restaurant, bar, espace bien être, clubs enfants et adolescents)



#### 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 de construire

Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 3.2.2.0: installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau. Surface soustraite supérieure à 400m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000m<sup>2</sup>)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise globale du projet dont : - parcelles bâties - parcelles stationnement	58 984m <sup>2</sup> 47 612m <sup>2</sup> 11 372m <sup>2</sup>
Surface de plancher nouvellement créée	1 600m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

1 rue Amiot d'Inville  
Résidence de Camargue  
30240 Port-Camargue (le Grau-du-Roi)

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 4°08'26"E Lat. 43°31'30"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 ?

La commune du Grau-du-Roi, qui était propriétaire des lieux, a lancé un appel à projet en juillet 2015 en vue de la cession de l'ensemble foncier et immobilier de la résidence de Camargue. Cet ensemble immobilier date du début des années 80.

Océanis promotion a remporté cet appel d'offre en proposant un projet de rénovation/réhabilitation des lieux tourné vers des équipements novateurs afin de faire monter en gamme cette résidence touristique.

<sup>1</sup> 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	Le Grau-du-Roi
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"/>	
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) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRI a été prescrit le 30 mai 2011. Le préfet du Gard a pris un arrêté portant approbation du PPRI le 23 octobre 2013. Un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 03 novembre 2016 annule le PPRI du Grau-du-Roi. dans le cadre de la réalisation du projet, la maîtrise d'ouvrage ne se dispense pas de tenir compte des risques connus et établis sur le fondement des articles R.111-2 du Code de l'Urbanisme et L.2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.
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 type="checkbox"/>	ne sait pas
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FR 911 2013 Petite camargue laguno-marine (directive oiseau) à 800m du site FR 911 2035 Côte languedocienne (directive oiseau) à 100m du site FR 910 1406 Petite camargue (directive habitat) à 800m du site FR 910 2014 Bacs sableux de l'espiguette (directive habitat) à 3km du site FR 910 1413 Posidonies de la côte palavasienne (directive habitat) à 5,4km du site FR 910 1408 Etang de Mauguio (directive habitat) à 7km du site.
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pointe de l'Espiguette.

## 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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est raccordé au réseau d'eau de la ville du Grau-du-Roi.
	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 type="checkbox"/>	ne sait pas
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ne sait pas
<b>Milieu naturel</b>	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 projet est sur un site à 100% artificialisé et anthropisé. Il consiste à restructurer un ensemble immobilier déjà existant au coeur d'un tissu urbain. Dans ce sens et compte tenu de la faible ampleur des travaux. Aucun impact n'est attendu sur la biodiversité existante.
	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 projet est sur un site à 100% artificialisé et anthropisé. Il consiste à restructurer un ensemble immobilier déjà existant au coeur d'un tissu urbain. Dans ce sens et compte tenu de la faible ampleur des travaux. Aucun impact n'est attendu sur les sites Natura 2000.



	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"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRi a été prescrit le 30 mai 2011. Le préfet du Gard a pris un arrêté portant approbation du PPRi le 23 octobre 2013. Un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 03 novembre 2016 annule le PPRi du Grau-du-Roi. dans le cadre de la réalisation du projet, la maîtrise d'ouvrage ne se dispense pas de tenir compte des risques connus et établis sur le fondement des articles R.111-2 du Code de l'Urbanisme et L.2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux engendrera des déplacements de véhicules poids lourds. La phase exploitation verra le volume des déplacements diminuer du fait d'une baisse du nombre d'unités d'habitation.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera source de bruit en phase travaux.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'assainissement de la ville.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le volume des déchets devrait baisser à proportion de la capacité d'accueil.</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	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 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) :**

### 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.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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

**9. Engagement et signature**

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

Fait à

*Montpellier*

le,

*28.06.2017*

Signature

**SAS OCEANIS PROMOTION**  
Capital : 11.000.000 €  
125 Rue Gilles Martinet  
35 80014  
~~34077 MONTPELLIER CEDEX 3~~  
420.524.902 RCS MONTPELLIER

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

