

Bonjour,

Vous avez adressé une demande d'examen au cas par cas. Le dossier est incomplet le délai d'instruction de 35 jours ne commence pas à courir.

1/ Qualité de l'auteur qui dépose une demande d'examen au cas par cas

La demande doit être adressée par le « maître d'ouvrage » ([Article R122-3-1](#) II du code environnement). En ce sens le formulaire de demande d'examen au cas par cas, rubrique 2-2 « 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s) / Personne morale » doit identifier le « maître d'ouvrage » et non un bureau d'études ou cabinet d'architectes.

Par ailleurs l'annexe 1 (Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire) sert à identifier, le cas échéant, d'autres personnes physiques relevant d'autres personnes morales que le « maître d'ouvrage » a mandaté pour le représenter ; dans ce cas le dossier doit comprendre ce mandat ; cf. [Notice explicative](#) pour les demandes d'examen au cas par cas.

En l'espèce, la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale (PC AEC) a été déposée pour un « maître d'ouvrage n°1 » : SCI HEPHAISTOS.

Pour le même projet, le formulaire de demande d'examen au cas par cas est déposé par un autre « maître d'ouvrage n°2 » : SAS BOUCHET ARCHITECTURE. La notice 1 indique que la SCI HEPHAISTOS a la qualité de « co-maîtrise d'ouvrage ».

Ceci n'est pas cohérent avec le dossier PC AEC.

ATTENTION : La décision qui sera rendue par la personne publique chargée de l'examen au cas par cas ne sera valable juridiquement que pour le maître d'ouvrage identifié es qualité dans la saisine c'est-à-dire le « maître d'ouvrage n°2 », c'est-à-dire que le « maître d'ouvrage n°1 » (SCI HEPHAISTOS) ne pourra pas s'en prévaloir devant le service instructeur PC AEC qui lui a pourtant demandé de produire cette décision. Sauf, à produire en outre une seconde décision la personne publique chargée de l'examen au cas ayant pour objet un « transfert » de sa décision initiale au bénéfice de cette autre personne morale, avec un délai d'instruction supplémentaire (35 jours pour la 1ère décision, 2 mois pour la seconde décision, avec un nouveau dossier de demande de transfert émanant des 2 personnes morales distinctes). Cette perspective est à éviter, chronophage aussi bien pour vous que pour nous.

→ Si le véritable « maître d'ouvrage » pour le projet considéré est bien la SCI HEPHAISTOS comme le laisse entendre la demande PC AEC, je vous invite à **rectifier** :

- **Le formulaire** de demande d'examen au cas par cas pour énoncer clairement à la rubrique 2-2 que le « **maître d'ouvrage** » : **SCI HEPHAISTOS**.
- Ne mentionner la SAS BOUCHET ARCHITECTURE (et les personnes physiques associées à contacter en cas de besoin) que dans **l'annexe n°1**, et verser au dossier le pdf du mandat habilitant la SAS BOUCHET ARCHITECTURE à agir au nom de la SCI HEPHAISTOS.

→ En effet, la société SCI HEPHAISTOS est bien le maître d'ouvrage pour cette opération tandis que la société SAS BOUCHET ARCHITECTURE en est le maître d'oeuvre mandaté. Ces éléments seront donc rectifiés dans le formulaire de demande d'examen au cas par cas. Le mandat habilitant la SAS BOUCHET ARCHITECTURE à agir au nom de la SCI HEPHAISTOS sera versé au dossier en annexe.

2/ Études

Le CERFA de demande d'examen au cas par cas mentionne une étude sols pollués (CERFA §5) et une étude de trafic (§ 6.1), merci de les joindre au dossier dans un format accessible (voir Nota).

→ L'Étude des sols pollués ou ATTES ALUR ainsi que l'Étude de trafic seront jointes en annexe au dossier.

3/ Engagements du maître d'ouvrage

Le CERFA §5 énonce « Dans le cadre de la cessation d'activité du site et/ou pour le futur acquereur **nous préconisons** la production d'un plan de gestion pour la réalisation de travaux de mise en conformité du site avec son futur usage – commercial. » Ici, c'est le bureau d'étude qui « préconise », le dossier ne dit rien si le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre toutes ces préconisations.

→ Énoncer clairement si le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre toutes les mesures recommandées dans les études déjà réalisées, et à venir (préciser si d'autres études sont projetées).

→ Monsieur MUFFAT Cédric, représentant de la maîtrise d'ouvrage SCI HEPHAISTOS, a signé une lettre d'engagement visant à respecter les prescriptions et recommandations faites dans le cadre des études de sols et d'air ambiant. Cette lettre sera jointe au dossier avec l'Étude des sols pollués ou ATTES ALUR.

4/ Clarification du projet

Le service instructeur du PC AEC a demandé plusieurs précisions, celles-ci sont également utiles pour la présente instruction d'une demande d'examen au cas par cas, en particulier :

- PC2 - Eaux pluviales : Fournir une étude de gestion des **eaux pluviales** pour les surfaces imperméabilisées créées et mettre le plan des réseaux projetés à jour.
- PC4 : Une notice **décrivant le terrain et présentant le projet** (notamment - préciser le % de la **toiture végétalisée ou solarisée** qui ne peut être inférieure à 40 % ; - préciser la superficie totale du parc de **stationnement** intégrant des dispositifs **végétalisés ou des ombrières** sur au moins la moitié de leur surface ; etc.).
- PC 16-5. Une **attestation** garantissant que les mesures de gestion de la **pollution** au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme] Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent.

→ Dans le cadre des demandes de complétude émises par la Maire de Scionzier, les éléments de la PC 04 Notice architecturale & paysagère seront mis à jour en fonction des évolutions du projet et des demandes du complément et vous sera jointe. De même, une étude de gestion des eaux pluviales (PC 02) et une étude des sols pollués ou ATTES ALUR (PC 16-5) seront jointes aux dossiers de Permis de Construire et d'Examen au cas par cas. Zéro Artificialisation supplémentaire au projet donc gestion des eaux pluviales inchangée. Réseaux existants conservés et adaptés au projet si nécessaire.

- Durée des travaux ? Date de livraison prévue ?

→ **PASCAL ?**

- Surface Bâtie :

- Avant travaux : 7852 m² (CERFA §4-2).
- Après travaux : À clarifier ? (Est-ce 6637 m² ? cf. Emprise au sol CERFA § 4-5).

→ En effet, la Surface Bâtie après travaux correspond à l'Emprise au sol qui est finalement de 6630m².

- Espaces verts

- Avant travaux : 1512 m² avec 0 arbre de haute tige (CERFA §4-2).
- Après travaux : 1345 m² avec la plantation de 59 arbres de haute tige (CERFA §4-5).

→ Confirmer que la superficie des espaces verts sera réduite par rapport à la situation actuelle (comparaison avant/après réalisation du projet) ce qui paraît contradictoire avec le dossier qui laisse entendre que le projet améliore la situation du point de vue des espaces naturels.

→ Après réévaluation des espaces verts avant travaux, nous trouvons une surface de 1473m² à l'État des Lieux. Pour le Projet, nous avons trouvés divers emplacements où créer des espaces verts en lieu de surfaces artificialisées ; portant ainsi la nouvelle superficie des espaces verts après travaux à 1473m². Le projet n'artificialisera donc pas de surfaces supplémentaires au projet.

- Aire de stationnement / Capacité des places de stationnement projetées, les données sont incohérentes dans le dossier (Pièce cotée PC4 notice paysagère et architecturale ; Pièce cotée PC02 masse PRJ) :

- de **247** places dont **87** places en sous-sol, 6 places PMR, 2 places familles, 65 places perméables et 37 places électriques (12 équipées et 25 pré-câblées) ; un parc vélos couvert (CERFA §4-3-2).
- de **234** places, dont **74** places en sous-sol, 6 places PMR, 2 places familles, 65 places perméables et 37 places électriques (12 équipées et 25 pré-câblées).

→ Finalement, l'aire de stationnement totalisera **241 places de parking**, réparties entre un **parking aérien de 160 places et un parking sous-terrain de 81 places**.

Le parking aérien sera équipé de 4 places réservées aux personnes à mobilité réduite, de 2 places réservées aux familles, de 12 places réservées à la recharge de véhicules électriques ainsi que 25 places supplémentaires pré-câblées pour la recharge de véhicules électriques. 65 places seront également aménagées d'un revêtement perméable pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Enfin, un emplacement couvert sera également prévu pour le stationnement de jusqu'à 10 cycles et vélos cargos ; dont 2 places équipées de borne de recharge des batteries des cycles.

Le parking sous-terrain sera équipé de 2 places réservées aux personnes à mobilité réduites.

Les stationnements existants recense 178 places de stationnements dont 53 en sous-sol, sont exclusivement imperméables et ne comprennent qu'une place réservée aux PMR.

Il sera donc créé **35 places de stationnements sur le parking aérien**, le projet reste donc **en dessous du seuil des 50 places de stationnements créées**.

- Aire de stationnement / Espace perméable, les données sont incohérentes dans le dossier :

- 968 m² de parking perméable (Pièce cotée PC4 notice paysagère et architecturale p.3).
- 824 m² de parking perméable (Pièce cotée PC4 notice paysagère et architecturale p.5 (carte)).
- 5327 m² surface d'enrobé « perméable » (CERFA §4-5).

→ Les surfaces finales à retenir pour ces éléments sont :

- 824m² de surface d'enrobé perméable ou de places de parking perméables.
- 5179m² de surface d'enrobé imperméable.

- Aire de stationnement / Espace ombragé, à clarifier :

- Le dossier indique « Pour se faire une partie du bâtiment sera déshabillée en toiture et laissera apparaître la structure de béton. Celle-ci sera mise en valeur et recouverte de végétation afin d'ombrager le nouveau stationnement. » (pièce cotée PC4 notice paysagère et architecturale) Quelle est la superficie ombragée ? Quel pourcentage du parking aérien ? Arrosage selon quelles modalités ? Dispositif de récupération d'eaux pluviales, si oui quelle capacité ?

→ 40 places de stationnement du parking aérien seront concernées par ces dispositifs, soit 20-25 % du parking aérien. La superficie ombragée est mesurable sur les Insertions n°4 et 5.

- Sols pollués : quelle est la garantie que la nouvelle destination projetée est compatible avec l'état des sols ?

→ Ces éléments vous seront précisés dans la PC 16-5 ATTES ALUR ou Étude de gestion des sols pollués.

- Démolition :

- Présence d'amiante ?
- Préciser sur un document cartographique la ou les parties du bâtiment existant qui seront démolies.
- Quantifier le tonnage démolition et les ISDI ou autres qui seront destinataires (à quelle distance km).

→ Le dépôt initial du Permis de Construire date du 23/07/1998 et a été délivré le 26/02/1999. Ce dépôt a donc été réalisé à une date postérieure au Décret d'interdiction de l'amiante en vigueur depuis le 01/01/1997.

Une surface de plancher de 4790m² sera supprimée à l'issue des travaux, ce qui donne un tonnage de démolition de **3593T** pour un ordre de grandeur d'environ **2,5T** par m² démoli.

Voir pièce jointe au dossier au sujet des surfaces démolies.

- Matériaux : le dossier mentionne un agrandissement du parking souterrain existant, préciser le tonnage d'excavation induit et sa gestion (quelle ISDI?).

→ L'emprise du parking sous-terrain existant reste le même au projet, aucune excavation n'est finalement prévue au projet sur le parking sous-terrain.

- Eaux pluviales : le CERFA § 6-5 énonce « gestion qualitative des eaux pluviales » sans plus de précisions, à clarifier (noues, capacité, etc.) ? Quel dispositif de dépollution des eaux de lessivage de la chaussée et parties imperméabilisées ?

→ Ces éléments vous seront précisés dans l'Étude de gestion des eaux pluviales réalisée.

- Changement climatique

- Quelle est la participation du projet à la lutte contre le réchauffement climatique ? (production d'énergies renouvelables ou autre ?)

→ Le projet ne présente aucun moyen de production d'énergies renouvelables. L'enveloppe du bâtiment respectera les prescriptions de la RE2020, attestation jointe au dossier. 61 arbres à haute tige seront plantés sur la parcelle. Les nouvelles plantations respecteront un ratio d'au moins un arbre à large canopée planté pour au moins trois places de stationnements

créées sur le parking aérien. Cette disposition permettra ainsi d'assurer un ombrage sur au moins la moitié (50%) du parc de stationnement créer.

- Quelle est la participation du projet à l'adaptation au réchauffement climatique ? (représenter sur un document cartographique l'îlot de fraîcheur entre les 2 bâtiments mentionné la dans pièce cotée PC4 notice paysagère et architecturale)

→ Voir pièce jointe au dossier.

Merci

1/ De rectifier le formulaire, et la cas échéant le compléter (sur les engagements du maître d'ouvrage, dans la rubrique 6-5 etc.) et de rectifier l'annexe 1.

2/ De répondre aux questions dans le texte du présent questionnaire, avec une couleur différente (même si cela fait doublon avec les compléments éventuellement apportés dans le formulaire et le PC4).

Vous remerciant d'avance pour vos envois et précisions,
Bien cordialement,
Pour le pôle Autorité environnementale,

Laurent MILLET
CIDDAE/AE

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes

5 place Jules Ferry 69453 LYON CEDEX 06
Tel : 04 26 28 67 28 - Mobile : 06 98 59 76 81. La rubrique "évaluation environnementale" du site Internet de la DREAL
(Foire aux questions, Formulaires, etc.) est accessible ci-dessous :
<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-publiques.html>



Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes

A partir du 1er octobre 2025, les saisines de la MRAe et de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas (préfet de région) évoluent. Vous devez créer un compte sur le site <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale> et y saisir votre demande. A compter du 1er octobre 2025, les saisines par voie de courriel ne seront plus acceptées.

Voir les précisions sur le site Internet de la DREAL :
<https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-procedures-de-depot-des-demandes-d-a27916.html>

Nota : précision / rappel

L'autorité environnementale doit mettre en ligne sur son site Internet le dossier de demande d'examen au cas par cas. Les informations sous forme numérique comprises dans ce dossier doivent correspondre à un format qui soit accessible aux personnes handicapées, afin de permettre une lecture (vocalisation) des documents numériques en format pdf par des technologies d'assistance pour des personnes non-voyantes ou malvoyantes.

Exemple : avec LibreOffice, pour transformer un document au format odt en format pdf, la procédure de conception du format pdf adéquat (accessible) est la suivante :

Fichier > exporter vers > exporter au format PDF

Options PDF > Général > Général. Ajouter une coche pour « PDF marqué (ajouter la structure du document) »

Exporter

L'indice pour vérifier si le pdf est accessible est de pouvoir sélectionner du texte à l'intérieur du pdf ou de faire un copier-coller à partir de ce pdf :

- lorsque cela est possible, c'est que le pdf est accessible (lisible par une assistance vocale),
- lorsque cela n'est pas possible, c'est que le pdf est en format apparenté à un format jpg ou assimilé (équivalent d'une photographie).

Textes de référence sur l'accessibilité aux personnes handicapées des services de communication au public en ligne :

- directive UE 2016/2102 du Parlement européen et du Conseil de l'Union européenne du 26 octobre 2016 relative à l'accessibilité des sites internet et des applications mobiles des organismes du secteur public ;
 - loi n° 2005-102 du 11 février 2005 modifiée pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (article 47) ; décret n° 2009-546 du 14 mai 2009 et décret n° 2019-768 du 24 juillet 2019 ;
 - circulaire du Premier ministre du 17 septembre 2020 relative à la mise en œuvre des obligations et engagements du Gouvernement en matière d'accessibilité aux personnes en situation de handicap des sites internet, extranet, intranet et application mobiles publics.
- Exemple d'erreur : cocher par erreur la case "Universal Accessibility (PDF/UA)" au lieu de "Tagged PDF(addictif document structure)"