



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble dun ensemble immobilier, Hameau de Tolleville sur la commune de GONNEVILLE-SUR-MER.

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

SOREMI HOULGATE

Raison sociale

Société par actions simplifiée

N° SIRET

9 2 2 1 0 0 8 0 5 0 0 0 1 4

Type de société (SA, SCI...)

SCI

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

Nom

NESSIM

☒ Monsieur

Prénom(s)

Julien

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.))
41) a)	L'opération globale comprend également l'aménagement d'un parking de 170 places de stationnements.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

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 vise à réaliser un ensemble immobilier, Hameau de Tolleville sur la commune de GONNEVILLE-SUR-MER :

- Démolition de bâtiments existants,
- Conservation de la longère réhabilitée pour recevoir les salles de séminaires,
- Aménagement d'un parc de stationnement paysager,
- Aménagement des abords compris : parvis de l'hôtel avec les salles de séminaires, terrasses du club house, du bar et du restaurant, plages minérales du bien-être et aménagement des accès au golf depuis les terrasses précitées vers les voitures,
- Construction du complexe hôtelier comportant un hôtel 4 étoiles de 98 chambres, un restaurant et un bar, trois salles de séminaires, un espace bien-être (avec espace fitness et yoga, 3 salles de massage, un hammam et sauna, un bassin intérieur de 83 m²).

4.2 Objectifs du projet

L'ensemble se situe sur un golf (parcours et practice hors marché). Un club house est intégré à l'hôtel, avec boutique, vestiaires et rangements divers.

Le site se situe en limite et dans la continuité de l'urbanisation existante du plateau, puisqu'il prend place dans une zone d'habitat, à savoir, une longère et le manoir de Tolleville, qui seront réhabilités.

Le projet s'inscrit dans la zone N secteur Nes du PLU et prend en compte le bâtiment d'intérêt général à conserver et à réhabiliter (la Longère), plus particulièrement dans le cadre des équipements complémentaires au Golf.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux devraient débuter au troisième trimestre 2026 et durer environ 24 mois

Les travaux seront réalisés en 1 tranches avec des accès chantier spécifique pour éviter toute nuisance et cohabitation entre vie commerciale et la vie chantier.

Les nuisances pour les riverains et l'impact éventuel sur l'environnement seront limités au maximum et des mesures particulières seront mises en place en fonction de l'avancée du chantier.

L'ensemble des travaux seront réalisés en deux tranches et comprennent la réalisation :

- des terrassement pour la voirie et les accès (revêtement temporaire le temps des travaux)
- des réseaux d'assainissement eaux usées et pluvial
- de la réalisation de la tranchée communes aux divers réseaux
- du terrassement des voies et accès,
- des aménagements des espaces verts.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Une fois les travaux terminés, le projet comportera :

- des salles de séminaires,
- un parking de 170 places de stationnements,
- Abords compris : parvis de l'hôtel avec les salles de séminaires, terrasses du club house, du bar et du restaurant, plages minérales du bien-être et aménagement des accès au golf depuis les terrasses précitées vers les voiturettes.
- Complexe hôtelier comportant un hôtel 4 étoiles de 98 chambres, un restaurant et un bar, trois salles de séminaires, un espace bien-être (avec espace fitness et yoga, 3 salles de massage, un hammam et sauna, un bassin intérieur de 83 m²)

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'Aménager
- Dossier Loi sur l'Eau mis à jour
- Un dossier Loi sur l'eau a déjà été déposé en 2016 pour cette opération, il a été autorisé par le DDTM14

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface : Places de stationnement publique : Surfaces de plancher :	38.026 m ² 170 places 6.817 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : " N Lat. : ° , " O

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Point de d'arrivée : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Communes traversées :

GONNEVILLE SUR MER

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

PLU de Gonneville sur mer - Zone N secteur Nes.

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Le projet prend place dans le département du Calvados, au Sud/Ouest de DEAUVILLE, sur le territoire de la commune de GONNEVILLE SUR MER.
L'environnement est composé de zones boisées et d'espaces bocagers qualitatifs composés majoritairement de prairie.

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche est située à 1.000 m, il s'agit : - ZNIEFF de type 1 : Falaises des Vaches Noires - ZNIEFFE de type 2 : Littoral Augeron (voir annexe Evaluation simplifiée)
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un périmètre de monument historique
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Le projet de construction d'un ensemble immobilier est situé aux abords de ce ruisseau. Actuellement de part et d'autre de ce ruisseau la zone est considérée comme rudérale et nitrophile, présence d'orties et de ronces dans l'emprise du futur bassin tampon et zone enherbée (golf).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	Le PPRI n'est pas situé à l'abord de la zone d'étude. La commune de GONNEVILLE SUR MER est située en Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrains des falaises des Vaches Noires.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Le plan de prévention des risques de mouvement de terrain des falaises des Vaches Noires a été approuvé le 28 juin 1993 puis le 13 février 1997.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par un site pollué ou potentiellement pollués d'après les données (ex-BASOL).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Projet hors périmètre. (voir annexe Evaluation simplifiée)
Dans un site inscrit ?	☐	☒	(voir annexe Evaluation simplifiée)

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 1.500m du projet, il s'agit de : - Littoral Augeron (ZPS) (code FR2512001) - Baie de Seine Orientale (ZSC) (code FR2502021). (voir annexe 06)
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé dans un périmètre de site classé.

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau sur le site. Le complexe immobilier sera alimenté en eau potable via le réseau AEP existant.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Le projet est conçu avec un équilibre des terres entre les déblais et les remblais, hypothèse à confirmer techniquement lors des missions de maîtrise d'oeuvre. Dans le cas où il serait excédentaire en matériaux, les déblais excédentaires produits seront évacués en décharge adaptée.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	La STEP de CABOURG est aux normes et peut accueillir tous les branchements nécessaires à la réalisation de ce projet. Tous les réseaux divers se situent à proximité du projet.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site se situe en limite et dans la continuité de l'urbanisation existante du plateau, puisqu'il prend place dans une zone d'habitat, à savoir, une longère et le manoir de Tolleville, qui seront réhabilités, hors corridor écologique. Elle se positionne dans le prolongement de la zone du Golf.
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 1.500m du projet, il s'agit de : - Littoral Augeron (ZPS) (code FR2512001) - Baie de Seine Orientale (ZSC) (code FR2502021). (voir annexe 06)
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	La commune de GONNEVILLE SUR MER est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, qui place le secteur en zone Nes. Le projet s'inscrit dans la zone N secteur Nes et prend en compte le bâtiment d'intérêt général à conserver et à réhabiliter (La longère). D'après les éléments fournis par le maître d'ouvrage, les documents d'urbanisme ont été consultés et n'indiquent aucune incompatibilité pour la réalisation des aménagements.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le terrain d'assiette du projet : - n'est pas soumis aux risques de sismicité (zone 1 faible), - n'est pas concerné par des mouvements de terrain, - n'est pas concerné par des cavités souterraines - n'est pas soumis aux risques d'inondation, - est exposé à un risque faible aux retraits gonflements des argiles,
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Hors périmètre de protection liée à la ressource en eau (AEP).
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le trafic engendré sera principalement dû à la nouvelle zone immobilière.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet sera légèrement source de bruit dû à la circulation des véhicules.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Lors de la phase de terrassement, il pourra se produire ponctuellement des vibrations, notamment au moment du compactage. Ces vibrations ne seront que temporaire.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les émissions seront limitées dans l'espace et dans le temps (sur certaines heures) pour respecter la réglementation spécifique aux éclairages extérieurs.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Le projet engendrera de faibles rejets dans l'air lié, dans un premier temps lors de la phase travaux (véhicule de chantier, etc..) et ensuite par les véhicules des particuliers.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Rejet des eaux usées dans le réseau public existant, puis dans la STEP de CABOURG suffisamment dimensionnée pour recevoir ces nouveaux effluents.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase de réalisation, le chantier engendrera différents types de déchets inertes, non dangereux et dangereux, qui seront triés et évacués selon la réglementation. En phase d'exploitation, le projet engendrera une faible production d'ordures ménagères.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le terrain est une zone de friches, des bâtiments, une longère et le manoir de Tolleville, qui seront réhabilités ainsi que le golf.

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Afin de réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, différents aménagements seront réalisés dont les principaux sont les suivants :

- Gestion des eaux pluviales sur le site avec la création d'ouvrages de rétention dimensionnés pour tamponner une pluie d'occurrence centennale (un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sera déposé auprès de la DDTM),
- Aménagements paysagers (composé d'essence locale) avec la création d'espaces verts de pleine terre favorisant la biodiversité, conformément aux exigences du PLU,
- Adaptation de l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse,
- Au cours de la phase chantier, une attention particulière sera portée pour minimiser les nuisances sonores et lumineuse, afin d'avoir un impact limité auprès des riverains et de s'inscrire dans une démarche vertueuse.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Au regard des informations fournis, le projet est compatible avec le PLU et respecte les prescriptions du SDAGE.

Une part de la surface sera consacrée aux espaces verts et des aménagements paysagers seront prévus.

De plus, aucune zone naturelle protégée de type ZNIEFF ou Natura 2000 n'est située à proximité.

Pour l'impact des eaux pluviales, un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau sera déposé aux services instructeurs.

Le terrain est une zone de friches, des bâtiments et du golf.

Au vu des éléments, il ne semble pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	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).	☒
4	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.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☒
7	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.	☒

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		
1	Annexe 07 : Diagnostic environnemental simplifié	☒
2	Annexe 08 : Etude Faunistique et Floristique	☒
3	Annexe 09 : Inventaires et caractérisation des zones humides sur la commune de Gonneville-sur-Mer	☒
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

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

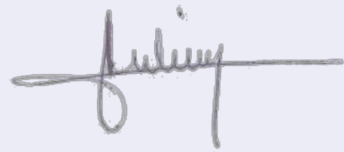
Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)