

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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Lotissement "Belles Rives" - Construction d'un lotissement de 46 lots

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

SIAGAT

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

Monsieur Amédée Huyghues-Despointes

RCS / SIRET

30311580200025

Forme juridique

SA

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.))
• Rubrique 39	Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération

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 se situe dans la commune de Saint-François, (97118) au lieu dit Anse Champagne et concerne la parcelle AZ 793 sur sa moitié (en effet, cette dernière va faire l'objet d'une division parcellaire). Le terrain d'assiette du projet est de 66 000 m².

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de qualité, découpé en 46 lots, destinés à la construction de maisons individuelles (RDC/R-1 autorisé pour certains lots). Le terrain d'assise bénéficie d'un emplacement privilégié, tant par son positionnement que par la vue qu'il offre. Actuellement non construit et recouvert de végétation, il n'a pas été soumis à une demande d'autorisation de défrichement, suite à une visite préalable de terrain avec un représentant de l'ONF.

Soucieux cependant de révéler et respecter la nature du lieu, l'aménagement du futur quartier s'est développé à travers une démarche et des objectifs environnementaux, sensibles au caractère paysager et patrimonial du site. Ainsi les futures parcelles vont s'épanouir au cœur d'un espace paysagé de qualité. Afin de sensibiliser les futurs acquéreurs à ces aspects environnementaux, le règlement de lotissement, par ses articles, incite également à une gestion éco-responsable.

Ce futur lotissement, de part sa morphologie et sa situation, en dent creuse, entre un lotissement récent à l'Ouest et de l'habitat plus diffus à l'Est, s'inscrit dans la continuité du développement urbain amorcé et confirmé par le PLU.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif de ce projet est la viabilisation du terrain dans le but de desservir les 46 lots pour la construction de villas individuelles:

- Création de voirie
- Amenée de réseaux
- Gestion des eaux pluviales

Les concessionnaires des réseaux et voirie ont déjà été consultés en phase préliminaire afin que le projet soumis respecte leurs recommandations.

La viabilisation future se veut respectueuse des valeurs naturelles du site.

Ainsi, la voirie de desserte se développe selon la topographie existante à laquelle elle cherche à s'adapter autant que possible. Elle est également développée à sens unique afin de réduire l'impact de la voiture au coeur du quartier.

La topographie est également prise en compte pour l'épannelage des futures constructions, qui limité au RDC, peut pour certains lots être développé en R-1 (niveau d'adaptation selon la pente).

Les bassins de compensation trouveront place au Sud de la parcelle, au point le plus bas, au sein de la cuvette existante. Cet espace paysager, remarquable par un alignement existant de flamboyants, sera conservé et valorisé au sein de projet.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation du projet est prévue en une seule tranche de travaux.

Les travaux de viabilisation du site comprendront:

- le terrassement de la voirie et des accès aux lots, y compris l'aménagement des entrées privées avec murêt intégrant les coffrets techniques, la boîte aux lettres, un éclairage ainsi qu'un espace pour plantations
- le réseau d'assainissement des eaux pluviales,
- le réseau d'alimentation en eau potable et défense incendie,
- les réseaux téléphone et télévision,
- le réseau d'alimentation basse tension,
- le réseau éclairage public,
- le revêtement de la voirie,
- les trottoirs et les équipements divers, et les espaces verts communs.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Une fois viabilisée, la parcelle sera un lotissement à usage d'habitation (villas individuelles résidentielles) régi par un cahier des charges (le règlement du lotissement en vigueur) qui permettra l'épanouissement du lotissement à travers une démarche écoresponsable, afin de maintenir des espaces paysager privés et communs, entretenus conserver un espace propre, résidentiel et respectueux du site.

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).

Demande de permis d'aménager déposée à la Mairie de Saint François (97 118)

Déclaration au titre de la loi sur l'eau

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie totale du terrain d'assiette	66 000 m2 environ
Longueur du terrain	275 m
Largeur du terrain	240 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Lieu dit "Anse Champagne" à Saint-François (97 118)
Parcelle AZ 793 pour partie
Partie concernée: Zone Ouest de la parcelle AZ 793, qui fera l'objet d'une division parcellaire.

Coordonnées géographiques¹

Long. 16 ° 26 ' 08 " Lat. 61 ° 26 ' 42 " 3

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

¹ 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 en charge 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) ?	<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"/>	Commune de Saint François (97 118)
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"/>	Le projet se situe à proximité de l'habitation du Maud'Huy inscrite aux Monuments Historiques.
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"/>	PPRN de la commune de Saint François approuvé
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 checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité du site du Maud'Huy, dont l'habitation est inscrite aux Monuments Historiques (et non classée).
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 site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le règlement du lotissement encourage même les futurs propriétaires à récupérer les eaux de pluie
	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 checked="" type="checkbox"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La parcelle actuellement dans un état naturel, subira une modification de l'occupation des sols. En effet, le terrain sera viabilisé ce qui entrainera la destruction des biotopes. Cependant les espèces présentes actuellement ne sont pas considérées comme étant protégées et pourront trouver refuge dans les terrains naturels au nord est de la parcelle. L'aménagement de la parcelle s'inscrit dans la continuité du développement résidentiel de Saint François.
	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"/>	

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La parcelle est actuellement une zone libre de toute construction. Le projet entrainera donc une consommation d'espaces naturels. Cependant cette zone n'est pas enregistrée comme une zone agricole, forestière ou maritime.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Le terrain n'est pas situé en zone d'assainissement collectif.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La phase de travaux engendrera du bruit pour le voisinage. Ensuite le caractère résidentiel du lotissement ne devrait plus causer de source de bruit. Le projet peut être concerné par l'activité ponctuelle de l'aérodrome situé au Sud de la RD118, sans être directement impacté.

	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Il est prévu un éclairage public de la voirie du lotissement. L'éclairage sera conforme aux normes en vigueur.</p>
Emissions	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales engendrées par l'imperméabilisation des sols sont dirigées vers un bassin de rétention des eaux pluviales dans le cadre de la législation "Loi sur l'eau".</p> <p>Le règlement du lotissement définit une perméabilité de 50% minimum par parcelle.</p> <p>Le système d'assainissement est individuel, à filtration écologique de type filtres à coco</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les déchets produits sont NON dangereux, de type déchets ménagers. La collecte des ordures est individuelle. Chaque parcelle disposera de ses propres containers à ordures : un général et un destiné au tri sélectif. Hormis les jours de ramassage, les bacs seront rangés selon l'emplacement qui leur est réservé à l'entrée de chaque parcelle.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Le règlement du lotissement a été développé avec l'objectif d'encadrer les futures constructions et futurs aménagements, afin qu'ils respectent l'identité remarquable du site.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	Le terrain est situé dans une zone cadastrale UE du POS / Zone U du futur PLU, adjacente à des lots construits (résidentiels) au NOrd, Est et Ouest et la RD 118 au Sud. Le projet s'inscrit donc dans la continuité d'aménagement de la zone.

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 :

Le projet porte sur une dent creuse, entre des lotissements d'habitations individuelles récents à l'Ouest et de l'habitat plus diffus à l'Est.

Il s'inscrit dans le développement urbain amorcé par la commune et confirmé par les orientations du PLU bientôt appliqué. De plus l'aménagement du lotissement s'inscrit dans une démarche de préservation et de valorisation des composantes naturelles, paysagères et patrimoniales du site .

Ainsi :

- l'organisation de la voirie et des parcelles respecte la topographie existante, à laquelle elle s'adapte au maximum,
- les arbres et masses végétales remarquables sont conservées et valorisées (notamment la frange végétale SUD),
- l'écoulement naturel des eaux de ruissellement est conservé et des bassins de compensations aménagés,
- les interfaces avec l'existant font l'objet d'un traitement particulier,
- un recul est maintenu au SUD de la parcelle avec la RD118 afin de préserver le lotissement de la voirie ; cet espace tampon bénéficie de la végétation existante qui est mise en valeur à travers le projet
- les hauteurs des constructions sont limités à du simple rez-de-chaussée, seuls quelques lots identifiés sont autorisés à construire un niveau d'adaptation en R-1 quand ils sont trop contraints par le relief
- la densité urbaine développée est faible
- les futures constructions sont contraintes d'installer des dispositifs de récupération des eaux de pluies
- les constructions sont très encadrées (surfaces perméables à respecter, entretien des espaces plantés privés et communs...)
- la circulation est à sens unique au sein du lotissement afin de réduire les nuisances liées à la circulation
- les espaces paysagers sont généreux et la composition paysagère revêt une place importante dans l'aménagement du lotissement

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.

Il nous semble que le projet de lotissement envisagé ne nécessite pas une évaluation environnementale. En effet, outre son inscription en continuité d'un développement urbain amorcé et confirmé par la commune, le projet s'inscrit dans une démarche de préservation du site autant dans son aménagement respectueux de la nature du site, de sa topographie, de ses paysages, de l'écoulement naturel des eaux (...), que dans sa future gestion puisque le règlement impose des règles strictes relatives à la récupération des eaux de pluies, au maintien de surface non minéralisées, à des gabarits maîtrisés, à une densité faible (...). Une nuisance temporaire aura lieu durant la réalisation des travaux de viabilisation. Cependant, une attention particulière sera mise sur la réalisation des travaux en respect avec l'environnement (minimiser les nuisances olfactives, sonores. Tous les déchets seront évacués en décharge agréée, etc).

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 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
Permis d'aménager déposé en Mairie Règlement du lotissement et ses annexes déposé en Mairie Attestation ONF stipulant que le projet ne fait pas l'objet d'une demande de défrichement Dossier de Déclaration au titre de la Loi sur L'eau

9. Engagement et signature

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



Fait à

GOSIER

le,

13/09/2017

Signature

Amédée Hugues Despôts.

SIAGAT

Société Immobilière & Agricole de la Grande-Terre

RCS Pointe-à-Pitre B303115802 | Siège social: Le Maudhuy
Sainte-Marthe BP 40 - 97118 Saint-François