



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



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

05/06/15

Dossier complet le

05/06/15

N° d'enregistrement

F0215 P1096

1. Intitulé du projet

La Bergerie

Projet d'aménagement de 320 logements et une résidence senior de 60 logements

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SARL TRANSIMMO

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

Monsieur Christian RUBY, gérant de la SARL

RCS / SIRET

384 384

335

00038

Forme juridique

SARL

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° Permis d'aménager situé sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	<ul style="list-style-type: none">- Surface de plancher égale à 38 891 m² supérieure à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m²- Emprise du terrain d'assiette : 59 804 m² inférieure à 10 ha

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 une opération d'ensemble constituée de deux phases d'aménagement.

La 1ère phase a fait l'objet d'un permis d'aménager le 19/12/2012 et concerne la construction de deux locaux commerciaux (objet de deux permis de construire distincts) pour une surface plancher totale de 7061 m².

La 2ème phase concerne la création de 320 logements et 1 résidence senior de 60 logements, et se compose de 5 lots :

- lot 1 : 9 bâtiments collectifs pour un total de 123 logements et une surface plancher de 9 990 m² + des commerces en RDC pour une surface plancher de 1 365 m².

- Lot 2 : une résidence seniors de 60 logements pour une surface plancher de 4 320 m²

- Lot 3 : 3 bâtiments collectifs pour un total de 53 logements et une surface plancher de 4 185 m²

- Lot 4 : 5 bâtiments collectifs pour un total de 94 logements et une surface plancher de 7 830 m²

- Lot 5 : 4 bâtiments collectifs pour un total de 50 logements et une surface plancher de 4 140 m²

La surface plancher globale pour la deuxième phase est de 31 830 m².

Les deux phases représentent une surface plancher totale de 38 891 m².

4.2 Objectifs du projet

Le programme , objet de la présente demande, en conformité avec le PLU en vigueur, vise à la réalisation de logements économes en énergie dans un environnement préservé des nuisances urbaines.

La réalisation constituera un ensemble de 320 logements et une résidence seniors formant une entité urbaine homogène occupant 5 lots.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La première phase d'aménagement est déjà réalisée.

La deuxième phase sera réalisée en 3 tranches successives

- 1ere tranche : lots n° 1 et 2,

123 logements et une résidence seniors dont le dépôt du permis de construire est prévu en 2015 + création de commerces en rez de chaussée.

- 2ème tranche : lots n°3 et 4, 147 logements dont le dépôt du permis de construire dépendra du SCOT.

- 3ème tranche : lot n°5, 50 logements dont le dépôt du permis de construire dépendra du SCOT.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme est prévu de façon à privilégier une grande qualité environnementale. Le projet offre de vastes espaces interstitiaux végétalisés constituant autant de terrains d'aventure aux enfants et de lieux de convivialité et de rencontre aux habitants.

Son organisation générale cantonne les circulations motorisées à la voie périphérique, le reste des cheminements internes étant exclusivement dédiés au mode doux. Un espace tampon végétalisé séparera les constructions de la route de la plaine. La plupart des constructions est implantée en retrait. Les autres en seront éloignées à 5 m minimum du cheminement "mode doux".

L'orientation générale des bâtiments leur procure un confort thermique idéal et ménage les vues intéressantes que confortera le programme des plantations.

Le traitement des bâtiments recherchera le meilleur rendement énergétique et invitera à l'usage des espaces privatifs extérieurs.

La collecte des eaux pluviales permettra l'entretien des espaces verts qui seront agrémentés de mobilier urbain et équipements de jeux imposés à chaque constructeur.

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).

- Permis d'aménager
- Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Récépissé de déclaration obtenu le 27/05/2003 (n° 03-22)

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

Permis d'aménager - projet soumis à la procédure de "cas par cas"

(rubrique 33° de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie terrain d'assiette :	59 804 m ²
- dont phase 1 :	- 21 463 m ²
- dont phase 2 :	- 38 341 m ²
Surface de plancher :	38 891 m ²
- dont phase 1 :	- 7 061 m ²
- dont phase 2 :	- 31 830 m ²
Nombre de logements dans les petits collectifs :	320 logements
Nombre de logements dans la résidence seniors :	60 logements

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route de la Plaine / RD 1005

01170 CESSY

Coordonnées géographiques¹

Long. 6 04 04 00 "

Lat. 46 18 34 00 "

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 terrain concerné par la deuxième phase est actuellement occupé par des terrains agricoles vacants de type jachère

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

☒

Non

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

- Plan Local d'Urbanisme de Cessy
Approuvé le 16 octobre 2014
- Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Gex
(approuvé le 12 juillet 2007 - en révision)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

☐

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) 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 une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun nouveau prélèvement ne sera réalisé. Projet raccordé au réseau d'eau potable.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Drainage en périphérie des bâtiments et des éventuels sous-sol.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création de sous-sol rend le projet excédentaire en matériaux. Les déblais seront en partie réutilisés sur site pour réaliser les remblais paysagers du site.
	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"/>	La terre végétale qui sera décapée sur le site sera réutilisée dans le cadre de l'aménagement paysagé des abords.
Milieu naturel	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"/>	Emprise projet située sur un terrain en jachère. Ces terres agricoles sont entourées de voiries routières.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les 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"/>	Le terrain actuel est constitué par des terres en jachères
Risques et nuisances	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 projet est concerné par un risque sismique modéré. Aucun plan de prévention des risques naturels n'a été réalisé sur Cessy.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet, résidentiel, ne sera pas une source de bruit dans ce contexte déjà urbanisé. Pendant la phase des travaux, l'aménageur s'attachera à faire respecter les normes en vigueur. En particulier, seront interdits le travail nocturne et le travail lors des jours fériés. Le projet est exposé au bruit lié à la circulation sur la voirie voisine (RD 1005).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera doté d'éclairage, qui viendra s'ajouter aux émissions lumineuses déjà présentes dans ce secteur urbain. Il sera également concerné par l'éclairage des véhicules circulants de nuit sur la RD1005.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales du projet seront majoritairement infiltrées dans le sous-sol. Seules les eaux de surverse seront évacuées vers le réseau communal (pluvial séparatif). Les eaux usées seront rejetées au réseau d'assainissement, puis traitées en station d'épuration.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En dehors des déchets de chantiers habituels, qui seront évacués par filières adaptées, le projet ne sera pas générateur de déchets de ce type. En phase d'exploitation, les déchets ménagers seront traités par le système de collecte géré par la communauté de communes du Pays de Gex.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	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) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création de 320 logements + une résidence seniors permettra la densification de l'urbanisation en continuité sud du centre-bourg de Cessy, et ne participe pas à l'étalement urbain.

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 :

Le projet est implanté dans une collectivité territoriale transfrontalière, mais ne semble pas susceptible d'avoir d'incidence sur les éléments énoncés précédemment.

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.

Ce projet immobilier s'inscrit dans un espace agricole (jachères). La première phase d'aménagement est déjà réalisée.

Il a été conçu sur un terrain constructible au plan local d'urbanisme en vigueur.

Le projet présenté est conforme aux dispositions du PLU.

Ce projet se veut en outre exemplaire en terme de développement durable, en créant un esprit de quartier avec aménagements paysagés qualitatifs et conséquents permettant s'assurer une transition entre secteur commercial et résidentiel.

Par l'ensemble de ces mesures, le maître d'ouvrage a pris en compte l'environnement naturel et urbain du site au sein duquel il souhaite intégrer cet ensemble de logements.

En conséquence, le projet ne semble pas nécessiter la réalisation d'une étude d'impact.

B. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; x
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) ; x
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 ; x
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 ; x
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 ; x

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

9. Engagement et signature

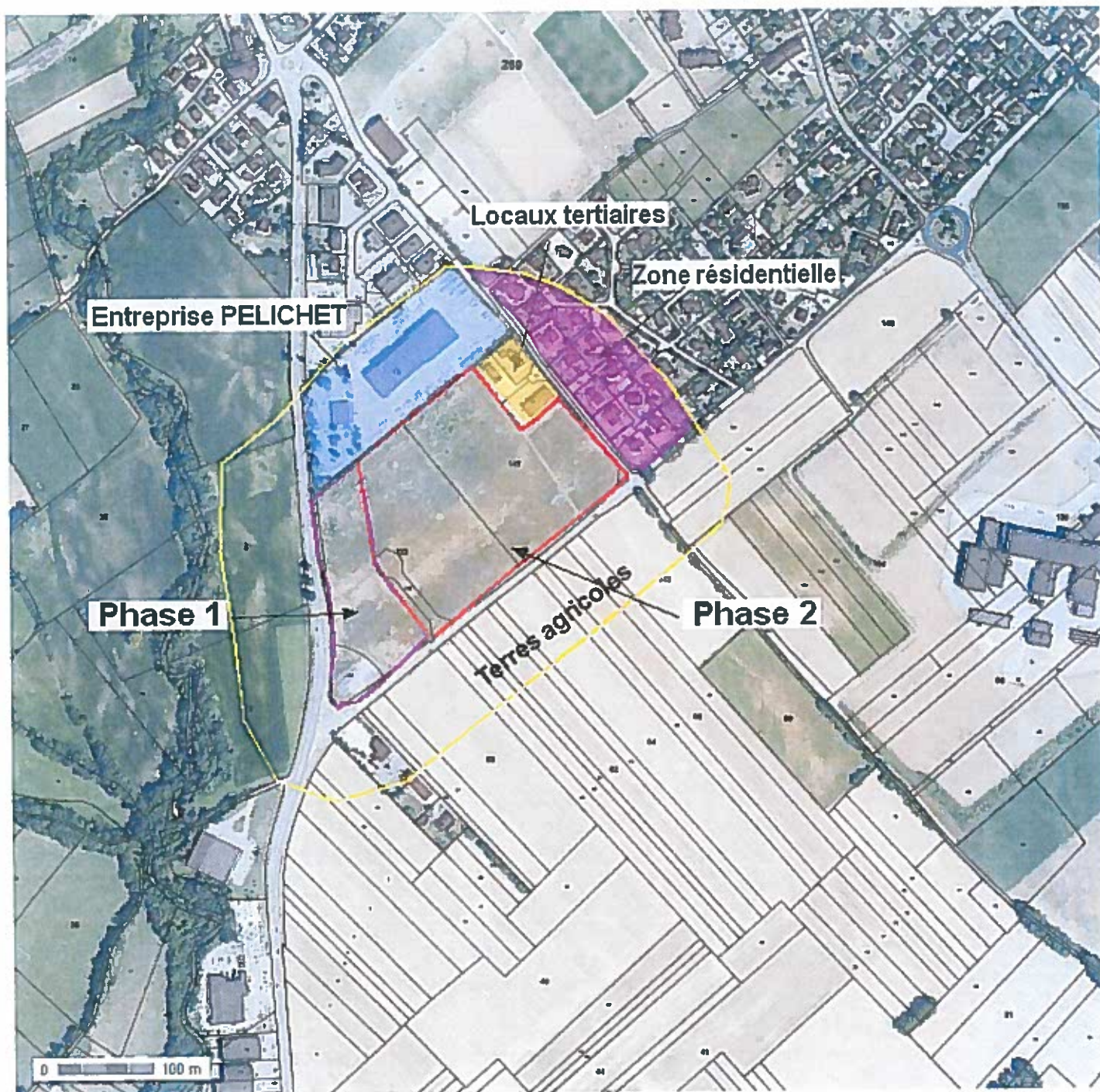
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus X

Fait à LYON

le, 2/06/2015

Signature

SARL TRANSIMMO
25 rue Bossuet - 69006 LYON
Tél. 04 78 89 08 45
Fax 04 78 89 08 20
RCS LYON 364 334 335



Plan des abords du projet