

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

*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

06-05-15

Dossier complet le

N° d'enregistrement

FO8215P1063

1. Intitulé du projet

Domaine de Fontaillon
Résidences en accession avec locaux d'activités et services en rez-de-chaussée dans les bâtiments A, B C et D,
Résidence Sociale et 26 maisons jumelées.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI DE FONTAILLON

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

GARCIA Lionel, gérant

RCS / SIRET

17 9 9 | 6 9 3 | 2 4 7 | 0 0 0 | 1 4

Forme juridique

Société Civile Immobilière

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
36° Constructions soumises à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée d'un PLUn'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	Surface de plancher égale à 11 449,44 m ² supérieure à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ²

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 la création de 139 logements, et se compose :

- de 6 bâtiments collectifs :
 - * une résidence pour les logements sociaux locatifs en PLUS de 25 logements,
 - * une résidence avec 11 logements sociaux locatifs pour investisseurs (PLS),
 - * des résidences en accession, pour un total de 77 logements et locaux d'activités, et de services en rez de chaussée et un équipement de service collectif, ERP
- de 26 maisons jumelées.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a été pensé comme un quartier d'aménagement exemplaire en matière de qualité environnementale dans un espace interstitiel entre secteurs résidentiels et commerciaux, en continuité du centre bourg de Segny. Ce nouveau quartier, qui intégrera des services de proximité et disposera de facilités en terme de mobilités (proximité d'un futur BHNS et de la RD 1005), intégrera des espaces verts publics et offrira un cadre paysagé de qualité, notamment grâce au report de l'essentiel du stationnement en sous-sol, à une gestion douce des eaux de pluie (noues), à la place prépondérante accordée aux modes doux via les espaces piétonniers: cheminements au sein des espaces verts communs, liaisons douces vers le tissu urbain existant (secteurs résidentiels au Sud-ouest et à l'Est, secteur commercial au Nord et à l'Est) L'aménagement prévoit la création de 139 logements, dont 36 logements sociaux, dans un ensemble architectural soigné, avec une mixité d'habitat : social, collectif en accession, individuel en maisons jumelées.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet intègre la création :

- 6 immeubles, avec attiques, (4 bâtiments en R+2 + attiques, 2 en R+1 + attiques),
- de 26 maisons jumelées,
- de voiries et cheminements doux :
 - > un accès principal pour les véhicules par la rue des Plantages au Nord-ouest,
 - > une liaison modes doux parallèle à la voirie de desserte principale,
 - > une liaison secondaire vers l'Ouest avec pour objectif de desservir les cheminements piétons existants,
- de quelques places de stationnement en surface (visiteurs), le stationnement privatif étant géré en sous-sol,
- de placettes et de cheminements piétons,
- le projet intègre plusieurs espaces verts commun, pour un total de 6 800 m².

Le projet pourra être réalisé en phases de constructions successives, qui interviendront en fonction de la commercialisation.

L'obtention du permis de construire purgé de tout recours est attendu au second semestre 2015.

Les travaux devraient en conséquence démarrer au premier semestre 2016.

La durée prévisible de l'ensemble du chantier est de 2 ans.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation de ce projet réside dans la création d'un lieu d'habitat (139 logements) conciliant mixité sociale et valorisation de l'environnement, avec des aménagements paysagés de qualité qui viennent urbaniser un espace interstitiel entre zone résidentielle et commerciale, assurant une mise en continuité du tissu urbain existant avec le centre-bourg de Segny.

La qualité de l'aménagement et de ses abords permet de créer un lieu de vie agréable, où la place de l'automobile est minimisée, et qui vient s'insérer en parfaite continuité du tissu urbain existant.

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 de construire.

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

Permis de construire - projet soumis à la procédure de "cas par cas" (rubrique 36° 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 :	27 402 m ²
Surface de plancher :	11 449,44 m ²
Hauteur maximale (R+2+attique) :	15,50 m
Nombre de logements :	139 logements
Nombre de places de stationnements (sous-sol) :	210 places
Nombre de places de stationnements visiteurs(surface) :	86 places
Nombre de places de stationnement en surface pour les maisons :	26 places privées
Nombre de places de stationnement en garage pour les maisons :	26 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Rue des plantages
RD 1005
01710 SEGNY

Coordonnées géographiques¹

Long. 6°04'37"00

Lat. 46°17'35"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 est actuellement occupé par des terres cultivées

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 Segny
Révision simplifiée n°3 (approuvé le 11 mars 2014)
Règlement de zone 1AU2
- Schéma de COhérence Territoriale 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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
	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.
Ressources	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 du sous-sol (1 seul niveau de 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La terre végétale qui sera décapée sur le site sera réutilisée dans le cadre de l'aménagement paysagé des abords.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Emprise projet insérée sur un terrain agricole, enclavé entre des secteurs aménagés de Segny. Ces terres agricoles, entourées par des parcelles construites et des voiries routières est un interstice dans le tissu urbain du bourg de Segny. Il n'y a aucune continuité écologique entre ce terrain et des milieux naturels d'intérêt, éloignés du site.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain actuel est constitué par des terres cultivées
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par un risque sismique modéré (zone 3). Aucun plan de prévention des risques naturels n'a été réalisé sur Segny.
	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.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est exposé au bruit lié à la circulation sur la voirie voisine (RD 1005).
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une partie du projet peut être exposée à des nuisances olfactives en provenance d'une enseigne de restauration rapide située à proximité au Nord.
	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"/>	

	<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>Le projet sera doté d'éclairage, qui viendra s'ajouter aux émissions lumineuses déjà présentes dans ce secteur urbain.</p> <p>Il se contentera de respecter les normes en matière d'accessibilité, privilégiant de simples balisages lumineux lorsque cela sera possible.</p> <p>Il sera également concerné par l'éclairage des véhicules circulants de nuit sur la RD1005.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales du projet seront rejetées au réseau communal d'assainissement (pluvial séparatif). Ces eaux pluviales seront régulées et décantées au sein d'ouvrages de rétention, avant rejet au réseau.</p> <p>Les eaux usées seront rejetées au réseau d'assainissement, puis traitées en station d'épuration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En dehors des déchets de chantiers habituels, qui seront évacués par filières adaptées, le projet ne sera pas générateur de déchets de ce type.</p> <p>En phase d'exploitation, les déchets ménagers seront traités par le système de collecte géré par la communauté de communes du Pays de Gex.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création de 139 logements + locaux d'activités + équipement de services collectif dans cet îlot agricole enclavé au sein du tissu urbain existant permettra la densification de l'urbanisation en continuité sud du centre-bourg de Segny, et ne participe pas à l'étalement urbain.</p> <p>L'incidence sur l'économie locale sera positive.</p> <p>L'intégration paysagère, les choix en terme de mobilité (proximité du futur BHNS, espaces piétonniers, liaisons douces vers le centre bourg de Segny, permettent d'intégrer de façon optimale le projet dans son environnement urbain.</p>

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 enclavé entre zones résidentielles et commerciales, en continuité Sud du centre-bourg de Segny. Il n'est en lien avec aucun autre espace naturel. Il a été conçu sur un terrain constructible au plan local d'urbanisme en vigueur (révision simplifiée n°3 approuvée le 11 mars 2014).

Le projet présenté est conforme aux dispositions du PLU.

Le maître d'ouvrage intègre les dispositions en terme de mixité sociale, avec la création de logements sociaux représentant 20,40 % de la surface de plancher totale des logements.

Cet ensemble immobilier, qui viendra s'inscrire en continuité du centre-bourg de Segny, en remplacement d'un espace agricole enclavé entre zones résidentielles et commerciales, s'intègre de façon optimale dans son environnement urbain par la création de liaisons douces aux abords du site, une place limitée de l'automobile avec une gestion en sous-sol de la quasi totalité du stationnement.

Ce projet se veut en outre exemplaire en terme de développement durable, en respectant les normes BBC et RT2012, en intégrant, un système alternatif de gestion des eaux pluviales (noues), et en créant un esprit de quartier avec aménagements paysagés qualitatifs et conséquents (6 800 m² d'espaces verts commun), 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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<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

LYON

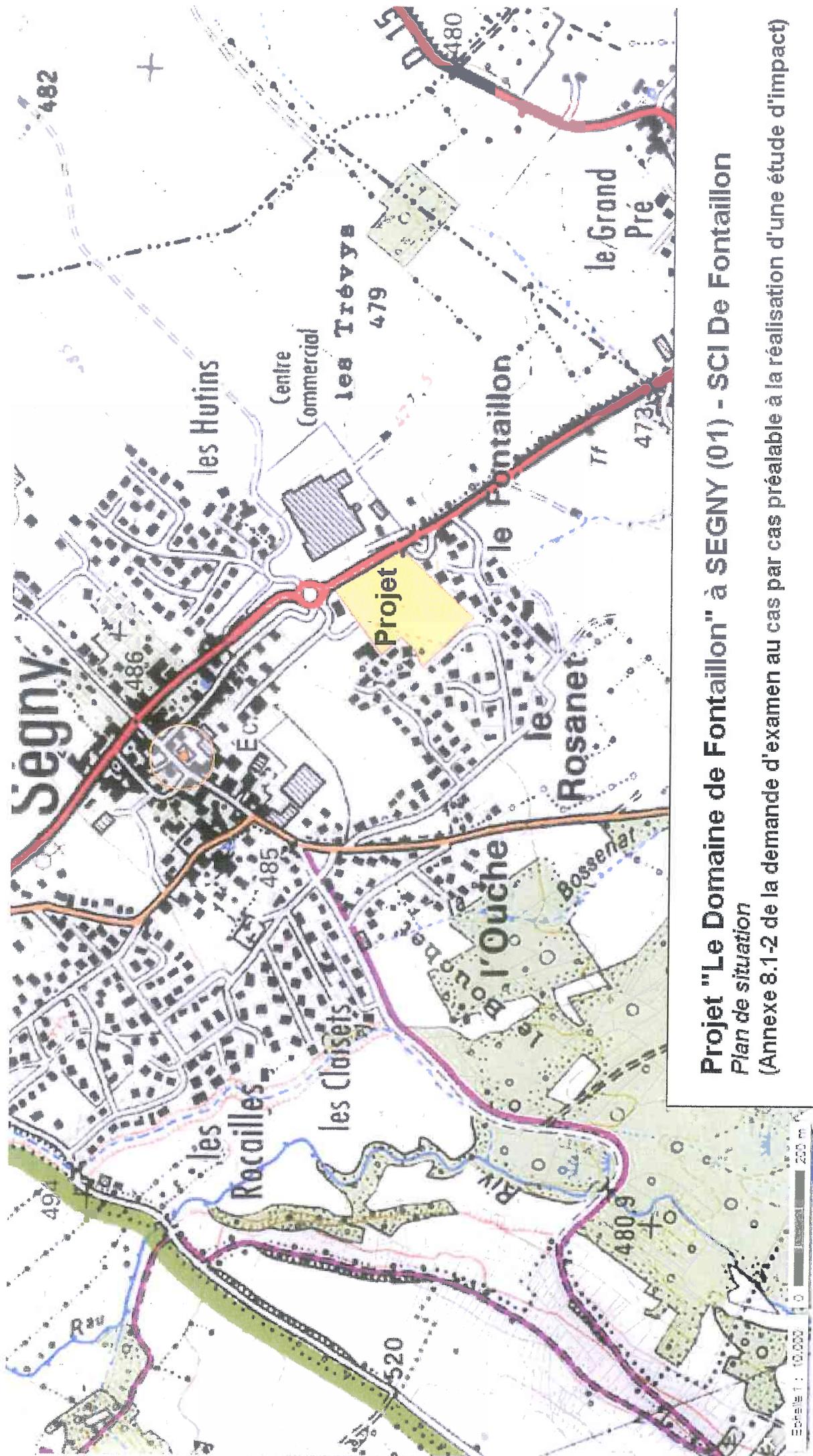
le,

27 AVRIL 2015

Signature

SCI DE FONTAILLON
 27, rue de la Villette - 69003 LYON
 Tél. 04 72 13 53 47 - Fax 04 72 36 98 49
 799 693 247 RCS LYON





Projet "Le Domaine de Fontailion" à SEGNY (01) - SCI De Fontailion
Plan de situation

(Annexe 8.1-2 de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact)

Projet Domaine de Fontaillon - SCI DE FONTAILLON - Prises de vues
(Annexe 8.1-3 de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact)

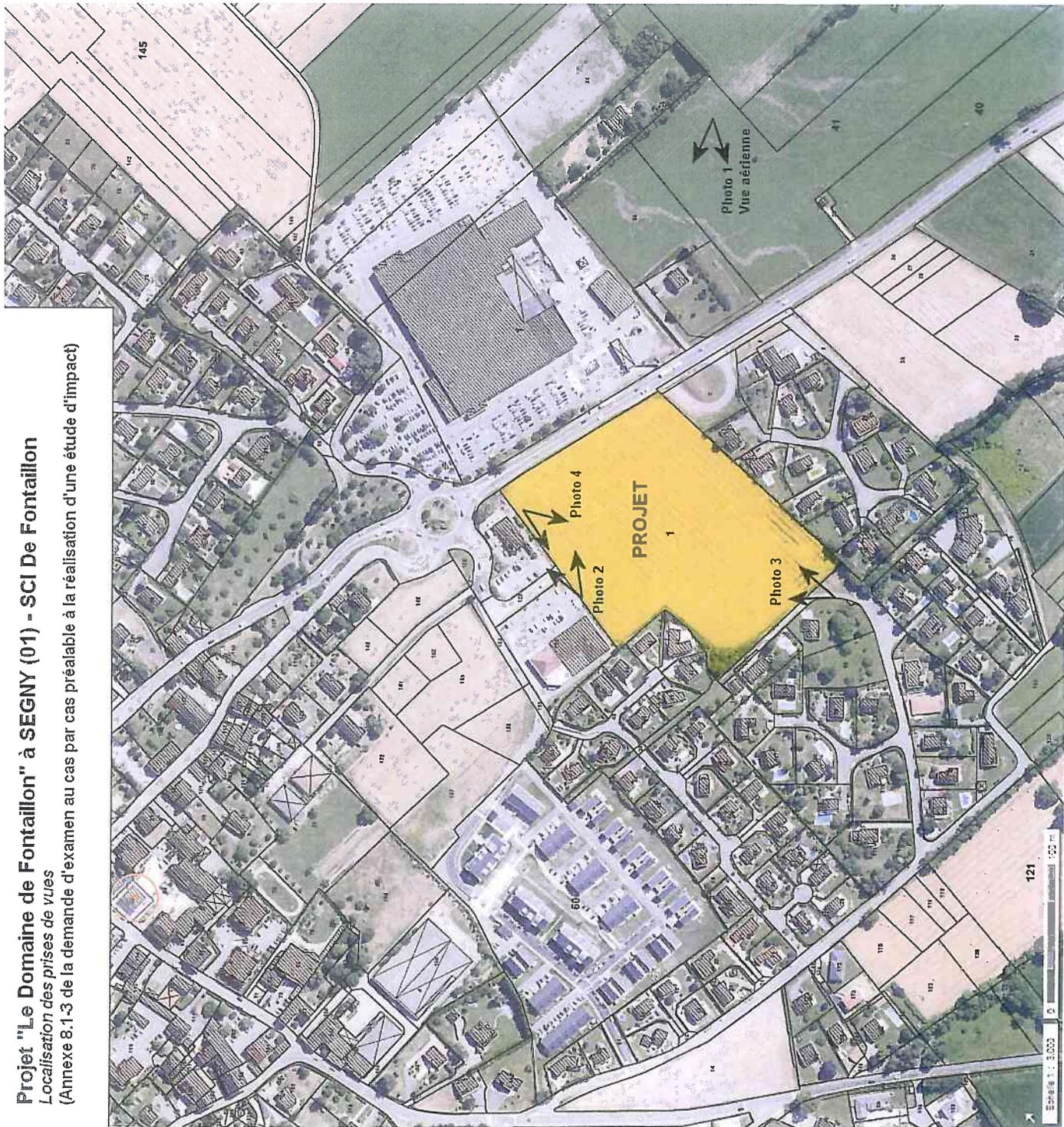
Photo 1 : Vue aérienne depuis l'angle Est – 31 octobre 2013



Projet "Le Domaine de Fontailion" à SEGNY (01) - SCI De Fontailion

Localisation des prises de vues

(Annexe 8.1-3 de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact)



Projet "Le Domaine de Fontaillon" à SEGNY (01) - SCI De Fontaillon
Plan des abords
(Annexe 8.1-5 de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact)

