

# 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

Dossier complet le

N° d'enregistrement

### 1. Intitulé du projet

Les Résidences du Châtelet  
Résidences en Accession et Logements Sociaux

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI CARRE SAINT PIERRE

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

GARCIA Lionel, gérant

RCS / SIRET

17 9 2 8 7 4 2 4 0 0 0 1 5

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 PLU	Surface de plancher égale à 12 322 m <sup>2</sup> supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup>

### 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 178 logements, et se compose de 9 bâtiments :  
- 3 résidences pour les logements sociaux de 57 logements (surface de plancher de 3 733 m<sup>2</sup>)  
- 6 résidences en accession de 121 logements (surface de plancher de 8 239 m<sup>2</sup>)  
- locaux professionnels en rez-de-chaussée, en 7 unités de 50 m<sup>2</sup> chacune (350 m<sup>2</sup>)

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet se veut un aménagement exemplaire en matière de qualité environnementale dans un coeur d'îlot vert du centre ville, notamment grâce au report 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: placettes, cheminements au sein des espaces verts communs, liaisons douces vers le tissu urbain existant (Maison Saint Pierre, Conservatoire de musique, centre ville...)

L'aménagement prévoit la création de 178 logements, dont 30% de logements sociaux, dans un ensemble architectural soigné, noble et moderne, répondant aux normes BBC, à la RT 2012, au développement durable, dans l'esprit du Grenelle 2 s'intégrant dans la nature pour rester "un coeur d'îlot".

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet intègre la création :

- 9 petits immeubles avec attiques, 4 bâtiments en R+3 , 5 en R+2),
- de voiries et cheminements doux :
  - > deux accès aux sous-sol pour les véhicules par l'avenue du Jura à l'Est et le chemin de Pré Similien au Sud
  - > un mail piéton et mode doux Nord-Sud reliant le chemin des Vergers (au Nord) et le chemin de Pré-Similien (au Sud) avec pour objectif de maintenir les dessertes existantes.

- Les liaisons seront exclusivement en modes doux et mises en valeur sur cet axe secondaire (placettes)
- de quelques places de stationnement en surface (visiteurs), le stationnement privatif étant géré en sous-sol.
- de placettes et de cheminements piétons,
- les sous-bois existants au Nord et au Sud seront préservés et aménagés pour sentier de promenade et liaisons piétonnes.

Au total, le projet intègre 5 020 m<sup>2</sup> d'espaces verts libre communs (copropriété), plus 3400 m<sup>2</sup> d'espaces verts communs et publics en pleine terre (dont un vaste espace vert public d'un seul tenant pour un total de 1 960 m<sup>2</sup>).

Le projet pourra être réalisé en plusieurs 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 2014.

Les travaux devraient en conséquence démarrer au premier semestre 2015.

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 (178 logements) conciliant mixité sociale et valorisation de l'environnement, avec des aménagements paysagés de qualité qui viennent conforter ce coeur d'îlot vert au centre de Ferney Voltaire.

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.

Permis de démolir pour la maison d'habitation existante appartenant au propriétaire du terrain.

#### 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 :	16 601 m <sup>2</sup>
Surface de plancher :	12 322 m <sup>2</sup>
Hauteur maximale (R+3+attique) :	15,50 m
Nombre de logements :	178 logements
Nombre de places de stationnements (sous-sol) :	187 places
Nombre de places de stationnements visiteurs(surface) :	15 places
Emplacements stationnement 2 roues motorisés (sous-sol) :	131 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

Avenue du Jura  
Chemin des Vergers  
Chemin de Pré-Similien  
  
01210 FERNEY-VOLTAIRE

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 6°11'41"27 Lat. 46°25'63"79

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 ?

<sup>1</sup> 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 un bâtiment d'habitation individuelle (1 villa)
- par un chemin d'accès (chemin des vergers)
- par des prés
- des arbres de haute tige. A noter que les deux ensembles boisés principaux, en limites Nord et Sud seront conservés dans le cadre du projet. Ils offriront un écran végétal de qualité par rapport aux avoisinants.

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 Ferney Voltaire (approuvé le 11 février 2014)  
Règlement de la zone 1AUc
- 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Genève Cointrin (en vigueur depuis le 15/07/2008)

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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4 Monuments historiques dans un rayon de 500 mètres : * Maison, 33 rue de Genève - 100 m * Maison Loes, 7 rue de Meyrin - 200 m * Fontaine 18e s., rue de Meyrin - 200 m * Eglise Notre Dame - 430 m

## 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
<b>Ressources</b>	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 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 ?  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.
<b>Milieu naturel</b>	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 au coeur du tissu urbain de Ferney-Voltaire.  Ce coeur d'ilot, cerné par des parcelles construites puis des voiries routières est isolé en centre urbain. Il n'y a aucune continuité écologique entre ce terrain et les milieux naturels d'intérêt qui bordent Ferney-Voltaire (ripisylves de l'Ouye, du Nant et du Gobé).
	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 les abords d'une habitation isolée, en coeur d'ilot (prés+arbres)
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 (zone 3). Aucun plan de prévention des risques naturels n'a été réalisé sur Ferney Voltaire. Le projet n'est pas concerné par l'aléa inondation de l'Ouye.
	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 est exposé aux nuisances sonores de l'aéroport de Genève Cointrin (zone D du PEB).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est également exposé aux bruit lié à la circulation sur les voiries voisines. Le projet, résidentiel, ne sera pas une source de bruit dans ce contexte déjà urbanisé.
	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"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input 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>
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<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, qui aboutit à terme à l'Ouye.</p> <p>Les eaux usées seront rejetées au réseau d'assainissement, puis traitées en station d'épuration.</p>
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<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	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que situé dans le périmètre de protection de 4 monuments historiques, le projet, enclavé dans un îlot déjà urbanisé, n'est pas visible depuis ces sites.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création de 178 logements dans cet îlot enclavé au sein du tissu urbain existant permettra la densification de l'urbanisation au cœur du centre de Ferney-Voltaire, par opposition à toute forme d'étalement urbain.</p> <p>L'incidence sur l'économie locale sera positive.</p> <p>L'intégration paysagère, les choix en terme de mobilité (espaces piétons, liaisons vers le tissu urbain existant) 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 commune 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 coeur d'ilot au sein d'une zone construite, sans continuité avec les milieux naturels entourant la partie urbaine de Ferney-Voltaire.

Il a été conçu sur un terrain constructible au plan local d'urbanisme en vigueur (approuvé le 11 février 2014), et respecte l'ensemble des prescriptions qui y sont applicables.

Cet ensemble immobilier, qui viendra densifier un centre-ville en remplacement d'un vaste terrain occupé par une villa, 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, un système alternatif de gestion des eaux pluviales (noues), et en préservant l'esprit de coeur d'ilot vert existant :

- les sous-ensembles boisés existants seront préservés dans l'aménagement futur,
- et les 9 bâtiments viendront s'agencer autour d'un vaste espace vert public communs (1 960 m<sup>2</sup>), qui réaffirmeront la place de la végétation dans cet espace.

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 » - <b>non publiée</b> ;	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	<b>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°</b> : 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

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
Note de présentation : pièce PC4 du permis de construire

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

LYON

le,

1 JUILLET 2014

Signature

**S.C.I. CARRE St PIERRE**  
27, rue de la Vilette - 69003 LYON  
Tél. 04 72 13 53 47 - Fax : 04 72 36 98 49  
492 874 240 RCS LYON

*Carre*