



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 d'aménagement de la ZAE des Seigneurs à Chatuzange-le-Goubet (26)

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

DROME ARDECHE IMMOBILIER

Raison sociale

DAI

N° SIRET

4 0 2 3 6 5 8 3 7 0 0 0 3 6

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

Nom

GRESSE

☒ Monsieur

Prénom(s)

Lionel

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.))
39.b. Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher est supérieure à 10 000 m ²	Permis d'aménager sur un terrain d'assiette d'environ 1,86 ha, ayant pour vocation l'accueil d'une zone d'activité économique mixte sur une superficie de plancher maximale envisagée de 9 700m ² .

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 consiste en la création d'une voie de desserte interne raccordée aux voies périphériques du quartier et à la réalisation de la viabilité de terrains à vocation d'activités économiques pour maximum 9 lots. Le terrain support, d'environ 1.86 ha, est constitué de parcelles agricoles exploitées de façon intensives (céréales).

Le permis d'aménager objet du présent cas par cas prévoit :

- la création d'une voirie de desserte interne à double sens avec cheminement piétonnier différencié ou trottoir,
- la création de 6 places de stationnement visiteurs aménagées au centre de l'opération,
- la création de trois zones à bâtir, pour 7 lots estimés à ce jour (maximum 9 lots),
- la viabilisation des lots pour l'ensemble des réseaux secs et humides,
- d'autres travaux que le lotisseur prend à sa charge tels que clôtures et franges paysagères (cf. note environnementale annexe).

La ZAE "des Seigneurs" a pour objectif final l'accueil d'activités, hôtellerie et restauration sur 3 zones :

- Une zone 1 à vocation préférentielle de commerce et de restauration, où les hauteurs seront limitées à R+1.
- Une zone 2 à vocation préférentielle de commerce et/ou d'activités tertiaire, où les hauteurs seront limitées à R+2.
- Une zone 3 à vocation principale d'activité hôtelière, où les hauteurs seront limitées à R+3.

Ces destinations ne sont encore que des hypothèses, susceptibles d'évoluer.

4.2 Objectifs du projet

La zone d'activités économiques des Seigneurs va permettre de renforcer le pôle actuel se créant sur Pizançon avec des activités complémentaires. Le secteur étant essentiellement résidentiel mais disposant déjà d'un pôle médical, de commerces alimentaires et de décoration de la maison, la ZAE viendra compléter l'offre de manière pertinente et à proximité des habitants. Le projet permet donc de conforter le rôle de pôle périurbain de Chatuzange-le-Goubet en complétant l'offre en équipements sur Pizançon.

De plus, l'aménagement de la zone permettra de proposer une façade urbaine (vitrine économique) homogène et qualitative dans la perception qu'elle offre depuis la D532 (bretelle d'accès à l'A49) et depuis la Rue du 19 Mars 1962.

Le projet répond en outre à de multiples objectifs du PLU de Chatuzange le Goubet. En effet, par ses caractéristiques environnementales, le projet participe à encourager une approche environnementale de l'urbanisme par une conception bioclimatique de ses bâtiments. Le projet incite également à la qualité environnementale des constructions en visant notamment l'amélioration de la performance thermique des bâtiments.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux se dérouleront en plusieurs étapes : terrassement, création des réseaux humides, création des réseaux secs, empiérement de la chaussée, puis aménagement des lots. Les travaux d'aménagement débuteront en septembre 2025 pour se finir début 2026.

Il est estimé que la construction des bâtiments s'achèvera à l'été 2027. Les travaux de finition seront réalisés à l'été 2028.

Les travaux nécessiteront la mise en place de grues.

Les camions de livraison et de transport de matériaux accèderont au site majoritairement par le giratoire de la Rue du 19 mars 1962.

Les travaux n'impliqueront pas de démolition.

Afin de limiter les nuisances pour les riverains (poussières, bruit...) un chantier vert ou une démarche équivalente sera mis en place sur la durée des travaux.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Espaces communs :

L'accès à la ZAE se fera par le giratoire de la Rue du 19 Mars 1962. Une zone de retournement sera aménagée au nord du projet, en limite de l'Impasse du 19 Mars 1962 afin de conserver les circulations au sein de la ZAE et ne pas créer de nuisances pour les riverains au nord. Un réseau d'éclairage sera mis en place avec extinction totale des lumières sur l'ensemble des voies entre 23h et 6h.

Le projet prévoit 712 m² d'espaces verts et 549 m² de stationnement et cheminements piétons perméables, soit 1261 m² d'espaces verts.

L'aménageur prend également à sa charge un certain nombre d'aménagement dans le domaine privé, à savoir (cf. note environnementale annexe) : des clôtures perméables à l'eau et à la faune sur les limites nord est ouest de la zone, et la plantation de franges boisées et arbustives sur la limite nord et une partie des limites est et ouest.

Lots privés

Le projet d'aménagement a pour vocation de permettre l'accueil d'activités mixtes sur 7 lots actuellement envisagés, incluant : 2 ou 3 lots de bureaux, 2 ou 3 lots de commerces, un hôtel de 80 chambres, un restaurant de 20 tables.

Il est estimé que le projet générera environ 1055 déplacements automobiles par jour.

Le CPAP impose ou incite les futurs preneurs de lots à un certain nombre de mesures permettant une bonne prise en compte de l'environnement : stationnements et cheminements paysagés et perméables, clôtures perméables à l'eau et à la petite faune, limitation des hauteurs des constructions, insertion des bâtiments dans l'environnement, choix des matériaux, bâtiments durables et bioclimatique, franges végétalisées.

Au total, il est estimé la création de 3232 m² d'espaces verts soit 17 % de l'emprise, dont 712 m² d'espaces verts dans les espaces communs.

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).

Dossier de déclaration loi sur l'eau
Permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Périmètre projet // Nombre de lots maximum // SDP maximale estimée	18 614m ² // 9 lots // 9 700 m ²
Largeur / longueur voie nord-sud // largeur trottoir // Nb stationnements publics	6,5 m / 230 ml // 1,5 m // 6
Surface d'espaces verts commun / total	1 261 m ² / 3 232 m ²
Hauteurs maximales bâtiments (hors hôtel) // Hauteur maximale hôtel	10m // 13m
Nb total stationnements privés estimé	190 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " Lat. : ° , "

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 :

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

PLU de Chatuzange le Goubet - Zone 1AUyC : constructions à destination de commerce autorisées, à condition que la surface de vente soit supérieure à 400m² et qu'elle soit limitée à 2 000m².

 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 ».

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF de type I la plus proche est le Confluent de la Joyeuse et de l'Isère située à 1,1 km au nord-est du projet. La ZNIEFF de type II la plus proche est la Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Meylan située à 260m au nord du projet.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Chatuzange-le-Goubet n'est pas classée en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone couverte par un arrêté de protection du biotope la plus proche se trouve à Beauregard-Baret, à plus de 10 km au sud-est du projet. Il s'agit de la Combe de Beauregard-Baret (identifiant FR3800686).
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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le parc national le plus proche est le Parc des Écrins situé sur les départements de l'Isère et des Hautes-Alpes. La réserve naturelle la plus proche est celle des Hauts Plateaux du Vercors située à 32km à l'Est. La réserve naturelle régionale la plus proche se situe à 49km à l'Est, il s'agit de des Isles du Drac. Le parc naturel régional le plus proche est celui du Vercors, situé à 12km à l'Est.

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Drôme approuvé le 4 mai 2015. Sont notamment visées la D532 et la D2532N, classées en catégorie 3. Aux abords immédiats de ces voiries, les niveaux sonores peuvent atteindre 70 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit.
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 site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO le plus proche se trouve au Puy-de-Dôme. Le monument historique du Château de Pizançon se trouve à 720m au nord, son périmètre de protection ne concerne pas le site du projet. Le Site Patrimonial Remarquable de Romans-sur-Isère se trouve à 850m au nord.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone humide la plus proche est la zone de "l'Isère du ruisseau de Béaure inclus au Rousset inclus". Elle se trouve aux abords de l'Isère à 585m au nord du site d'étude.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est couverte par aucun PPRN ou PPRT. En revanche, une carte du risque inondation est annexée au PLU.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Plusieurs sites référencés dans la base de données Casias sont proches du site d'étude : 3 sont présents dans un périmètre de 500m. En revanche, aucun ne concerne directement le site d'étude.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est pas concernée par une ZRE.
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"/>	Le périmètre de protection du captage le plus proche se situe au Sud, à 850m du site d'étude. Il concerne le captage des Bayannins.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se trouve à 18km au sud-ouest, il s'agit de l'ensemble urbain de Valence.

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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 5.6km au nord-ouest, sur la commune de Romans-sur-Isère. Il s'agit des Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère (FR8201675).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche se situe à 18.2km, il s'agit de la Combe Laval.

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'entraînera aucun prélèvement d'eau directement dans les ressources naturelles. Il se verra raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le niveau des eaux souterraines a été recoupé à environ 3.5 m /TN. Il n'est donc pas attendu d'avoir recours à du drainage des eaux souterraines en phase travaux.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ressource disponible est d'environ 471 m3/an/hab pour un besoin réel actuel de 55 m3/an/hab. La ressource est plus de 8 fois supérieure aux besoins. Le projet entrainera un besoin d'eau équivalent à 284 hab supplémentaires (15 570 m3/an), que la ressource pourra assurer. La STEP actuelle est surexploitée mais disposera à l'issue des travaux d'extension (2027) d'une marge d'accueil entre + 38 500 EH et +63 500 EH. Le site engendrera un rejet de l'ordre de 284 EH que la future STEP pourra traiter.
	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"/>	Une visite sur site réalisée le 11/06/24 complète les inventaires réalisés sur le site en 2023 sur le secteur Sentier Fleuris montrant l'absence d'enjeux biodiversité. Les cultures intensives, en l'absence d'arbres, constituent à la marge une zone de nourrissage pour les espèces qui trouveront des milieux similaires à proximité. Aucune flore protégée ou à enjeu n'a été recensée. Le site ne constitue pas un corridor. Le projet prévoit une végétalisation créant des habitats pour la faune en ville. Les impacts du projet sont donc très faibles.
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est la zone spéciales de Conservation "Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère" (FR8201675) à 5.6km au nord-ouest. les espèces et habitats visés sont liés aux milieux sur sables, notamment de pelouses pionnières sur sables, et des espèces de chiroptères. Le secteur du projet ne correspond pas à ces milieux particuliers, et n'accueille pas de chiroptères en reproduction. Le projet n'est donc pas susceptible de présenter des impacts indirects sur la faune et la flore du site Natura 2000.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'implante sur environ 1.86ha actuellement en terres agricoles. Néanmoins, l'agriculture sur le secteur consiste en un entretien des terrain pour partie, et d'une activité secondaire pour l'autre. L'impact agricole reste donc faible. Le secteur constitue en outre une dent creuse à proximité des grandes infrastructures de transport et du futur lotissement résidentiel des Sentiers Fleuris. Il permet également une synergie avec les autres activités déjà présentes et une poursuite du développement de la zone.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les risques existants sont le risque de rupture de barrage, un risque nucléaire faible et un risque de transport de matières dangereuses sur la Rue du 19 mars 1962 et la D532C. Ce risque est cependant diffus sur l'ensemble du territoire en se faisant par les voies ferrées et routes départementales. Le projet consistant en la création de commerces et activités tertiaires et hôtelières ne générera pas de nouveaux risques.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par un risque d'inondation par ruissellement. La gestion du risque se vera détaillée dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prend les mesures nécessaires pour ne pas engendrer de risque sanitaires ; en termes de pollution notamment.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun risque sanitaire n'est identifié sur le secteur.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera générateur d'environ 880 déplacements quotidiens à raison de (le détail des hypothèses est développé dans la note jointe) : 66 déplacements par les employés des commerces, 313 déplacements par les employés des bureaux, 180 déplacements par les clients de l'hôtel, 225 par les clients des commerces et 320 déplacements par les clients du restaurant. Cela correspond à une augmentation du trafic sur la Rue du 19 mars 1962 de 11.3% et de 8.3% sur la D532.
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'augmentation du trafic alimentera les nuisances sonores déjà existantes sur la Rue du 19 Mars 1962 et la D532C.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par des nuisances provenant de la D532C où les niveaux sonores aux abords atteignent 70 dB(A). La Rue du 19 mars 1962 alimente cette ambiance sonore assez bruyante.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne sera pas source de nouvelles odeurs.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site d'étude ou à proximité.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune source de vibration n'est recensée sur le site d'étude ou à proximité.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet mettra en place un réseau d'éclairage le long de la voie. L'éclairage sera entièrement éteint de 23h à 6h.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude se situant proche de commune de Bourg-de-Péage, la pollution lumineuse est conséquente. De plus, la gendarmerie voisine dispose d'un éclairage permanent.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les trafics générés par le projet seront émetteurs de polluants dans l'air. La génération de nouveaux trafics sera partiellement compensée par l'amélioration du parc automobile. En effet, selon le parlement européen, une voiture émettait 122.1 g de CO2 par km en 2020. L'Agence Européenne pour l'Environnement pose pour objectif d'atteindre un niveau d'émissions de 80.8 g de CO2 par km d'ici à 2026. Les émissions seront aussi partiellement compensées par la plantation d'arbres, actuellement inexistantes sur le terrain.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet conduira à une augmentation de l'imperméabilisation des terrains. Celle-ci sera compensée par les ouvrages de gestion des eaux pluviales détaillés dans le dossier de déclaration loi sur l'eau.
	Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront gérées par infiltration dans le sol des parcelles du site.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va conduire à un rejet d'eaux usées évalué à 284 EH. Concernant les commerces, l'hôtel et les bureaux, les rejets seront considérés comme des rejets domestiques. Pour le restaurant, ce dernier se mettra en conformité avec les attentes du service de l'Assainissement Valence Romans Agglo.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les nouvelles activités produiront des déchets supplémentaires. Il est ainsi estimé que seront produits 205t de déchets par an dans les commerces (3.7t par employés selon l'Insee), 25t par an dans les bureaux (130kg par employés selon Zero Waste France), 51t par l'hôtel (570kg par chambre par an selon le baromètre Take a Waste) et 9t par le restaurant (moyenne de production d'un restaurant selon l'ADEME). Soit une production de 285t par an de déchets supplémentaires.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'est concerné par aucun zonage patrimonial connu et il ne connaît aucune co-visibilité avec les monuments historiques. Il ne porte donc pas atteinte au patrimoine historique. Le projet impactera cependant le paysage local en implantant des bâtiments sur un site actuellement agricole. L'appréciation de l'impact paysager sera subjectif et unique à chacun mais le projet prévoit tout de même des mesures de végétalisation et de conservation des vues pour limiter les impacts.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est actuellement utilisé pour de l'agriculture. L'aménagement de la ZAE entraînera un changement d'occupation du sol avec l'implantation de bâtiments, voiries et parkings.

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 de la ZAE des Seigneurs aura des incidences cumulées avec le projet de lotissements des Sentiers Fleuris. Les deux projets sont consommateurs de terres agricoles mais ils apportent tout deux une présence arborée actuellement inexistante sur site. Les deux projets seront générateurs de trafic sur la Rue du 19 mars 1962 et sur la D532. Le rond-point de la Rue du 19 mars 1962 avait cependant été aménagé en 2021 en prenant en compte l'urbanisation du secteur. Le dimensionnement est donc déjà adapté à cette extension urbaine. En revanche, les nuisances (bruit et pollution) de ces deux projets se cumuleront puisque situés dans le même secteur. L'emplacement de la ZAE permettra cependant de faire écran vis-à-vis du bruit pour les futurs logements. La gestion des ruissellements a été réfléchi sur l'aménagement d'ensemble Sentiers Fleuris + Les Seigneurs.

Le lecteur se reportera à l'annexe Note Environnementale pour plus de détail.

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

Le projet a fait l'objet d'un Dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'eau présentant les modalités de gestion des ruissellements (réfléchis conformément aux prescriptions du PLU sur l'aménagement global des Sentiers Fleuris et des Seigneurs). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés pour assurer à la parcelle, par infiltration uniquement, la gestion des ruissellements en cas de pluie de temps de retour 100 ans. La gestion sera distinguée entre lots privés et espaces publics. Le dossier est actuellement en cours d'instruction par le service Police de l'Eau de la DDT 26.

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).

Le projet intègre des mesures environnementales permettant, entre autres, de réduire son bilan carbone, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer la biodiversité urbaine (cf. annexe note environnementale) :

Espaces communs :

- Les voiries ont été diminuées en largeur passant de 7m à 6,5m. Les voiries seront également réalisées à 75% de matériaux recyclés et 25% de grave naturelle, le tout provenant d'une entreprise locale et réduisant les besoins en transport.
- Le projet prévoit que 17% de la surface totale du terrain sera aménagée en espaces verts. De plus, des arbres seront plantés par l'aménageur sur les espaces stationnements, constituant une amélioration notable par rapport à l'absence actuelle d'arbres sur le site.
- Des franges paysagères d'une largeur minimum de 5m seront créées par l'aménageur au sein des espaces privatifs à l'est et au nord de l'opération. Des haies champêtres fortement végétalisées seront aménagées en limites ouest. Elles participeront à la création d'un écran visuel vis-à-vis de la zone d'habitat.
- Afin de réduire les déplacements automobiles, le projet prévoit une liaison douce accompagnant les franges paysagères.

Mesures imposées aux preneurs de lots

- Les stationnements auto et les liaisons douces seront perméables.
- Les matériaux seront choisis dans un souci d'esthétique mais également d'impact environnemental. Ainsi, l'utilisation de matériaux naturels, recyclés ou recyclables sera favorisée. La composition des bâtiments sera aussi étudiée pour réduire les nuisances : des volumes compacts réduiront les échanges thermiques, les ouvertures au nord seront limitées...

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.

Le projet répond à de multiples objectifs du PLU de Chatuzange le Goubet. Par ailleurs, par ses caractéristiques environnementales, le projet participe à encourager une approche environnementale de l'urbanisme par une conception bioclimatique de ses bâtiments, stationnements et cheminements paysagés et perméables, clôtures perméables à l'eau et à la petite faune, végétalisation des limites de lots... Le projet incite également à la qualité environnementale des constructions en visant notamment l'amélioration de la performance thermique des bâtiments.

Ainsi, au regard de la taille du projet, des impacts faibles générés par ce dernier et des ambitions environnementales intégrées aux différentes pièces du permis d'aménager, il nous semble qu'une évaluation environnementale ne se justifie pas.

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	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.	<input type="checkbox"/>
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).	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① 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	Note environnementale - relative aux parties 4 et 6 du CERFA	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Permis d'aménager : Cahier des prescriptions Architecturales et Paysagères	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Étude de ruissellement réalisée sur l'ensemble Sentiers Fleuris et ZAE des Seigneurs	<input checked="" type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

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 ☐

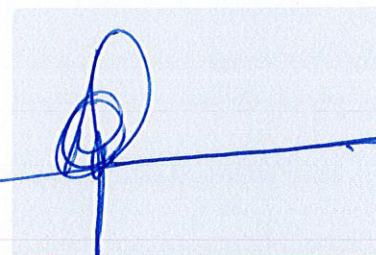
Nom GRESSE

Prénom Lionel

Qualité du signataire Directeur général

À Bourg la Valence

Fait le 01/08/2024



Signature du (des) demandeur(s)